

**Motivering buitenplanse
omgevingsplanactiviteit
(Ruimtelijk)**

**BOPA Neerbosch-Oost
Maisonnettes Woonwaarts**

[43-Bopa-20250331]

[Status: Definitief]

[8 januari 2026]

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding voor dit besluit.....	5
1.2 Ligging besluitgebied.....	6
1.3 Leeswijzer.....	7
2. Projectbeschrijving, proces en procedure.....	8
2.1 Beoogde ontwikkeling.....	8
2.2 Toetsing aan omgevingsplan.....	12
2.2.1 Geldende bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden.....	12
2.2.2 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan	14
2.3 Proces en procedure	15
3. Participatie	17
3.1 Algemeen.....	17
3.2 Participatie omgeving.....	17
3.3 Vooroverleg ketenpartners.....	18
4. Bestaande situatie.....	20
4.1 Analyse	20
4.1.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied	20
4.1.2 Beschrijving omgeving besluitgebied	28
4.2 Bescherming bestaande kwaliteiten.....	29
4.2.1 Bestaande kwaliteiten	29
4.2.2 Bescherming van de kwaliteiten.....	29
5. Visie en doelen.....	30
5.1 Wettelijk stelsel.....	30
5.2 Rijksbeleid.....	31
5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	31
5.2.3 Woondeal	32
5.3 Provinciaal beleid	34
5.3.1 Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’	34
5.3.2 Omgevingsverordening Gelderland.....	35
5.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen	38
5.5 Gemeentelijk beleid	39
5.5.1 Omgevingsvisie ‘Nijmegen Nabije Stad 2050’	39
5.5.2 Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 - Beter benutten en betaalbaar bouwen	40

5.5.3	Relevante thematische programma's en gebiedsvisies	41
5.5.4	Ambitiedocument Kanaalzone Zuid.....	42
5.5.5	Toekomstagenda Neerbosch-Oost 2035	43
6.	Functionele en ruimtelijke inpassing	44
6.1	Functionele inpassing.....	44
6.2	Ruimtelijke inpassing.....	45
6.2.1	Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit	45
6.2.2	Inpassing in de omgeving	46
6.2.3	Bezonningsstudie en schaduwwerking.....	47
6.3	Onderbouwing afwijking van het omgevingsplan	48
7.	Omgevingsaspecten.....	49
7.1	Algemeen.....	49
7.1.1	Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).....	49
7.2	Planologische en ruimtelijke aspecten	49
7.2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	49
7.2.2	Mobiliteit en parkeren	51
7.3	Milieuaspecten	57
7.3.1	Lichthinder	57
7.3.2	Geluid.....	58
7.3.3	Trilling.....	63
7.3.4	Luchtkwaliteit.....	64
7.3.5	Geur.....	68
7.3.5.1	Algemeen	68
7.3.6	Bodem.....	69
7.3.7	Water.....	70
7.4	Klimaatadaptatie	78
7.4.1	Algemeen.....	78
7.4.2	Toetsing	79
7.4.3	Conclusie	80
7.5	Duurzaamheidsaspecten.....	80
7.5.1	Algemeen	80
7.5.2	Energie.....	80
7.5.3	Circulariteit.....	81
7.5.4	Conclusie	82
7.6	Natuur- en landschapsaspecten.....	82
7.6.1	Soortenbescherming.....	82

7.6.2	Gebiedsbescherming.....	84
7.6.3	(Hoofd)boomstructuur.....	88
7.6.4	Biodiversiteit en hoofdgroenstructuur.....	89
7.6.5	Eindconclusie natuur- en landschapsaspecten.....	91
7.7	Erfgoedaspecten.....	92
7.7.1	Algemeen.....	92
7.7.2	Toetsing.....	92
7.7.3	Conclusie.....	96
7.8	Veiligheidsaspecten.....	97
7.8.1	Omgevingsveiligheid.....	97
7.8.2	Kabels en leidingen.....	99
7.8.3	Ontplobbare Oorlogsresten.....	99
7.8.4	Windhinder.....	100
7.9	Gezondheidsaspecten.....	103
7.9.1	Gezondheid.....	103
7.9.2	Bewegen, ontmoeten spelen en sporten (Boss).....	105
7.9.3	Toegankelijkheid.....	105
7.10	M.e.r.-beoordeling.....	106
8.	Financiële haalbaarheid.....	108
8.1	Algemeen.....	108
8.2	Wijze van bekostiging.....	108
8.3	Nadeelcompensatie.....	108
9.	Conclusie.....	109
9.1	Algemeen.....	109
9.2	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	109
9.2	Instructieregels.....	109
9.3	Voorwaarden.....	109
10.	Verwerking in het omgevingsplan.....	110
10.1	Algemeen.....	110
10.2	Wijze waarop deze bopa verwerkt wordt.....	110
	Bijlagen.....	112

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor dit besluit

Woningcorporaties Talis en Woonwaarts verhuren in Neerbosch Oost 312 maisonnetwoningen, verdeeld over 13 blokken van 24 woningen, waarvan 6 blokken (144 woningen) van Talis en 7 blokken (168 woningen) van Woonwaarts. Het voornemen bestaat om uiteindelijk alle maisonnettes (312 stuks), verdeeld over 13 flats, te slopen en te vervangen door circa 537 nieuwe appartementen. Met de realisatie van het voornemen wordt een kwaliteitsverbetering van Neerbosch-Oost en Nijmegen behaald en worden bovendien circa 225 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Nijmegen.

De totale ontwikkeling van Talis en Woonwaarts, wordt opgesplitst in twee losse ontwikkelingen op deelgebiedsniveau. Voorliggende motivering ziet enkel toe op het deelgebied van Woonwaarts.

Het voornemen bestaat in het deelgebied van Woonwaarts uit de sloop van de zeven bestaande lage twee-etage flats met 24 maisonnetwoningen per flat. In totaal worden 168 wooneenheden gesloopt en worden 282 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Dit betekent voor het deelgebied van Woonwaarts een toevoeging van 114 woningen.

