

Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Ruimtelijk)

31-Bopa-20251110 (Hezelpoort Duet)

Projectnummer: 240113.02

6 januari 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Bijlagen.....	4
1. Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding voor dit besluit.....	6
1.2 Ligging besluitgebied.....	6
1.3 Afwijking van het omgevingsplan.....	7
1.4 Leeswijzer.....	8
2. Projectbeschrijving, proces en procedure	9
2.1 Beoogde ontwikkeling	9
2.2 Toetsing aan omgevingsplan	10
2.2.1 Geldende bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden.....	10
2.2.2 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan	12
2.3 Proces en procedure	19
3. Participatie	21
3.1 Algemeen	21
3.2 Participatie omgeving.....	21
3.3 Vooroverleg ketenpartners.....	22
4. Bestaande situatie	23
4.1 Analyse	23
4.1.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied	23
4.2 Bescherming bestaande kwaliteiten	24
5. Visie en doelen	25
5.1 Wettelijk stelsel.....	25
5.2 Rijksbeleid	25
5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	25
5.2.2 Algemene Rijksregels	26
5.2.3 Woondeal	27
5.3 Provinciaal beleid	27
5.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen	29
5.5 Gemeentelijk beleid	29
5.5.1 Omgevingsvisie Nijmegen De Nabije Stad 2050.....	29
5.5.2 Overig relevant gemeentelijk beleid	31
5.6 Beleidsmatige randvoorwaarden voor de ontwikkeling	33
6. Functionele en ruimtelijke inpassing	34

6.1	Functionele inpassing.....	34
6.2	Ruimtelijke inpassing.....	34
6.3	Onderbouwing afwijking van het omgevingsplan	37
6.4	Voorwaarden voor de omgevingskwaliteit	39
7.	Omgevingsaspecten.....	40
7.1	Planologische en ruimtelijke aspecten	40
7.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	40
7.1.2	Mobiliteit en parkeren	41
7.2	Milieuaspecten	45
7.2.1	Geluid.....	45
7.2.2	Trilling.....	49
7.2.3	Luchtkwaliteit.....	50
7.2.4	Geur	53
7.2.4.1	Algemeen	53
7.2.5	Bodem	53
	Bodemverontreinigingen.....	54
	Bodemonderzoeken	55
	Bodemkwaliteit in relatie tot nieuwe gebiedsontwikkeling.....	56
7.2.6	Water.....	58
7.3	Klimaatadaptatie	61
7.4	Duurzaamheidsaspecten	62
7.4.1	Algemeen	62
7.4.2	Energie.....	63
7.4.3	Circulariteit.....	63
7.5	Natuur- en landschapsaspecten.....	64
7.5.1	Soortenbescherming.....	64
7.5.2	Gebiedsbescherming	65
7.5.2.3	Ecologische voortoets.....	67
7.5.3	(Hoofd)boomstructuur.....	68
7.5.4	Biodiversiteit en hoofdgroenstructuur	69
7.5.5	Eindconclusie natuur- en landschapsaspecten	72
7.6	Erfgoedaspecten	72
7.6.1	Archeologie en cultuurhistorie	72
	<i>Rijksbeleid</i>	74
	<i>Gemeentelijk beleid</i>	75
7.7	Veiligheidsaspecten	77

7.7.1 Omgevingsveiligheid	77
7.7.2 Kabels en leidingen	84
7.7.3 Ontplobbare Oorlogsresten	84
7.7.4 Windhinder	85
7.7.5 Sociale veiligheid.....	87
7.8 Gezondheidsaspecten	88
7.8.1 Gezondheid.....	88
7.8.2 Bewegen, ontmoeten spelen en sporten (Boss).....	89
7.8.3 Toegankelijkheid	90
7.8.4 Bezonning/schaduwwerking	91
7.8.5 Leefbaarheid en sociale cohesie	93
7.9 M.e.r.-beoordeling	93
8. Financiële haalbaarheid	96
9. Conclusie	97
9.1 Algemeen.....	97
9.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	97
9.2 Instructieregels.....	97
10. Verwerking in het omgevingsplan	98
10.1 Algemeen	98
10.2 Wijze waarop deze bopa verwerkt wordt.....	98

Bijlagen

Bijlage 1: Participatieverslag

Bijlage 2: Landschapsplan

Bijlage 3: Verkeersonderzoek Hezelpoort

Bijlage 4: Analyse parkeergarage Hezelpoort

Bijlage 5: Indirecte akoestische effecten

Bijlage 6: Summary milieuhygienische bodemkwaliteit

Bijlage 7: Goedkeuring BUS melding

Bijlage 8: Toelichting werkzaamheden BUS melding

Bijlage 9: Uitwerking water en klimaat

Bijlage 10: Quick scan natuur

Bijlage 11: Archeologisch verkennend booronderzoek

Bijlage 12: Selectiebesluit archeologie 2021

Bijlage 13: Selectiebesluit archeologie 2025

Bijlage 14: Projectgebonden combinatie-onderzoek ontplofbare oorlogsresten

Bijlage 15: Proces-verbaal 000

Bijlage 16: Windonderzoek

Bijlage 17: Ontvangstbevestiging BUS-melding Hezelpoort Noord 13-10-2025

Bijlage 18: Quick scan omgevingsveiligheid

Bijlage 19: Oplegnotitie breeam

Bijlage 20: Herzien akoestisch onderzoek, geluidmaatregelen en geluidwering van gevels

Bijlage 21: Stikstofonderzoek

Bijlage 22: Voortoets stikstof

Bijlage 23: M.e.r.-beoordeling

Bijlage 24: Bezonningsstudie

Bijlage 25: Nader onderzoek Omgevingswet (vleermuizen)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor dit besluit

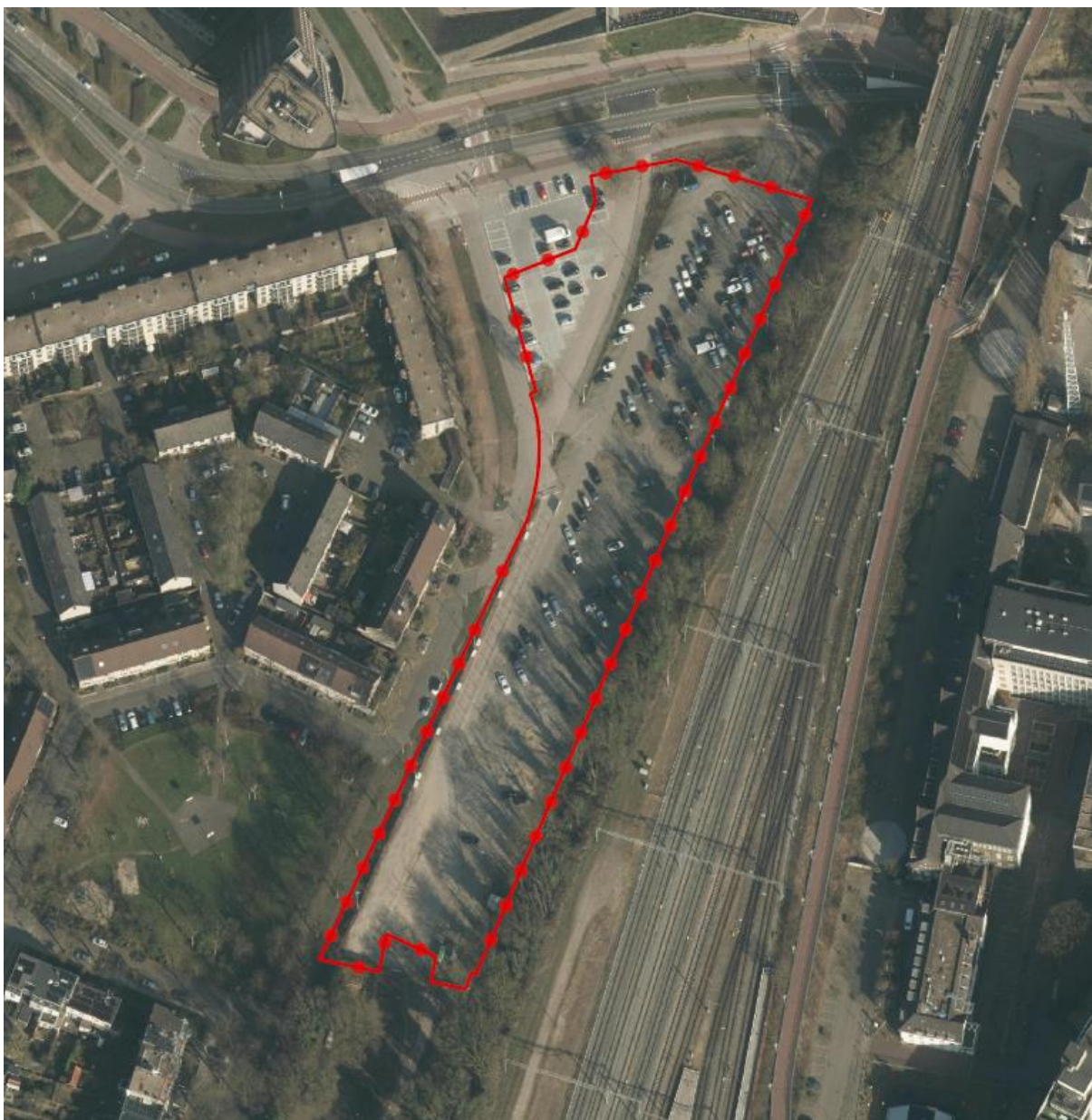
In december 2022 is als uitkomst van een tender de koop van de grond met daarop de ontwikkeling en realisatie van het project Duet op het terrein nabij de Hezelpoort gegund aan ontwikkelaar VanWonen (de initiatiefnemer). Voorwaarde hierbij was dat indien de ontwikkelaar af zou wijken van het vigerende bestemmingsplan, de ontwikkelaar verantwoordelijk zou zijn voor het volgen van de planologische procedure om het project te mogen bouwen.

VanWonen is voornemens om op het huidige parkeerterrein Oude Stad een woontoren met parkeergarage te realiseren. Het meest zuidelijke gedeelte van de beoogde parkeergarage en een aantal afwijkende aspecten van de woontoren zijn in strijd met het bestemmingsplan dat met invoering van de Omgevingswet automatisch is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. Omdat het meest zuidelijke gedeelte van de beoogde parkeergarage en de afwijkende aspecten niet binnen het vigerend planologisch kader gerealiseerd kan worden, dient te worden afgeweken van het omgevingsplan. Dit gebeurt door middel van een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). VanWonen is verantwoordelijk voor het aanleveren van de motivering bij de Bopa. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de Bopa.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied betreft de parkeerplaats Oude Stad, die zich bevindt aan de Heselaan aan de westzijde en het spoor (traject Nijmegen – Arnhem) aan de oostzijde. Verder is het centraal station Nijmegen 300 meter ten zuiden van het projectgebied gelegen en aan de noordzijde grenst gebied 2 uit voorgaande afbeelding aan de Voorstadslaan/Nieuwe Hezelpoort. De bebouwing aan de Heselaan aan de westzijde bestaat uit woningen.

Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het projectgebied in de directe omgeving weergegeven. Het langgerekt gedeelte bestaat uit de parkeergarage, waarvan het meest zuidelijke gedeelte niet is gelegen in het zoekgebied voor een parkeergarage. In de noordwesthoek is de woontoren beoogd waarbij op enkele punten wordt afgeweken van hetgeen het vigerend omgevingsplan toestaat.



Projectgebied ten opzichte van de directe omgeving.

1.3 Afwijking van het omgevingsplan

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

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

1.4 Leeswijzer

Deze motivering bij de bopa is opgebouwd uit 10 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 de beschrijving van het project. Verder gaat hoofdstuk 2 in op de toetsing van het plan aan het omgevingsplan. Daarbij worden de strijdigheden in beeld gebracht. Ook beschrijft hoofdstuk 2 het proces en de procedure.

Hoofdstuk 3 gaat in op de participatie met de omgeving en belanghebbenden. Hoofdstuk 4 beschrijft de huidige situatie in het besluitgebied en de directe omgeving daarvan, waarbij zowel de fysieke aspecten als de ruimtelijke aspecten en de functionele aspecten aan de orde komen. Verder komen uit de analyse van de bestaande situatie voorwaarden voor de verdere ontwikkeling naar voren. In hoofdstuk 5 worden de geldende kaders voor de locatie verwoord en de visie c.q. doelen voor de locatie beschreven. Dit leidt tot randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling beschreven. Daarbij wordt uitgewerkt waarom deze ontwikkeling functioneel en ruimtelijk past op deze locatie. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de (relevante) omgevingsaspecten, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

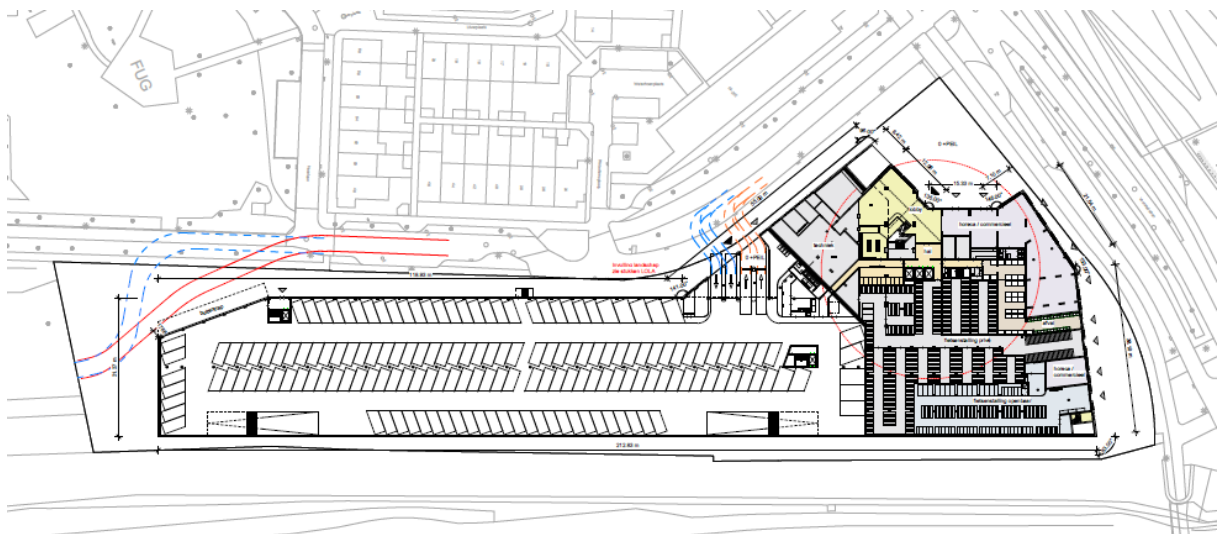
In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde.

Hoofdstuk 9 geeft de eindconclusie voor dit plan: waarom leidt dit plan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder geeft dit hoofdstuk de eindconclusie over hoe is voldaan aan de instructieregels van Rijk en provincie. Hoofdstuk 10 geeft op (hoofddlijnen) aan hoe deze bopa in het omgevingsplan zal worden verwerkt.

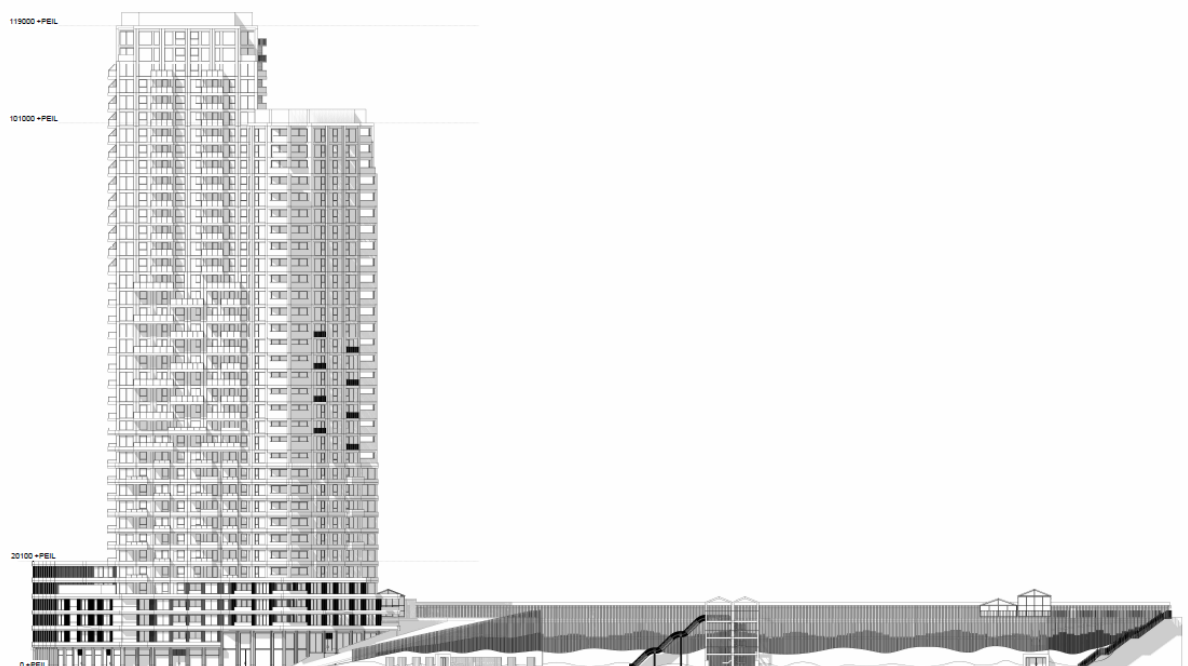
2. Projectbeschrijving, proces en procedure

2.1 Beoogde ontwikkeling

De woontoren bestaat uit 38 verdiepingen waarin zo'n 430 woningen gerealiseerd worden, op de begane grond en op de eerste verdieping nog enkele horeca en commerciële functies. De horeca en commerciële functies op de begane grond zijn gericht naar de Voorstadslaan en naar het plein dat ontstaat aan de Heselaan, op dit plein kan terras komen vanuit de horeca functie. De parkeergarage bestaat uit 3 parkeerlagen en op het dak een halve parkeerlaag en een dakpark. De entree parkeergarage bevindt zich aan de Heselaan en biedt plek aan circa 585 autoparkeerplekken. In navolgende afbeeldingen is de situatie weergegeven en een aantal aanzichten.



Situatietekening



Aanzicht van het westen



Inrichting van het dakpark

2.2 Toetsing aan omgevingsplan

2.2.1 Geldende bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden

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

Besluitgebied

Het vigerende planologische regime betreft het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum – Stationsomgeving' dat is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. Dit plan is door de raad op 12 december 2012 vastgesteld; het plan is onherroepelijk.



Uitsnede bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum – Stationsomgeving' met rood omkaderd de grenzen van onderhavig project.

Binnen het besluitgebied zijn de volgende bestemmingen met maatvoering opgenomen:

- Gemengd – 9
 - o Functieaanduiding horeca
 - o Cirkel = maximum bouw- en goothoogte 120 m
 - o Rest = maximum bouw- en goothoogte 20 m
- Wonen
 - o Smalle strook aan de Heselaan = maximum bouw- en goothoogte 13 m
 - o Rest – maximum bouw- en goothoogte 16 m
- Groen
 - o Gebiedsaanduiding zoekgebied parkeergarage (ook op de bestemming gemengd – 9 en wonen), met uitzondering van het zuidelijke gedeelte.

- Smalle strook aansluitend aan woonbestemming = functieaanduiding ontsluiting.
- Verkeer

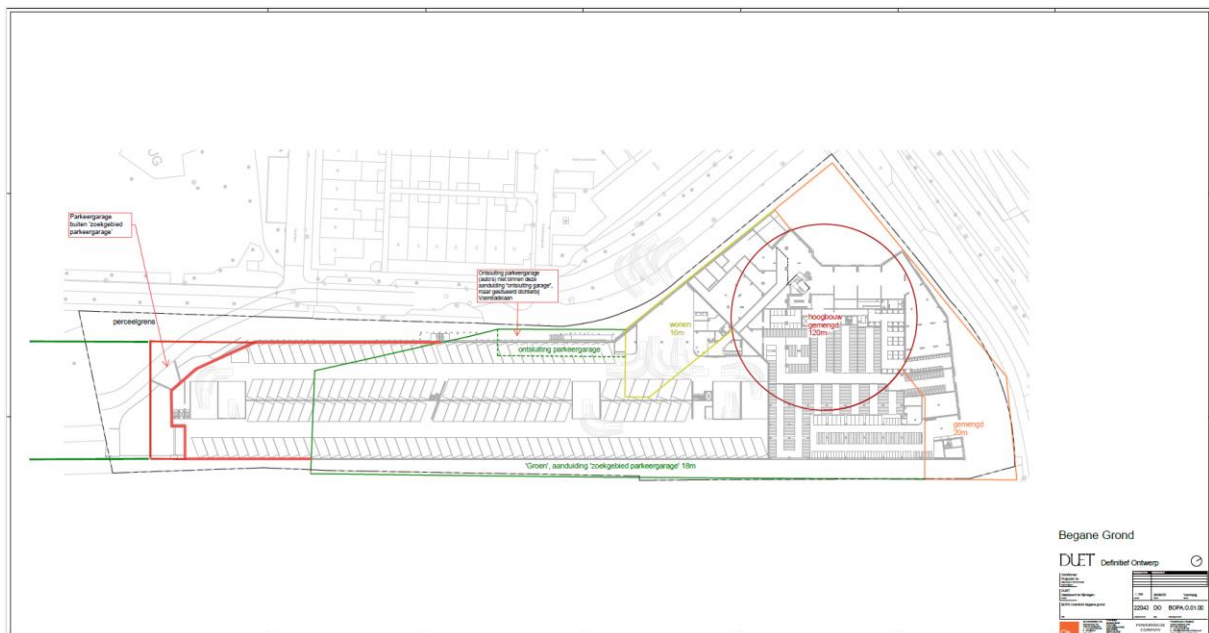
Omgeving

In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich verschillende functies. Aan de westzijde wordt het besluitgebied hoofdzakelijk begrensd door de woonfunctie. Hier geldt het bestemmingsplan 'Nijmegen Oud West', onherroepelijk vastgesteld op 30 maart 2016. Direct aangrenzend aan het besluitgebied geldt een verkeersfunctie, waaraan de woonfunctie, gemengde functie en de functie groen verbonden zijn. Aan de oostzijde grenst het besluitgebied, tevens onderdeel van het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum – Stationsomgeving', aan de functie verkeer. Dit betreft de spoorlijn. Verder is het besluitgebied omgeven door de functie groen. In de ruimere omgeving bevinden zich ook nog enkele gronden met de functie gemengd.

2.2.2 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan

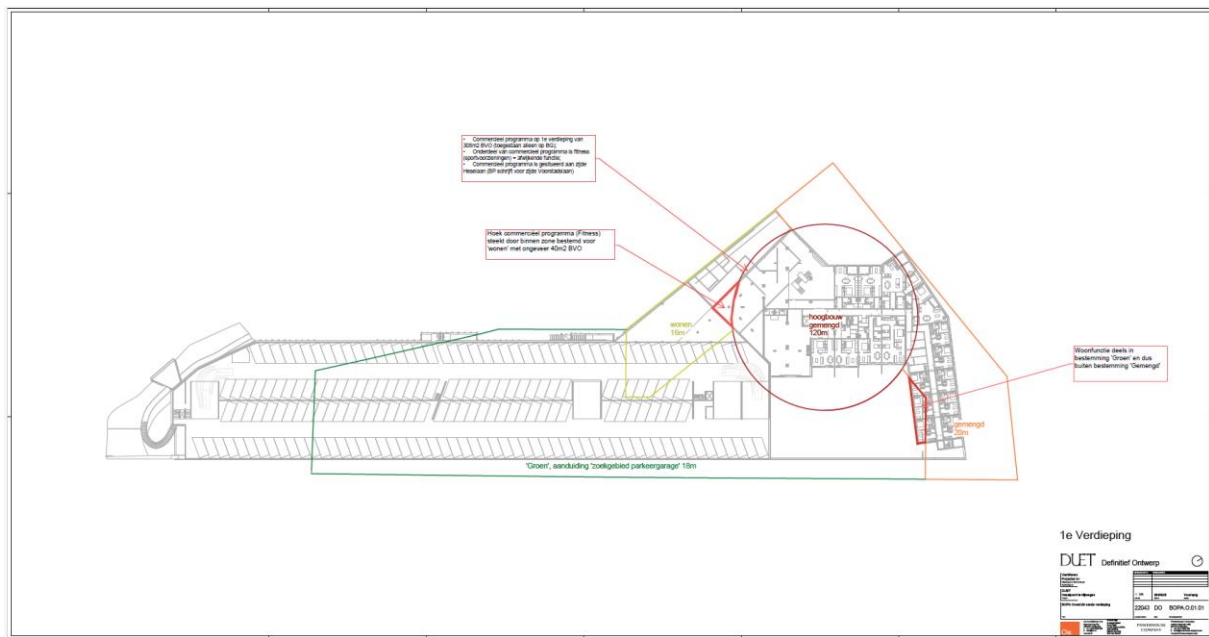
Het zuidelijke gedeelte van de parkeergarage past qua bouwregels niet in het omgevingsplan. Het noordelijke gedeelte van de parkeergarage is gelegen in het 'Zoekgebied-parkeergarage'. Onderhavige Bopa vormt vanwege de strijdigheid voor het zuidelijke gedeelte van de parkeergarage met het omgevingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zijn er nog een aantal afwijkingen rondom en aan de woontoren die niet binnen het juridische en planologische kader passen. In navolgende afbeeldingen is per verdieping of een aantal verdiepingen samen (waarvoor dezelfde afwijking geldt) aangegeven waar strijdigheden plaats vinden.

Per afbeelding zijn onder de afbeeldingen de afwijkingen uitgeschreven, bij meerdere opmerkingen wordt de afwijking linksboven als eerste genoemd en volgen de rest met de klok mee.



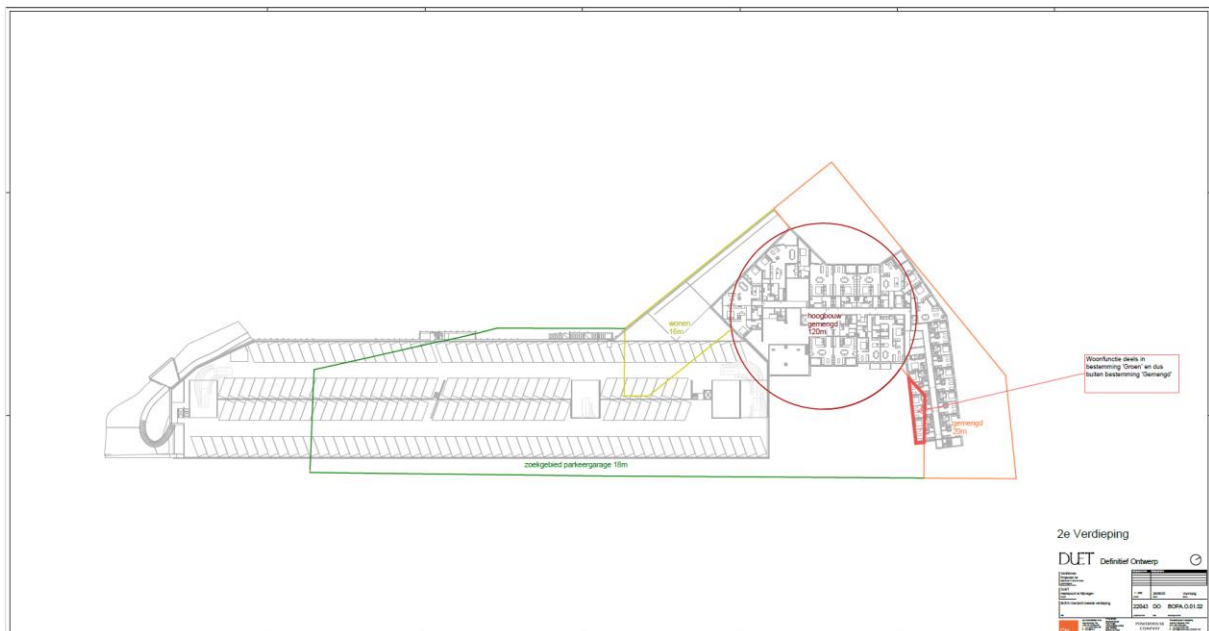
Begane grond

- Parkeergarage buiten 'zoekgebied parkeergarage'
- Ontsluiting parkeergarage (auto's) niet binnen deze aanduiding 'ontsluiting garage' maar gesitueerd dichtbij Voorstadslaan.