De maisonnetwoningen sluiten niet meer aan op de veranderde vraag van de doelgroepen die de corporaties huisvesten. De woningen zijn relatief groot en zijn niet levensloopgeschikt, terwijl de doelgroepen vooral uit kleine (1- en 2 persoons) huishoudens bestaan, waaronder veel ouderen die op zoek zijn naar een beter passende, levensloopgeschikte woning.

De woningen zijn oud, hebben een matige technische kwaliteit en zijn slecht aanpasbaar en te verduurzamen. Tussen de blokken is veel ruimte en groen, maar het groen is van een lage kwaliteit en heeft geen gebruiks- of verblijfswaarde. De maisonnetwoningen worden in het betaalbare huursegment (betaalbaar 1 en 2) verhuurd, waardoor er vooral lage inkomens en aandachtsgroepen instromen. De verbondenheid van de bewoners (onderling en met de woonomgeving) neemt af en de leefbaarheid, met name in de gebieden rondom de maisonnetwoningen, staat al jaren onder druk. Er is sprake van een negatieve imago van de wijk.

De beoogde activiteiten zijn binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Nijmegen niet zonder meer mogelijk. Het doel is om, voor het bovengenoemde voornemen waar deze ruimtelijke motivering op is gericht, de mogelijkheid tot bouwen en het beoogde gebruik van de locatie planologisch te vestigen.

Het omgevingsplan van de gemeente Nijmegen is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Ter plaatse van het besluitgebied is het omgevingsplan voortgekomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nijmegen West', vastgesteld op 23 oktober 2013.

De gemeente Nijmegen heeft haar voorkeur uitgesproken om het voornemen mogelijk te maken via een omgevingsvergunning. Om het voornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt daarom middels de voorliggende vergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een zogenaamde BOPA, afgeweken van het (tijdelijke) omgevingsplan.

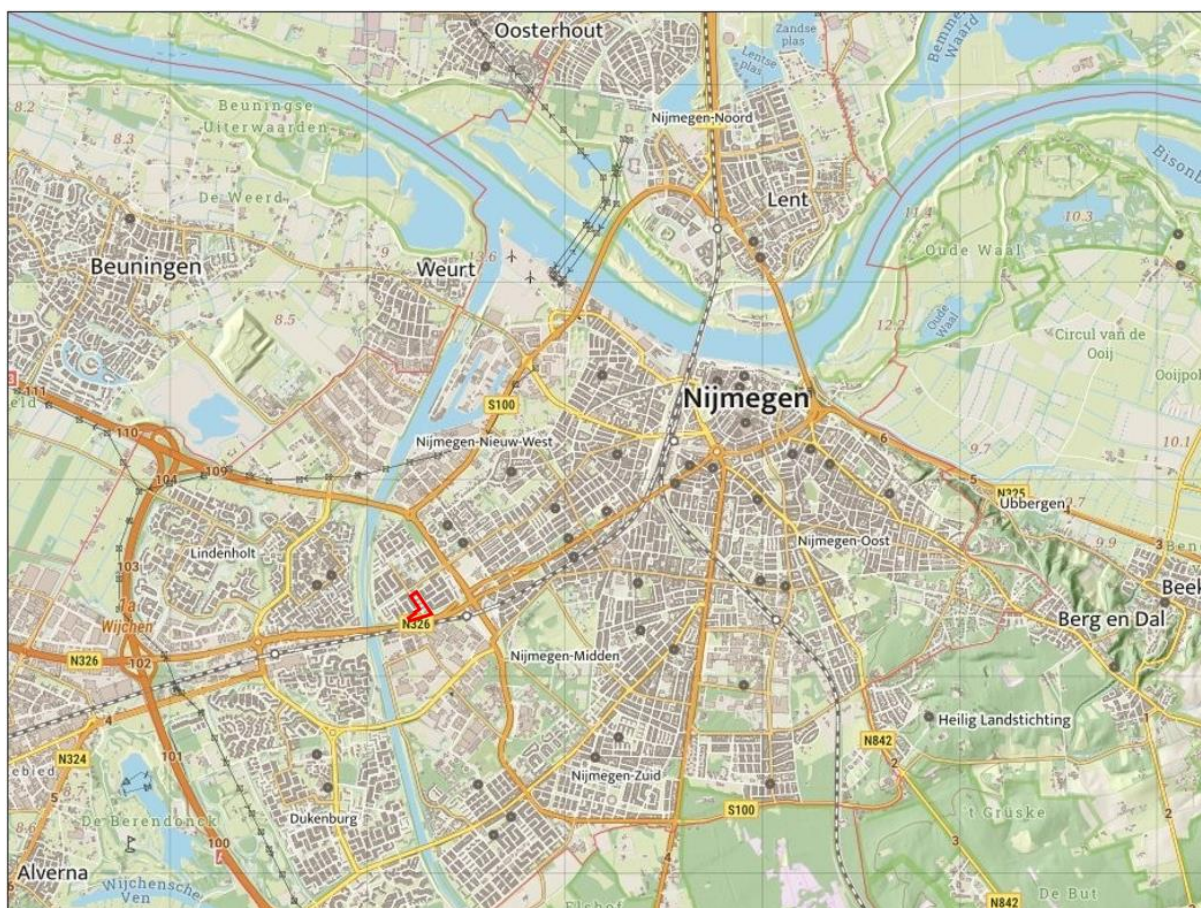
Met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan worden voorzien in het gebruik van de locatie voor de realisatie van woningen en de inrichting van bijbehorende onbebouwde ruimte, zoals hierboven omschreven. Deze aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voorziet in de benodigde motivering om af te wijken van het omgevingsplan. De omgevingsvergunning kan worden verleend als dit passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan (het voormalige bestemmingsplan) en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Het kan een activiteit zijn waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen. Het kan ook een activiteit zijn die in strijd is met algemene regels in het omgevingsplan. Dat laatste is hier aan de orde.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich in de wijk Neerbosch-Oost te Nijmegen, gelegen tussen de Neerboscheweg in het noorden en oosten, de Graafseweg in het zuiden en het Maas-Waalkanaal in het westen. In dit gebied zijn twee ontwikkelingen voorzien. Het betreft enerzijds het deelgebied dat wordt ontwikkeld door Talis en anderzijds het deelgebied dat wordt ontwikkeld door Woonwaarts. Voorliggende motivering heeft enkel betrekking op het deelgebied van Woonwaarts. De ontwikkeling in dit besluitgebied zal hieronder nader worden toegelicht.