1^e Verdieping

- Commercieel programma op begane grond en 1^e verdieping van totaal circa 900 m² BVO (toegestaan alleen op BG)
 - o Onderdeel van commercieel programma is fitness (sportvoorziening) met een BVO van bij benadering 308 m² = afwijkende functie
 - o Commercieel programma is gesitueerd aan zijde Heselaan (BP schrijft voor zijde Voorstadslaan)
- Woonfunctie deels in bestemming 'Groen' en dus buiten bestemming 'Gemengd'
- Hoek commerciële programma (Fitness) steekt door binnen zone bestemd voor 'wonen' met ongeveer 40 m² BVO



2^e Verdieping

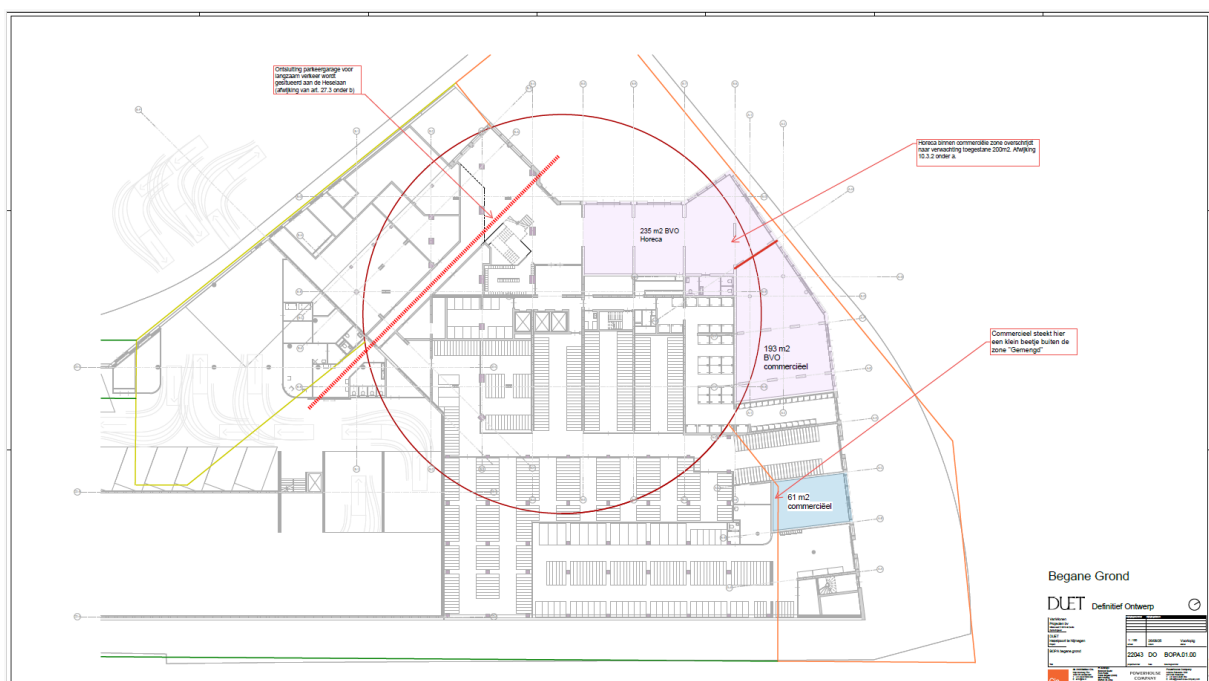
- Woonfunctie deels in bestemming 'Groen' en dus buiten bestemming 'Gemengd'



3^e Verdieping

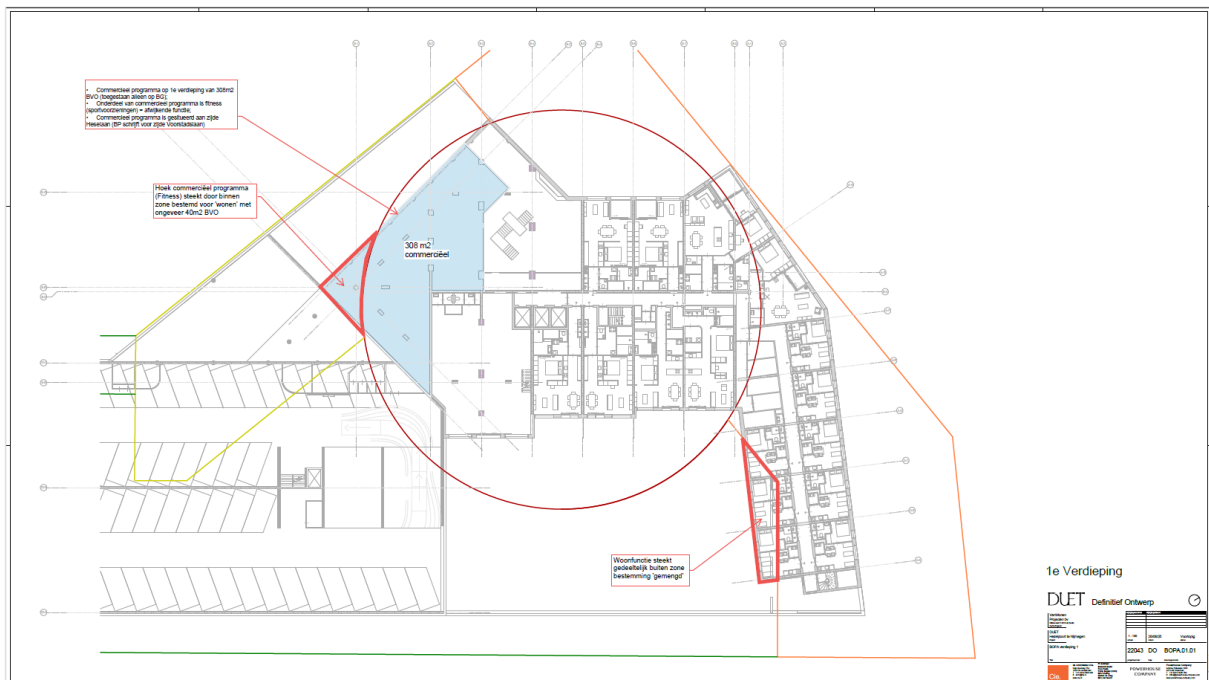
- Groen dak, waarop binnen vergunningvrije mogelijkheden pv-panelen worden geplaatst (geen afwijking)

De volgende afbeeldingen zijn gericht op de woontoren en aansluitende bebouwing.



Begane grond

- Ontsluiting parkeergarage voor langzaam verkeer wordt gesitueerd aan de Heselaan (afwijking van art. 27.3 onder b)
- Horeca binnen commerciële zone overschrijdt naar verwachting toegestane 200 m². Afwijking 10.3.2 onder a.
- Commercieel steekt hier een klein beetje buiten de zone 'Gemengd'



1^e Verdieping

- Commercieel programma op 1^e verdieping van 308 m² BVO (toegestaan alleen op BG)
 - o Onderdeel van commercieel programma is fitness (sportvoorziening) = afwijkende functie (308 m² BVO)
 - o Commercieel programma is gesitueerd aan zijde Heselaan (BP schrijft voor zijde Voorstadslaan)
- Woonfunctie steekt gedeeltelijk buiten zone bestemming 'Gemengd'
- Hoek commercieel programma (Fitness) steekt door binnen zone bestemd voor 'wonen' met ongeveer 40 m² BVO

Daar waar de woonfunctie buiten de bestemming 'Gemengd' steekt geldt de afwijking ook op de 2^e, 3^e, 4^e en 5^e verdieping



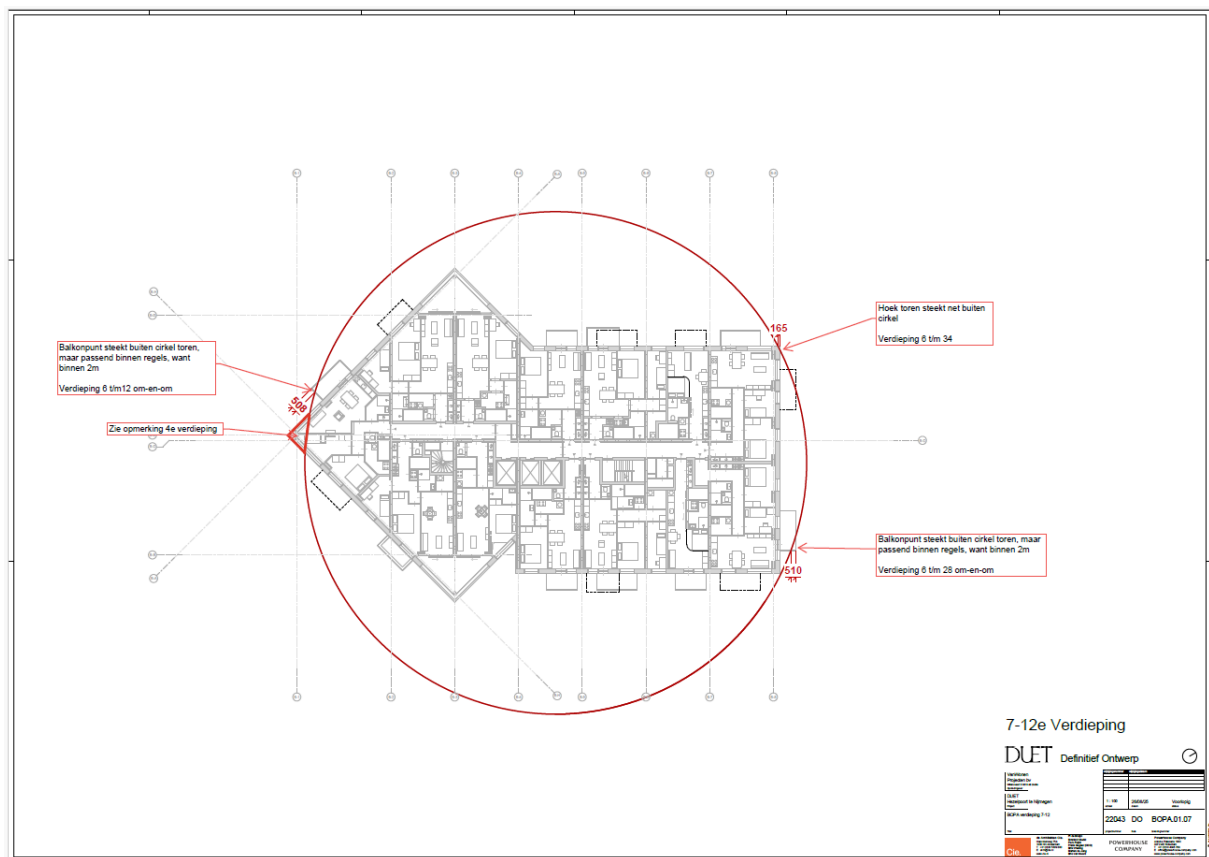
4^e Verdieping

- Overschrijding bouwhoogte 16 m – alleen op deze verdieping
- Overschrijding bouwhoogte 16 m – alleen op deze verdieping
- Overschrijding bouwhoogte 16 m – ook op bovenliggende verdiepingen
 - o Verdieping 4 t/m 12 – Uitgevuld
 - o Verdieping 13 t/m 33 – Loggia/Buitenruimte



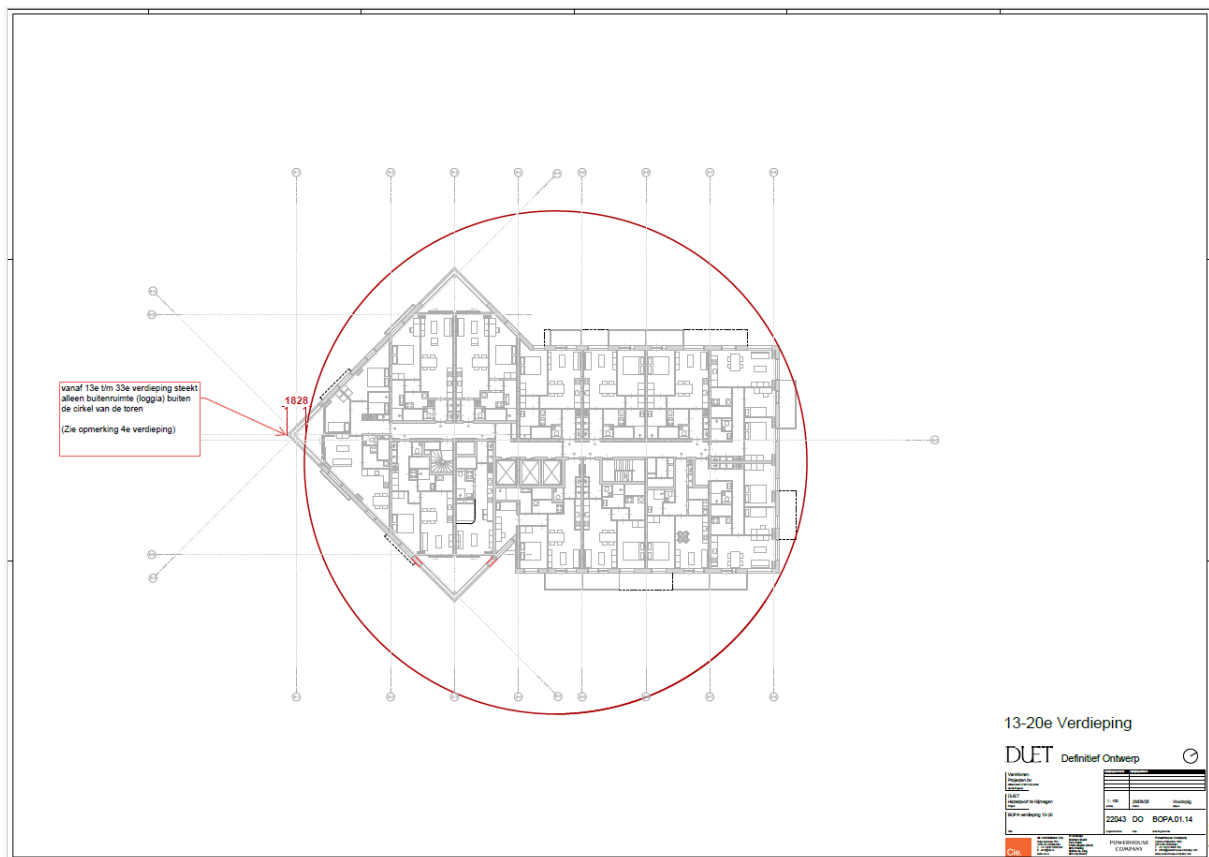
6^e Verdieping

- Uitgevulde hoekpunt woningen Portaal steekt buiten cirkel toren. (Zie opmerking 4^e verdieping)
- Balkonpunt steekt buiten cirkel toren, maar passend binnen regels, want binnen 2 m
 - o Verdieping 6 t/m 28 om-en-om
- Beperkte overschrijding bouwhoogte 20 m vanwege uitvoering dakpakket



7^e – 12^e Verdieping

- Balkonpunt steekt buiten cirkel toren, maar passend binnen regels, want binnen 2 m
 - o Verdieping 6 t/m 12 om-en-om
- Hoek toren steekt net buiten cirkel
 - o Verdieping 6 t/m 34
- Balkonpunt steekt buiten cirkel toren, maar passend binnen regels, want binnen 2 m
 - o Verdieping 6 t/m 28 om-en-om



13^e – 20^e Verdieping

- Vanaf 13^e t/m 33^e verdieping steekt alleen buitenruimte (loggia) buiten de cirkel van de toren (zie opmerking 4^e verdieping)



- Het plan is in strijd met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Aan het plan kan alleen worden meegewerkt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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

Nijmegen een lijst vastgesteld met gevallen waarin participatie en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor een bopa wordt ingediend.

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

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

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

Besluitvormingsfase

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

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

Inwerkingtreding

Het college maakt een omgevingsvergunning waarop volgens de reguliere procedure is beslist, bekend door toezending of uitreiking van het besluit aan de aanvrager.

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

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

Een bopa wordt binnen vijf jaar in het omgevingsplan opgenomen.

3. Participatie

3.1 Algemeen

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

3.2 Participatie omgeving

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

VanWonen heeft samen met de gemeente Nijmegen de omgeving en eventuele toekomstige bewoners geïnformeerd over de plannen en hen waar mogelijk betrokken bij de verdere invulling. Dit heeft plaats gevonden in de klankbordgroep DUET die door de gemeente in het leven geroepen is in 2022. Vanaf februari 2023 tot en met eind 2025 is deze klankbordgroep zo'n zes keer bijeengewees. Er is een aparte bijeenkomst georganiseerd voor de meedenkgroepen, die VanWonen heeft samengebracht. Dit zijn toekomstige bewoners van DUET. Daarnaast is er een schouw buiten geweest in 2023 en is een werkbezoek aan stationsomgeving Zwolle georganiseerd in samenwerking met Van Wonen in juni 2024. VanWonen neemt al twee jaar deel aan de informatieavond voor bewoners van het Westerkwartier waarbij alle projecten in dit gebied worden toegelicht. Het betrekken van omwonenden. Dit is onderdeel van de crowdsourcing: een belangrijk proces in de VanWonen klantreis. Bij de inclusieve invulling van Duet past een inclusief participatieproces waarbij we komen tot een ontwikkeling en bouwproces waarbij iedereen zich gehoord en gekend voelt. Dit betekent niet dat alle wensen zondermeer kunnen worden ingevuld en zorgen volledig kunnen worden weggenomen, maar wel dat alle wensen en zorgen zorgvuldig worden behandeld.

In het participatieverslag¹ wordt beschreven hoe het eerste deel van de participatie is vormgegeven en wat de uitkomsten zijn.

Uit de bijeenkomsten van de klankbordgroep alsmede vanuit de buurtbrede informatieavond die is geweest op 1 februari 2023 zijn tijdens de SO fase al een aantal punten van aandacht te benoemen. Deze zijn:

- Verkeersdrukte, verkeersveiligheid en parkeren tijdens bouwperiode (omwonenden, abbonementhouders en gebruikers P Oude stad, passanten, ondernemers)
- Overlast ingang parkeergarage (direct omwonenden)
- (Zwerf) afval (bewoners, omwonenden)
- Wind-/geluidbelasting hoogte toren (bewoners, omwonenden)
- Openbaar groen (omwonenden, vrienden van de groene corridor en de groene brigade)
- Fietsenstalling (bewoners)
- Overlast tijdens de bouw (omwonenden)

¹ VanWonen (2025) Duet Participatieverslag VO fase. 25 september 2025

Zoals vastgelegd in het participatieplan worden de meedenkgroepen ingezet in zowel de fase van het VO als ook bij het DO. Op 23 april 2025 is het VO aan de klankbordgroep gepresenteerd en op 13 mei 2025 zijn de meedenkgroepen bij elkaar geweest. Tijdens een plenaire sessie hebben de architecten een toelichting gegeven op het gebouw en de openbare ruimte. Vervolgens zijn we in 3 groepen uit elkaar gegaan om dieper op de materie in te gaan. Om mensen op weg te helpen om input te geven hebben we vooraf voor ieder onderwerp een aantal vragen gesteld en een open vraag. Opmerkingen konden ter plekke op papier worden ingevuld of later via een digitale link. Uiteindelijk hebben we alle input digitaal verwerkt.

Verrassend genoeg waren veel van de uitkomsten zeer praktisch van aard. “Schoon, heel en veilig” zijn de samenvattende woorden vanuit de meedenkgroepen. Dit komt ook vanuit de adviseurs vaak naar voren en zullen we dus meenemen richting het DO.

Daarnaast zijn er een fors aantal leuke ideeën geopperd voor sociale cohesie tussen bewoners onderling, maar ook tussen bewoners en de buurt. Zowel binnen als buiten het gebouw. In de werkgroep Sociale cohesie zullen we deze ideeën beoordelen en meenemen naar de volgende fase.

3.3 Vooroverleg ketenpartners

Het wettelijk vooroverleg is onder de Omgevingswet niet langer voorgeschreven. In het voortraject heeft veelvuldig overleg plaats gevonden met de ketenpartners.

Waterschap

In het bestemmingsplan Stationsomgeving-centrum is de dubbelbestemming Waterstaat Waterkering opgenomen. De dubbelbestemming klopt echter niet meer met de huidige legger Waterkeringen. Zie onderstaande kaart waarin de zonering is weergegeven met meerdere tinten geel. In de lichtgele buitenste zonering, de buitenbeschermingszone is het niet toegestaan om zonder watervergunning diepe ontgravingen uit te voeren zoals de aanleg van parkeerkelders of het doen van seismisch onderzoek. In de middelste gele zone, de beschermingszone is voor iedere vorm van bouwen een watervergunning nodig. Met paars-wit geblokt is de grens weergegeven van hetgeen het Waterschap Rivierenland aanduidt als ‘hoge gronden’. Daar sluit de waterkering aan op de stuwwal. Als in deze lijn veranderingen plaatsvinden in de maaiveldhoogte wil het Waterschap de invloed hiervan vaststellen en is binnen het gele gedeelte een watervergunning noodzakelijk. Wanneer deze vergunning nodig is, zal deze door initiatiefnemer worden aangevraagd nadat het plan technisch verder is uitgewerkt.



Zonering waterkering

4. Bestaande situatie

4.1 Analyse

Het besluitgebied betreft de parkeerplaats Oude Stad, dat zich bevindt aan de Heselaan aan de westzijde en het spoor (traject Nijmegen – Arnhem) aan de oostzijde. Verder is het centraal station Nijmegen 300 meter ten zuiden van het projectgebied gelegen en aan de noordzijde grenst het aan de Voorstadslaan/Nieuwe Hezelpoort. De bebouwing aan de Heselaan aan de westzijde bestaat uit woningen. VanWonen is voornemens om op het huidige parkeerterrein Oude Stad een woontoren met parkeergarage te realiseren.

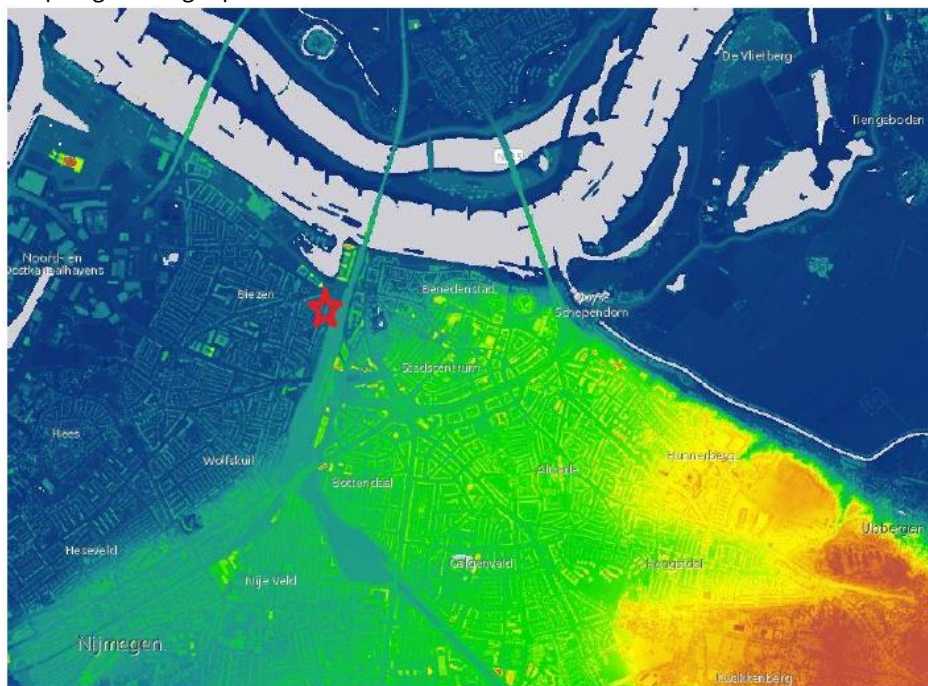
4.1.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied

4.1.1.1 Fysieke kenmerken

Geomorfologie -de vorming van het landschap

Nijmegen heeft een uniek stuwwallenlandschap dat in de voorlaatste ijstijd (ca. 200.000 tot 130.000 jaar geleden) is gevormd. Een dik pakket landijs, afkomstig uit Scandinavië, stuwde de bodemlagen op en vormde zo een hoge heuvelrug, de stuwwal. Toen de temperatuur steeg en het ijs smolt vormde het smeltwater diepe dalen in de hellingen van de stuwwal. Het smeltwater nam hierbij zand en grind mee en zette dit als sediment onderaan de helling af. Dit geërodeerde materiaal, onder aan de helling, wordt ook wel spoelzandwaaier of sandr genoemd. Het plangebied ligt aan de voet van deze sandr. Na de ijstijd stond het gebied vooral onder invloed van de krachten van de rivier, die voor de aanleg van dijken vrij spel had.

In navolgende afbeelding is rechts beneden in rood en oranje de uitloper van de stuwwal in Nijmegen Oost te zien met het diep uitgesleten Hengstdal. De sandr aan de voet van de stuwwal is in groen en blauwgroen weergegeven. Het plangebied ligt op



Hoogtekaart van Nijmegen, projectlocatie aangegeven met de rode ster.

4.1.1.2 Functioneel en ruimtelijk

Het plangebied ligt aan de westzijde van het spoor dat de stad Nijmegen binnenkomt, nabij de Waalhaven. Het huidige terrein is grotendeels verhard, met een parkeerplaats die het grootste deel van de ruimte inneemt. In de noordwesthoek bevindt zich een plein met Stelconplaten, terwijl het zuidelijke deel van het terrein enkele moestuinbakken in een groenstrook bevat. Langs de oostelijke rand grenst het gebied aan het spoor, waar een groene talud met grote bomen fungeert als natuurlijke buffer. Het gebied is wel al reeds bestemd voor onderhavige ontwikkeling, op een aantal kleine afwijkingen na welke al eerder zijn beschreven.



Zicht vanaf de Voorstadslaan over het bestaande parkeerterrein en in het verlengde de Heselaan.



Situatietekening van de huidige situatie

4.2 Bescherming bestaande kwaliteiten

In de huidige situatie is er op het spoortalud veel groen aanwezig, het huidige spoortalud blijft behouden en daarlangs komt een onderhoudspad te lopen van waaruit die groen kan worden onderhouden.

Aan westzijde van het project langs de Heselaan is laanbeplanting met moerasdennen, de laanbeplanting dient behouden te blijven. Ook de bomen aan de Tweede Oude Heselaan dienen behouden te blijven. Hierdoor ontstaat een goede aansluiting met de nog te realiseren Groene Corridor.

5. Visie en doelen

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de gemeentelijke omgevingsvisie, relevante programma's en andere relevante beleidsregels.

5.1 Wettelijk stelsel

Het stelsel omgevingsrecht bestaat uit de Omgevingswet, 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en een Omgevingsregeling. De Omgevingsregeling is de ministeriële regeling bij de Omgevingswet. Het gaat vooral om technische en administratieve regels. In de vier AMvB's staan de regels voor het praktisch uitvoeren van de wet:

1. Het Omgevingsbesluit (Ob) regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage.

2. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

3. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit, voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen.

4. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Instructieregels

Voor een aantal onderwerpen gelden instructieregels vanuit het Rijk of de provincie. Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe het een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Er zijn drie varianten van een instructieregel: 'in acht nemen', 'rekening houden met' en 'betrekken bij'.

- 'In acht nemen' betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aan die instructieregel móét voldoen.

- 'Rekening houden met' betekent in het kader van de instructieregel dat er sprake is van een zwaarwegende positie van een belang bij de belangenafweging, zonder dwingend te sturen op de uitkomst daarvan. Afwijken is alleen toegestaan als het bestuursorgaan daar goede redenen voor heeft. Het afwijken moet wel goed worden gemotiveerd.

- 'Betrekken bij' betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aandacht schenkt aan feiten of verwachtingen van feiten. De bestuurlijke afwegingsruimte is groot.

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

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven

met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. De kern van deze nieuwe aanpak is het integraal werken aan verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken.

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

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

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

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

De NOVI werkt door in het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is als uitvloeisel van de NOVI de Nationale Omgevingsvisie Executiekraacht (NOVEX) opgesteld. De NOVEX is opgesteld om de uitvoering van het nationale ruimtelijke beleid te versnellen en te verbeteren, omdat de ruimtelijke opgaven in Nederland (zoals woningbouw, energietransitie, natuurherstel) te groot en complex zijn voor provincies en gemeenten alleen. Het programma zorgt voor samenhang tussen 22 nationale programma's en brengt het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten samen om de 'ruimtelijke puzzel' op te lossen, vooral in gebieden met veel opgaven (NOVEX-gebieden).

Toetsing

Voor het 'Gebied Arnhem-Nijmegen-Foodvalley', dat is uitgewerkt in de NOVEX, is de strategie 'meer landschap, meer stad' opgesteld, welke gericht is op de realisatie van 100.000 woningen tot 2040 en bijbehorende arbeidsplaatsen tot 2040. Onderhavige ontwikkeling is gelegen in het stationsgebied dat een van de grootschalige woningbouwlocaties is. Zodoende is de ontwikkeling onlosmakelijk verbonden aan bij het nationale belang "Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte". De parkeergarage wordt mede gerealiseerd in combinatie met de woontoren welke beoogd is aan de Voorstadslaan/Nieuwe Hezelpoort. In de NOVI wordt beschreven dat het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens een groei vraagt van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. De ontwikkeling is niet in strijd met de andere nationale belangen. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de NOVI.

5.2.2 Algemene Rijksregels

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet.

In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.

- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

In voorliggende situatie raakt dit project geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist.

5.2.3 Woondeal

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

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

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling maakt de bouw van een woontoren mogelijk en is gelegen in het stationsgebied dat een van de grootschalige woningbouwlocaties is om te kunnen voldoen aan de NOVEX. Het project sluit hiermee aan bij de woondeal.

5.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’

In de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de Omgevingsvisie hier richting aan.

Toetsing

In de vijfde ambitie, bereikbaarheid, wordt besproken hoe bereikbaarheid een kritische succesfactor is voor een verbonden samenleving. Er is behoefte aan flexibele en efficiënte netwerken die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. De verwachting is dat vervoersstromen richting de provincie Gelderland in 2040 met 40% zijn toegenomen. Het is daarom belangrijk dat mensen nog steeds snel en veilig op hun werk kunnen komen. Om dit te bereiken wordt er ingezet op het stimuleren van duurzame mobiliteit en het slimmer verbinden van vervoersnetwerken.

Bij de ambitie bereikbaarheid wordt de volgende aanpak beschreven: "we blijven een veilig en toegankelijk Gelderse netwerk van (water)wegen, spoor, fiets- en voetpaden verbeteren en pakken knel- en knooppunten en ontbrekende schakels aan".

De realisatie van meer parkeergelegenheid nabij het centraal station Nijmegen zorgt ervoor dat het station het toenemende aantal reizigers aan kan en zodoende past onderhavige ontwikkeling hiermee binnen de beleidskaders van de omgevingsvisie Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

Toetsing

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Voor onderhavig plangebied zijn een aantal relevante specifieke instructieregels van toepassing.