Ligging totale besluitgebied in breder verband

Deelgebied Oost - Woonwaarts

Het deelgebied dat wordt ontwikkeld door Woonwaarts is het gebied dat is gelegen tussen de Symfoniestraat, het Klavierpad, de Balladestraat, de Serenadestaat, de Cantatestraat, het Tamboerijnpad en de Paukenstraat. Het besluitgebied betreft de percelen, kadastraal bekend als, Neerbosch, sectie H, nummers 2140 (6.200 m²), 2151 (32 m²), 5308 (14.960 m²), 5302 (59 m²), 5303 (122 m²), 5304 (117 m²), 5305 (114 m²), 5306 (113 m²) en 5307 (35 m²). Het besluitgebied heeft hiermee een oppervlak van bijna 2,2 hectare. Binnen dit besluitgebied staan in de huidige situatie 7 flats inclusief parkeerplaatsen, toegangswegen en groen.



Deelgebied Oost - Woonwaarts

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bij de **BOPA Neerbosch-Oost – Deelgebied Woonwaarts** is opgebouwd uit 10 hoofdstukken. Na de inhoudsopgave en het inleidende hoofdstuk is de opbouw van de voorliggende ruimtelijke motivering als volgt:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de toetsing van het voornemen aan het omgevingsplan. Daarbij worden de strijdigheden in beeld gebracht.
- 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.
- In Hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de (relevante) omgevingsaspecten, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.
- In Hoofdstuk 8 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.
- Hoofdstuk 9 geeft de eindconclusie voor dit voornemen: waarom leidt dit voornemen 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 (hoofdpijnen) aan hoe deze bopa in het omgevingsplan zal worden verwerkt.

2. Projectbeschrijving, proces en procedure

2.1 Beoogde ontwikkeling

Talis en Woonwaarts hebben de ambitie om de negatieve ontwikkelingen in de wijk te keren en willen investeren in een aantrekkelijker woon- en leefgebied met meer menging tussen de verschillende inkomensgroepen. Hiervoor is het nodig om te differentiëren in het nu nog eenzijdige woningaanbod. Na verschillende scenario's onderzocht te hebben, hebben de corporaties, in samenspraak met de bewoners en gemeente, gekozen voor herstructurering. Om ook invulling te geven aan het grote woningtekort in Nijmegen is er tevens voor gekozen om te verdichten en meer woningen terug te bouwen.

KAW architecten heeft een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locaties van Woonwaarts en Talis samen, waarvan het deel Woonwaarts (oostelijk deel; rechter deel in onderstaand beeld) als basis zal dienen voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten (BOPA). De stedenbouwkundige opzet is inmiddels door de gemeente Nijmegen akkoord bevonden. Een gedetailleerde inrichtingsschets met ligging van de 13 nieuwe woongebouwen is toegevoegd als **Bijlage 1**. Als **Bijlage 2** bij deze motivering zijn de profieldoorsneden van de toekomstige gebouwen opgenomen. Daarnaast is door KAW architecten een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld. Dit document is toegevoegd als **Bijlage 3** bij deze motivering. Hieronder is een uitsnede van het inrichtingsplan opgenomen.



Uitsnede inrichtingsschets; rechter deel (oostelijk) betreft het besluitgebied met 7 woongebouwen Woonwaarts



Impressie beeldkwaliteit

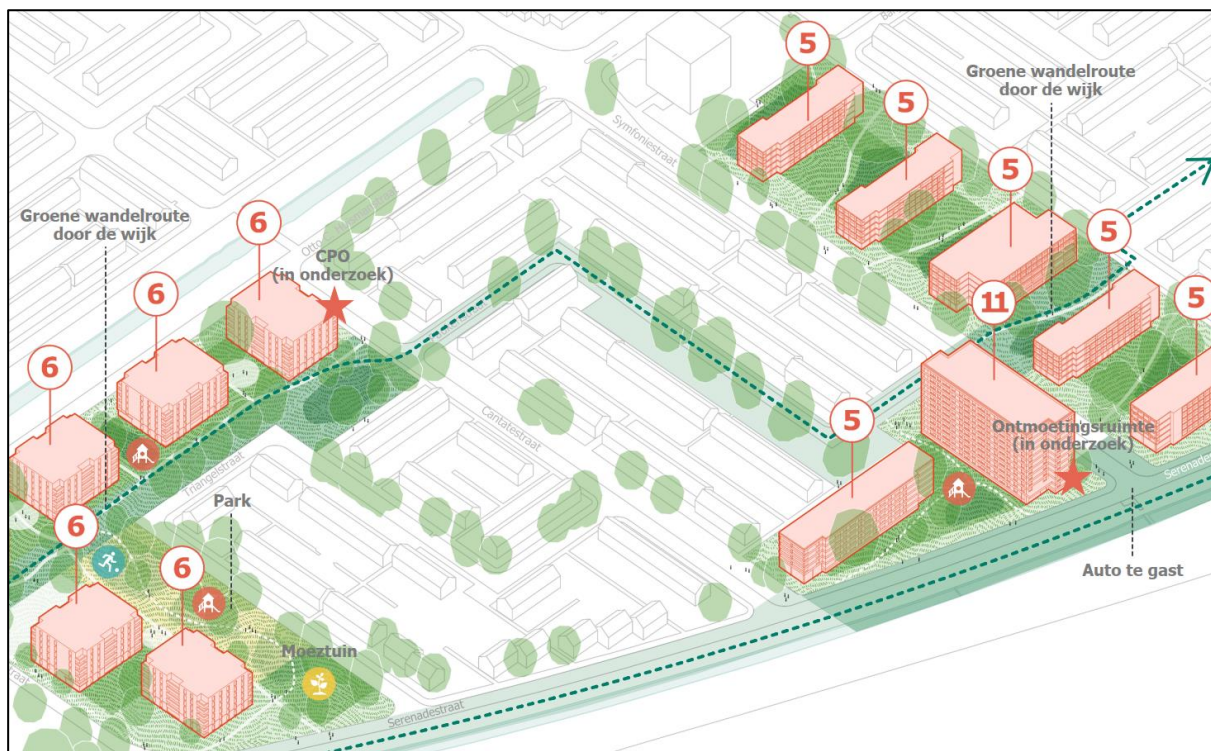
Concreet worden de 312 maisonnettewoningen gesloopt en vervangen voor 537 nieuwbouwwoningen, waarvan 255 van Talis en 282 van Woonwaarts. Met het nieuwbouwprogramma bouwen de corporaties voldoende betaalbare huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens en voor bewoners die, na de sloop, willen terugkeren in de wijk. Circa 1/3 van de nieuwbouwwoningen is bestemd voor hogere inkomens, wat goed is voor de vitaliteit en veerkracht van de wijk en aansluit op de wensen van de bewoners, gemeente en de corporaties.

Hiermee draagt het voornemen bij aan de beoogde mix en menging volgens het woonbeleid, het ambitiedocument Kanaalzone Zuid en de toekomstvisie Neerbosch Oost. Hierin wordt expliciet de wens uitgesproken om door middel van middenhuur kwaliteit toe te voegen, en niet in deze wijken vol in te zetten op sociaal. Het aandeel middenhuur is bij het bepalen van het programma besproken en akkoord bevonden door de gemeente Nijmegen.

Alle woningen worden levensloopgeschikt. Woonwaarts biedt echter geen specifieke zorgwoningen aan. De nieuwbouwwoningen zijn gelijkvloers en rollatorgeschikt zodat alle leeftijdsgroepen in de nieuwe buurt kunnen landen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen regulier, levensloopgeschikt, doordat alle woningen op gelijke levensloopbestendige wijze worden uitgevoerd. Levensloopbestendige woningen zijn rollator toegankelijk doordat deze drempelloos worden gerealiseerd.

Er wordt rekening gehouden met een ontmoetingsruimte met een bredere functie/bereik dan alleen het woongebouw. Deze laagdrempelige ontmoetingsplek moet worden gerealiseerd op de begane grond van het

hoogteaccent aan de Symfoniestraat. Het hoogteaccent vormt een vanzelfsprekende locatie. De mogelijke ontmoetingsruimte in het hoogteaccent zal vanuit het maaiveld goed toegankelijk zijn.



Concrete initiatieven en waardevolle ideeën opgenomen in voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan

Nieuwbouwprogramma Woonwaarts

De maisonnettewoningen van Talis en Woonwaarts worden gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen. Talis en Woonwaarts zullen ieder hun deel uitwerken en volgen hiervoor een eigen (apart) BOPA-traject. Hieronder is voor het deelgebied van Woonwaarts een toelichting op de stedenbouwkundige opzet opgenomen.

Concreet worden de 168 (grote) maisonnettewoningen van Woonwaarts vervangen voor 282 appartementen, waarvan:

- 111 (39%) sociale huurwoningen in huursegment betaalbaar 1;
- 57 (20%) sociale huurwoningen in huursegment betaalbaar 2;
- 36 (13%) sociale huurwoningen in huursegment duur sociaal;
- 78 (28%) midden huurwoningen.

Daarnaast wordt er een gemeenschappelijke ruimte in één van de nieuwbouwblokken gerealiseerd.

De nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd in 7 blokken, waarbij gevarieerd wordt met kleine appartementen met 1 slaapkamer van ca 50 m² GBO tot middelgrote appartementen met 2 slaapkamers van ca 70m² GBO en grote appartementen met 3 slaapkamers van ca 80m² GBO.

Toelichting nieuwbouwprogramma Woonwaarts

Het voornemen bestaat uit het verwijderen van de zeven bestaande lage twee-etage flats. De huidige flats bestaan uit twee woonlagen van in totaal 24 wooneenheden per flat (totaal 168 wooneenheden). Na de sloop van de oude lage flats wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van zeven woongebouwen met meerdere etages, met in totaal 282 wooneenheden. De woongebouwen in het deelgebied van Woonwaarts krijgen een hoogte van 19 en 37 meter. Het woonblok op de hoek van de Symfoniestraat en de Serenadestraat zal bestaan uit 11 woonlagen en een totale hoogte van 37 meter. De overige zes woongebouwen krijgen een hoogte van 19 meter en bestaan uit 5 bouwlagen.



Impressies deelgebied Woonwaarts met het beoogde aantal bouwlagen en bijbehorende bouwhoogtes

Met het nieuwbouwprogramma voegt Woonwaarts netto 114 woningen in Neerbosch Oost toe. Er komen evenveel betaalbare sociale huurwoningen terug (168) als dat er onttrokken worden door sloop. Door de variatie in maatvoering, aantal slaapkamers en huurprijzen kunnen alle bewoners die willen terugkeren ook daadwerkelijk terugkeren in een passende woning qua huishoudensamenstelling en inkomen. Het aantal huishoudens dat wil terugkeren in de nieuwbouw is echter beperkt, waardoor een deel van het betaalbare nieuwbouwaanbod naar nieuwe huurders gaat.

De overige 114 nieuwbouwwoningen (40% van het nieuwbouwprogramma) worden in duurdere huursegmenten verhuurd, waarvan 36 in het sociale huursegment duur sociaal voor huishoudens die door een te hoog inkomen geen recht hebben op huurtoeslag, maar wel op een sociale huurwoning en 78 woningen in het midden huursegment voor huishoudens met middeninkomens.

Met de instroom van huishoudens met hogere inkomens in de wijk wordt de financiële draagkracht vergroot wat goed is voor de vitaliteit en leefbaarheid van Neerbosch-Oost. Daarnaast wordt er een ontmoetingsruimte gerealiseerd.

Bij de toewijzing van de nieuwe sociale huurwoningen wordt maximaal ingezet op invulling van de 15% maatwerkruimte (hogere inkomens toewijzen in sociale huurwoningen). Als het aandeel sociale huurwoningen in de wijk toeneemt kunnen er bestaande woningen in de wijk verkocht worden om tot de gewenste vitale mix van huurders en kopers te komen.