Flora en fauna

In paragraaf 4.2.1 zijn de instructieregels voor flora- en fauna-activiteiten opgenomen. De instructieregels zijn opgenomen met het oog op het beschermen van soorten, het voorkomen van schade door van nature in het wild levende dieren en het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen, onderzoek en asbestsanering. In paragraaf 7.5 van onderhavige onderbouwing wordt de haalbaarheid van het aspect natuur getoetst.

Bodem

In paragraaf 4.4.2 zijn de regels opgenomen voor activiteiten op of in de bodem. Deze paragraaf is van toepassing op de activiteiten saneren van de bodem en graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit, met uitzondering van werkzaamheden ten behoeve van kabels en leidingen. Daarnaast is deze paragraaf opgenomen met het oog op het wegnemen van risico's als gevolg van een verontreiniging in het grondwater. In paragraaf 7.2.5 van onderhavige onderbouwing wordt de haalbaarheid van het aspect bodem getoetst.

Klimaatadaptatie

In artikel 5.85 van de omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de opgestelde beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap. Het aspect klimaatadaptatie wordt nader besproken in paragraaf 7.3.

Het voornemen is daarmee niet strijdig met de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

5.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen

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

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie Nijmegen De Nabije Stad 2050

Op 10 september 2025 stelde de gemeenteraad van Nijmegen de Omgevingsvisie vast: De Nabije Stad 2050. In de omgevingsvisie legt de gemeente Nijmegen haar langetermijnvisie tot 2050 voor de stad vast. Nijmegen heeft de ambitie een nabije en rechtvaardige stad te zijn.

Richting geven aan het toekomstbeeld via leidende principes

Nijmegen werkt aan de toekomst van de stad via verschillende leidende principes. Bij het maken van thematisch beleid voor de fysieke leefomgeving, gebiedsvisies, ruimtelijke projecten en bij ruimtelijke initiatieven uit de stad, neemt Nijmegen de leidende principes mee in haar afwegingen. De leidende principes zijn:

Samen met de stad en de regio

Nijmegen is in gesprek met de stad. Zij vraagt binnen hun mogelijkheden een actieve houding van haar inwoners. De gemeente heeft oog voor de regionale effecten, samenhang en kansen voor regionale samenwerking bij het maken van keuzes.

Werken aan de brede welvaart

Wanneer de gemeente werkt aan de uitvoering van de omgevingsvisie in beleid, of projecten, betreft ze verschillende perspectieven: de mens, de planeet en de economie. Nijmegen streeft hierbij naar een eerlijke verdeling van lusten en lasten. Water en bodem zijn richtinggevend in wat qua ruimtelijke ontwikkeling en ruimtegebruik mogelijk is.

De rechtvaardige stad

In Nijmegen vinden we ruimtelijke rechtvaardigheid cruciaal voor een inclusieve en eerlijke stad. De gemeente wil dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan kansengelijkheid en sociale verbinding en dat iedereen zich thuis voelt in de stad. Hierbij heeft de gemeente aandacht voor verschillen tussen stadsdelen en investeert ze waar nodig ongelijk voor gelijke leefkwaliteit. Zo bouwen we samen aan een stad waarin iedereen, ongeacht achtergrond of woonplek, eerlijke kansen krijgt om zich te ontwikkelen en volwaardig mee te doen.

Bijdragen aan de gezonde leefomgeving

Bij de groei en ontwikkeling van de stad beschermt, bevordert en faciliteert de gemeente actief een gezonde leefomgeving. Door een schoon milieu te waarborgen en negatieve omgevingsfactoren zoals luchtvervuiling en hittestress te verminderen, beschermt zij de gezondheid van inwoners. Nijmegen faciliteert gezondheid door een beweegvriendelijke, groene en veilige omgeving in te richten, met voldoende aantrekkelijke voorzieningen en ruimte voor ontmoeten. Een prettige en veilige leefomgeving draagt bij aan welzijn en gelijke kansen voor iedereen.

Wat gaat Nijmegen doen: de hoofdlijnen van het beleid

Om te komen tot een nabije en rechtvaardige stad werkt Nijmegen langs vier beleidshoofdlijnen. Deze hoofdlijnen geven de beleidsmatige beweging aan die Nijmegen maakt richting 2050.

Sociale en gezonde stad

Nijmegen heeft de ambitie om een sociale en gezonde stad te zijn. Het beschermen en bevorderen van gezondheid door het creëren en behouden van een gezonde leefomgeving is onze hoofddoelstelling. Daarnaast bevorderen we een inclusieve en veerkrachtige stad met een sterke sociale basis.

Economisch veerkrachtige stad

Nijmegen heeft de ambitie om een economisch veerkrachtige stad te zijn. Een economisch veerkrachtige stad is een stad met een toekomstbestendige economie die duurzaam is en brede welvaart van onze inwoners bevordert. Dat betekent dat we een aantrekkelijk stad zijn voor werknemers en werkgevers, ons (inter-)nationaal profiel 'Old City Young Vibe' met 'Health & High tech' en 'Oudste en bruisende stad' als speerpunten versterken en uitdragen, en zorgen voor een leefbare stad met goede voorzieningen

Aantrekkelijke stad

Nijmegen is ervan overtuigd dat een toekomstbestendige stad een aantrekkelijke stad is. Voldoende passende huisvesting hoort hierbij. Daarom hebben we het hoofddoel om van 2024 tot 2040 17.000 tot 22.000 woonruimten toe te voegen. Dat doet Nijmegen met grote woningbouwlocaties, met kleinere projecten en door de bestaande woningvoorraad beter te benutten met respect voor onze stadsdelen. Dat betekent dat ze per stadsdeel een andere afweging maakt. De identiteit, zoals erfgoed en (gewenste) ruimtelijke kwaliteiten van gebieden en locaties worden als uitgangspunt voor de ontwikkeling van Nijmegen genomen.

Duurzame stad

Nijmegen heeft de ambitie om een duurzame stad te zijn. Om die ambitie waar te maken heeft Nijmegen verschillende hoofddoelen. In 2050 zijn we klimaatneutraal en klimaatadaptief, versterken we de biodiversiteit en dragen we bij aan een circulaire economie. Dat doen we in tussenstappen. In 2030 hebben we 55% van de CO₂-uitstoot teruggedrongen. Richting 2035 heeft Nijmegen de ambitie om stappen te zetten om de prioritaire gebieden voor klimaatadaptatie aan te pakken.

Strategisch ruimtelijke keuzes

De hoofdlijnen van beleid zijn door de gemeente uitgewerkt naar vier strategische ruimtelijke keuzes:

- We groeien binnen de grenzen van de stad
- We creëren hoogstedelijke milieus rondom ov-knooppunten en sterke campussen
- We werken aan een groter centrumgebied
- We omarmen het kanaal

Voor het besluitgebied gelden de volgende strategische ruimtelijke keuzes:

We groeien binnen de grenzen van de stad

Nijmegen kiest ervoor om te ontwikkelen binnen de huidige stadsgrenzen. Dat betekent dat ze nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen binnen de stad creëert. Nijmegen bouwt hiermee voort op de in 2020 gemaakte keuze om te groeien binnen de grenzen van een compacte stad. Toekomstige ontwikkelingen moeten hierbinnen passen.

We creëren hoogstedelijke milieus rondom ov-knooppunten en sterke campussen

In het centrumgebied (binnenstad, Stationsdistrict, Waalfront en Hof van Holland), Campus Heijendaal, Station Dukenburg en Winkelsteeg kiest Nijmegen voor een hoogstedelijk karakter met functiemenging en hoge dichtheden. Dat kan omdat deze gebieden in de buurt van een ov-knoop liggen en ontsloten worden met snelfietsroutes.

We werken aan een groter centrumgebied

Nijmegen werkt aan een groter gebied met centrumfuncties. Deels ontstaat dit grotere centrumgebied doordat verschillende grote projecten aan de oevers van de Waal gerealiseerd worden, of zijn gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn het Waalfront en Hof van Holland. Hierdoor ontstaan diverse nieuwe gemengde gebieden in de buurt van en in verbinding met het centrum. Ook wil Nijmegen het Stationsgebied meer verbinden met en onderdeel laten zijn van het centrum. Binnen 'Nijmegen omarmt de Waal' krijgen de rivieroevers een belangrijke functie als openbare ruimte. Zo wordt de Waal meer zichtbaar en beleefbaar.

Beleid per stadsdeel

De hoofdlijnen van het beleid en de strategische ruimtelijke keuzes zijn vertaald naar de negen stadsdelen van Nijmegen. Deze stadsdelen zijn: Nijmegen-Centrum, Nijmegen-Noord, Nijmegen-Nieuw-West, Nijmegen-Oud-West, Nijmegen-Midden, Dukenburg, Lindenholt, Nijmegen-Zuid en Nijmegen-Oost. Dit zijn grote gebieden die bestaan uit verschillende wijken. Binnen deze stadsdelen zijn de gewenste ontwikkelingsrichtingen zo concreet mogelijk uitgewerkt.

Het besluitgebied ligt in het stadsdeel Nijmegen-Oud-West.

De prioriteiten binnen dit stadsdeel zijn:

- Meer groene beweegroutes en sociale knooppunten (BOSS),
- Behoud diversiteit voorzieningen,
- Meer groen en leefbaarheid krijgen in dit stadsdeel prioriteit boven inbreiding en intensivering van bewoning,
- Prioritaire wijk voor de mobiliteitstransitie om ruimte te maken voor groen,
- Historie: behoud en versterken erfgoed en beleefbaar maken Romeinse geschiedenis,
- Tegengaan hittestress – prioritaire hittestress Waterkwartier en Wolfskuil klimaatadaptatie).

De Groene corridor langs het spoor en de Waal vormen de belangrijkste ecologische verbindingen in Oud West. Deze wordt met onderhavig plan versterkt doordat het dak van de parkeergarage wordt voorzien van een dakpark welke vrij te betreden is. Door de hoogte in te gaan en daardoor meer groen aan te kunnen leggen wordt hittestress tegengegaan en komt dit de biodiversiteit ten goede. Het dakpark is zodanig ingedeeld dat er ontmoetingsplekken zijn, er is ruimte voor voetgangers en sport en spel.

In de plint en eerste verdieping worden enkele commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt zodat het voorzieningen niveau op peil wordt gehouden.

5.5.2 Overig relevant gemeentelijk beleid

5.5.2.1 Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 Beter benutten en betaalbaar bouwen

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

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

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

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

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

5.5.2.2 Nijmeegse Woonzorgvisie 2025 - 2030

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

1. Levensloopgeschikte woningen: geschikt voor alle levensfasen, met minimale aanpassingen;

2. Geclusterde woonvormen: levensloopgeschikte woningen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte in de nabijheid;
3. Zorggeschikte woningen: rolstoelgeschikte woningen met voorzieningen voor intensieve zorg en een ontmoetingsruimte.

Voor diverse aandachtsgroepen is er behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen. Daarnaast is er specifieke behoefte aan rolstoelgeschikte woningen voor mensen die gebruik maken van een (elektrische) rolstoel met een grotere draaicirkel (>1,80 m.) of voor grotere huishoudens met een rolstoelgebruiker.

De gemeente streeft naar een evenwichtige spreiding van deze woningen en woonvormen over de stad, met aandacht voor leefbaarheid, nabijheid van voorzieningen en gemeenschapsvorming.'

5.5.2.3 Toetsing

Het plan voorziet in een zeer gedifferentieerd woningprogramma van in totaal 430 woningen, waarbij doelbewust is gekozen voor een brede spreiding in doelgroepen, prijsklassen, woninggroottes en woonsegmenten. Hierdoor ontstaat een robuuste, inclusieve en toekomstbestendige woonomgeving waarin zowel starters, studenten, middeninkomens, gezinnen, doorstromers als beleggers en eigenaar-bewoners een passende woning kunnen vinden.

Variatie in woonsegmenten

Het programma bestaat uit vier duidelijk onderscheiden segmenten, die samen een evenwichtige mix vormen:

- SSH& (studenten/young professionals): circa 40 woningen (9,3%)
- Portaal (sociale huur): circa 91 woningen (21,2%)
- Belegger/middenhuur: circa 104 woningen (24,2%)
- Koopwoningen: circa 195 woningen (45,4%)

Deze spreiding zorgt ervoor dat alle inkomensgroepen vertegenwoordigd zijn—van betaalbare huur tot vrije sector huur en koop.

Grote spreiding in woninggroottes

De woningen variëren sterk in gebruiksoppervlak, oplopend van compacte starterswoningen tot zeer ruime appartementen:

- 25–44 m²
- 45–64 m²
- 65–74 m²
- 75–84 m²
- 85–94 m²
- 95–120 m²
- >120 m²

Geen enkel segment domineert overmatig; ieder oppervlaktesegment is goed vertegenwoordigd. Dit draagt bij aan een evenwichtig sociaal en demografisch profiel van de toekomstige bewoners.

Diversiteit in woningtypen

Het programma bevat een brede mix van typologieën die inspelen op uiteenlopende woonwensen:

- 2-kamer appartementen: circa 189 woningen (44%)
Geschikt voor starters, singles, ouderen en kleine huishoudens.
- 3-kamer appartementen: circa 184 woningen (43%)
Aantrekkelijk voor stellen, kleine gezinnen en doorstromers.
- 4-kamer appartementen: circa 3 woningen (1%)
Specifieke behoefte aan ruim wonen, mogelijk voor gezinnen.
- Studio's: circa 15 woningen (3%)
Voor studenten, starters of éénpersoonshuishoudens.
- Lofts: circa 39 woningen (9%)
Unieke, grotere woningen met een bijzonder woonconcept voor urban woonmilieus.

Deze variatie maakt het plan aantrekkelijk voor alle levensfasen, van jongeren tot senioren.

Evenwichtige verdeling over prijssegmenten

De verhouding tussen sociale huur, middenhuur en koop is herkenbaar en inclusief:

- ca. 31% sociale huur + studenten
- ca. 24% middenhuur
- ca. 45% koop

Hierdoor voldoet het programma aan hedendaagse beleidsdoelen voor een gemengde wijk en aan een gezonde marktdynamiek.

Ruimtelijke en sociale diversiteit

Doordat de verschillende segmenten verspreid in het gebouw worden gerealiseerd, ontstaat geen eenzijdige clustering van doelgroepen. Dit bevordert:

- sociale menging
- levendigheid
- inclusiviteit
- doorstroming binnen de wijk en stad

5.6 Beleidsmatige randvoorwaarden voor de ontwikkeling

De ontwikkeling van de woontoren en bijbehorende parkeergarage valt binnen de beleidskaders van het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

6. Functionele en ruimtelijke inpassing

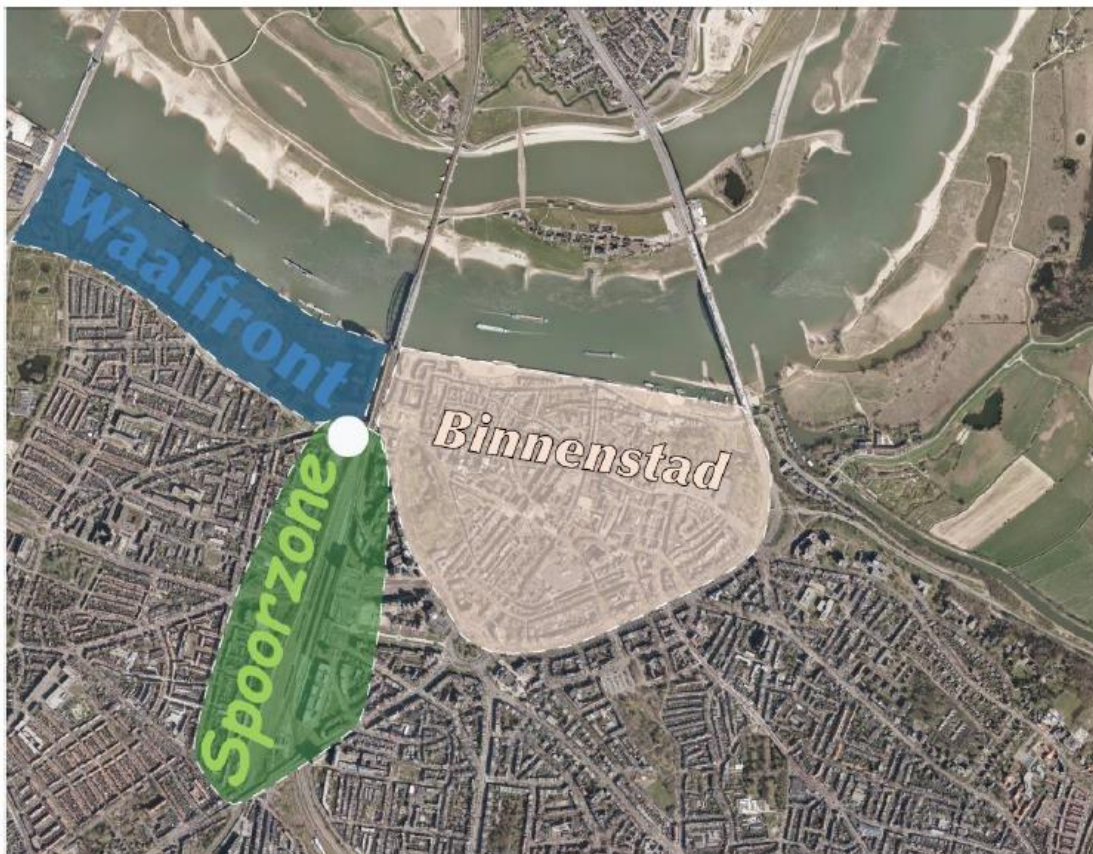
6.1 Functionele inpassing

Op locatie is een woontoren met op de begane grond commerciële functies en horeca (ook op eerste verdieping) toegestaan, daarnaast is er een zoekgebied voor een parkeergarage aanwezig. Onderhavige ontwikkeling is reeds voor het grootste gedeelte op de locatie planologisch toegestaan. Het zuidelijke gedeelte van de beoogde parkeergarage valt weliswaar buiten het zoekgebied parkeergarage, maar door aan te sluiten aan het zoekgebied wordt aangesloten aan de bestaande functie. De parkeergarage wordt bewust wat lager gehouden zodat de aansluiting bij de groene corridor gemaakt kan worden, hierdoor is de oppervlakte van het gebouw wel wat groter geworden.

De commerciële functie in de vorm van fitness, een sportfunctie die in het geldende plan niet was toegestaan, vindt plaats op de eerste verdieping en is gericht aan de Heselaan waarbij het aansluiting vindt bij de toegestane functies.

6.2 Ruimtelijke inpassing

De ontwikkeling van de Hezelpoort staat niet op zich, maar moet op een effectieve en kwalitatieve manier worden verknoot met de bestaande en toekomstige ruimtelijke context. Bij het vormgeven van de Hezelpoort zal de bijzondere ruimtelijke positie tussen het Waalfront, de (westelijke) Spoorzone en de poort naar binnenstad tot uitdrukking moet worden gebracht. Volumeopbouw, programma en materialisatie van de Hezelpoort reageert dan ook op vier gezichten: kleinschalige binnenstad, stoere Waalfront, kleinschalige woonbuurt en groene spoorzone.



De directe omgeving, waarbij de woontoren is aangegeven met de witte punt.

Beschermd stadsgezicht

Het beschermde stadsgezicht definieert de opgave vanuit de stadszijde. De Hezelpoort is een punaise die de oude stad (Kronenburgerpark) verbindt met het Waalfront en de nog vorm te geven flank naar het station. Het gebouw moeten worden afgestemd op de maat en schaal van de kleinschalige binnenstad.

Waalfront

De Hezelpoort gaat een ruimtelijke relatie aan met de bebouwing van het Waalfront en in het bijzonder de ensembles rondom de Waalhaven. De Hezelpoort reageert daar op passende wijze op met zijn vormgeving.

Spoorzone

In de Spoorzone wordt kans gezien voor de ontwikkeling van bebouwing en groen om daarmee dit gebied meer aan te laten sluiten bij de wijk. De Hezelpoort vormt de noordelijke 'kop' van de Spoorzone, maar mag geen "stop op de fles" vormen. Het complex heeft een natuurlijke overgang naar het lineaire spoorpark.

Groen

Sterke landschapstructuur en naadloze overgang van plein naar daktuin

Een sterke landschapstructuur die van de begane grond naar de hogere verdiepingen loopt, en een naadloze overgang van het plein naar de Daktuin, met een concave daklandschap dat de openbare ruimte omarmt. De Daktuin sluit aan bij de groene corridor. De groene corridor moet een doorgaande groene wandelroute zijn van de Waal tot aan de bossen van Heijendaal. Beter verbonden groenzones in de stad bieden kansen voor mensen en voor wilde planten en dieren. Je kunt er dicht bij huis een rondje maken, of te voet de stad uitlopen naar de natuur in het buitengebied.

Paden en plein

Geschiedenis van het wagenplein

Het historische karakter van het Wagenplein wordt op het Hezelplein herleefd door een zorgvuldige materiaalkeuze, waarbij subtiele variaties in baksteenkleur en -patroon de looplijnen volgen en op natuurlijke wijze richting de Daktuin leiden.

Programma

Drie programmasferen

De paden omarmen een ketting van programmatische zones, variërend van ontmoetings-, speel- en sportruimtes tot zones voor gemeenschappelijke boomgaarden. Een sport-/speellus verbindt het dak met de begane grond en activeert de groene wand.

Identiteit

Strata karakter

De identiteit van de openbare ruimte wordt gevormd door haar historische wortels, programmatische ambities en geologische verleden, tot uiting gebracht in aardse, robuuste materialen die een gevoel van gelaagde aardlagen oproepen.

Landschapsplan

Ten behoeve van de gehele ontwikkeling is een landschapsplan² opgesteld waarin de inpassing van het Hezelplein en de achtertuin zijn uitgewerkt.

² LOLA Landscape Architects (2025). VO Landschap DUET. 04-12-2025

Hezelplein



In het landschapsplan is de materialisatie van het voorplein uitgewerkt evenals de bomen op het plein. Er is stilgestaan bij de samenhang van de binnen- en buitenruimte en de uitstraling van het Hezelplein verwijst zowel naar zijn historische functie als wagenplein bij de stadspoorten — gekenmerkt door traditionele baksteenbestrating — als naar de geologische oorsprong van de stad. Ook de verlichting is uitgewerkt, deze wordt tot een minimum beperkt om de fauna niet te verstoren, terwijl de veiligheid in de avond en nacht gewaarborgd blijft.

Achtertuint



De Achtertuin is de knusse, meer intieme variant van de daktuin, waar bewoners een gastvrije plek vinden om groenten te verbouwen, samen te komen en te ontspannen te midden van het groen. In het landschapsplan zijn de verschillende bomen en beplanting uitgewerkt en er zijn twee ontwerpopties ontwikkeld voor een moestuin. Verder komen de verharding, meubilair en verlichting aan bod.

Thematische lagen

In het landschapsplan zijn verschillende thematische lagen uitgewerkt. Zo worden de bodem met hoogtepeilen en kabels en leidingen behandeld. In het kader van klimaatadaptatie is stil gestaan bij het aspect water. Bij ecologie is aandacht voor de doelsoorten, natuurinclusieve maatregelen en biotopen en voor het groenaspect worden de bomen en het beplantingsplan uitgelicht. Voor het aspect verkeer zijn de verkeerstructuren en calamiteiten, logistiek en afval in beeld gebracht.

Het programma van de buitenruimte is uitgewerkt waarbij specifiek is ingegaan op ontmoetingsplekken, sport- en speelplekken en de moestuinen. Als laatste komen de losse aspecten zoals verharding, levende muur, meubilair en verlichting nog aan bod.

6.3 Onderbouwing afwijking van het omgevingsplan

Het project DUET wordt zorgvuldig ingepast in de stedelijke context van Nijmegen. Door het realiseren van een bouwvolume met compacte footprint blijft DUET aan de Voorstadslaan en de Hezelaan royaal binnen de rooilijnen. De zo gewonnen openbare ruimte wordt teruggeven aan de stad in de vorm van een nieuw plein, een dakpark en een extra brede groene corridor.

De openbare ruimte die hiermee ontstaat, is precies op de kruising van de Heselaan en de Voorstadslaan gesitueerd en ligt in het verlengde van de openbare ruimte van het Waalfront. Het nieuwe plein vormt hiermee niet alleen een nieuwe entree naar de stad, maar ook een belangrijke schakel tussen de binnenstad, het Waalfront, de Biezen en het stationsgebied.

De groene corridor wordt vanuit het stationsgebied doorgetrokken over de locatie en vanaf het nieuwe plein over de weg tot aan het Waalfront. Door de parkeergarage zo laag en smal mogelijk te houden krijgt de groene corridor zoveel mogelijk ruimte en lopen er, naast de route over maaiveld, ook groene routes over het dak van de parkeergarage. Het zuidelijke gedeelte van de beoogde parkeergarage valt weliswaar buiten het zoekgebied parkeergarage, maar door aan te sluiten aan het zoekgebied wordt aangesloten aan de bestaande functie. Het gedeelte dat buiten het zoekgebied valt wordt op dezelfde manier ingepast als het gedeelte dat wel in het zoekgebied valt. Hiermee is er sprake van een eenduidige inpassing van het gehele plan waarbij het gehele dak van de parkeergarage groen wordt ingericht. Zodoende wordt aangesloten bij de functie groen waar het afwijkende deel van de parkeergarage wordt gerealiseerd.

Aan de voorzijde van de locatie staat het te bouwen programma in de vorm van een compact volume met twee in elkaar versmolten alzijdige torens op een plint. Plint en torens zoeken met hun opbouw, korrelgrootte en verticale geleiding aansluiting op de omliggende stedenbouwkundige context. Zo ontstaat er op ooghoogte een relatie met de kleinschaligheid van de Biezen en de hogere bebouwing van het Waalfront en in de skyline met de hoogbouw van de stad.

Er wordt een centraal plein gerealiseerd binnen het plangebied. Het Hezelplein refereert naar het oude, historische Wagenplein en vormt de nieuwe entree naar de binnenstad.

Daarnaast fungeert het plein als verbinder tussen het centrum, het Waalfront, het stationsgebied en de Biezen. Het plein wordt omarmd door een actieve plint, met daarin een buurtwoonkamer, winkels, fitness, horeca en de entrees tot de woningen, de parkeervoorziening en fietsenstallingen. Door deze verscheidenheid aan programma, worden ontmoetingen tussen bewoners van het gebouw, buurtbewoners en bezoekers gestimuleerd. Zij treffen elkaar op het plein, in de buurtwoonkamer of in de fietsenstalling, waardoor de sociale cohesie toeneemt.

Landschap

Duet wortelt in het groen. Op het Hezelplein start de groene corridor, die rondom de plint van het gebouw loopt. Door het parkeergebouw zo ver mogelijk over het plangebied uit te strekken kunnen we het zo laag mogelijk houden. Via twee hellingbanen wordt de groene corridor opgetild naar het dak van de parkeervoorziening, waarbij

we rekening houden met de toegankelijkheid voor minder valide personen. In deze klimaatadaptieve daktuin kunnen kinderen veilig spelen en treffen we collectieve kassen met moestuinen aan. Bewoners en omwonenden onderhouden deze samen.

Bij het ontwerp van de parkeergarage zoeken we een balans tussen het aanbieden van een groot aantal parkeerplaatsen en een goede inpassing van de garage in de omgeving. We bieden een groot aantal parkeerplaatsen aan om de parkeerdruk in de binnenstad te verlichten.

We passen de garage zo zorgvuldig mogelijk in in de omgeving. We maken de garage richting de Heselaan zo laag mogelijk (3 lagen) en maken deze richting het spoor hoger (4 lagen), zodat de garage zo weinig mogelijk impact heeft op de omgeving. Met deze hoogten als uitgangspunt, maken wij het dakpark bereikbaar waardoor hij aansluit aan de Groene Corridor. De in- en uitrit van de garage is zo dicht mogelijk bij de Voorstadslaan.

Op het dak van het lage gedeelte van de garage bevindt zich een aantrekkelijk ingericht dakpark. Dit dakpark is toegankelijk voor iedereen vanaf de Heselaan en vanaf het Hezeplein, is onderdeel van een doorgaande route en zal in de toekomst een geïntegreerd onderdeel zijn van de Groene Corridor.

DUET

Om zoveel mogelijk openbare ruimte en groen vrij te spelen, zoeken we voor het te realiseren bouwvolume de hoogte op. Een hoge toren heeft impact op de bestaande skyline van Nijmegen. Om DUET subtiel in te passen, ontwerpen we twee in elkaar grijpende identieke alzijdige torens, met verschillende hoogte en kleur: één van 120 meter, en één van 100 meter hoog. De schakering van de volumes ten opzichte van elkaar, sluit aan bij de stedenbouwkundige lijnen van de Waalhaven en Oude Heselaan. Deze oriëntatie van de torens zorgt voor een minimale schaduwimpact op de omliggende bebouwing. De torens worden verticaal geleed om hiermee op alle niveaus horizontaal aan te kunnen sluiten op de omliggende hoogbouw van de stad. Zoals de Stevenstoren en de Nimbus, maar ook in de directe omgeving aan de nieuwe gebouwen van de Waalhaven en het Waalfront. Hiermee vindt DUET zijn aansluiting op de omliggende hoogbouw.

Om de verbinding met de stedelijke omgeving ook op ooghoogte te maken, landt de toren op een plint. Stedenbouwkundig een onmisbaar element en van belang voor de beleving van het Hezeplein. De torens komen hiermee in de tweede lijn te staan. De plint zorgt ervoor, dat de nieuwbouw aansluit bij de menselijke maat van omliggende bebouwing aan de Oude Heselaan en Voorstadslaan.

De twee torens zullen beiden in een andere kleur worden opgetrokken. Hiermee wordt de schakering van de volumes versterkt en krijgen de twee torens elk een ranke en elegante uitstraling. De geleding van de twee alzijdige torens, is herkenbaar door speelse plaatsing van balkons en verspringende gevelrasters. Een horizontaal georiënteerd raster in de onderste lagen. De middenlaag heeft verspringende balkons en op de laag daarboven liggen de balkons recht boven elkaar, waarmee een alzijdige symmetrie bereikt wordt die de kroon van de toren inleidt. In beide torens verspringen de gevelrasters ten opzichte van elkaar, wat het onderscheid in de hoogte tussen de torens aansterkt. Dit geeft de geleding een menselijke maat. Aan de bovenzijde worden beide torens beëindigd met een elegante bekroning van een dubbelhoog grid, en een 'terugtrappend' volume dat aansluit bij de getrapte plint. De twee torens worden door hun alzijdigheid, schakering en verschil in hoogte en kleur vanuit verschillende hoeken op een unieke manier ervaren.

Het geldend bestemmingsplan staat vanaf een hoogte boven 18m een maximaal vloeroppervlak van 650m² toe. Daarvan wordt afgeweken. Het vloeroppervlak van de toren neemt ten opzichte van die regel toe met 345 m² op de verdiepingen 6 tot en met 32. Vanaf de 33e tot en met de 38e verdieping is er sprake van één toren, waardoor dit deel compacter is dan hetgeen het bestemmingsplan maximaal toelaat. Hierdoor wordt het mogelijk de tweede toren te realiseren waarmee de architectuur en vormgeving die zo kenmerkend is voor Duet gerealiseerd kan worden. Tevens maakt dit een toename van het aantal woningen mogelijk wat bijdraagt aan het noodzakelijke aantal woningen wat Nijmegen moet realiseren om de doelstellingen om de woningnood op te lossen, te bereiken. Ondanks de toename in vloeroppervlak realiseren we een slank ogende toren door een slimme opbouw van het volume. We maken een combinatie van twee geschakelde torens van verschillende hoogte (een duet van torens) met een slank aanzicht.

Door de hoogbouw ontstaat een zo compact mogelijk volume van 120 meter hoog, waarbij we zoveel mogelijk publieke ruimte over rondom het plan behouden. We maken ruimte voor een nieuw Hezelplein, we maken een groen dakpark mogelijk op de parkeergarage, en we maken ruimte voor een ruime daktuin voor de bewoners.

De overige wijzigingen op de woontoren hebben voornamelijk betrekking op kleine overschrijdingen van het bouwvolume buiten het bouwvlak waar de woontoren is toegestaan. De afwijkingen sluiten aan bij de bouw mogelijkheden van de woontoren en zorgen niet voor een beduidende afwijking.

Op de begane grond en op de eerste verdieping zijn nog enkele horeca en commerciële functies waaronder een fitnessruimte beoogd. De horeca en commerciële functies op de begane grond zijn gericht naar de Voorstadslaan en naar het plein dat ontstaat aan de Heselaan, op dit plein kan terras komen vanuit de horeca functie.

6.4 Voorwaarden voor de omgevingskwaliteit

Eén van de hoofddoelen van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Contractueel is tussen gemeente Nijmegen en VanWonen vastgelegd dat de aansluiting bij de Groene Corridor een belangrijke omgevingskwaliteit is. Het dakpark en de brede ruimte tussen het gebouw en de woningen op de Heselaan maken deel uit van de Groene Corridor en zullen worden aangelegd met volwassen bomen en een goede programmering op het dakpark zodat dit als volwaardige openbare ruimte gebruikt gaat worden.

In het voorgaande landschapsplan³ is de omgevingskwaliteit vastgelegd in de uitwerking van de verschillende eerder genoemde aspecten.

³ LOLA Landscape Architects (2025). VO Landschap DUET. 04-12-2025

7. Omgevingsaspecten

7.1 Planologische en ruimtelijke aspecten

7.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.1.1.1 Algemeen

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

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

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als ‘de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.’ Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

7.1.1.2 Toetsing

Het plan voorziet in een zeer gedifferentieerd woningprogramma van in totaal 430 woningen, waarbij doelbewust is gekozen voor een brede spreiding in doelgroepen, prijsklassen, woninggroottes en woonsegmenten. Hierdoor ontstaat een robuuste, inclusieve en toekomstbestendige woonomgeving waarin zowel starters, studenten, middeninkomens, gezinnen, doorstromers als beleggers en eigenaar-bewoners een passende woning kunnen vinden.

Variatie in woonsegmenten

Het programma bestaat uit vier duidelijk onderscheiden segmenten, die samen een evenwichtige mix vormen:

- SSH& (studenten/young professionals): circa 40 woningen (9,3%)
- Portaal (sociale huur): circa 91 woningen (21,2%)
- Belegger/middenhuur: circa 104 woningen (24,2%)
- Koopwoningen: circa 195 woningen (45,4%)

Deze spreiding zorgt ervoor dat alle inkomensgroepen vertegenwoordigd zijn—van betaalbare huur tot vrije sector huur en koop.

Grote spreiding in woninggroottes

De woningen variëren sterk in gebruiksoppervlak, oplopend van compacte starterswoningen tot zeer ruime appartementen:

- 25–44 m²
- 45–64 m²
- 65–74 m²
- 75–84 m²
- 85–94 m²
- 95–120 m²

- >120 m²

Geen enkel segment domineert overmatig; ieder oppervlaktesegment is goed vertegenwoordigd. Dit draagt bij aan een evenwichtig sociaal en demografisch profiel van de toekomstige bewoners.

Diversiteit in woningtypen

Het programma bevat een brede mix van typologieën die inspelen op uiteenlopende woonwensen:

- 2-kamer appartementen: circa 189 woningen (44%)
Geschikt voor starters, singles, ouderen en kleine huishoudens.
- 3-kamer appartementen: circa 184 woningen (43%)
Aantrekkelijk voor stellen, kleine gezinnen en doorstromers.
- 4-kamer appartementen: circa 3 woningen (1%)
Specifieke behoefte aan ruim wonen, mogelijk voor gezinnen.
- Studio's: circa 15 woningen (3%)
Voor studenten, starters of éénpersoonshuishoudens.
- Lofts: circa 39 woningen (9%)
Unieke, grotere woningen met een bijzonder woonconcept voor urban woonmilieus.

Deze variatie maakt het plan aantrekkelijk voor alle levensfasen, van jongeren tot senioren.

Evenwichtige verdeling over prijssegmenten

De verhouding tussen sociale huur, middenhuur en koop is herkenbaar en inclusief:

- ca. 31% sociale huur + studenten
- ca. 24% middenhuur
- ca. 45% koop

Hierdoor voldoet het programma aan hedendaagse beleidsdoelen voor een gemengde wijk en aan een gezonde marktdynamiek.

Zoals eerder in paragraaf 5.2.3 (Regionale woondeal) is benoemd werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur. In juni 2025 is een addendum toegevoegd aan de Woondeal 2.0 met afspraken over woningtoevoegingen tot en met 2034. Voor Nijmegen gaat het om ruim 13.000 woningen van 2025 tot en met 2034.

Met onderhavig plan wordt zowel bijgedragen de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte binnen Nijmegen. Daarnaast is sprake van een binnenstedelijke locatie.

7.1.1.3 Conclusie

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

7.1.2 Mobiliteit en parkeren

7.1.2.1 Algemeen

Mobiliteit

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

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

Zo zal verkeersveiligheid, een goede afhandeling van verkeersstromen en het voorkomen van (voorzienbare) parkeerhinder voor een gemeente een rol spelen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow). De inrichting en inpassing van infrastructuur in de omgeving heeft invloed op de veiligheid. Zo is voor

een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Maar ook bebouwing of een bouwwerk naast de (water)weg kan effect hebben op de verkeersveiligheid.

Het Nijmeegse mobiliteitsbeleid is vastgesteld in het ambitiesdocument 'Nijmegen Goed op Weg' (juli 2019). In deze nota is verkeersveiligheid een van de aspecten van een aantrekkelijke stad. Een van de uitgangspunten is dat wegen voldoen aan de landelijke uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Nieuw aan te leggen infrastructuur wordt aangelegd conform de richtlijnen voor Duurzaam Veilige Weginrichting. In 2024 is de agenda "Versnelling mobiliteitstransitie" vastgesteld. Daarin staat het mobiliteitsbeleid verwoord. Eén van de punten in deze agenda is dat het stadscentrum versneld autoluw wordt gemaakt. Een garage bij Duet is voor deze ontwikkeling van groot belang.

Parkeren

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

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

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

7.1.2.2 Toetsing mobiliteit

Gemeente Nijmegen wil zeker weten dat de stadsroute en aanliggende snelfietsroute onder druk van de toekomstige ontwikkelingen (zoals Hezelpoort, waarvan de realisatie van onderhavige parkeergarage onderdeel van uitmaakt) optimaal functioneert. Zodoende is onderzoek⁴ uitgevoerd om de verkeerskundige effecten hiervan inzichtelijk te maken, rondom het begin van de route, ter hoogte van het Nymaplein en aan het eind, bij het kruispunt met de Voorstadslaan rondom Hezelpoort.

Verkeersafwikkeling Voorstadslaan omgeving Hezelpoort

Er ontstaat in 2030 in de avondspits mogelijk een verkeersprobleem rondom het Joris Yvensplein en de Kronenburgersingel. Deze wordt niet veroorzaakt door de toevoeging van Duet gelet op het onderzoek specifiek naar de parkeergarage, maar door de toename van het verkeer door de groei van de stad.

Er is een specifieke analyse opgesteld voor de realisatie van de parkeergarage Hezelpoort⁵. Daaruit komt voort dat in 2030 (zonder autonome groei verkeer, maar met ontwikkelingen), met 473 bezoekersparkeerplaatsen bij de ontwikkeling bij Hezelpoort, het verkeer afgewikkeld kan worden op de Voorstadslaan. Wel is er nog een wachtrij op de Kronenburgersingel te zien. Deze is op het drukste moment (tijdens de avondspits) circa 150 meter lang.

⁴ Royal HaskoningDHV (2020). Verkeersonderzoek Hezelpoort. BG9371TPRP2006151341, 3 juli 2020

⁵ Royal HaskoningDHV (2020). Analyse parkeergarage Hezelpoort. BG3971TPNT2010062336, 6 oktober 2020

Wanneer er 100 parkeerplaatsen bij worden gemaakt, betekent dat er 29 verkeersbewegingen van/ naar de parkeergarage tijdens het drukste uur bij komen. Hiervan is het meeste verkeer georiënteerd op het westen. Dit vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling op de Voorstadslaan. Bij de Kronenburgersingel is het al druk, maar er komen in het drukste uur circa 3-4 voertuigen aan en vertrekken richting het oosten. Dit heeft dus zeer beperkte invloed op de verkeersafwikkeling op het wegennet.

Wanneer er 234 extra parkeerplaatsen worden bijgemaakt, betekent dat er 68 verkeersbewegingen van/ naar de parkeergarage tijdens het drukste avondspitsuur bij komen. Hiervan komen en gaan er 52 van/ naar het westen en 16 van/ naar het oosten. De meeste voertuigen van/ naar het oosten komen of vertrekken via de Kronenburgersingel. Dat betekent dat er 6-7 voertuigen per uur uit die richting komen. Dit heeft beperkte invloed op de wachtrij en de verkeersafwikkeling op de Kronenburgersingel/ bij het Joris Ivensplein.

Er is geen onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling bij de aansluiting van de parkeergarage zelf. Mogelijk dat de vorm van de aansluiting zelf aangepast dient te worden in verband met de toename van het verkeer (bijvoorbeeld een linksafstrook op de Voorstadslaan).

7.1.2.3 Conclusie mobiliteit

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

7.1.2.4 Toetsing parkeren

Ten behoeve van de parkeeronderbouwing voor zowel het auto- als het fietsparkeren is navolgende parkeerbalans opgesteld.

Woning Groottes	Aantal Woningen	Parkeernorm Auto (zonder bezoekersnorm 0.2)	Aantal Auto PP
SSH& 28m2	40	0,15	6
Portaal <50 m2	21	0,3	6
Portaal 50-54m2	14	0,3	4
Portaal 65m2	56	0,3	17
Middenhuur <50m2	32	0,3	10
Middenhuur 50-54m2	32	0,3	10
Middenhuur 55-60m2	16	0,3	5
Vrije Huur 65m2	16	0,5	8
Vrije Huur 75m2	8	0,5	4
Koop <50m2	8	0,5	4
Koop 50-54m2	20	0,5	10
Koop 55-75m2	67	0,5	34
Koop 75-100m2	55	0,5	28
Koop >100m2	40	0,5	20
Koop >125m2	5	0,5	3
totaal	430		167
Compensatie <50m2 apt.			26
Reductie Inzet Commerciele deelauto's		Op 20% van totaal - 1 per 4	21
Mogelijkheid Reductie Mobility-as-a-Service			
totaal			120
Gevraagd door Gemeente		573 pp	
Max. Dubbel gebruik voor Woonprogramma		150 pp	

Auto parkeren

Woning Groottes	Aantal Woningen	Parkeernorm Fiets (zonder bezoek)	Aantal Fiets PP (totaal)	Minimaal aantal Fiets PP (laag)	Parkeernorm Fiets (bezoekers)	Aantal Fiets PP (bezoekers)
SSH& 28m2	40	2	80,00	40,00	0,5	20,00
Portaal <50 m2	21	2	42,00	21,00	0,5	10,50
Portaal 50-54m2	14	3	42,00	14,00	0,5	7,00
Portaal 65m2	56	3	168,00	112,00	0,5	28,00
Middenhuur <50m2	32	2	64,00	32,00	0,5	16,00
Middenhuur 50-54m2	32	3	96,00	32,00	0,5	16,00
Middenhuur 55-60m2	16	3	48,00	32,00	0,5	8,00
Vrije Huur 65m2	16	3	48,00	32,00	0,5	8,00
Vrije Huur 75m2	8	4	32,00	16,00	0,5	4,00
Koop <50m2	8	2	16,00	8,00	0,5	4,00
Koop 50-54m2	20	3	60,00	20,00	0,5	10,00
Koop 55-75m2	67	3	201,00	134,00	0,5	33,50
Koop 75-100m2	55	4	220,00	110,00	0,5	27,50
Koop >100m2	40	4	160,00	80,00	0,5	20,00
Koop >125m2	5	4	20,00	10,00	0,5	2,50
totaal	430		1297	693		215
Compensatie <50m2 apt.		Compensatie <50m² apt.	52			
Reductie Inzet Commerciele deelauto's		Bezoekersparkeren				215
Mogelijkheid Reductie Mobility-as-a-Service						
totaal		Totaal	1349			
Gevraagd door Gemeente				In plattegrond	verschil	
Max. Dubbel gebruik voor Woonprogramma	88% - hoh 375		1187	1158	-29	
	10% - hoh 500		135	144	9	
	2% - hoh 750		27	28	1	
			Lage plekken	651	-42	

Fiets parkeren

Type ruimte	Norm (per m2 BVO)	m2 BVO	Aantal Fiets PP
Horeca	0,065	281	18
Fitness	0,06	284	17
Detailhandel	0,055	152	8
<i>totaal</i>			44

Commerciële functies

In navolgend overzicht zijn de gearceerde gedeelten uitgelegd.

* Autoparkeerplaatsen die gecompenseerd worden met fietsparkeerplekken

* hoeft niet gerealiseerd te worden ivm openbare stalling

* Aantal lage rekken voor studenten 0 en kleine woningen 1 per appartement

* Norm voor grote appartementen naar beneden aangepast

*Bezoekersnorm voor studenten van 0,05 afgetrokken

Uit bovenstaande balans komt naar voren dat er voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

7.1.2.5 Conclusie parkeren

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

7.2 Milieuaspecten

7.2.1 Geluid

7.2.1.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

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

Deze beoordeling vindt plaats bij:

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

Er zijn geluidaandachtsgebieden voor bronnen met geluidproductieplafonds (GPP's), zoals hoofdspoorwegen, rijkswegen, provinciale wegen en industrieterreinen. Met een geluidproductieplafond wordt de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid op een referentiepunt nabij een geluidbron bedoeld. Verder zijn er geluidaandachtsgebieden voor bronnen met een basisgeluidsemissie (gemeentelijke wegen). Vanuit de

Aanvullingswet geluid Omgevingswet geldt een overgangsregeling voor provinciale wegen en industrieterreinen waarvoor nog geen GPP's zijn vastgesteld. In dat geval geldt de Wet geluidhinder, met de daarbij behorende geluidzones, nog. Het Bkl, hoofdstuk 12, geeft hierbij aanvullende instructies.

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

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

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

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

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

Geluid door windturbines

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

Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten

Onder deze noemer vallen alle activiteiten die niet onder een van de voorgaande categorieën vallen. Bij verlening van een bopa houdt de gemeente rekening met de aanvaardbaarheid van dit geluid in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor beoordeling van het risico op een mogelijk niet aanvaardbare geluidbelasting wordt aansluiting gezocht bij de milieuzonering nieuwe stijl van de VNG. Deze zonering rekent met een geluidruimte die een activiteit nodig heeft ten opzichte van gemengd gebied of een rustige woonwijk. Is de afstand kleiner dan de afstand van de activiteit tot de zonegrens, dan kan een plan leiden tot onwenselijke geluidbelastingen. Een te korte afstand kan daarbij leiden tot een beperking van de mogelijkheden voor een activiteit.

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

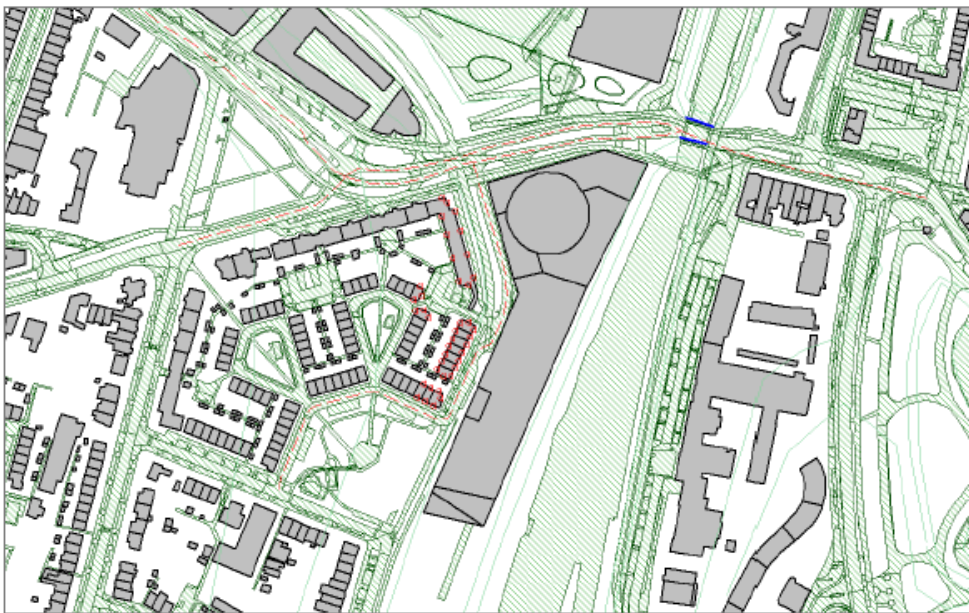
- Valt een (toekomstig) geluidgevoelig gebouw of terrein binnen een geluidzone van een (geprojecteerde) activiteit, dan wordt de geluidbelasting beoordeeld. Een geluidbelasting lager dan de standaardwaarde uit het art. 5.65 Bkl wordt aanvaardbaar geacht. Wordt de standaardwaarde uit het art. 5.65 Bkl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

7.2.1.2 Toetsing geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

Deze bopa maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, op korte afstand van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Deze Bopa maakt evenals activiteiten met geluidruimte mogelijk in de nabijheid van geluidgevoelige gebouwen. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66). Rondom het besluitgebied zijn geen industrieterreinen aanwezig.

Geluid door de eigen activiteit

Vanwege de veranderende verkeersintensiteiten is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege geluid van wegen op de reeds bestaande omliggende woningen. Dit rapport is een uitwerking van dit onderzoek naar geluid⁶. Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel in de beoogde situatie in 2035.



De geluidbelasting ten gevolge van de veranderde verkeersstromen van de parkeergarage binnen het plan Duet is onderzocht zoals bedoeld in Bkl 5.78af en 5.78ah, uit het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Heselaan

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een significant indirect akoestisch effect ten gevolge van deze weg.

⁶ SAB (2025). Indirecte akoestische effecten, Nijmegen Duet. 240113.03, 3 december 2025

Gemeente- en waterschapswegen

Er is geen sprake van een significant indirect akoestisch effect op de gezamenlijke geluidbelasting als gevolg van alle relevante wegen in de omgeving.

Nieuwe woningen in Duet

Voor het aspect geluid van wegen wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving uit het Bkl. In het kader van het gemeentelijk beleid dienen voor de nog te realiseren woningen gevelgeluidwering en indeling van (slaap- en buiten-) ruimtes verder onderzocht te worden. Dit onderzoek wordt reeds uitgevoerd.

Ook worden via de BOPA reeds hogere gezamenlijke waarden dan de standaardwaarde toegestaan in het omgevingsplan die significant hoger zijn dan het gewijzigde geluid op de Heselaan. Deze weg is niet maatgevend voor maatregelen. Eventueel benodigde maatregelen, volgend uit dit onderzoek, worden middels voorschriften in de vergunning geborgd.

Spoorwegen

Het geluid door spoorwegen is niet onderzocht. Door de hoogte en ligging van het nieuwe bouwvolume ten opzichte van het spoor zal er hoogstens een afschermend effect zijn, wat een positieve invloed heeft op het geluidklimaat in de omgeving.

Resume

Er is geen sprake van een significant indirect akoestisch effect op de gecumuleerde geluidbelasting van wegen in de omgeving. Voor het aspect geluid van wegen wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving uit het Bkl.

Eigen activiteit

Vanwege het toestaan van de activiteit fitness bestaat een mogelijkheid dat er piekgeluiden optreden vanwege vallende gewichten en (stuiiterende) ballen. Eenzelfde risico geldt ten aanzien van hinder door muziekgeluid. Hiervoor is reeds een waarborging opgenomen in het Omgevingsplan omdat op grond van de bruidsschat bij muziekgeluid luider dan 70dB(A) bij aan/inpandige geluidgevoelige functies risico kan zijn op hinder.

Op dit moment is echter nog niet exact bekend hoe de bouwconstructie en de geluidsisolatie/demping eruit komt te zien. Daarnaast is nu nog niet bekend of er sprake zal zijn van piekgeluiden en muziekgeluid luider dan 70dB(A). Zodoende moet bij de vergunningaanvraag voor het bouwtechnische gedeelte, wanneer bovenstaande duidelijk is, met een akoestisch onderzoek aangetoond worden dat in de volgende aangrenzende functies wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Omgevingsplan. Dit geldt voor de volgende functies:

- Alle functies vallend onder artikel 3.21 van het Bkl;
- Logiesfuncties;
- Kantoorfuncties;
- Zorgfuncties en kinderdagverblijven zonder bedfunctie.

Een andere optie is dat bij de indeling van het gebouw wordt gegarandeerd dat de bovengenoemde functies niet direct (bouwkundig) aangrenzend zijn aan de ruimtes waar piekgeluiden of muziekgeluid luider dan 70dB(A) worden geproduceerd.

Geluid van omliggende (spoor)wegen

Voor het project DUET Hezelpoort te Nijmegen waarbij ca. 430 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt waardoor sprake is van het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden is in het kader van een Bopa een akoestisch onderzoek omgevingslawaaï⁷ uitgevoerd. Daarnaast is een advies opgesteld over het voldoen aan de eisen wat betreft geluidwering van de gevel zoals gesteld in het Besluit bouwwerken Leefomgeving (hierna te noemen: Bbl).

Uitkomsten herzien akoestisch onderzoek

Uit de rekenresultaten blijkt voor de beschouwde geluidbronsoorten dat sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde en dat voor het toelaten van het geluidgevoelige gebouw in een geluidaandachtsgebied de volgende waarden van geluid dienen te worden toegestaan:

⁷ Buro Bouwfysica (2025). DUET Hezelpoort te Nijmegen – Herzien akoestisch onderzoek (Bkl), geluidmaatregelen en geluidwering van gevels. 22122.23v2, 10 november 2025

- 63 Lden voor de gemeentewegen;
- 61 Lden voor de hoofdspoorweg.

De toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen wordt hierbij niet doelmatig geacht. Het gecumuleerd geluid van maximaal 62 Lden en het gezamenlijk geluid van maximaal 64 Lden wordt gezien de locatie als passend beoordeeld.

Uit de vertaling van de berekende waarden per geluidbronsoort naar de plattegronden blijkt het volgende:

- Gemeentewegen: 177 woningen in het plan (41% op planniveau) overschrijding standaardwaarden 53 Lden;
- Hoofdspoorwegen: 235 woningen in het plan (55% op planniveau) overschrijding standaardwaarden 55 Lden;
- Voor totaal 61 woningen in het plan (14% op planniveau) is geen sprake van overschrijding van standaardwaarden.

Omdat niet in alle gevallen rechtstreeks kan worden voldaan aan de eisen volgend uit het gemeentelijk geluidbeleid zijn aanvullende geluidmaatregelen bij de woningen noodzakelijk, zie hoofdstuk 4 en bijlage 4 voor een grafisch overzicht. Deze geluidmaatregelen zijn zoveel mogelijk afgestemd op de eerdere uitgangspunten ten aanzien van de gelijkwaardige invulling van geluidmaatregelen voor het plan. Dit voorstel is reeds besproken met bevoegd gezag en architect en dient derhalve voor het DO te worden aangehouden. De in dit rapport voorgestelde geluidmaatregelen worden ter beoordeling/goedkeuring aan het bevoegd gezag voorgelegd. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat het indirecte akoestische effect van het nieuwbouwplan niet leidt tot een significante toename van de waarde van het geluid in de directe omgeving.

Uitkomsten geluidwering van gevels

Uit de beoordeling volgt dat met de gehanteerde bouwkundige uitgangspunten niet in alle gevallen kan worden voldaan aan de eisen uit het Bbl m.b.t. bescherming tegen geluid van buiten. Aanvullende gevelmaatregelen zijn derhalve noodzakelijk zoals grafisch weergegeven in bijlage 6 van het akoestisch onderzoek.

Resume

Geconcludeerd wordt dat met de in dit rapport beschreven aanvullende geluid- en gevelmaatregelen en aangedragen overwegingen sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uitvoering en instandhouding van de voorgestelde geluid- en gevelmaatregelen wordt middels voorschriften in de vergunning geborgd.

7.2.1.3 Conclusie (spoor)wegen en industrieterreinen

Het plan is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl.

Het aspect geluid door (spoor)wegen en/of industrieterreinen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze bopa.

7.2.2 Trilling

7.2.2.1 Algemeen

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn voor de bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen ter voorkomen en beperking van trillinghinder. Het toepassingsbereik van deze instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillinggevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten. Trillinggevoelige gebouwen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, gezondheidszorgfuncties (met bed) en kinderopvang (met bed). Dit houdt in, dat bij het verlenen van de bopa

moet worden gewaarborgd dat activiteiten, die daarin worden toegestaan, niet leiden tot onaanvaardbare trillingen met een frequentie van 1 tot 80 Herz in trillinggevoelige ruimtes binnen trillinggevoelige gebouwen. De instructieregels voor trillingen uit het Bkl zijn echter niet van toepassing op doorgaand verkeer, spoorwegen en vaarwegen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn (van Stichting Bouwresearch) worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor van de Rijksoverheid en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van $V_{\max}$ van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

7.2.2.2 Toetsing

Treinen veroorzaken vooral trillingen in de orde van 5–30 Hz, maar bij overdracht door de bodem blijven vooral de lagere frequenties (4–12 Hz) over. Hoogbouw heeft echter een natuurlijke frequentie van ongeveer 0,1–0,5 Hz (afhankelijk van hoogte en stijfheid). Hoe verder de fundering van het gebouw van de spoorlijn ligt, hoe kleiner de amplitudes worden. Bij 20–50 meter afstand zijn de trillingen vaak al sterk gedempt. Ook funderingen op palen verminderen de doorgifte van horizontale spoortrillingen. Een hoog gebouw heeft een grote massa en een hogere massa betekent lagere versnellingen bij dezelfde bodemtrilling.

Structureel gevaar voor een 120 m hoog gebouw door spoortrillingen is in de praktijk zeer klein, mits ontworpen volgens moderne normen (zoals Eurocode + aanvullende richtlijnen voor dynamische belastingen).

Comfortproblemen kunnen nog aandacht vragen, maar zijn oplosbaar met:

- trillingsisolatie in de fundering
- ontkoppelde vloersystemen
- dempingselementen
- aangepaste heipalen / paalgroepen

Wanneer het architectonische- en bouwtechnische gedeelte van het plan gereed is, zal het gehele plan onderzocht worden op trillingshinder. In onderhavige bopa zal als voorwaarden opgenomen worden dat deze onderzoeksplicht wordt doorgeschoven naar fase 2 van de vergunningsaanvraag.

7.2.2.3 Conclusie

In fase 2 van de vergunningsaanvraag moet onderzoek naar trillingshinder worden uitgevoerd, dit wordt middels een voorschrift in de vergunning geborgd.