Toelichting huursegmenten

- **Betaalbaar 1:** sociale huur, maandelijkse huurprijs max lage aftoppingsgrens (max € 682,96, prijspeil 2025), bedoeld voor 1- en 2 persoonshuishoudens met lage inkomens;
- **Betaalbaar 2:** sociale huur, maandelijkse huurprijs max hoge aftoppingsgrens (max € 731,93, prijspeil 2025), bedoeld voor huishoudens van 3 personen of meer met lage inkomens;
- **Duur sociaal:** sociale huur, maandelijkse huurprijs max sociale huurgrens (max € 900,07, prijspeil 2025), bedoeld voor huishoudens die vanwege een te hoog inkomen geen recht meer hebben op Huurtoeslag, maar wel recht hebben op een sociale huurwoning;
- **Midden huur:** maandelijkse huurprijs max vrije sectorgrens (max € 1.184,82, prijspeil 2025), bedoeld voor huishoudens met middeninkomens.

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.

Het besluitgebied

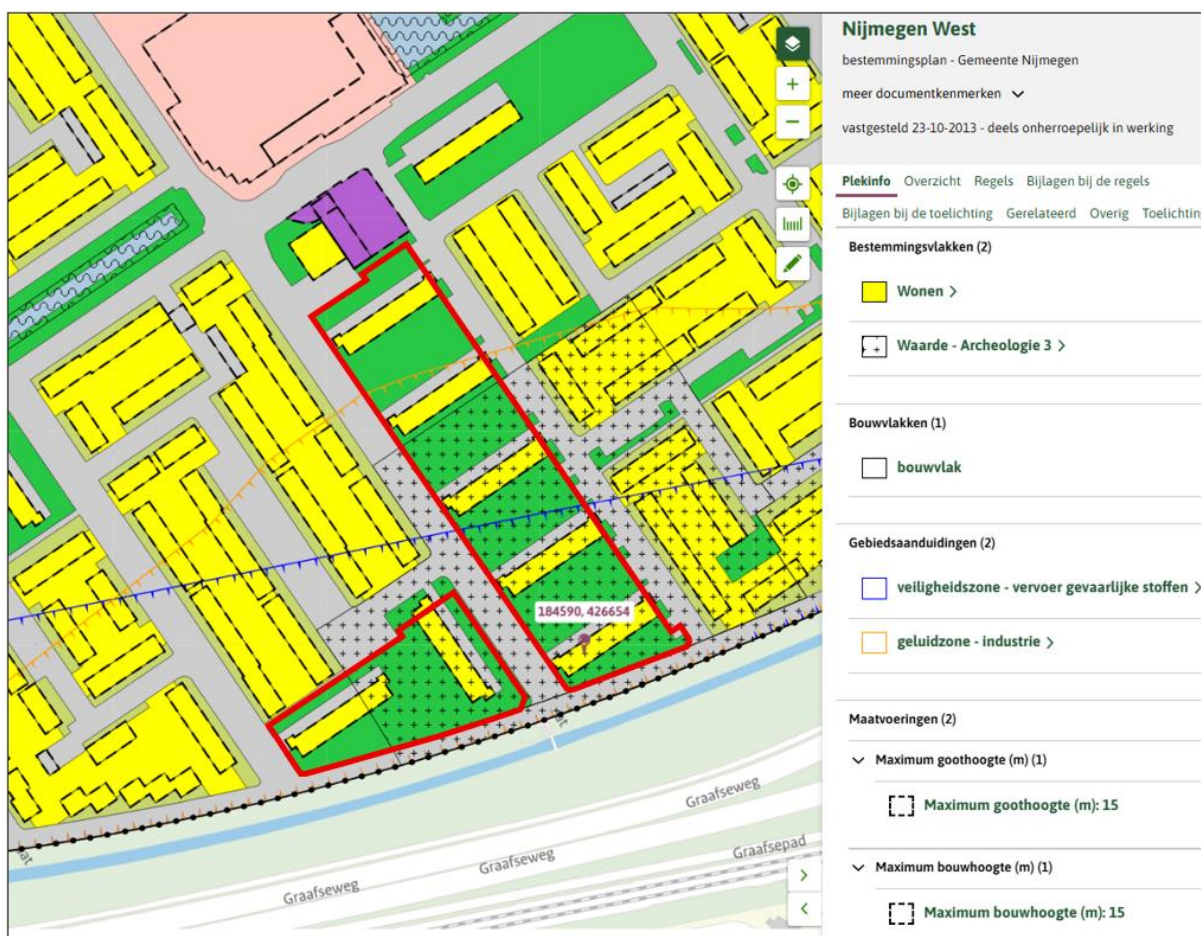
De planologisch-juridische situatie van het besluitgebied is vastgelegd in het 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen', dat in werking is getreden op 1 januari 2024.

Het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen' komt ter plaatse van de locatie voort uit het voorgaande bestemmingsplan 'Nijmegen West', vastgesteld op 23 oktober 2013. Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is het besluitgebied bestemd voor de functies 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'.

De bestaande flats hebben de functie 'Wonen'. De contouren van de functie 'Wonen' verlopen langs de gevels, waardoor uitsluitende de bestaande bebouwing de functie 'Wonen' heeft. Naast de woonfunctie zijn de bestaande gebouwen voorzien van een bouwvlak ter plaatse van de functie 'Wonen' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte (m): 15' en 'maximum bouwhoogte (m): 15m'. De tuinen zijn voorzien van de functie 'Groen' en de toegangswegen en parkeerplaatsen hebben de functies 'Verkeer'.

Een groot deel van het besluitgebied is tevens voorzien van de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie', 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

De 'geluidzone - industrie' ligt in het zuidelijke deel van het besluitgebied. De 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' verloopt als een strook over het zuidelijke deel van het besluitgebied, parallel aan de spoorlijn Tilburg - Nijmegen. Op het zuidelijke deel van het gebied ligt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan o.b.v. bestemmingsplan 'Nijmegen West' met aanduiding besluitgebied

De omgeving

Bij de toedeling van functies aan locaties is het essentieel dat bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen, geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van aanwezige bedrijven. Onder de Omgevingswet is een bepaalde mate van gebruikruimte per bedrijf toegestaan, welke is opgenomen in het Omgevingsplan. In het Omgevingsplan van de gemeente Nijmegen zijn echter nog geen zoneringen in de vorm van interactieve kaarten opgenomen.