7.2.3 Luchtkwaliteit

7.2.3.1 Algemeen

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

Naast het Schone Lucht Akkoord zijn in Afdeling 2.2. van het Bkl omgevingswaarden voor zwaveldioxide, stikstofoxiden, stikstofdioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon opgenomen. In Nederland worden over het algemeen alleen mogelijke overschrijdingen voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) verwacht. Als een bopa activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide of fijnstof in de buitenlucht, dan moeten de omgevingswaarden uit afdeling 2.2. van het Bkl in acht worden genomen. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. In 2024 worden door de EU nieuwe omgevingswaarden vastgesteld. Hierbij worden de waarden verder aangescherpt en komen er voor meerdere stoffen resultaatsverplichtingen.

De luchtkwaliteit hoeft in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Er bestaat namelijk een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal).

Een bopa voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

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

Gevoelige functies

De belangrijkste bepalende factor voor de blootstelling aan luchtverontreiniging door druk verkeer is de afstand tussen bron en ontvanger. Voldoende afstand wordt het meest effectief bereikt door hiermee rekening te houden bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij *“[...] in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid”*. Gevoelige groepen worden extra beschermd tegen blootstelling aan luchtverontreiniging door geen nieuwe voorzieningen voor langdurig verblijf te realiseren dichtbij drukke wegen. Voor Nijmegen betekent dit dat:

- er minimaal 300 meter afstand wordt gerealiseerd tussen een snelweg en een gevoelige functie;
- er geen gevoelige functies worden gerealiseerd in de eerstelijns bebouwing binnen een straal van 25 meter van een drukke weg (>10.000 voertuigen/etmaal);
- reconstructie van gemeentelijke wegen binnen 50 meter van een gevoelige functie alleen plaats mag vinden als dit de luchtkwaliteit positief beïnvloedt.

Decentrale omgevingswaarden

In Nijmegen zijn geen facultatieve omgevingswaarden voor luchtkwaliteit van toepassing.

Luchtvervuiling door milieubelastende activiteiten

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat algemene Rijksregels voor lucht bij milieubelastende activiteiten. Voor veel milieubelastende activiteiten gelden regels die de emissie naar de lucht moeten beperken, net als een zogenaamde zorgplicht. Deze regels verplichten bedrijven vooraf na te gaan op welke wijze zij verontreiniging van de buitenlucht kunnen voorkomen of beperken. Bedrijven moeten preventieve maatregelen nemen. De regels voor luchtmissies staan in hoofdstuk 4 en 5 van het Bal. De regels hebben tot doel de luchtkwaliteit te beschermen en te verbeteren. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

We vragen van initiatiefnemers om aan te tonen op welke wijze in het project rekening wordt gehouden met de gezondheid van toekomstige bewoners en op welke wijze potentiële emissies naar de lucht worden gereduceerd.

7.2.3.2 Toetsing

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

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

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

In de Omgevingswet zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO₂ en PM₁₀. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de

Besluit kwaliteit leefomgeving zijn weergegeven in onderstaande tabel. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

Normen luchtkwaliteit

	Norm
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³
Jaargemiddelde grenswaarde PM10	40 µg/m ³
Daggemiddelde grenswaarde PM10	Max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³

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, of;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM10, of;
- De ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL, of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan PM_{2,5} schadelijker is dan blootstelling aan PM₁₀. De kleinere deeltjes van PM_{2,5} dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit van zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor PM_{2,5} opgenomen. Voor PM_{2,5} 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/m³ (WHO, 2006).

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

Het plan voorziet in de realisatie van een parkeergarage ter vervanging van de reeds aanwezige parkeerplaats en de toevoeging van parkeerplaatsen vanwege de bouw van de woontoren. De toename in parkeerplaatsen en de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking valt onder de standaardgevallen van de NIBM.

Door onderhavige ontwikkeling is zodoende geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. Deze wijziging veroorzaakt geen verslechtering van meer dan 3% veroorzaakt en is daarmee NIBM.

Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Met de realisatie van de woontoren wordt er een gevoelig object toegevoegd. Raadpleging van de CIMLK-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel waar voor monitoringsronde 2024 de rekenjaren 2023 en 2030 zijn gehanteerd. De grenswaarde is de rijksomgevingswaarden vanuit het Bkl.

Kenmerk	Totale concentratie (2023)	Totale concentratie (2030)	Grenswaarde
---------	-------------------------------	-------------------------------	-------------

Stikstofdioxide (NO ₂)	17,0 µg/m ³	15,6 µg/m ³	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	16,1 µg/m ³	14,7 µg/m ³	40 µg/m ³
Zeer fijnstof (PM _{2,5})	9,1 µg/m ³	7,8 µg/m ³	25 µg/m ³

Stikstofdioxide en (zeer) fijnstof huidige situatie (bron: CIMLK).

De luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke vereisten en is voldoende geschikt voor de beoogde functie wonen. Vanuit zowel de Bkl als vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

7.2.3.3 Conclusie

Het plan is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze Bopa.

7.2.4 Geur

7.2.4.1 Algemeen

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

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven)

Aanvaardbare geurhinder

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

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

7.2.4.2 Toetsing

In of nabij het besluitgebied liggen geen veehouderijen of andere geurveroorzakende activiteiten. Het aspect geur is daarom niet aan de orde voor voorliggende ontwikkeling.

7.2.4.3 Conclusie

Toetsing instructieregels Bkl

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze Bopa.

7.2.5 Bodem

7.2.5.1 Algemeen

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. Daaronder wordt ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem verstaan. Onder de Omgevingswet is het wettelijk instrumentarium voor de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);

2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

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

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

7.2.5.2 Toetsing

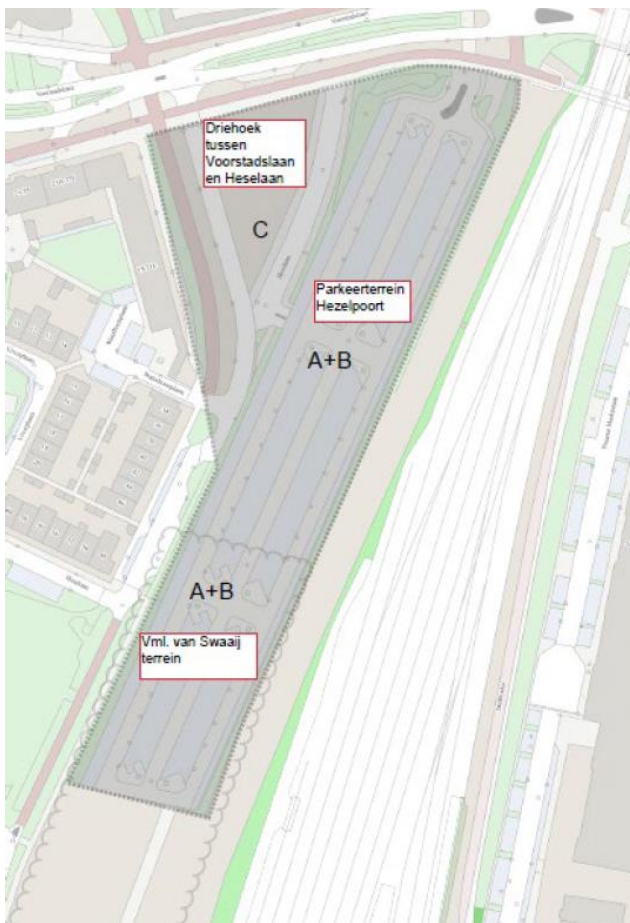
In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging, dient in enkele gevallen een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop en waarbinnen deze ontwikkelingen plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Voor onderhavig project is een bodemanalyse opgesteld⁸. Uit de analyse komt het volgende naar voren.

Bodemverontreinigingen

In het plangebied zijn meerdere afzonderlijke gevallen van bodemverontreiniging te onderscheiden. Onder de huidige parkeerterrein Hezelpoort (A+B) als gevolg van spoorweg gerelateerde activiteiten, en door voormalige bedrijfsactiviteiten onder de stelconplaten in het driehoekige terreindeel westelijk (C) van de Eerste oude Heselaan.

⁸ Gemeente Nijmegen (2021). Project Hezelpoort; summary milieuhygienische bodemkwaliteit en advies vervolg. P20.000032, 30-08-2021



Overzicht kaart bodemverontreinigingen

Bodemonderzoeken

Hieronder is een overzicht van de uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het bovengenoemd plangebied. De vet gemarkeerde rapporten zijn het meest relevant omdat zij een adequate onderzoeksstrategie hebben, aan de basis stonden van de uitgevoerde deelsanering of het meest recent zijn.

- Heidemij Advies, Nader onderzoek Eerste Oude Heselaan Nijmegen, 0130/ 634/EA92/C416/17300, d.d. 30-06-1992;
- Heidemij Advies, Indicatief bodemonderzoek Heselaan 4 te Nijmegen, 0183/634/EA91/A469/16958E, d.d. 31-01-1991;
- TAUW, Nulsituatie / BSB onderzoek NS-emplacementr km 16,4 – 18,3 te Nijmegen, R3503887.H02/JJT/TVB, d.d. 20-10-1996;
- Oranjewoud, Bodemonderzoek plangebied Waalpanorama te Nijmegen, 3595/155858, d.d. 16-03-2006;
- Lankelma, Nader bodemonderzoek, kenmerk 4712/RHA/VN-75197, d.d. 15-02-2010;
- TAUW, Verkennend onderzoek NEN 5740 Heselaan 4, kenmerk 6522/R001-1277475MDX-V01-rlk-NL, d.d. 30-11-2020;
- MWH, Verkennend bodemonderzoek Voorstadslaan /Heselaan te Nijmegen, kenmerk 5407/M13B0340, d.d. 13-2-2014.

Alle overige bodemrapporten zijn in Milieuatlas van de gemeente Nijmegen, via internet te downloaden.

De onderstaande bodemsaneringen zijn uitgevoerd:

BK Milieu, Bus evaluatieverslag parkeerterrein 1e oude Heselaan te Nijmegen, kenmerk 5562/133200, d.d. 08-05-2014;

BUS sanering Parkeerterrein Hezelpoort en een gering deel van het aangrenzende kadastrale perceel (het voormalige van Swaaij terrein). Grontmij, Bus evaluaties “Parkeerterrein Hezelpoort” en “van Swaaij”, kenmerk, ong. , d.d. 07-04-2015;

BUS sanering Voorstadslaan / Heselaan Driehoek, kenmerk. Ong., d.d. 06-10-2015.

Het bevoegd gezag heeft ingestemd met deze saneringen.

Ad. a.

Deze sanering is door SBNS uitgevoerd als onderdeel van de verkoop van het terrein aan de gemeente Nijmegen. In verticale richting is de klasse industrie als terugsaneerwaarde gehanteerd en 1,20 m minus maaiveld als maximale ontgravingsdiepte. Op de bodem van de ontgraving is signaleringsdoek aangebracht als scheiding tussen de restverontreiniging in de ondergrond en de leeflaag. De dikte van de leeflaag bedraagt 1 meter en voldoet qua kwaliteit aan AW2000. Het restant van een oude spoorlijn is aanvullend ontgraven en afgevoerd. De sleuf voor de aanleg van een nieuw te realiseren riool is ontgraven tot 1,9m-mv en aangevuld met grond welke voldoet aan de AW2000 kwaliteit. In de evaluatie is een duidelijke beschrijving te vinden van de werkwijze.

Let op: Een deel van het terrein is ontgraven. Onder de leeflaag is een sterk heterogene restverontreiniging aanwezig. De restgehalten, aard van de verontreinigende stoffen en de diepte van de verontreiniging blijken uit het door bureau Lankelma uitgevoerde nader bodemonderzoek uit 2010.

Ad. b

Vrijwel aansluitend aan de onder punt A. uitgevoerde bodemsanering heeft de gemeente Nijmegen in de periode tussen medio maart en 6 juni 2014 het huidige parkeerterrein Hezelpoort laten aanleggen. De locatie is uitgevlakt en opgehoogd met gebiedseigen grond en aangevoerd cunetzand uit een zandwinput.

Ter plaatse van het kadastraal aangrenzende perceel (het voormalige van Swaaij terrein) is verontreinigde grond onder folie herschikt en opgehoogd met cunetzand om bestrating mogelijk te maken. Voor de te planten bomen is bomengrond aangebracht tot beneden het niveau van de leeflaag. Vrijkomende verontreinigde grond is afgevoerd naar een erkende verwerker. In de evaluatie is een duidelijke beschrijving te vinden van de werkwijze.

Ad. c

De funderingen van de gesloopte panden bevinden zich nog in de bodem. De aanwezige bodemverontreiniging met gehalten boven de interventiewaarde zijn in opdracht van de gemeente gesaneerd. Gekozen is voor aanbrengen van ca. 0,5 meter leeflaag in combinatie met een gesloten stelconverharding.

Bodemkwaliteit in relatie tot nieuwe gebiedsontwikkeling

Ter plaatse van de planlocatie zijn 3 functiegericht saneringen uitgevoerd. De verontreinigingen geïsoleerd door middel van een leeflaag en/of duurzaam gesloten verharding. Graafwerkzaamheden tot onder het niveau van de leeflaag zijn niet toegestaan. Nieuwbouw inclusief de voorbereidende graafwerkzaamheden beneden de leeflaag mogen pas plaatsvinden nadat een saneringsplan of een / BUS-melding is ingediend en goedgekeurd. De heterogeniteit van de restverontreiniging verlangt maatwerk in de uitwerking van de saneringsaanpak.

Er moet bij de planuitwerking rekening gehouden worden met de verhoogde gehalten aan kwik in de bovengrond en de daarmee samenhangende extra afvoerkosten van deze grond.

Op het deel van het van Swaaij terrein is een dunnen leeflaag van max. 0,5 meter aanwezig. Het aantal bodemonderzoeken op het van Swaaij terrein is te groot om in deze summary opgenomen te worden en moeten daarom via milieuatlas geraadpleegd te worden.

BUS-melding 7 februari 2024

Op 7 februari 2024 is ingestemd met BUS melding project Hezelpoort aan de Eerste oude Heselaan te Nijmegen⁹. De werkzaamheden zijn vervolgens uitgevoerd en daarbij is een toelichting¹⁰ op de werkzaamheden opgesteld.

Zuidelijke archeologische put

Op 22 augustus 2024 is gestart met de werkzaamheden. Hierbij is géén MKB'er aanwezig geweest. Op 23 augustus is de op 22 augustus ontgraven grond gescheiden op basis van bodemlaag in depot gebracht. Op 26 augustus is voortgezet met het ontgraven van de PAK-houdende bodemlaag en is de uitgenomen bodem op depot geworpen. Na afronding van deze werkzaamheden kon worden gestart met het archeologisch onderzoek en waren de kritische werkzaamheden tijdelijk gereed. Op 4 en 5 september is de grond onder milieukundige begeleiding teruggeplaatst vanuit de depots op de juiste diepte en volgorde.

Noordelijke archeologische put

Tijdens week 38 (2024) is onder milieukundige begeleiding gewerkt op de noordelijke deellocatie binnen (voormalige Hijmansterrein) het meldingsgebied. Hierbij is begonnen met het ontgraven van de toplaag opgebracht schoon zand op de locatie. Deze laag was tot een variabele diepte van 0,2-0,5 m-mv aanwezig en is gescheiden op depot gebracht. Vervolgens is de verontreinigde bodemlaag tot 1,5 m-mv ontgraven. Uit de initiële monsternamen bleek dat putbodem 3 nog verontreinigd was, waarna hier verder is ontgraven.

De uitgegraven grond is op basis van zintuiglijke waarnemingen gescheiden in 6 depots opgebracht, genaamd depot A t/m F. Van depot A was bekend dat deze schoon was. Op 27 september zijn de overige 5 depots indicatief gekeurd om de kwaliteit te bepalen. De resultaten van de indicatieve depotkeuringen zijn weergegeven in paragraaf 1.4 van de toelichting. Na de werkzaamheden in week 39 hebben geen verdere kritische werkzaamheden plaatsgevonden. De uitgenomen grond is in de tussenperiode in de opgeworpen depots blijven liggen in afwachting van afvoer.

Afvoer grond en puin

In november 2024 is een wijzigingsmelding gemaakt aan de omgevingsdienst in verband met het zeven en samenstellen van een partij met verschillende kwaliteiten (zie bijlage 5 van toelichting).

In de periode van 14 t/m 22 januari 2025 is de samengestelde partij grond en het gezeefde puin van de locatie afgevoerd. Hier is geen Milieukundig begeleider bij aanwezig geweest. Dit zijn tevens de laatste werkzaamheden onder de melding geweest, de sanering is hiermee afgerond.

Bus-melding 13 oktober 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen heeft een melding¹¹ ontvangen dat de bodem op een terrein ten noorden van de Hezelpoort in Nijmegen gesaneerd is volgens het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). De met verontreinigde grond (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) is op het terrein volledig verwijderd. Daarvoor in de plaats is schoon zand terug gebracht.

Als het college een besluit heeft genomen, wordt dit bekendgemaakt en ter inzage gelegd.

⁹ Gemeente Nijmegen (2024). Instemming met BUS melding project Hezelpoort aan de Eerste oude Heselaan te Nijmegen. NM026800098, 7 februari 2024

¹⁰ TAUW (2025). Toelichting verloopt werkzaamheden onder BUS-melding Hezelpoort te Nijmegen. N002-12978922WRR-V01, 11 april 2025

¹¹ Gemeente Nijmegen (2025). Ontvangstbevestiging BUS-melding Hezelpoort Noord. D252701588, 13 oktober 2025

7.2.5.3 Conclusie

Het plan is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl.

Gezien het voorgaande is voldoende verzekerd dat de bodemkwaliteit binnen het besluitgebied voldoet aan de toelaatbare bodemkwaliteit.

Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente.

De gronden zijn conform de bus-melding van 2024 gesaneerd. Over de bus-melding van oktober 2025 moet het besluit nog genomen worden.

7.2.6 Water

7.2.6.1 Algemeen

Weging van de waterbelangen

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

Water en bodem sturend

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

Waterveiligheid: stroomgebied van de Waal

Rijkswaterstaat is als waterbeheerder verantwoordelijk voor het stroomgebied van de Waal. Om overstromingen te voorkomen, dient deze voldoende ruimte te behouden om te stromen. Daarbij is het van belang om te waarborgen dat er bij het toelaten van activiteiten geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding, het onderhoud of de versterking van de primaire waterkering. Hieronder vallen de dijken, maar ook de Waalkade.

In bijlage III van de Omgevingsregeling is een kaart opgenomen van het rivierbed van de Waal. Voor zover een bopa van toepassing is op het rivierbed van de Waal, wordt op grond van het Bkl bij activiteiten gewaarborgd dat sprake is van een veilig en doelmatig gebruik van de rivier, dat feitelijke belemmeringen voor de vergroting van de afvoercapaciteit worden voorkomen en waterstandverhoging of afname van het bergend vermogen van de rivier wordt voorkomen of zo veel mogelijk wordt beperkt. Paragraaf 5.1.3.4 bevat nadere instructieregels voor het toelaten van activiteiten in het rivierbed.

Beheer van watersystemen

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027: Versterken. Verbinden. Vergroenen.

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het waterbeheerprogramma. Hierin stuurt het waterschap onder andere aan op het verbeteren van de waterkwaliteit en op 'slim waterbeheer'. Hierbij geldt de volgende strategie: We moeten als eerste (grond)water zien vast te houden (infiltreren) en bergen voordat we het afvoeren. Daarnaast moeten we zuiniger omgaan met water. Hierbij volgen we de route van vroegtijdige waterbesparing naar beperking van watergebruik. We doen dit om minder afhankelijk te zijn van de aanvoer van water. Als de voorgaande stappen onvoldoende opleveren, moeten we als maatschappij leren accepteren dat er

tijdelijk overlast of schade kan ontstaan. Bij het volgen van deze route gaan we ervan uit dat de ruimtelijke inrichting van gebieden is afgestemd op de beschikbaarheid van zoet water.

Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. In deze verordening staan onder andere:

- Regels om schade aan dijken en oevers te voorkomen;
- Regels voor onderhoud van onder andere sloten en beken;
- Regels om watertekort, wateroverlast en vervuiling te voorkomen.

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

Voorkomen wateroverlast

In de Klimaatadaptatiestrategie Nijmegen 'Samen voorbereid op het weer van de toekomst (2023)' wordt voor de verwerking van het hemelwater aangesloten bij de landelijke Maatlat voor een Groene en Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving. Deze landelijke maatlat geeft aan dat er een range van 40 tot 70 millimeter water moet worden verwerkt op privaat terrein, of in daaraan gekoppelde extra voorzieningen binnen het besluitgebied, of binnen de watersysteemgrenzen. Hierbij hanteren we de volgende voorkeursvolgorde:

1. Besparen en benutten; het ontwerp van nieuwbouwwoningen dient te voorzien in waterbesparende maatregelen.
2. Vasthouden en infiltreren; bij voorkeur oppervlakkig.
3. Bergen; alleen als het niet anders kan, kan het hemelwater worden afgevoerd.

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

7.2.6.2 Toetsing

Naar aanleiding van onderhavig project is de toekomstige waterhuishouding¹² in beeld gebracht. Vanuit het waterschap geldt dat over de toename van verharding waterberging gerealiseerd dient te worden. Vanuit de gemeente geldt dat over het totaal verhard oppervlak waterberging gerealiseerd dient te worden. Omdat het plangebied in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard is, zijn de eisen vanuit de gemeente maatgevend voor de waterberging.

Wateropgave

Binnen het plangebied is sprake van relatief grote hoogteverschillen zowel op het niveau van de daken als de niveaus van de daktuinen. Daarnaast betreft een groot deel van het plangebied een daktuin en kan geen gebruik gemaakt worden van de bergings- en infiltratiecapaciteit van de ondergrond. Dit zorgt ervoor dat voor de bepaling van de benodigde bergingscapaciteit een onderverdeling gemaakt dient te worden in de verschillende 'deelgebieden'. Grofweg wordt onderscheid gemaakt in onderstaande deelgebieden, deze zijn ook aangegeven in navolgende afbeelding.

¹² BOOT (2025). Uitwerking water en klimaat DUET te Nijmegen. P25-0291(-045), 2 december 2025



Onderverdeling deelgebieden binnen projectgebied

1. Parkeerdek voorzien van zonnepanelen, daktuin op NAP +24 m;
2. Daken bebouwing en omliggende maaiveld op een talud;
3. Daktuin op NAP +19,5 m;
4. Dak commerciële ruimten op NAP +34,5 m;
5. Daktuin commerciële ruimten op NAP +31,5 m;
6. Maaiveldniveau eigen terrein;
7. Maaiveldniveau openbaar terrein.

De totale bergingsopgave van 685 m³ wordt integraal opgelost door maatregelen op de daken en op maaiveldniveau (ondergronds en bovengronds).

Waterberging op Daken (Deelgebieden 1 t/m 5)

De daktuinen en daken (totaal 4.498 m² afwaterend oppervlak) vereisen 489 m³ berging. Vanwege de aard van de daktuinen (boven een parkeergarage) kan hier geen afwatering naar de bodem plaatsvinden, waardoor zowel groen- als verhardingsoppervlak meegenomen is in de berekening. Er wordt in totaal 380 m³ aan berging op de daken gerealiseerd. Hiermee wordt 78% van de benodigde berging op de daken zelf opgelost, wat ruimschoots voldoet aan de gemeentelijke eis van minimaal 75%.

De belangrijkste maatregelen zijn:

1. Daktuinen (Deelgebieden 1, 3 en 5): Hier wordt berging gerealiseerd via substraatlagen en waterbergende kratten (65 mm of 100 mm hoog). Deze systemen zijn voorzien van een weergestuurd systeem (*weergestuurd systeem*) om water vast te houden voor het groen en vertraagd te lozen voor een volgende bui.
2. Daken Bebouwing (Deelgebied 2): Op de daken van de woontorens wordt geen berging gerealiseerd (79 m³ tekort).
3. Dak Commerciële Ruimten (Deelgebied 4): Een sedumdak voorziet in 3 m³ berging, waarbij het resterende deel van 30 m³ naar maaiveld afstroomt.

Het totale tekort dat afstroomt naar maaiveldniveau bedraagt 109 m³.

Waterberging op Maaiveldniveau (Deelgebieden 6 en 7)

Op maaiveldniveau bedraagt de totale wateropgave 225 m³ (116 m³ van eigen terrein plus 109 m³ afkomstig van de daken). Dit wordt opgevangen in een combinatie van oppervlakkige en ondergrondse voorzieningen:

1. Waterbergende fundering met Groeisubstraat (Deelgebied 6 Noord/Noordwest): Dit wordt toegepast onder zowel groen- als verhardingsoppervlakken. Met een dikte van 0,5 m en een porositeit van 35 l/m³ wordt in deze delen 287 m³ berging gerealiseerd.
2. Wadi (Deelgebied 6 Zuid): In het zuidelijke deel wordt een verlaagde wadi aangelegd (0,4 m diep) die 64 m³ berging biedt.
3. Openbaar Terrein (Deelgebied 7): De 81 m³ benodigde berging wordt ondergronds opgevangen, hetzij in een waterbergende fundering (0,35 m dik, 84 m³ berging) of in een IT-riool (ø1.000 mm, 79 m³ berging).

Het hemelwater wordt primair via oppervlakte-afvoer naar de groenvoorzieningen geleid, waarna infiltratie in de zandige ondergrond plaatsvindt.

Robuustheid bij Extreme Neerslag

De gekozen voorzieningen bieden robuustheid tegen een extreme bui van 90 mm. De daktuinen worden komvormig afgewerkt, waardoor zij een waterschijf van 5 cm kunnen bergen zonder afstroming van het dak. De groenvoorzieningen op maaiveldniveau worden 0,10 m verlaagd ten opzichte van het omliggende maaiveld. De totale aanwezige berging in de fundering en verlaagde groenvoorzieningen (102 m³ en 249 m³ voor de noordelijke en noordwestelijke delen) is voldoende voor de 90 mm bui. Vloerpeilen van de bebouwing zullen minimaal 0,20 m boven het maaiveld en de hoogste waterstand worden gerealiseerd om instroom van water te voorkomen.

Vuilwater

Het vuilwater dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Aan de noordzijde van het plangebied zijn grote gemeentelijke riolen aanwezig welke uitkomen op het stamriool. Middels een separaat vrijverval stelsel dient hierop aangesloten te worden.

De verwachte vuilwater productie binnen het plangebied is als volgt:

- 430 woningen x 2,5 inwoners x 12 l/uur/inwoner = 12,9 m³/uur = 3,6 l/s.

In overleg met de gemeente dient afgestemd te worden op welke locatie aangesloten kan worden op de bestaande riolering.

Waterveiligheid

Het plan ligt gedeeltelijk binnen de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze zone kan voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een vergunningsaanvraag noodzakelijk zijn. Het gaat hierbij dan vooral om het uitvoeren van ontgroningen.

7.2.6.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig project.

7.3 Klimaatadaptatie

7.3.1 Algemeen

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

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

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

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

7.3.2 Toetsing

Onderhavig project richt zich in principe enkel op het zuidelijke gedeelte van de parkeergarage en de bouw van de woontoren. De winst binnen het aspect klimaatadaptatie is voornamelijk op het groter geheel, waarbij de woontoren is meegenomen, te behalen.

Met het oog op flora en fauna is de toolbox natuurinclusief bouwen gehanteerd, hierbij komen wel een aantal maatregelen naar voren welke voor klimaatadaptatie eveneens positief werken. Voor de gebouwen is op het dak van de woontoren een groen dak met sedum, grassen en kruiden mogelijk en aan de muren met weinig of geen ramen is gevelgroen mogelijk. Gevelgroen en een groen dak helpt mee om hittestress tegen te gaan. Daarbij vangt het ook hemelwater op waarmee (hemel)water overlast wordt tegengegaan. Dit (hemel)water wordt gebruikt voor het in stand houden van het groen op de gevel en het dakpark. Een uitgebreide onderbouwing is gegeven in voorgaande water paragraaf.

Het plan levert een sterke bijdrage aan de mitigatie van hittestress door de toepassing van groen op grote schaal. De introductie van hoog groen (bomen en daktuinen) zorgt voor een daling van de gevoelstemperatuur (PET) tot bijna 33 °C op een hete zomermiddag, in tegenstelling tot 45 °C in de huidige verharde situatie. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis voor het creëren van koele verblijfsplekken (<35°C).

De ambitie voor schaduw op langzaamverkeersroutes (LVR) en verblijfsplekken (minimaal 30% dekking) wordt eveneens overtroffen. Door de planontwikkeling wordt circa 70% van deze oppervlakken bedekt met schaduw. De toegepaste maatregelen zijn gericht op 'blokkeren' (schaduw) en 'verkoelen' (evaporatie):

- Verkoelen: Realisatie van groene daken/daktuinen, groene gevels, en de toepassing van koele, waterdoorlatende verhardingsmaterialen.
- Blokkeren: Het aanplanten van stadsbomen en de aanleg van bouwkundige zonwering op de woontorens

De afmetingen van ramen worden zodanig gekozen dat oververhitting door teveel zoninstraling vermeden wordt. Ook het installatieontwerp speelt in op toekomstige temperatuurstijging door (vloer)koeling in de woningen aan te kunnen bieden op een energiezuinige wijze.

7.3.3 Conclusie

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

7.4 Duurzaamheidsaspecten

7.4.1 Algemeen

Eén van de vier hoofdoggaven van de omgevingsvisie is het streven naar een duurzame stad. Nijmegen heeft de ambitie voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We gaan uit van duurzaam grondgebruik, waarbij ontwikkelingen waarde aan de stad toevoegen en een bijdrage leveren aan het oplossen van onze grote opgaven. Circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en klimaatneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's. De hoofdambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven klimaatneutraal in 2050), stimulering van circulaire economie (streven circulaire regio in 2050) en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050).

7.4.2 Energie

7.4.2.1 Algemeen

Nijmegen heeft zich tot doel gesteld uiterlijk in 2050 klimaatneutraal en aardgasvrij te zijn. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Het gaat daarbij om het minimaliseren van zowel de energievraag van gebouwen als die van bedrijfsprocessen. De energie die we dan nog gebruiken wekken we zoveel mogelijk duurzaam op. We streven naar slimme, lokale energieoplossingen, bijvoorbeeld door lokale, duurzame energie tijdelijk op te slaan en vraag en aanbod onderling af te stemmen. Daarnaast streven we naar netbewuste nieuwbouw. Daarbij ontwikkelen we nieuwbouw met zo min mogelijk impact op het elektriciteitsnet. Zo kunnen we ook met de huidige netcongestie zo veel mogelijk nieuwbouw blijven realiseren.

Aardgasvrij

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

7.4.2.2 Toetsing

Onderhavig project zal aardgasvrij opgeleverd worden, daarnaast zal voldaan worden aan de BENG uitgangspunten.

7.4.2.3 Conclusie

Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de doelen uit de omgevingsvisie ten aanzien van energie.

7.4.3 Circulariteit

7.4.3.1 Algemeen

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

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

7.4.3.2 Toetsing

DUET is een duurzaam circulair 120m hoog icoon voor Nijmegen, dat was de tenderbelofte. Als meetmethode is hiervoor door WE adviseurs een dashboard ontwikkeld, bestaande uit een aantal thema's uit het GPR gebouw methodiek (MPG, losmaakbaarheid, levensduur, circulair en biobased materiaal). In een oplegnotitie¹³ is dit nader uitgewerkt.

Op het geheel van thema's was een ondergrens en een progressieve waardering toegekend. De ondergrens voor deelname lag op 10% biobased materiaal, een lange levensduur en een MPG van <0,55. Daarnaast waren de meeste punten te verkrijgen op losmaakbaarheid. Deze thema's hangen echter ook nauw met elkaar samen. Minder biobased materiaal, leidt tot minder losmaakbaarheid en automatisch tot een hogere MPG.

¹³ VanWonen (2025) Oplegnotitie BREEAM tbv set DUET. 27 februari 2025

Analyse

Bij constructieve analyse bleek de windbelasting bij een hoog gebouw alleen opgevangen te kunnen worden met meer beton en een vast gegoten (onlosmaakbare verbinding). Extra hout toevoegen was alleen mogelijk met extra betonnen onder stempeling en werkt dus negatief. Ook de benodigde scheiding van drager/inbouw zoals opgenomen in de tenderuitgangspunten, bleek niet gewenst door de afnemers, waardoor ook deze punten ter discussie stonden.

Ambities

Daarmee bleken de benodigde keuzes uit het dashboard niet invulbaar. De wens om een duurzaam icoon te maken blijven overeind. Hiervoor is een nieuwe objectieve meetmethode gevonden, welke gevonden is in BREEAM-NL. Het was de ambitie om de gehele ontwikkeling een BREEAM-Excellent keurmerk te geven. Hiervoor is het nodig dat er tenminste 70 punten worden gescoord en een aantal minimale credits worden behaald. De 70 punten zijn invulbaar, echter blijken niet alle appartementen aan de minimale credits te kunnen voldoen. De esthetische vormgeving maakt dat er enkele kleine smalle appartementen zijn met te weinig daglicht. Ook de individuele buitenruimtes zijn niet realiseerbaar en gewenst door SSH&. Tot slot is het beschikbare dakvlak niet voldoende om aan elk appartement voldoende PV toe te kennen om deze te laten voldoen aan de benodigde energiebesparing.

Keuzes

De oplossing is gevonden in deelcertificaten.

Het beleggersdeel wordt voorzien van een BREEAM-Excellent keurmerk. De overige appartementen krijgen een BREEAM-VeryGood keurmerk, met de ambitie van 70 punten.

7.4.3.3 Conclusie

Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente.

Bij de planvorming is rekening gehouden met circulariteit.

7.5 Natuur- en landschapsaspecten

7.5.1 Soortenbescherming

7.5.1.1 Algemeen

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

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

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

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

7.5.1.2 Toetsing

Voor onderhavige ontwikkeling is het noodzakelijk dat de haalbaarheid ervan wordt aangetoond. Er dient daarom vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van

overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. In een quick scan¹⁴ is voor het gehele gebied (woontoren en parkeergarage) onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Omgevingswet, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk is er een essentiële vliegroute aanwezig van vleermuizen. Om hierover duidelijkheid te krijgen is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd¹⁵. De aanwezigheid van verblijfplaatsen en een essentieel foerageergebied waren op voorhand uitgesloten op basis van de quick scan (SAB, 2024). Na het uitvoeren van het nader onderzoek naar vliegroutes kan ook de aanwezigheid van een essentiële vliegroute redelijkerwijs worden uitgesloten. Het besluitgebied grenst in het zuidwesten echter wel aan een foerageergebied voor met name gewone dwergvleermuizen, en ook de bommenrij langs het spoor ten oosten van het besluitgebied wordt sporadisch door vleermuizen gebruikt om te foerageren en/of te navigeren. Omdat vleermuizen lichtgevoelig zijn, adviseren we om maatregelen te nemen om lichtverstoring in de directe omgeving van het besluitgebied te voorkomen. Voor de ontwikkeling en bijbehorende werkzaamheden is geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

De rugstreeppad komt nu niet voor in het besluitgebied. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Vervolgstappen

- Houd rekening met de zorgplicht;
- Beperk lichtverstoring;
- Start de werkzaamheden buiten het broedseizoen;
- Niet heien tijdens het broedseizoen;
- Zorg tijdens de bouwfase dat het plangebied niet geschikt wordt voor de rugstreeppad.

7.5.1.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met soortenbescherming.

7.5.2 Gebiedsbescherming

7.5.2.1 Algemeen

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

¹⁴ SAB (2024). Quick scan natuur, Nijmegen Duet. 240113, 29 maart 2024

¹⁵ SAB (2025). Nader onderzoek Omgevingswet (vleermuizen), Nijmegen Duet. 240113.01, 18 december 2025

Natura 2000

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

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Houtopstanden buiten de bebouwingscontouren

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

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

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

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

7.5.2.2 Toetsing

Natura 2000-gebied Rijntakken ligt in de buurt van het besluitgebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Rijntakken is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie, licht en geluid door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied niet uit te sluiten. In het onderzoek stikstofdepositie¹⁶ is het aspect stikstof nader onderbouwd.

Aanlegfase

Met de gehanteerde parameters blijkt uit de uitgevoerde berekeningen voor de aanlegfase een grootste toename van 0,01 mol stikstof/ha/j op 6,94 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie. Dit zijn hexagonen in Natura 2000-gebieden die in het kader van de Omgevingswet relevant zijn bevonden voor beoordeling van het onderdeel stikstofdepositie. Er zal twee jaar lang depositie bestaan, in het

¹⁶ SAB (2025) Onderzoek stikstofdepositie, Nijmegen, Woontoren Duet. 240113, 12 november 2025

derde aanlegjaar zijn er geen rekenresultaten meer die hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen.

Een overschrijding betekent in dit geval niet dat vaststaat dat er sprake is van een aantasting van de kwaliteit van een habitatype, maar uitsluitend dat de mogelijkheid van een aantasting niet zonder meer afwezig is¹⁷.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Eindadvies

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve niet kunnen worden uitgesloten. Er bestaat tijdelijk een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied Rijntakken. Op alle overige Natura 2000-gebieden in een straal van 25 kilometer bestaat geen toename van depositie.

Voor de rekenjaren 2026 en 2027 is een ecologische voortoets noodzakelijk om de gevolgen van een toename van stikstofdepositie te beoordelen. Vanaf 2028 bestaan er geen overschrijdingen meer, dus er zijn in de permanente gebruikssituatie geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnet-werk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

7.5.2.3 Ecologische voortoets

In het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in de Omgevingswet is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat een toename van stikstofdepositie optreedt binnen Natura 2000-gebied Rijntakken. In twee jaren van de aanlegfase bestaat voor habitattypen H6510A, Lg02, Lg08 en Lg11 een (naderende) overschrijdingen van de KDW. De depositie is maximaal 0,01 mol/ha/j groot op in totaal 4,50 ha in de aanlegfase.

Om te onderzoeken of er significante gevolgen te verwachten zijn van deze extra stikstofdepositie, is volgens de methodiek van een voortoets¹⁸ op basis van objectieve gegevens beoordeeld of significant negatieve gevolgen mogelijk zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Voor het relevante habitatype en de leefgebieden is onderzocht of de deposities die de ontwikkeling veroorzaakt voor significante, dus merkbare of meetbare, gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen kunnen zorgen. Daarbij is onder meer gebruik gemaakt van de informatie uit Natura 2000-beheerplannen, gebiedsanalyses en natuurdoelanalyses.

Uit de NDA blijkt dat de voornaamste drukfactor bij de verschillende habitattypen en leefgebieden beheer vormt. Stikstof is in mindere mate een relevante drukfactor. Bovendien bedraagt de projectbijdrage een relatief kleine en tijdelijke toename in depositie. De KDW wordt in 2035 voor alle relevante hexagonen niet meer overschreden. Daarmee is dan niet langer sprake van (naderende) overschrijdingen en het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen is geborgd met de uitgevoerde en voorgenomen maatregelen zoals laat maaien. De bestaande maatregelen leiden dus tot de realisatie van de natuurdoelen. Behoud van de draagkracht is geborgd, en verdere uitbreiding en kwaliteitsverbetering zijn in zicht, waardoor de voorliggende toename van stikstofdepositie geen negatieve gevolgen kan veroorzaken.

Daarmee is aangetoond dat de depositie ten gevolge van de aanleg en het gebruik van Duet geen significante negatieve invloed heeft op het functioneren van het habitatype en de leefgebieden in Natura 2000-gebied Rijntakken en de daarvan afhankelijke soorten. De leefgebieden zullen nog een gelijke mate draagvlak bieden voor de beoogde populaties van de kwartelkoning en watersnip. De ecosystemen kunnen daardoor nog steeds dezelfde functies vervullen als wanneer deze ontwikkeling niet zou plaatsvinden. Een merkbaar, meetbaar en dus

¹⁷ Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BY7360

¹⁸ SAB (2025) Voortoets stikstof Nijmegen, DUET. 240113, 12 november 2025

significant ofwel aanzienlijk gevolg voor de instandhoudingsdoelstelling en/of aantasting van wezenlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied Rijntakken, is daarmee uitgesloten.

Aangezien significante negatieve effecten zijn uitgesloten is de voorliggende ecologische voortoets in combinatie met de stikstof voortoets voldoende om het project doorgang te laten vinden. Er is geen vergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd en er hoeft geen passende beoordeling plaats te vinden.

7.5.2.4 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met gebiedsbescherming.

7.5.3 (Hoofd)boomstructuur

7.5.3.1 Algemeen

Bomenplan Nijmegen

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

De verschillende doelstellingen van dit bomenplan zijn:

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

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

Hoofdboomstructuur

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

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

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

Netwerk in de wijken

Het is echter niet voldoende om alleen in te zetten op de hoofdboomstructuur. Ook een fijnmazig netwerk van bomen op wijkniveau is van groot belang: het vormt de routes om te bewegen, te wandelen en te fietsen in de wijk. Het maakt een buurt gezond, aantrekkelijk en leefbaar. Het voorkomt hitte-eilanden dichtbij huis en maakt de stad, juist in de wijken, klimaatadaptief.

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

7.5.3.2 Toetsing

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Omgevingswet van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

7.5.3.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met de gemeentelijke (hoofd)groenstructuur.

7.5.4 Biodiversiteit en hoofdgroenstructuur

7.5.4.1 Algemeen

Biodiversiteitsagenda

De biodiversiteit staat onder druk. Veel soorten lopen hard terug in aantallen en andere soorten sterven uit. Uit ervaring is gebleken dat door het toepassen van maatregelen zoals nieuwe natuur, natuurlijker bosbeheer en schonere, levende rivieren, de natuur zich weer (deels) kan herstellen. Om de bescherming en herstel van biodiversiteit te realiseren, is eind 2023 in Nijmegen de biodiversiteitsagenda vastgesteld.

Groen draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn, het zorgt voor vermindering van hittestress en voor een betere luchtkwaliteit. Deze benaderingswijze vraagt om intelligent ruimtegebruik waarin ook functies gecombineerd worden. Natuur kan in een aantal gevallen prima samengaan met andere functies. Het beoogd effect van de biodiversiteitsagenda is dan ook om naast de compensatie en mitigatie verplichting, herstel en versterking van de biodiversiteit sterk te bevorderen.

Doelstellingen en uitgangspunten

Het overkoepelende doel van de Biodiversiteitsagenda is behoud, herstel en versterking van de biodiversiteit in Nijmegen door behoud en uitbreiding van areaal en kwaliteit van de biodiversiteit in Nijmegen. We onderscheiden de volgende subdoelen:

Subdoel 1: in de stedelijke Hoofdgroenstructuur (kerngebieden en ecologische verbindingen) worden in principe alleen ontwikkelingen toegestaan met een positief netto-effect op de biodiversiteit. Afwijken hiervan is mogelijk als er sprake is van groot maatschappelijk belang. Hiervoor is een goedgekeurd compensatieplan nodig.

Subdoel 2: bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten de Hoofdgroenstructuur, wordt behoud en uitbreiding van de biodiversiteit vanaf de fase van de visieontwikkeling meegenomen.

Naast deze doelen zijn er meer algemene zaken om rekening mee te houden en willen we dat biodiversiteitsbehoud en -herstel gebaseerd is op de volgende uitgangspunten:

- Ecosysteembenadering. We streven zoveel mogelijk naar een natuurlijk zelfredzaam systeem (ecologisch in balans) en passen het liefst natuurlijke oplossingen toe.
- Bodem en water sturend. Binnen het nationale beleid worden water en bodem gezien als sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling.
- Behoud en herstel beschermde en niet beschermde soorten. Omdat het aantal soorten sterk afneemt en het aantal dieren en planten ook sterk vermindert richten we ons op het bereiken van een Basiskwaliteit Natuur.
- Nieuwe leefgemeenschappen. Daar waar de situatie erom vraagt willen we het inrichten van een natuurlijke leefomgeving voor hier van nature voorkomende soorten die beter zijn toegerust op de klimaatveranderingen stimuleren/bevorderen.
- Bijdrage aan het klimaatadaptatieplan. We streven ernaar dat de biodiversiteit maatregelen aansluiten bij de klimaat-adaptieve maatregelen die getroffen worden. Denk aan een groen ingerichte wateropvangvoorziening (wadi).
- Biodiversiteit publiek en privaat versterken. Bij ontwikkelingen streeft de gemeente naar een biodiverse/groene inrichting van de private ruimte.

Hoofdgroenstructuur en groenblauw weefsel

In de verbeelding van de Hoofdgroenstructuur is opgenomen waar de kerngebieden zijn (zoals natuurgebieden, beschermde bossen, parken en uiterwaarden) en hoe de ecologische verbindingen (zoals lanen en corridors) lopen. De hoofdgroenstructuur is ingebed in een stevig groenblauw weefsel in en op het gebouwde deel van de stad. Om en door de stad lopen de regionale groenblauwe verbindingzones, zoals de Groene Corridors langs de spoorlijnen en de verbindingen die opgenomen zijn in het Groenblauw Raamwerk van de Groene Metropool regio. De Hoofdgroenstructuur en het groenblauwe weefsel versterken elkaar. Het groenblauwe weefsel zorgt voor kleine ecologische stapstenen die sommige soorten helpen om zich te verspreiden en geïsoleerde populaties te verbinden. In dit groenblauw weefsel streven we naar een Basiskwaliteit Natuur, terwijl we in de kerngebieden van de Hoofdgroenstructuur hogere biodiversiteitsdoelen hebben voor zeldzamere soorten of zelfs hele gebieden beschermen (Natura 2000 gebieden). Het groenblauwe weefsel ontstaat als resultaat van gezamenlijke acties van bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden. Van natuurinclusief bouwen en vergroenen van een bedrijventerrein tot extensiever maaien van een tuin, het aanleggen van een vijver of bloementuin en het ophangen van een nestkastje. Het versterken van het groenblauwe weefsel is in feite het natuurlijker maken van delen van de stad die niet als hoofdfunctie natuurbeschoud hebben, maar waar wel mogelijkheden liggen om

soorten de ruimte te geven (en daarmee tegelijkertijd de leefbaarheid van de mensen en dieren in de stad te vergroten). Daarnaast wil de gemeente burgers, bedrijven en organisaties betrekken bij, en stimuleren op eigen grond een bijdrage te leveren aan inrichting en beheer van onderdelen.

Natuurinclusief bouwen

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

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

Natuurinclusief Bouwen is opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Nijmegen en daar moet aan voldaan worden bij het uitwerken van de Omgevingsvergunning voor bouw.

Houtopstanden binnen de bebouwingscontouren

Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers of andere houtige gewassen. Het (deels) vellen ervan zorgt ervoor dat die verdwijnen of beschadigd raken. Herbepanten zorgt voor nieuwe houtopstand. Binnen deze bebouwingscontour zijn de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing.

7.5.4.2 Toetsing

In het landschapsplan zijn meerdere paragrafen uitgewerkt met betrekking tot ecologische doelsoorten, natuurinclusieve maatregelen, biotopen en bomen.

Doelsoorten

Een gezond stedelijk ecosysteem is biodivers. Duet wordt een ecologische parel die aansluit op het natuurnetwerk van Nijmegen.

- Duet creëert een ecologische stapsteen in het natuurnetwerk van Nijmegen.
- Duet voldoet aan de wensen en maatregelen van Nijmegen voor natuurinclusiviteit.
- Er zijn voorzieningen voor fauna: dwergvleermuis, gierzwaluw, huismus, roodstaart en slechtvalk.
- De onderste lagen van het gebouw worden voorzien van groen.
- Groen en nestkastvoorzieningen worden zichtbaar geïntegreerd in de gebouwgevels en het daklandschap; natuur is om te beleven.
- Het daklandschap en de gevel van het parkeergebouw hebben een ecologische functie en inrichting.

Natuurinclusieve maatregelen

De voorgestelde natuurinclusieve maatregelen sluiten aan bij de Natuurinclusieve Toolbox van de Gemeente Nijmegen. De voorstellen uit de aanbesteding staan rechts weergegeven, en de aangepaste aantallen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen zijn hieronder te zien. Samenvattend geldt de volgende minimale natuurinclusieve opgave voor gebouwbewonende soorten:

Wanneer het verblijf wordt geïntegreerd in de architectuur/het ontwerp:

- 50 strekkende meter huismusverblijven
- 50 strekkende meter gierzwaluwverblijven
- 25 strekkende meter zomerverblijven voor vleermuizen
- 10 strekkende meter kraamverblijven voor vleermuizen
- strekkende meter winterverblijven voor vleermuizen

Of, wanneer gebruik wordt gemaakt van nestkasten en vleermuiskasten:

- 100 huismusverblijven
- 100 gierzwaluwverblijven

- 50 zomerverblijven voor vleermuizen (eventueel gecombineerd met kraamverblijven, dan 40)
- 10 kraamverblijven voor vleermuizen
- winterverblijven voor vleermuizen

Biotopen

Een draagvermogen van 600 kg/m² wordt aangehouden voor planten en bomen op het dakenlandschap (zone 3). De substraatdikte varieert van 230 tot 800 mm, smaller langs de paden en dikker richting de randen of nabij verticale draagstructuren, om grotere bomen mogelijk te maken en een omsloten gevoel te creëren. De achtertuin (zone 4) heeft een draagvermogen van 400–600 kg/m². Het dak van de studentenhuisvesting (zone 8) heeft een draagvermogen van 200 kg/m² en wordt ingericht als een “natuurdak.” De verschillende substraatdiktes maken diverse biotopen mogelijk die aansluiten op regionale of lokale ecologische verbindingen en deze versterken:

- Achtertuin
- Natuurdak
- Dakterras
- Wintertuin
- Dakenlandschap
- Stadsplein
- Straat
- Groene corridor

Hezelplein

Verbonden met het lokale biodiverse parelnetwerk wordt het Hezelplein een weelderige en groene uitbreiding van deze groene corridor langs de Lange Hezelstraat en Weurtseweg. Door grote bomen te combineren met bloeiende vaste planten, grassen en natte vegetatie van de wadi's, ontstaat er een aantrekkelijke plek voor zowel mensen als bestuivers.

Groene corridor

De groene corridor langs de westgevel van het gebouw maakt deel uit van een groter regionaal groennetwerk langs de spoorlijn. Dit gebied versterkt het biotoop en helpt de vitaliteit en veerkracht ervan te behouden. Rijen bomen versterken deze verbinding en bieden belangrijke leefgebieden voor vleermuizen en vogels, terwijl een bodembedekking van inheemse wilde bloemen bestuivers aantrekt.

Daktuin, Achtertuin, Talud Daktuin, Talud Hezelplein

Het landschap van het daktuinpark maakt deel uit van de regionale groene corridor langs de spoorlijn, maar herbergt een uniek biotoop door de bijzondere omstandigheden op het dak. Droogtebestendige soorten die geschikt zijn voor het dakmilieu krijgen de voorkeur, waarbij inheemse struiken, grassen en vaste planten samen een wilde, natuurlijke sfeer creëren. Daarnaast zorgen de moestuinen met fruitbomen, de open zandige speelzones en de kruiden voor een rijk landschap dat diverse fauna aantrekt en het hele jaar door voedsel en beschutting biedt.

Groene gevels en bakken op balkons

De verschillende groene wanden, zorgvuldig ontworpen om aan te sluiten bij de gevels van het gebouw, bieden diverse kansen voor biodiversiteit om te gedijen. Door hun verschillende oriëntaties en opbouwen ondersteunen ze een verscheidenheid aan soorten en bevatten ze soms natuur-inclusieve elementen. Naast de groene gevels zullen de plantenbakken op de balkons voornamelijk inheemse soorten uit de prairie bevatten, waardoor ook op de hogere verdiepingen de biodiversiteit wordt versterkt.

Bomen

Hezelplein

Op maaiveld is al veel groen en groot groen aanwezig.

Een aantal bomen moet worden verwijderd. Een aantal van deze bomen kan binnen het plangebied verplaatst worden, zodat het nieuwe Hezelplein gelijk goed groen is.

Het compactere oppervlak van de parkeergarage maakt het mogelijk om meer bomen in volle grond te planten aan de zuidzijde van het terrein.

De historische laan wordt versterkt met bomen.

Dak

In de tenderfase is voorgesteld om 52 bomen op het dak te planten. Ondanks het compactere dakoppervlak wordt geschat dat dit aantal met de nieuwe indeling haalbaar blijft.

Plaatselijke verhogingen van de substraatdikte op het daklandschap tot 800mm nabij verticale draagstructuren maken het mogelijk om grotere bomen te planten.

De boomkeuze sluit aan bij de specifieke behoeften van elke landschapszone en geeft altijd de voorkeur aan inheemse soorten. Op het centrale plein worden grote, monumentale bomen direct op volwassen maat geplant om vanaf dag één een sterke sfeer te creëren. Er is ruim voldoende wortelruimte voorzien, afgestemd op een levensduur van zestig jaar en optimale groeiomstandigheden. Voor natte zones worden soorten gekozen die geschikt zijn voor wadi's, terwijl bomen met een hoge ecologische waarde de biodiversiteit op de daken versterken en de verbinding met de regionale groene corridor langs het spoor ondersteunen. De dakbeplanting bestaat uit een mix van meerstammige bomen, fruitbomen en struiken, die samen zorgen voor een meer natuurlijke en wilde uitstraling.

7.5.4.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met biodiversiteit.

7.5.5 Eindconclusie natuur- en landschapsaspecten

Het plan is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl.

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

Het plan is getoetst aan de instructieregels uit de provinciale verordening.

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

Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente.

Gezien het voorgaande is voldoende verzekerd dat de natuur- en landschapsaspecten binnen het besluitgebied voldoen aan het gemeentelijk beleid.

7.6 Erfgoedaspecten

7.6.1 Archeologie en cultuurhistorie

7.6.1.1 Algemeen

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

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

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

Omgeving van het monument

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

UNESCO-werelderfgoed

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

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

Regels voor archeologie

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

7.6.1.2 Toetsing

Archeologie

Het gebied was vooraf onvoldoende onderzocht om een besluit te kunnen nemen ten aanzien van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Wel was eerder een inventariserend onderzoek uitgevoerd binnen een deel van het terrein, waaruit bleek dat delen van de vestingwerken van de stad nog aanwezig waren in de ondergrond. Dit onderzoek kon geen uitsluitsel geven over de verwachting voor dieper liggende lagen noch voor het gehele plangebied. Daarom is een verkennend booronderzoek¹⁹ uitgevoerd, waarop eveneens een selectiebesluit²⁰ is genomen.

Onderzoeksresultaten

Op basis van het vooronderzoek worden diverse resten verwacht uit de prehistorie en Romeinse tijd en bestaat daarnaast een concrete verwachting op resten van de vestingwerken en havenspoorlijn uit de nieuwe tijd. Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied in totaal zeven boringen gezet met een tussenafstand van ca. 35 m. De boringen zijn tot in de C-horizont gezet (7 m -mv) en uitgevoerd met behulp van een mechanische boorstelling met een avegaarboor met een diameter van 14,5 cm. Het booronderzoek heeft een goed beeld opgeleverd van de in het plangebied aanwezige afzettingen in de ondiepe ondergrond. De zeven boorprofielen laten een zeer uniforme opbouw zien. Het maaiveld bevindt zich tussen 14,8 en 15,2 m +NAP. De bovenste 5,5 tot 6,2 m bestaat uit antropogeen aangevoerde of omgezette grond die bestaat uit resten van de vestingwerken uit het vroegste begin van de 18e eeuw en ophogingslagen ten behoeve van de havenspoorlijn uit het midden van de 19e eeuw. Daaronder (8,9-9,5 m +NAP) is de grond ongeroerd en bevindt zich de C-horizont. Er lijkt geen sprake van een cultuurlaag, maar aanwezigheid van sporen, funderingsresten of de Romeinse weg kunnen niet worden uitgesloten.

¹⁹ Gemeente Nijmegen (2020). Verkennend booronderzoek aan de Heselaan – Parkeerterrein Oude Stad te Nijmegen. 4870590100, 16-12-2020

²⁰ Gemeente Nijmegen (2021). Selectie besluit Archeologie. 30-3-2021

Voor de verwachting op resten uit de prehistorie en Romeinse tijd wordt geadviseerd om hier bij de planvorming rekening mee te houden, zodat eventuele verstoring wordt voorkomen.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek heeft de gemeente Nijmegen voldoende gegevens om voor het plangebied een advies te geven over het vervolgonderzoek.

Advies vervolgonderzoek

Omdat er nog geen vindplaats is aangetroffen, is een waardering van het gebied nog niet mogelijk. Wel blijft de verwachting op het aantreffen van een vindplaats uit de Romeinse tijd hoog vanaf een diepte van 5,5 meter onder maaiveld (9,5 meter +NAP) en voor een vindplaats uit de Nieuwe tijd, gerelateerd aan de vestingwerken ook hoog direct vanaf de bouwvoor. Indien dieper dan de bouwvoor zal worden gegraven dient rekening gehouden te worden met het verstoren van een vindplaats. In dat geval dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. In welke vorm, hangt af van de aard van de civieltechnisch werkzaamheden en zal dan nader bepaald worden. Hiertoe dient een Programma van Eisen opgesteld te worden en worden goedgekeurd door de bevoegde overheid, de gemeente Nijmegen.

Dit advies geldt ook voor funderingswijze aan de hand van hei- of schroefpalen. Een palenplan moet voorgelegd worden aan de bevoegde overheid om te bepalen of de verstoringsgraad van de archeologische relevante laag toelaatbaar is. Hierbij worden de richtlijnen van de RCE gevolgd.

Indien niet dieper dan 0,30 meter onder maaiveld verstoord wordt, geldt het volgende. De initiatiefnemer wordt aangeraden rekening te houden met het aantreffen van toevalsvondsten, die gemeld dienen te worden op basis van de Erfgoedwet. Deze melding dient tevens te geschieden bij de gemeente Nijmegen. Gezien de genoemde onderzoeken en ander onderzoek in de nabijheid is dit namelijk niet geheel uit te sluiten.

2^e selectiebesluit²¹

In opdracht van de gemeente Nijmegen is in augustus en september 2024 een proefsleuvenonderzoek (Inventariserend Veldonderzoek; IVO-P) uitgevoerd. Het gebied was vooraf onvoldoende onderzocht om een besluit te kunnen nemen ten aanzien van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek heeft de gemeente Nijmegen voldoende gegevens om het plangebied vooruitlopend op de definitieve rapportage vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologie wordt dermate klein geacht dat het uitvoeren van nader onderzoek niet zinvol lijkt.

Cultuurhistorie

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 omgevingsplannen. 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. Deze wetgeving is overgenomen in de Omgevingswet. De Erfgoedwet 2016 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.