Om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen, wordt getoetst aan de Bedrijven- en Milieuzonering volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Hierbij is onderzocht of de locatie van de woongebouwen zich binnen een milieuzone van een bedrijf bevindt, of de ontwikkeling zelf leidt tot een zone die over een gevoelige locatie zou komen.

Het besluitgebied in de wijk Neerbosch-Oost bevindt zich in het stedelijke gebied van Nijmegen. Neerbosch-Oost betreft vooral een woonwijk. In deze woonwijk bevinden zich echter ook de nodige voorzieningen. Aan de noordelijke grens van het besluitgebied bevindt zich de functie 'Bedrijf' met de aanduidingen 'garage' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Hier is Autobedrijf Neerbosch gevestigd. Ten noorden van het autobedrijf bevindt zich een groot winkelcentrum met de functie 'Centrum'. Op de begane grond van de centrumfuncties bevinden zich onder andere supermarkten, kledingwinkels, cafetaria's, kappers, een lunchroom, drogist en slager. Boven deze dagelijkse voorzieningen bevinden zich woningen. Ten noorden en oosten van de centrumfunctie bevinden zich nog enkele maatschappelijke functies, in de vorm van een sporthal, wijkcentrum en kinderopvang.

Door de verscheidenheid van functies in de omgeving van het besluitgebied, kan worden gesproken van een 'gemengd gebied'. Op basis van de VNG-brochure mag de richtafstand in dit geval met een trap worden verlaagd.

Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort de garage tot de categorie Handel in en reparatie van bedrijfsauto's (geen import van nieuwe). Deze bedrijven behoren tot milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt in eerste instantie een richtafstand van 30 meter. Aangezien sprake is van een gemengd gebied kan deze richtafstand worden verlaagd naar 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Bedrijventerrein Nijmegen Goffert-Winkelsteeg

Op meer dan 100 meter ten zuiden van het besluitgebied bevindt zich aan de overkant van de Graafseweg een groot bedrijventerrein. Op basis van het omgevingsplan van de gemeente Nijmegen, voortkomend uit de bestemmingsplannen Nijmegen Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert (vastgesteld 12 juli 2023) en 'Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017', zijn bedrijfscategorieën variërend tussen categorie 2 en 4 toegestaan.

Doordat sprake is van een gemengd gebied, kunnen alle richtafstanden met een afstandstreden worden verlaagd. Dit betekent dat, gezien de afstand van minimaal 100 meter, bij bedrijven met een hindercirkel van 200 meter geen belemmeringen worden verwacht.

Afgezien van geluidproductie zijn er geen bedrijven gevestigd met een hindercirkel voor geur, stof of gevaar die groter is dan 200 meter. Het besluitgebied ligt wel deels binnen het geluidaandachtsgebied industrie, maar in **paragraaf 7.3.2 Geluid** wordt aangetoond dat, mits er middels een akoestisch onderzoek onderbouwde bouwkundige maatregelen worden getroffen, het aspect 'Geluid' geen belemmering, vormt voor de uitvoering van deze bopa.

Het bedrijventerrein ten zuiden van de Graafseweg is in de huidige situatie dus zodanig vormgegeven dat het besluitgebied buiten de richtafstanden van het bestaande bedrijventerrein vallen.

Omgekeerd vormt het voornemen, gelet op de aanwezigheid van woningen in de omgeving ook geen belemmering voor het bedrijventerrein. De vestiging van eventuele nieuwe bedrijven in de toekomst wordt beoordeeld op basis van de bestaande woningen en de bestaande bedrijvigheid.

2.2.2 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan

Ondanks dat er binnen het besluitgebied reeds woonfuncties aanwezig zijn, past het voornemen niet in de regels van het omgevingsplan. De realisatie van de nieuwe woongebouwen past om de volgende redenen niet binnen de regels van het omgevingsplan.

- De nieuwe gebouwen worden deels gerealiseerd ter plaatse van de functie 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor woondoelinden of het realiseren van woongebouwen.
- Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de huidige situatie zijn enkel de bestaande gebouwen voorzien van een bouwvlak. De toekomstige gebouwen worden gedeeltelijk buiten de contouren van de bestaande gebouwen gerealiseerd.
- Voor de functie 'Wonen' geldt dat de goot-en bouwhoogte van de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak ter plaatse van het besluitgebied maximaal 15 meter mogen bedragen. Met het voornemen zijn gedifferentieerde bouwhoogtes voorzien van 19 tot 37 meter. De maximale bouwhoogte wordt hiermee overschreden.
- Voor de functie 'Groen' geldt dat het gebruik van deze gronden ten behoeve van parkeren als strijdig gebruik wordt verstaan. Parkeren op gronden met de functie 'Groen' is dus niet toegestaan.
- Voor de functie 'Wonen' geldt dat het gebruik van deze gronden ten behoeve van een algemene ontmoetingsruimte niet direct is toegestaan.

Om de realisatie van het gewenste aantal woningen en de nieuwe hoofdgebouwen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, alsook de nieuwe inrichting openbaar gebied, dient het omgevingsplan te worden gewijzigd met betrekking tot de volgende punten:

- **Het bouwvlak** (Geen 'bouwvlak' opgenomen ter plaatse van de toekomstige gebouwen)
- **De regels voor de functie 'Groen'** (Op basis van de bouwregels mogen enkel gebouwen en overkappingen ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen, gebouwen en overkappingen ten behoeve van het algemeen nut of bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gerealiseerd. Gebouwen ten behoeve van wonen zijn dus niet toegestaan. Bovendien is het gebruik van deze gronden ten behoeve van parkeren niet toegestaan).

- **De regels voor de functie 'Wonen'** (Op basis van de functieomschrijving zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden in eerste instantie bedoeld voor 'Wonen'. Overige activiteiten zijn enkel toegestaan ter plaatse van een aanduiding. In ontmoetingsruimte is dus enkel toegestaan ter plaatse van een aanduiding.)
- **De toegestane maximum goot- en bouwhoogten** (De goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven (Maximum goot- en bouwhoogte (m): 15)).