²¹ Gemeente Nijmegen (2025) Selectie besluit Archeologie, Hezelpoort. 29-04-2025

Gemeentelijk beleid

Erfgoedverordening

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

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

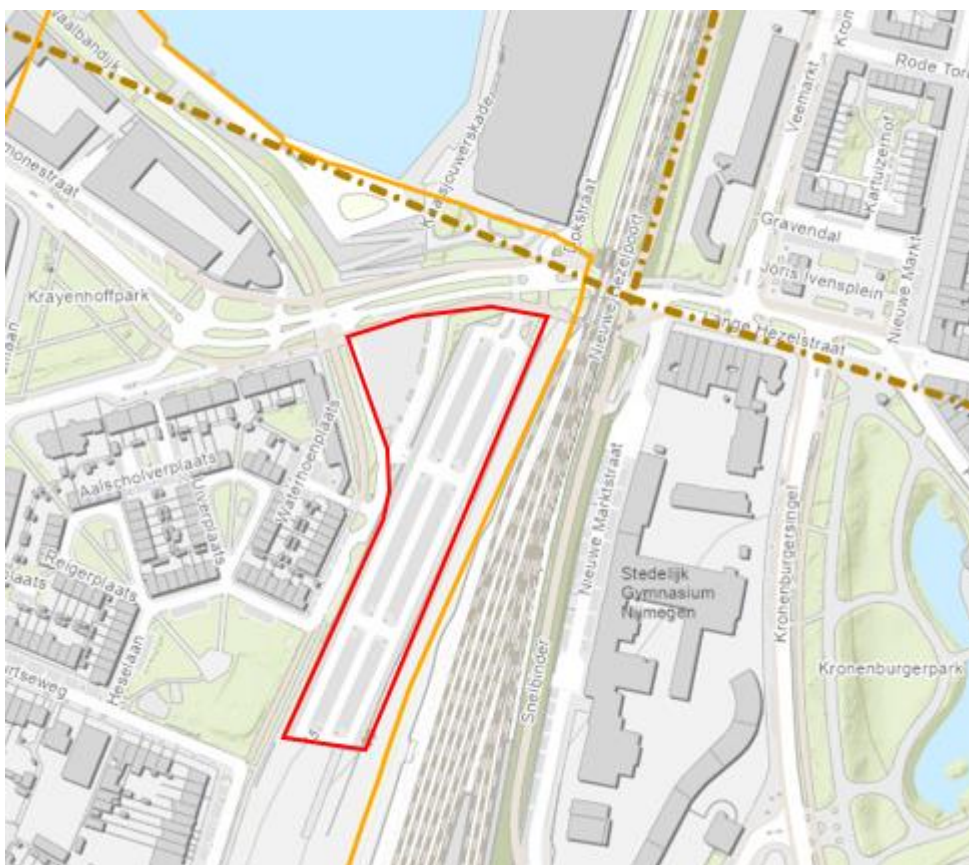
De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermde waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Erfgoedverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan. 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 en Erfgoedstrategie

Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15 mei 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. In 2020 heeft de raad de Erfgoedstrategie vastgesteld waarin een aantal speerpunten voor het erfgoedbeleid zijn benoemd. Er is hiermee onder andere ingezet op een betere instandhouding en bescherming van het Nijmeegse erfgoed. De erfgoedambities uit de betreffende beleidsdocumenten zijn verwoord in de Omgevingsvisie.

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waarden in de gemeente Nijmegen zijn vastgelegd op de cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP 2021). Met de Notitie Cultuurhistorische Waardenkaart Nijmegen is door de raad vastgesteld (datum raadsbesluit 8-3-2023) dat de kaart zal worden gebruikt voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen en dat de aanwezige cultuurhistorische waarden worden meegenomen in de belangenafweging bij ruimtelijke ontwikkelingen en er planregels ter bescherming van het aanwezige erfgoed kunnen worden opgesteld. Voor de deelgebieden die bij het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart niet zijn onderzocht geldt een onderzoeksplicht. In deze gebieden zal het aanwezige erfgoed nog geïnventariseerd en gewaardeerd moeten worden.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, gehele projectgebied rood omkaderd.

Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en objecten

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en stadsbeeldobjecten zijn opgenomen in het Monumentenregister van de gemeente Nijmegen. Dit is o.a. te raadplegen via www.nijmegen.nl/monumenten.

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

Cultuurhistorisch waardevolle structuren

Spoorlijn Arnhem – 's-Hertogenbosch

Na opheffing van de vestingstatus is vanaf 1874 over het terrein van de voormalige vestingwerken de spoorlijn Arnhem - 's-Hertogenbosch aangelegd. In het spoordijklichaam liggen een tweetal bouwwerken die daarmee samenhangen. Dat zijn het viaduct (Hezelpoort), dat de verbinding vormt tussen de Lange Hezelstraat en de Voorstadslaan, en het landhoofd met wachttorens van de spoorbrug. De spoorbrug zelf is in het laatst van de 20e eeuw vernieuwd. Ten behoeve van de drukke scheepvaart is gekozen voor een nieuwe boog met een grotere overspanning zodat de middenpijler in de rivier kon vervallen. Ten behoeve van deze nieuwe boog is aan de stadszijde een nieuw landhoofd vóór het oude aangelegd. Aan de Lentse zijde sluiten de nieuwe brugdelen aan op het oorspronkelijke landhoofd.

Het viaduct (Hezelpoort)

In de verbinding van de Lange Hezelstraat en de Voorstadslaan werd tussen 1876 en 1879 het spoorweg viaduct gebouwd. Het is van cultuurhistorische waarde als stadium in de typologische ontwikkeling van spoorbruggen, als voorbeeld van een in baksteen opgemetseld spoorwegviaduct uit het laatste kwart van de negentiende eeuw. Ten behoeve van langzaamverkeer is aan de zuidzijde een nieuwe tunnel aangebracht. Enkele jaren geleden zijn de borstweringen in oorspronkelijke staat vernieuwd. Met de aanleg van de fietsbrug is de oostzijde van de poort gedeeltelijk aan het oog onttrokken. Aan de westzijde is de sfeer van een middeleeuwse poort echter nog steeds beleefbaar. In 2000 is het viaduct aangewezen als Rijksmonument.

Cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan

Beschermd stadsgezicht

Het talud van de spoordijk ligt in het beschermd stadsgezicht. Tot op heden is er nog geen planologische bescherming uit voortgevloeid. Door de naastgelegen nieuwbouw uit de eindjaren 80 is er ook geen relatie meer met de stad anders dan de kade en de Lange Hezelstraat. De aanwijzing voor dit gebied is daarom niet adequaat meer en er wordt er in het kader van dit plan verder geen aandacht aan geschonken anders dan in relatie tot de status van Rijksmonument waarop in de volgende paragraaf wordt ingegaan. Dit betekent overigens niet dat de status voor dit gebied wordt ingetrokken, maar dat de status geen aanleiding geeft er in de ruimtelijke zin gevolg aan te geven.

Rijksmonumenten

Het landhoofd van de spoorbrug alsmede de Hezelpoort zijn aangewezen als Rijksmonument. Deze genieten vanuit dien hoofde de noodzakelijke bescherming. Vanuit planologische oogpunt is bescherming gewenst om ingrepen in de omgeving af te stemmen op de kwaliteit en instandhouding van het Rijksmonument.

7.6.1.3 Conclusie

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

Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

7.7 Veiligheidsaspecten

7.7.1 Omgevingsveiligheid

7.7.1.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

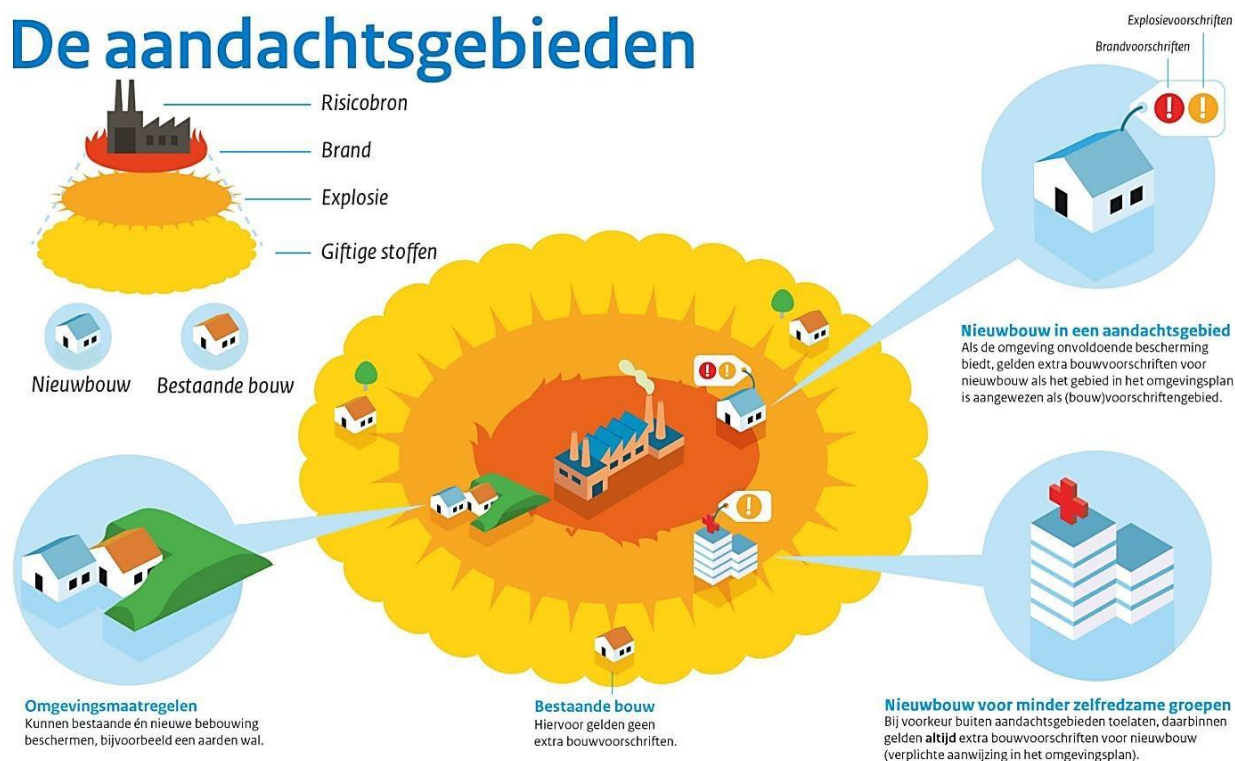
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag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

activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). Het plaatsgebonden risico wordt op basis van de vastgestelde afstanden vastgelegd in een contour.

Groepsrisico

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

De aandachtsgebieden



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

Aandachtsgebieden

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

Kwetsbare functies

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

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

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

7.7.1.2 Toetsing

Vanwege onderhavige ontwikkeling is een Quick scan omgevingsveiligheid²² uitgevoerd. Uit de inventarisatie van nabije risicobronnen blijkt het volgende:

- De ontwikkellocatie bevindt zich in het gifwolkaandachtsgebied van vaarroute Corridor Rijn, Oost-Nederland en in het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van spoorroute 64 Nijmegen – Elst Betuweroute-aansluiting. Hierbinnen moet conform Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.15 rekening worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit;
- De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen een PR 10⁻⁶-contour of het brand/explosie/gifwolkaandachtsgebied van risicovolle activiteiten, buisleidingen, wegvakken, luchtvaart en windturbines.

In het navolgende worden de calamiteitenscenario's beschreven die, gezien de afstand tot de ontwikkellocatie het meest relevant zijn. Overige scenario's kunnen voor transport van gevaarlijke stoffen eveneens van belang zijn, maar zijn slechts in mindere mate relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Fakkelbrand

Een fakkelbrand wordt veroorzaakt doordat na een botsing een afsluiter afbreekt van de ketelwagen. Hierdoor stroomt brandbare vloeistof uit en ontsteekt direct. Er ontstaat een fakkel die blijft branden tot de tank leeg is.

Warme BLEVE

Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de ketel doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de ketel. De brandbare stof komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Koude BLEVE

Een koude BLEVE wordt veroorzaakt door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor scheurt de ketel open. De brandbare stof komt vrij en ontsteekt direct. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Gaswolkexplosie

Een wolkbrand wordt veroorzaakt doordat na bijvoorbeeld een botsing de afsluiter van de ketelwagen afbreekt. Hierdoor ontstaat een gat waar de brandbare stof uit stroomt. Er wordt een wolk gevormd die zich over de grond verspreidt en eenvoudig kan worden ontstoken. Ontsteking leidt tot een kortdurende vlammenzee. Als de wolk bij het ontbranden niet vrij kan expanderen ontstaat er een gaswolkexplosie.

Giftige wolk

Door een ongeval op het spoor breekt bij een ketelwagen gevuld met giftige stof de aansluiting van de afsluiter af. Er ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de stof vrijkomt. Alle vrijgekomen stof verdampt direct als zwaar gas en er ontstaat een giftige wolk die zich snel met de wind mee verspreidt. Dit scenario geldt ook voor vaarroute Corridor Rijn, Oost-Nederland.

Aandachtsgebieden en brand- en explosievoorschriftengebied

Gifwolkaandachtsgebieden kunnen niet worden aangewezen als voorschriftengebied en hiervoor gelden dan ook geen aanvullende bouweisen. Voor gifwolken gelden generieke eisen die onafhankelijk van een aandachtsgebied voor nieuw te bouwen gebouwen gelden.

²² SAB (2025). Quick scan omgevingsveiligheid Duet Nijmegen. 240113.02, 14 november 2025

Ten aanzien van het brandaandachtsgebied van het spoor wordt het aanwijzen van een voorschriftengebied niet noodzakelijk geacht. Er worden geen zeer kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt en er worden geen functies met beperkt zelfredzame personen mogelijk gemaakt. Alle gebruikers zouden dus bij noodgevallen ook gebruiken moeten kunnen maken van de vluchtwegen. Het risico van een plasbrand is op dit spoortraject gering waardoor er ook geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) is aangewezen in de Regeling Basisnet. Als er sprake zou zijn van een PAG dan zou deze 30 meter groot kunnen zijn vanaf de buitenste spoorrail. Het bouwvlak van het plan ligt op ongeveer 25 meter afstand van het spoor. Effecten zijn dus niet geheel uit te sluiten. Gezien de zeer geringe kans zijn aanvullende bouwkundige maatregelen aan de gevel echter niet kosteneffectief. Er kan een voldoende veilige leefomgeving gerealiseerd worden zonder het aanwijzen van een voorschriftengebied.

Hetzelfde geldt voor het explosiescenario van het spoor.

Afstand houden van het aandachtsgebied

Het is in dit geval niet mogelijk meer afstand van het spoor te houden of de vaarroute dan nu het geval is.

Waarderen al bestaande bescherming

De bestuurlijke afwegingen in het kader van artikel 5.15 Bkl maken altijd onderdeel uit van het bredere perspectief van de Omgevingswet en het Bkl. Voor zover bekend is er nog geen bestaande bescherming aanwezig rond het spoor of de vaarroute.

Overwegen aanvullende bescherming

Het bevoegde gezag heeft binnen het stelsel van de Omgevingswet diverse maatregelen tot haar beschikking om mensen te beschermen die binnen aandachtsgebieden verblijven. Deze zogenoemde gereedschapskist kan worden gebruikt om te komen tot een combinatie van maatregelen die zorgen dat de veiligheid voldoende is gewaarborgd en milieu en gezondheid voldoende zijn beschermd. De gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;
- beperken personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen.

Afstand houden binnen het aandachtsgebied

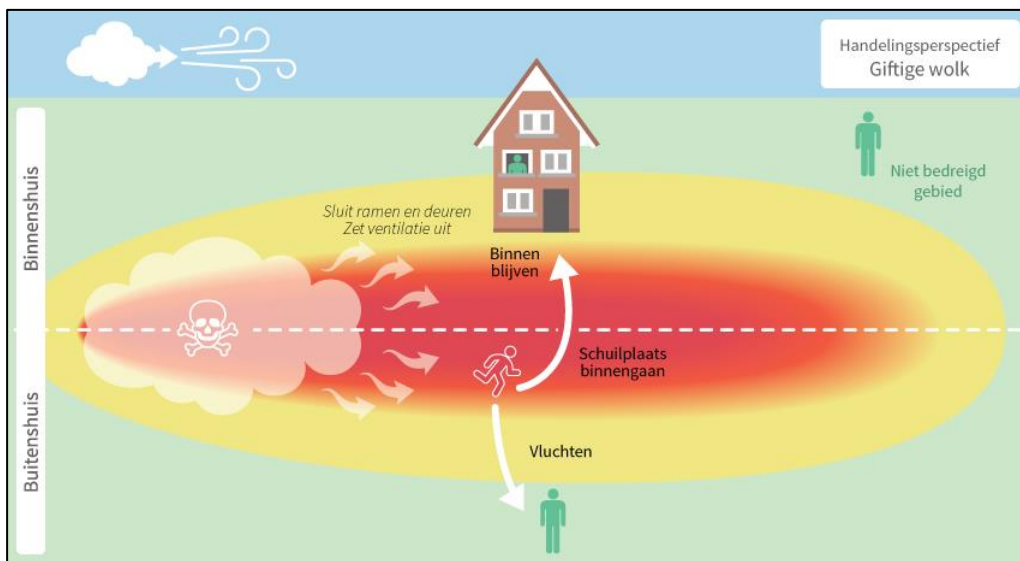
Het is stedenbouwkundig gezien niet mogelijk afstand te houden binnen het aandachtsgebied van het spoor en de vaarroute.

Aanvullende risicocommunicatie

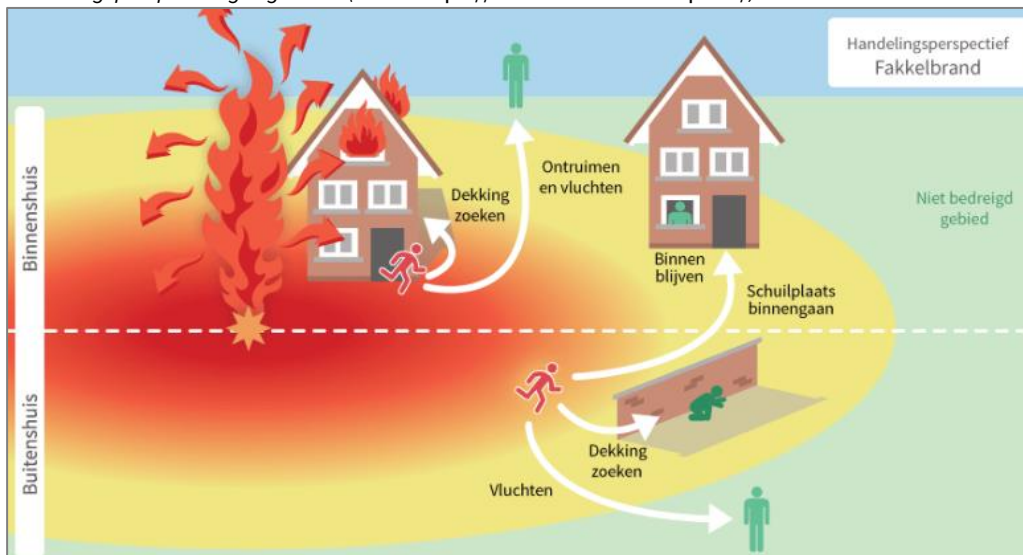
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een brand of explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het besluitgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. De standaard risicocommunicatie (artikel 46 Wet veiligheidsregio's) biedt mensen in een aandachtsgebied onvoldoende bescherming tegen de gevaren van gifwolk. Daarom is het nodig dat binnen aandachtsgebieden aanvullende risico- en crisiscommunicatie wordt georganiseerd. Er moet daarbij zowel aandacht zijn voor communicatie voorafgaand aan een mogelijk ongeval (risicocommunicatie), alsook voor communicatie tijdens een ongeval (crisiscommunicatie). In de verdere planinvulling wordt dit geborgd.

Zelfredzaamheid

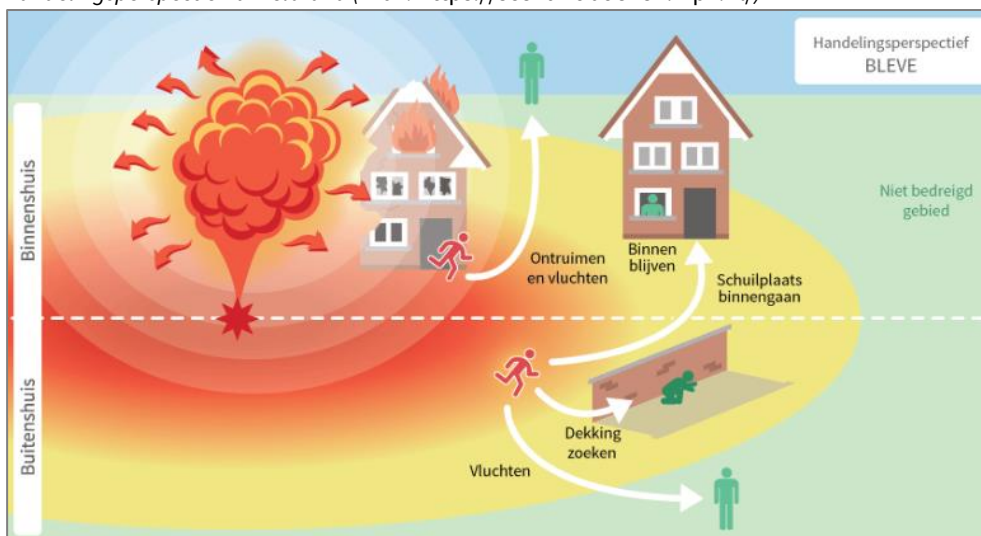
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Navolgende figuren geven het handelingsperspectief weer bij de maatgevende scenario's.



Handelingsperspectief giftige wolk (Bron: <https://scenarioboeken.nipv.nl/>)



Handelingsperspectief fakkelbrand (Bron: <https://scenarioboeken.nipv.nl/>)



Handelingsperspectief BLEVE (Bron: <https://scenarioboeken.nipv.nl/>)

Vlucht- en schuilmogelijkheden

Vanwege de ligging van de beoogde ontwikkeling binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied worden in het navolgende de factoren die de zelfredzaamheid beïnvloeden besproken. Het betreffen de mogelijkheden tot schuilen, vluchten en het zelfredzame vermogen van de aanwezigen binnen het besluitgebied. Bij schuilen is er een onderscheid tussen schuilen op een langdurig veilige plaats (safe haven) of het snel kunnen schuilen/dekking zoeken op een tijdelijke veilige plaats (shelter in place).

Schuilen

In dit geval ligt het besluitgebied volledig binnen het gifwolkaandachtsgebied van spoorroute 64 waardoor langdurig schuilen tot het beste handelingsperspectief behoort. Tevens ligt een klein deel van het besluitgebied in het gifwolkaandachtsgebied van de vaarroute. Hiervoor geldt het voorgaande eveneens. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Hiertoe dient het ventilatiesysteem handmatig uit te schakelen en af te sluiten te zijn. Schuilen binnen de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit te overleven. Schuilen binnen de locatie is mogelijk binnen de nieuwbouw, zeker gezien het feit dat de bebouwing als gevolg van de hedendaagse energieprestatie-eisen goed geïsoleerd is en derhalve voldoet aan de nodige veiligheidseisen. Bovendien bestaat er tegen calamiteiten zoals een gifwolk basisbescherming vanuit het Bbl.

Ten aanzien van het brandbare en explosiescenario ten aanzien van het spoor is schuilen niet het beste handelingsperspectief. Schuilen kan wel beter mogelijk gemaakt worden door de gebouwen met scherfvrijglas uit te rusten aan de spoorzijde maar uiteindelijk zal langdurig schuilen niet mogelijk zijn. Hier is vluchten een beter handelingsperspectief.

Vluchten

Bij vluchten is er een onderscheid tussen vluchten, ontruimen en evacueren. In alle gevallen is van belang dat er voldoende, bereikbare vluchtwegen zijn om er gebruik van te kunnen maken. Onder deze begrippen wordt het volgende verstaan:

- Vluchten: aanwezige mensen kunnen op eigen initiatief een veilige plek bereiken; die veilige plek kan ook een schuilplaats zijn in het getroffen (aandachts)gebied. Dit advies is ook van toepassing op het brandbare scenario.
- Ontruimen: aanwezige mensen verlaten (zelfstandig) het gebied via veilige vluchtwegen na een advies van de parate diensten (vaak brandweer of politie).
- Evacueren: aanwezige mensen verlaten (al dan niet gedwongen en meestal onder begeleiding) het gebied via veilige vluchtwegen op last van de overheid.

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het besluitgebied naar meerdere zijden te ontvluchten. In de plattegronden van het bouwplan is zichtbaar dat er uitgangen aan de achterzijde van het gebouw komen ten opzichte van het spoor. Zo zijn deze goed afgeschermd van het spoor.

Omgevingsmaatregelen

Het realiseren van vlucht- en of schuilmogelijkheden kan onder meer door omgevingsmaatregelen. Het afschermen van het spoor, zodanig dat de volledige toren is afgeschermd is niet mogelijk. Wel kan afscherming op het talud zorgen voor minder directe schokgolf op de lage verdiepingen van de toren die de meeste kracht zullen ervaren. De hogere verdiepingen zullen een kleinere invalshoek hebben en daardoor minder kracht op de gevel ervaren. Afscherming zou ook akoestische voordelen opleveren.

Het is van belang om geen doodlopende wegen te realiseren die als vluchtroute fungeren en moeten alle wegen voldoen aan de vereisten om de bereikbaarheid voor de hulpdiensten te borgen.

Het is aan het bevoegd gezag om de gewenste maatregelen ten tijde van de vergunning verlening te borgen.

Aanvullende bouweisen

Zoals gezegd wordt het niet noodzakelijk geacht om een voorschriftengebied aan te wijzen voor het brand- of explosieaandachtsgebied. Ook wordt het niet nodig geacht om aanvullende bouweisen toe te passen. Er zal voldoende bescherming bestaan met besproken vlucht- en schuilmogelijkheden.

Beheersbaarheid/ bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het besluitgebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne Nijmegen Centrum is de locatie binnen 10 minuten te bereiken, vanuit brandweerkazerne Lent binnen 9 minuten. Geconcludeerd wordt dat het besluitgebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron, door te proberen de toxische wolk neer te slaan. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het besluitgebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Voor een calamiteit bij het spoor waarbij een brand of explosie optreedt zal eveneens de inzet voornamelijk bij de bron plaatsvinden.

Verder dient goed gekeken te worden naar de bereikbaarheid van het besluitgebied. Gezien de locatie nabij het centrum zal de bereikbaarheid moeilijker zijn tijdens spijstijden. Dit is niet te verhelpen vanuit de mogelijkheden binnen de beoogde ontwikkeling. Wel dienen er in of rond het besluitgebied voldoende opstelplaatsen te zijn voor hulpdiensten.



Verloop bij grootschalig brandweer optreden (Bron: <https://scenarioboeken.nipv.nl/>)

Bluswatervoorzieningen

Verder is het van belang dat zich in het besluitgebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Dit zal moeten worden bevestigd door de VRGZ.

Conclusie

Uit de risicoanalyse blijkt dat de ontwikkellocatie binnen het brand- explosie- en gifwolkaandachtsgebied ligt van spoorroute 64 en deels in het gifwolkaandachtsgebied van vaarroute corridor Rijn Oost-Nederland.

Het wordt niet noodzakelijk geacht om een voorschriftengebied aan te wijzen voor de ontwikkellocatie. Er wordt geen zeer kwetsbaar gebouw mogelijk gemaakt en er wordt dan ook verwacht dat de aanwezigen zelfredzaam zullen zijn. Bovendien zijn er (nood)uitgangen van de risicobron af en de omliggende infrastructuur kan naar verwachting als vluchtroute fungeren. Er dient wel extra aandacht te zijn voor risicocommunicatie, bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor hulpdiensten. Dit kan middels voorschriften, verbonden aan de opvolgende vergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit worden geborgd.

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.

7.7.1.3 Conclusie

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

7.7.2 Kabels en leidingen

7.7.2.1 Algemeen

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

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

7.7.2.2 Toetsing

In het besluitgebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde sloop en nieuwbouw. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

7.7.2.3 Conclusie

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

7.7.3 Ontplobbare Oorlogsresten

7.7.3.1 Algemeen

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

7.7.3.2 Toetsing

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben er oorlogshandelingen plaatsgevonden rondom Nijmegen. Gezien het voorgaande is de kans aanwezig dat er zich binnen het besluitgebied nog ontplobbare oorlogsresten bevinden. Bij de aanlegwerkzaamheden c.q. grondroerende activiteiten is er een risico dat op resten van explosieven wordt gestuit. Dit aspect verdient om die reden nadere aandacht.

Vanwege onderhavige ontwikkeling is er een projectgebonden combinatie-onderzoek²³ uitgevoerd voor de Hezelpoort naar de (mogelijke) aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog.

Naar aanleiding van een reeds uitgevoerde risicoanalyse en contact met gemeente Nijmegen is bepaald dat het onderzoeksgebied verdacht is van geschutmunitie tot een maximaal kaliber van 17 cm. Aan de hand van munitievondsten in het onderzoeksgebied en 300 meter daarbuiten is het aannemelijk dat het maximale kaliber wat aangetroffen kan worden 15 cm is.

Daarnaast zijn in drie stappen de verdachte gebieden zowel horizontaal als verticaal afgebakend:

Er wordt geacht dat alleen de gebieden die tijdens WO-II onverhard waren verdacht zijn, en dat geschutmunitie daar tot 1,5 meter onder het maaiveld uit WO-II zijn ingedrongen.

De terreingesteldheid uit WO-II en de huidige terreingesteldheid zijn met elkaar vergeleken en bepaald welke veranderingen er in het onderzoeksgebied hebben voorgedaan.

Aan de hand van de naoorlogse wijzigingen is bepaald dat de verdachte gebieden zijn voorzien van een onverdachte bovenlaag van 0,5 of 1 meter.

Het resultaat van dit onderzoek is een bodembelastingkaart ontplobbare oorlogsresten waarin is gespecificeerd tot welke dieptes explosieven aangetroffen kunnen worden. Hieruit blijkt dat op bepaalde plaatsen in het

²³ Explod Explosieven adviseurs (2023). Projectgebonden combinatieonderzoek ontplobbare oorlogsresten, Nijmegen Hezelpoort. 231200000, 7-12-2023

onderzoeksgebied een verdachte laag aanwezig kan zijn die varieert van 0,5 tot 1 meter dik. De bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten navolgend weergegeven.



Bodembelastingkaart ontplofbare oorlogsresten

Aanbevelingen

Het onderzoeksbureau adviseert in de onverdachte gebieden de voorgenomen werkzaamheden op reguliere wijze uit te voeren en daarbij gebruik te maken van het processchema onverwachts aantreffen van ontplofbare oorlogsresten.

Bij werkzaamheden binnen de aangegeven verdachte gebieden dienen er passende beheersmaatregelen te worden getroffen.

Daarnaast wordt geadviseerd ter informatie een afschrift van dit rapport aan het bevoegd gezag Openbare Orde en Veiligheid (OOV) van de gemeente Nijmegen te sturen als verantwoordelijken voor de openbare veiligheid.

Opsporingswerkzaamheden

Binnen de aangegeven contouren is het gebied onderzocht op de aanwezigheid van OO d.m.v. het uitvoeren van passieve en actieve realtime oppervlakedetectie. De hierbij gemeten significante objecten zijn direct benaderd, geïdentificeerd en verwijderd en/of veiliggesteld. Er zijn hierbij geen OO of OO-gerelateerde objecten aangetroffen.

Na afloop van de werkzaamheden is een Proces-verbaal van Oplevering²⁴ opgesteld waarmee het project is afgerond.

7.7.3.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met niet gesprongen explosieven.

7.7.4 Windhinder

7.7.4.1 Algemeen

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen, waarbij sprake kan zijn verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn.

²⁴ Den Ouden (2024). Proces-verbaal van oplevering 000 Nijmegen Duet. 240925_240081_PvO_v1, 25-09-2024

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Ow). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Het Rijk heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen regels opgesteld. Er is dan ook geen formele, landelijke vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel wordt voor de beoordeling vaak gebruik gemaakt van de NEN 8100. De NEN 8100 (norm voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) geeft aan wanneer er aanleiding is om onderzoek te doen naar windhinder. Onderzoek naar windhinder is noodzakelijk bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter.

7.7.4.2 Toetsing

Door de plaatsing van de nieuwbouw zal het lokale windklimaat beïnvloed worden. Zodoende is een onderzoek²⁵ uitgevoerd op basis van de Nederlandse norm “NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving”. Hierbij is een geometrisch model van het gebouw en zijn omgeving opgesteld. Een rekenrooster met hoge resolutie is rond deze geometrie opgetrokken als basis voor Computational Fluid Dynamics (CFD)-simulaties van de windstroming.

Het windonderzoek laat het volgende zien:

- In de toekomstige situatie zal een gevarieerd windklimaat optreden op de projectlocatie. De optredende condities rondom de te realiseren nieuwbouw worden gekenmerkt door windhinderklassen A t/m D (matig geschikt voor de activiteit doorlopen) op maaiveldniveau;
- Er is een kleine zone met een beperkt risico op windgevaar gevonden op maaiveldniveau nabij de noordelijke hoek van het projectgebouw. De omvang van de zone is dusdanig gering dat deze verwaarloosbaar wordt geacht;
- Op het dakpark komt windhinderklasse E voor in drie kleine zones direct aan de zuidzijde van de hoogbouw. Op het resterende deel van het dakpark variëren de optredende condities van windhinderklassen A t/m D, waarbij de overschrijdingskans van de drempelsnelheid 5 m/s afneemt naarmate de afstand tot de hoogbouw groter wordt;
- Voor dezelfde positie op het dakpark is een beperkt risico op windgevaar berekend. De betreffende zone kan niet worden ingericht voor verblijf;
- In het voorliggend ontwerp bieden met name een deel van het dakpark en een deel van het plein direct bij de noordwestgevel van het gebouw ruimte voor de realisatie van zitplaatsen met een goed comfort (windhinderklasse A);
- De buitenruimten op de hoeken van het gebouw vormen een aandachtspunt. Zonder afscherming wordt hier veelal windhinderklasse D of E berekend, ook zijn er zones met risico op windgevaar aanwezig. Indien deze buitenruimten worden voorzien van een hogere gesloten balustrade, wordt verwacht dat voldaan zal worden aan de toetsingscriteria uit paragraaf 2.3 van het onderzoek;
- Ter hoogte van de gemeenschappelijke daktuin op de 4e verdieping wordt, nabij de noordelijke hoek van de hoogbouw, windhinderklasse D of E berekend. Ook is hier sprake van een beperkt risico op windgevaar, maatregelen zijn hier gewenst;
- Het dak op de 33e verdieping is grotendeels gelegen in windhinderklasse C of slechter en binnen een zone met een risico op windgevaar. Indien dit dak toegankelijk gemaakt wordt voor bewoners en/of bezoekers zal, om een acceptabel windklimaat te bereiken, de buitenruimte (deels) overdekt en omsloten moeten worden met een hoge balustrade;
- De resultaten tonen dat ter hoogte van de uitkragende balkons aan de hoogbouw sprake zal zijn van een goed windklimaat, mits de gesloten balustrades gehandhaafd blijven.
- Tenzij hierboven vermeld bestaat er geen risico op windgevaar rondom het projectgebouw in de overige openbare en private buitenruimten.

Geconcludeerd wordt dat enkele maatregelen getroffen dienen te worden aan de nieuwbouw en het omliggend terrein om (te) hoge windsnelheden in het voetgangersgebied en bij private buitenruimten te mitigeren. Aanbevelingen voor mogelijke aanpassingen zijn gegeven in paragraaf 5.2 van het onderzoek. Na realisatie kan een acceptabel windklimaat gecreëerd worden, onder voorwaarde dat de omschreven aanbevelingen worden overgenomen en gevalideerd, dit wordt geborgd in de vergunning middels voorschriften.

²⁵ Actiflow (2025) CFD-onderzoek naar windhinder en windgevaar, DUET te Nijmegen. 7480-01, 28 februari 2025

7.7.4.3 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

7.7.5 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid wordt gedefinieerd als “de ervaring van (on)veiligheid van een individu veroorzaakt door de inrichting in relatie tot menselijk handelen in de openbare ruimte. Het betreft niet alleen de overlast en criminaliteit die een persoon ervaart, maar ook de onveiligheidsbeleving.” De gevoelens van onveiligheid nemen toe door toenemende overlast, verloedering en criminaliteit in de fysieke leefomgeving. Deze gevoelens van (on)veiligheid bepalen de mate van sociale veiligheid in een gebied. Onveiligheid of het gevoel hebben dat het onveilig is in een gebied, kan ervoor zorgen dat mensen worden belemmerd in hun sociale bezigheden.

Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat de sociale veiligheid in de fysieke leefomgeving kan worden bevorderd. Dit kan door het nemen van drie typen maatregelen:

1. *Maatregelen gericht op de keuze en situering van de verschillende doelgroepen:* deze maatregelen zijn gericht op het kiezen voor een woningbouwprogramma dat gericht is op doelgroepen die naar verwachting niet bijdragen aan een vergroting van de problematiek in het gebied, maar juist bijdragen aan de versterking van de sociale cohesie binnen en tussen doelgroepen in dit gebied.
2. *Maatregelen gericht op menging van functies en doelgroepen:* door menging van woningbouw en andere functies, als winkels, commerciële dienstverlening en horeca met terrassen, wordt een gebied zowel overdag als 's avonds levendig. Door winkelstraten en horeca wordt ontmoeting tussen bewoners gestimuleerd. Het toevoegen van woningen zorgt voor meer 'ogen op straat'. De menging van verschillende doelgroepen zorgt ervoor dat segregatie wordt tegengegaan.
3. *Maatregelen gericht op de inrichting van de openbare ruimte:* door toepassing van de ZETA-richtlijnen kan worden gezorgd voor een adequate vormgeving en inrichting van de openbare ruimte, die de sociale veiligheid van het besluitgebied en de directe omgeving bevorderen. De afkorting ZETA staat voor Zichtbaarheid, Eenduidigheid, Toegankelijkheid en Aantrekkelijkheid.

7.7.4.2 Toetsing

Het totale plan bestaat uit meerdere deelgebieden, voor het gebouw kan onderscheid gemaakt worden tussen de woontoren met bijbehorende functies en de parkeergarage. Voor de buitenruimte is er sprake van het Hezelplein (de straatzijde) en de achtertuin (daktuin direct achter de woontoren).

Het gebouw

Op de begane grond en eerste verdieping zullen enkele commerciële functies en een horecafunctie plaats vinden. Zo is er over de dag en avond verspreid leven in het gebouw wat bijdraagt aan de sociale veiligheid. De parkeergarage wordt voorzien van camera's en is goed verlicht om onveilige situaties te voorkomen.

Buitenruimte

Het Hezelplein is een levendig plein met een actieve commerciële plint en caféterras. Het is een open plein met een aantal groenelementen. De verlichting op het Hezelplein bestaat uit hoge lantaarnpalen die bijdragen aan de sfeer van het plein. Ze zijn uitgerust met meerdere optieken om het licht gericht te sturen, energieverstopping te beperken en lichtvervuiling naar boven te minimaliseren. Daarnaast staan er lage, bewegingsgeactiveerde bolderverlichting bij de toegangen tot de gebouwen.

Achtertuin

De Achtertuin is de knusse, meer intieme variant van de daktuin, waar bewoners een gastvrije plek vinden om groenten te verbouwen, samen te komen en te ontspannen temidden van het groen.

Het ontwerp omvat een centrale 'bubbel' met aan de ene kant een moestuin en aan de andere kant een multifunctioneel grasveld waar mensen kunnen ontspannen, samenkomen om hun groenten te eten of zitten om films te kijken die op een nabijgelegen muur worden geprojecteerd. Privéterrassen kijken uit op deze ruimte en worden gescheiden door groene plantenbakken voor privacy. In de Achtertuin is de verlichting bewust minimaal en terughoudend. Lage paaltjes accentueren de centrale ruimte en gaan alleen branden wanneer mensen langs lopen.

7.7.4.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met de sociale veiligheid.

7.8 Gezondheidsaspecten

7.8.1 Gezondheid

7.8.1.1 Algemeen

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

Bij het bieden van bescherming gaat het om bescherming tegen invloeden vanuit het milieu, zoals geluid en luchtverontreiniging, maar ook tegen ziekteverwekkers uit de veeteelt, elektromagnetische straling en de gevolgen van klimaatverandering. Dit krijgt in het omgevingsplan onder meer vorm door te voorzien in een scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies (milieuzonering) en het stellen van regels voor activiteiten over aspecten als geur, geluid, luchtkwaliteit, trillingen, bodemkwaliteit en hittebestendigheid/verkoeling. Op deze aspecten is ingegaan in de voorgaande paragrafen van deze motivering.

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

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

7.8.1.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, trillingen en geluid is geconcludeerd dat in het projectgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen wordt de grenswaarden voor geluid niet overschreden;
- In het besluitgebied is geen geluidhinder vanuit activiteiten te verwachten;
- In het besluitgebied is geen trillinghinder te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een acceptabele luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied is geen geurhinder te verwachten.

Het aspect gezondheid is zowel vanuit gezondheidsbescherming als -bevordering meegewogen in de beoogde ontwikkeling. In de uitgangspunten voor de planvorming wordt aandacht besteed aan fysieke en mentale gezondheid door buitenruimtes te creëren, beleving van de natuur te bevorderen. Hoewel er sprake is van stedelijke verdichting in aantallen woningen, wordt de herinrichting met veel groen gerealiseerd.

7.8.1.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met gezondheid.

7.8.2 Bewegen, ontmoeten spelen en sporten (Boss)

7.8.2.1 Algemeen

Het uitvoeringskader BOSS geeft kaders voor de mogelijkheden om te bewegen, ontmoeten, spelen en sporten. Het biedt handvatten voor de vormgeving van de openbare ruimte en levert een bijdrage aan het concreter maken van de omgevingsvisie, met name op het gebied van gezondheid.

Binnen het BOSS-kader zijn er vier lagen:

1. Bovenwijkse beweegnetwerken;
2. Groene sociale knooppunten;
3. Buurtplekken;
4. Ruimte op straat.

Op de voorliggende gebiedsontwikkeling zijn de beschrijvingen en uitgangspunten die BOSS geeft voor bovenwijkse beweegnetwerken, groene sociale knooppunten, buurtplekken en ruimte op straat van toepassing. Vanuit het BOSS-kader wil de gemeente ruimte maken voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten voor alle inwoners. Ook jongeren hebben recht op plekken in de openbare ruimte. Het realiseren van meer en kwalitatief betere faciliteiten zodat een groeiend aantal jongeren kan sporten en ontmoeten is een van de actiepunten van het uitvoeringsprogramma in het BOSS-kader.

7.8.2.2 Toetsing

Het Hezelplein is een levendig plein, met een actieve commerciële plint en een caféterras onder de schaduw van de bomen. Langs de groene 'bubbels' staan lange banken opgesteld, allemaal gericht op het centrale plein of de actieve gevel, wat bijdraagt aan het activeren en tot leven brengen van de ruimte. Stapstenen door de wadi voegen een speels element toe, vooral aantrekkelijk voor jongere bezoekers.



Buitenterras café onder de bomen



Lange banken met uitzicht op het centrale plein om te zitten en te kletsen



Stapstenen: informele oversteekplaatsen en speelse sluiproutes door de wadi



Buurtmarkt

De Achtertuin is de knusse, meer intieme variant van de daktuin, waar bewoners een gastvrije plek vinden om groenten te verbouwen, samen te komen en te ontspannen temidden van het groen.

Het ontwerp omvat een centrale 'bubbel' met aan de ene kant een moestuin en aan de andere kant een multifunctioneel grasveld waar mensen kunnen ontspannen, samenkomen om hun groenten te eten of zitten om films te kijken die op een nabijgelegen muur worden geprojecteerd.



Sport- en speelplekken



LEGENDA

ALGEMEEN

Stadsweg

PROGRAMMA

Ontmoeten en ontspannen

Buiten terrascafé

Multifunctioneel grasveld

Lange banken met uitzicht op het centrale plein

Commerciële plant

Centrale brede ruimte voor markt en evenementen

Muur voor projecties

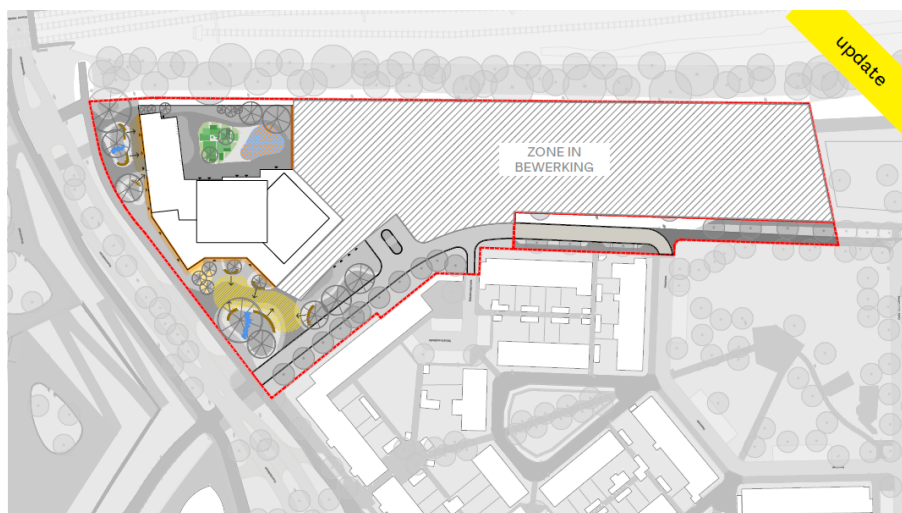
Tuinen

Moestuinen

Sport en speelplekken

Stapstenen

Informeel spel en sport op het gras



Programma van het projectgebied

7.8.2.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met bewegen, ontmoeten spelen en sporten.

7.8.3 Toegankelijkheid

7.8.3.1 Algemeen

De Omgevingswet gaat over de fysieke leefomgeving. Daaronder valt ook de toegankelijkheid van de openbare ruimte, gebouwen en (delen van) de stad en het ommeland. Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is dan ook het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. Het Bkl geeft (in artikel 5.162) aan dat een bopa voor een project dat voorziet in nieuwe ontwikkelingen met

gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, rekening wordt gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

7.8.3.2 Toetsing

Het Hezelplein is een levendig plein dat goed toegankelijk en gelijkvloers is. De achtertuin is niet openbaar en de toegankelijkheid is enkel voor de bewoners van de woontoren. Het dakpark is openbaar toegankelijk. En is via een trap te bereiken aan de westzijde van de woontoren. Aan de zuidzijde en achterzijde van de parkeergarage is het dakpark via een trap ontsloten. De aanleg van de voor mindervaliden toegankelijke opgang aan de achterzijde past echter niet binnen de scope van het project Duet, deze ligt op gronden van prorail en NS. De gemeente wil deze grond verwerven en de ramp realiseren bij uitvoering van het project Groene Corridor. Tot die tijd is het dakpark voor mindervaliden toegankelijk via een lift aan de westkant.



Ontwerp buitenruimte

7.8.3.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met toegankelijkheid.

7.8.4 Bezonnings/schaduwwerking

7.8.4.1 Algemeen

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonnings. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonnings van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonnings van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw. Met een 3d-model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hiervoor zijn er de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

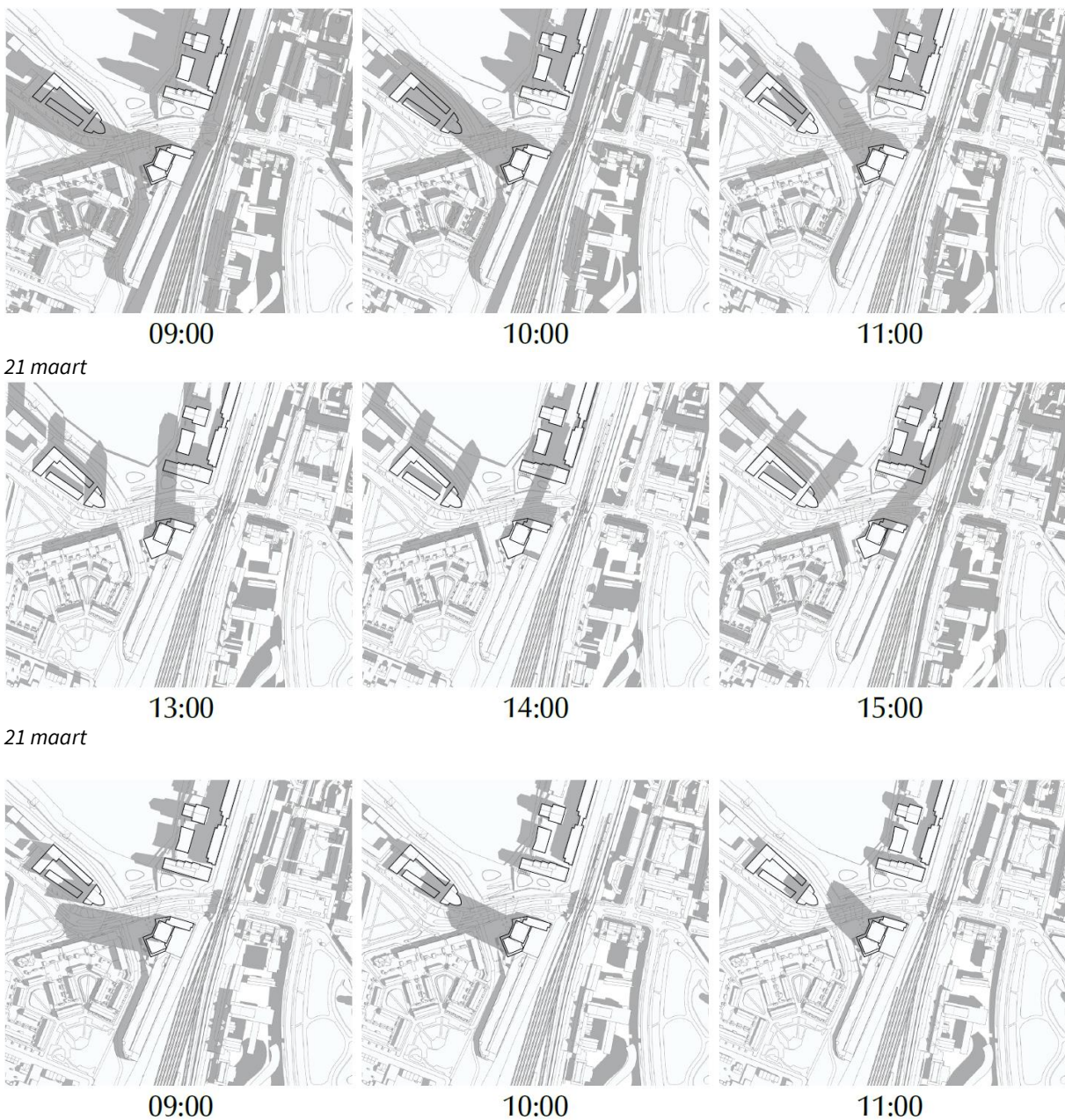
- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;

- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

De volgende tijdstippen worden meestal gehanteerd: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur, 18.00 uur. Op 21 december is 18.00 uur niet relevant, omdat de zon dan al onder is. In juni is 20.00 uur ook relevant.

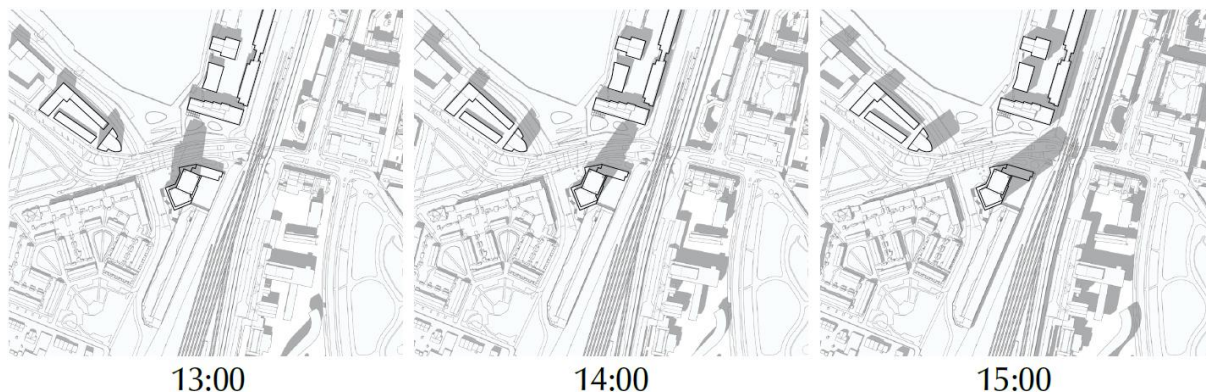
7.8.4.2 Toetsing

Om inzicht te krijgen in de toename van schaduw op de directe omgeving van de nieuwbouw, is een bezonningstudie²⁶ uitgevoerd. In de studie is 21 maart (de dag dat de zon op half staat) en 21 juni (zon op zijn hoogst) meegenomen. Ook is het verschil weergegeven tussen het plan met één toren en een tweede toren tegen de hoogste toren aan. In onderhavig plan wordt uitgegaan van het plan met een tweede toren tegen de hoogste toren aan.



²⁶ Powerhouse Company (2025). Bezonningsstudie DUET. 10 oktober 2025.

21 juni



21 juni

Zoals te zien is in bovenstaande weergegeven is gedurende de dag overal minstens 3 uur zon aanwezig. Zodoende is er voldoende zon op de omliggende bebouwing en is er geen sprake van overmatige schaduwwerking.

7.8.4.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met schaduwwerking.

7.8.5 Leefbaarheid en sociale cohesie

7.8.5.1 Toetsing

Met de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het gebouw wordt een bijdrage geleverd aan de sociale cohesie van bewoners van Duet en buurtbewoners. De inrichting van de semi-publieke ruimten, de programmering en de relatie met de wijk zijn integraal onderdeel van deze opgave. Vanuit ruimtelijke optiek wordt dit geborgd door:

- het toevoegen van diverse, zorgvuldig vormgegeven ontmoetingstypen (buurtplekken, lobby, co-working, binnentuin),
- het faciliteren van wijkgerichte functies die toegankelijk zijn voor de buurt via nader overeen te komen afspraken en ondersteund door b.v apps.
- een planopzet die zowel de verbinding tussen gelijkgezinden (bonding) en verschillende soorten mensen ondersteunt (bridging) door goede looproutes en ontmoetingsplekken

Deze elementen verhogen de leefbaarheid en versterken de positie van Duet als onderdeel van de sociale en fysieke infrastructuur van Oud-West.

7.8.5.1 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met leefbaarheid en sociale cohesie.

7.9 M.e.r.-beoordeling

7.9.1. Algemeen

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

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

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

7.9.2 Toetsing

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

Onderhavig project voorziet in de realisatie van een woontoren en bijbehorende parkeergarage. Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r.-wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie J11, kolom 3 in samenhang met kolom 1, in bijlage 5 van het Omgevingsbesluit, namelijk '*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*'. Voor dit type project gelden geen drempelwaarden voor een m.e.r.-plicht, maar geldt wel dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een m.e.r.-beoordeling²⁷ doorlopen. In de m.e.r.-beoordeling is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van de woontoren en de parkeergarage nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Er vindt geen stikstofdepositie plaats op Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase maar wel tijdens de aanlegfase. Vanwege de beperkte en tijdelijke aard worden significante nadelige effecten op het natuurgebied uitgesloten. Hiermee wordt geconcludeerd dat voor het onderdeel gebiedsbescherming het project geen nadelige milieueffecten veroorzaakt.
Natuur (soortenbescherming)	Uit ecologisch vervolgonderzoek blijkt (als voorlopig resultaat) dat er geen vleermuizen aanwezig zijn, dus er hoeft geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Wel moeten de benodigde mitigerende maatregelen worden getroffen (werken buiten de broedperiode en terrein zo min mogelijk braak laten liggen). Gezien het voorgaande worden wat betreft soortbescherming geen significant negatieve milieueffecten verwacht.
Archeologie	Op basis van de uitkomsten van het archeologisch proefsleuvenonderzoek heeft de gemeente Nijmegen voldoende gegevens om het besluitgebied vooruitlopend op de definitieve rapportage vrij te geven voor de geplande ontwikkeling. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologie wordt dermate klein geacht dat het uitvoeren van nader onderzoek niet nodig is. Negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten.
Verkeer	Omdat er door de ontwikkeling ook 320 parkeerplekken binnen het besluitgebied worden verwijderd neemt de verkeersstroom maar beperkt toe. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een verkeersaantrekkende werking die (tezamen met ontwikkelingen in de omgeving) de verkeersveiligheid en doorstroming in de

²⁷ SAB (2025). M.e.r.-beoordeling, Nijmegen Duet. 240113.02, 8 december 2025

	omgeving negatief beïnvloedt. Gezien voorgaande worden wat betreft verkeer geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	De indirecte geluidshinder door het toegenomen verkeer naar de parkeergarage is onderzocht. Hieruit blijkt dat er geen significante toename van het geluid (van meer dan 1,5 dB) zal optreden op de omliggende woningen door de weg met een toename of alle omliggende gemeentewegen tezamen. Hierdoor kunnen significant negatieve milieueffecten worden uitgesloten.
Luchtkwaliteit	Omdat er sprake is van een mix van functies kan een verslechtering niet op basis van het aantal woningen worden uitgesloten. De NIBM-tool geeft echter aan dat de grens niet wordt overschreden. Ook wordt de richtlijn luchtkwaliteit niet overschreden. Hierdoor kunnen negatieve milieueffecten worden uitgesloten.
Ontplobbare oorlogsresten	Er bestaan meerdere vlakken met een verdenking van oorlogsresten binnen het besluitgebied. Binnen de aangegeven contouren is het gebied onderzocht op de aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten door middel van passieve en actieve realtime oppervlakedetectie. De hierbij gemeten significante objecten zijn direct benaderd, geïdentificeerd en verwijderd en/of veiliggesteld. Hiermee kunnen negatieve milieueffecten worden uitgesloten.
Windhinder	Er bestaat in de omgeving op maaiveldniveau hoogstens hinder in klasse D. Dit betreffen wegen en fiets- en wandelpaden, met voornamelijk de activiteit 'doorlopen', waardoor hier geen hinder wordt verwacht. Er bestaat één terras in de omgeving, met klasse C, maar deze hinder wordt voornamelijk door een reeds bestaand gebouw veroorzaakt. Voorgeschreven maatregelen worden middels voorschriften in de vergunning geborgd. Hiermee kunnen significant negatieve milieueffecten worden uitgesloten.

7.9.3 Conclusie

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

8. Financiële haalbaarheid

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

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

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

Deze ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van circa 430 woningen, commerciële ruimten en een parkeergarage van circa 585 parkeerplaatsen met bijhorende buitenruimte en infrastructuur. De realisatie van Duet geschiedt voor rekening en risico van de gemeente Nijmegen en is onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsexploitatie Stationsgebied met de deelexploitaties “G000501 Voorstadslaan woningbouw Duet” en “X000513 Voorstadslaan P-Garage Duet”. Alle gronden in de grondexploitatie zijn in gemeentelijk eigendom en de gemeente heeft na gunning van de tender, afspraken gemaakt in een koop- ontwikkel- en realisatieovereenkomst met Van Wonen. Er hoeft dus geen publiekrechtelijk kostenverhaal plaats te vinden. Ook is er hierdoor sprake van een financieel-economisch haalbaar plan.

9. Conclusie

9.1 Algemeen

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

9.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

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

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

In voorliggende motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Voorliggend plan is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en speelt in op de lokale woningbehoefte. Landschappelijke en archeologische waarden worden niet aangetast. Het plan voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9.2 Instructieregels

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

10. Verwerking in het omgevingsplan

10.1 Algemeen

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

10.2 Wijze waarop deze bopa verwerkt wordt

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