Het voornemen is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Omdat in het omgevingsplan is bepaald dat een groenfunctie niet is beoogd voor woondoelinden, een ontmoetingsruimte niet onder 'Wonen' valt, ter plaatse van de toekomstige gebouwen niet overal een bouwvlak is opgenomen en de beoogde gebouwen de maximale bouwhoogten overschrijden, is het realiseren van de toekomstige inrichting op deze gronden niet mogelijk zonder een ruimtelijk besluit en een planologische afweging.

2.3 Proces en procedure

Algemeen

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.

Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Bkl een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningverlening. Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Op basis van artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) zijn er twee mogelijkheden om tot een omgevingsvergunning te komen.

Artikel 8.0a BKL:

1. *Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, wordt, als het gaat om een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, de omgevingsvergunning verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.*
2. *Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Aanpak en uitleg BOPA

Het voornemen is in strijd met de regels van het geldende omgevingsplan. De realisatie van de beoogde woongebouwen met bijbehorende terreininrichting is binnen het huidige omgevingsplan dan ook niet mogelijk.

Om de voorgenomen gebruikswijziging en afwijking van de regels planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt gebruikgemaakt van lid 2 van artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierbij heeft de aanvraag omgevingsvergunning betrekking op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een zogenaamde BOPA.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een ruimtelijke motivering waaruit blijkt dat het voornemen niet in strijd is met het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In deze ruimtelijke motivering wordt getoetst aan de beoordelingsregels. Centraal staat hierbij de toetsing van deze regels en de aantoonbaarheid van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Deze onderbouwing voorziet in de vereiste motivering voor het gewenste gebruik van de bestaande woongebouwen op de hierboven beschreven locaties in Neerbosch-Oost, met betrekking tot de functies 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'.

Vorbereidingsfase

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.

In het Aanwijzingsbesluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Nijmegen is participatie verplicht gesteld in de volgende gevallen:

1. Voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die zijn opgenomen in het Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), is participatie van en overleg met derden verplicht.
2. In het Participatiebeleid voor het ruimtelijk domein van de gemeente Nijmegen is aangegeven op welke wijze de participatie wordt uitgevoerd.

Het voornemen is opgenomen in de onder Artikel 1 aangewezen gevallen van het 'Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)'. Op basis van de lijst is het voornemen adviesplichtig voor de gemeenteraad en is participatie verplicht. Het participatietraject is beschreven in **paragraaf 3.2 Participatie** omgeving.

Besluitvormingsfase

Zodra de aanvraag BOPA is ontvangen door het bevoegd gezag (bijv. gemeente) 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.

De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om een raadsbesluit te nemen over het bindend adviesrecht bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aanwijzing van gevallen waarbij het bindend adviesrecht van de gemeenteraad geldt, moet vooraf gebeuren om de rechtszekerheid te waarborgen. Wanneer de gemeenteraad gebruik maakt van deze bevoegdheid, worden aangewezen aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten door het college van B&W ter advisering aan de gemeenteraad voorgelegd.

De gemeenteraad van Nijmegen heeft besloten dat een bindend advies van de raad nodig is bij de onder Artikel 1 aangewezen gevallen van het 'Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)'. Op basis van artikel 1, lid a. is advies vereist bij het 'Bouwen of gebruik van 2 of meer woningen (waarbij woning ook kan worden gelezen als twee-onder-een-kap woning)'. In dit geval is er sprake van de realisatie van 282 woningen, waardoor de drempel van twee woningen ruim wordt overschreden. Het voornemen dient om deze reden voor advies te worden voorgelegd aan de raad.

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 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. In dit geval is er sprake van de reguliere procedure.

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.

Participatie is bij de BOPA een aanvraagvereiste. Dit betekent dat aangegeven moet worden of aan participatie is gedaan. 'Nee' kan ook het antwoord zijn en is geen weigeringsgrond. De raad heeft aangegeven in welke gevallen participatie verplicht is. Dit is in dezelfde gevallen als de gevallen waarvoor bindend advies van de raad geldt. Dit is bijvoorbeeld al bij het toevoegen van meer dan één woning.

3.2 Participatie omgeving

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een voornemen/project.

In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten en welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn voornemen en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij de aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kent onder de Omgevingswet aanvraagvereisten. In dat kader dient bij de aanvraag te worden aangegeven hoe partijen zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn (Artikel 7.4 Or).

Dit artikel bepaalt dat bij een aanvraag wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en als deze betrokken zijn, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn.

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.

Bij het voorliggende voornemen is sprake van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij is de handleiding participatie en omgevingsdialoog van de gemeente Nijmegen gehanteerd. Tevens is voor het participatietraject een participatie- en communicatieplan opgesteld. Dit plan is als **Bijlage 4** toegevoegd aan deze motivering. Het volledige participatieverslag is toegevoegd als **Bijlage 5** aan deze motivering. Hieronder volgt een korte samenvatting van het participatietraject.

Het participatieproces is vanaf de start een belangrijk onderdeel geweest van de ontwikkeling van het voorlopig stedenbouwkundig plan. Het oorspronkelijke communicatie- en participatieplan liep tot en met april 2025, maar is bewust verschoven en verlengd om aan te sluiten bij de besluitvorming in het Ruimtelijk Kader (RKT). Deze volgorde zorgde ervoor dat eerst de stedenbouwkundige uitgangspunten, bouwhoogte en het inrichtingsplan door de gemeente werden vastgesteld, voordat de tweede informatiemarkt georganiseerd werd. Zo ontstond een helder kader om met bewoners verder in gesprek te gaan. Dit is ook steeds actief met hen gecommuniceerd.

Chronologie en participatiemomenten

- **Deur-aan-deur gesprekken (december 2024)**

Bij de maisonnettes zijn persoonlijke, laagdrempelige gesprekken gevoerd. Voor bewoners bood dit gelegenheid om vragen te stellen en hun eerste reacties te delen; voor het ontwerpteam leverde dit waardevolle inzichten op. Ook werden bewoners uitgenodigd voor de eerste infomarkt.

- **Infomarkt #1 (januari 2025)**

Bezocht door circa 100 bewoners, omwonenden en professionals. Er was enthousiasme voor meer groen, maar ook zorgen over bouwhoogte en verkeersveiligheid. De input werd gebundeld en verwerkt in het VOSP. Deze eerste markt bepaalde ook de thema's voor de vervolgsessies.

- **Werkessie Groen en Ontmoeten (februari 2025)**

Met circa 30 bewoners werd actief meegedacht over groenstructuren, ontmoetingsplekken en sociale functies. Ondanks spanning rond bouwhoogte leverde dit waardevolle ideeën op, zoals voorzieningen voor jong en oud, meer ruimte voor ontmoeting en aandacht voor veiligheid en uitstraling van de wijk.

- **Infosessies (februari - juni 2025)**

Kleinschalige bijeenkomsten boden bewoners feitelijke en visuele duidelijkheid. Voorbeelden:

- Plattegronden (Woonwaarts): bewoners konden voorkeuren uitspreken over woningindelingen, balkonbreedte en gebruiksfuncties, wat leidde tot aanpassingen in typologieën.
- Hoogte (Triangelstraat): zorgen over massaliteit, schaduw en uitzicht zijn vertaald in schaduwstudies en aanpassingen in bouwhoogte en positionering.
- **Inloopavond (juni 2025)**

Circa 100 aanwezigen werden geïnformeerd over de stand van zaken. Het aangepaste plan werd toegelicht en er was gelegenheid voor vragen. Een aparte infosessie voor de Triangelstraat-bewoners ging specifiek in op hoogte en omgevingskwaliteit

Vertaling naar ontwerp en vervolg

De inbreng uit de verschillende participatiemomenten is direct vertaald naar het voorlopig stedenbouwkundig plan. Voorbeelden hiervan zijn:

- Aanpassingen in bouwhoogte en positionering van volumes langs de Triangelstraat.
- Versterking van groenstructuren en ontmoetingsplekken.
- Handhaven Moeztuin op huidige locatie (buiten besluitgebied)
- Betere aansluiting bij wensen van terugkerende bewoners.
- Daarnaast is afgesproken dat thema's die meer verdieping vragen (zoals groen, biodiversiteit en sociaal plan) verder worden uitgewerkt na de indiening van het VOSP.

Conclusie

Doordat de omwonenden vroegtijdig zijn betrokken en actief hebben kunnen deelnemen aan het proces, zijn de belangrijkste aandachtspunten goed in kaart gebracht. Op basis van de ontvangen feedback tijdens het participatietraject zijn weloverwogen keuzes gemaakt voor het ontwerp. Bij de verdere uitwerking van het voornemen is geprobeerd zoveel mogelijk rekening te houden met de zorgen en wensen van de betrokkenen.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de omwonenden in voldoende mate zijn betrokken en geïnformeerd over de realisatie van de nieuwe woongebouwen in Neerbosch-Oost.

3.3 Vooroverleg ketenpartners

Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming was het niet noodzakelijk om de motivering voor te leggen aan de provincie Gelderland, de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid of de GGD. Het voornemen is niet in strijd met mogelijke belangen van de betreffende partijen.

In het kader van de weging van het waterbelang is bepaald dat de gemeente de opvattingen van de waterbeheerder moet betrekking bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Watercompensatie in verband met toenemende verharding is een voorbeeld van een waterbelang.

Het waterschap Rivierenland stelt het op prijs dat de gemeente ook plannen toestuurt waarvan ze van mening is dat het niet noodzakelijk maar wellicht wel gewenst is. Het voorleggen van voorliggend plan aan het waterschap Rivierenland wordt wel noodzakelijk geacht. Hierover worden met het waterschap Rivierenland nadere afspraken gemaakt.

De Omgevingswet biedt Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om bij de aanvraag om een BOPA gevallen aan te wijzen waarin zij als verplichte adviseur optreedt. In deze gevallen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de BOPA aan hen voor advies en instemming worden voorgelegd. Ze mogen alleen gevallen aanwijzen waarbij sprake is van een provinciaal belang.

De provincie Gelderland geeft aan dat in de volgende gevallen een provinciaal belang aan de orde is:

- a. Ganzenrustgebied;
- b. Zonneparken, buiten zoekgebied Regionale Energie Strategie (RES);
- c. Windturbines in het buitengebied, buiten zoekgebied RES;
- d. Omgevingsplan Landschap in Hollandse Nieuwe Waterlinie of Romeinse Limes;
- e. Woningbouw, buiten regionale woonagenda's of woondeals of;
- f. Werklocaties, buiten RPW

Doordat het beoogde woningbouwplan is opgenomen in de regionale woonagenda en woondeal, behoort het voornemen niet tot de bovengenoemde gevallen. In dit geval is er dus geen sprake van een provinciaal belang, waardoor géén advies of instemming van de provincie nodig is.

4. Bestaande situatie

4.1 Analyse

4.1.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied

De maisonnettes van Woonwaarts beslaan zeven bouwblokken, waarvan er vijf in een strokenverkaveling opgesteld staan. Zij worden aan weerszijden begrensd door de Symfoniestraat en Balladestraat, waaraan zich ook de entrees bevinden. De Symfoniestraat heeft een meer doorgaand karakter dan de Balladestraat en is derhalve ook iets breder van opzet, met meer parkeerruimte en een dubbele in plaats van een enkele bomenrij.

De garages onder de maisonnettewoningen zijn bereikbaar via kleine hellingbanen aan de zijde van de Balladestraat. Aan de kant van de Symfoniestraat zijn de garages dankzij trappen en keermuurtjes alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

De blokken die in strokenbouw staan vormen samen met de groene binnentuinen een helder stedenbouwkundig ensemble. Aan de noordkant wordt dit beëindigd door de bebouwing rond het centrum van de wijk, die deels in hoogbouw is uitgevoerd.

Het zesde blok staat haaks op de voornoemde vijf en is met de galerijzijde naar de Symfoniestraat gekeerd. Het zevende blok staat hier weer haaks op en is met de balkonzijde naar de Serenadestraat gekeerd. Deze twee blokken delen één royale groenaanleg, waardoor ook zij samen een soort eenheid vormen. Het zevende blok dient tevens als beëindiging van de wijk.

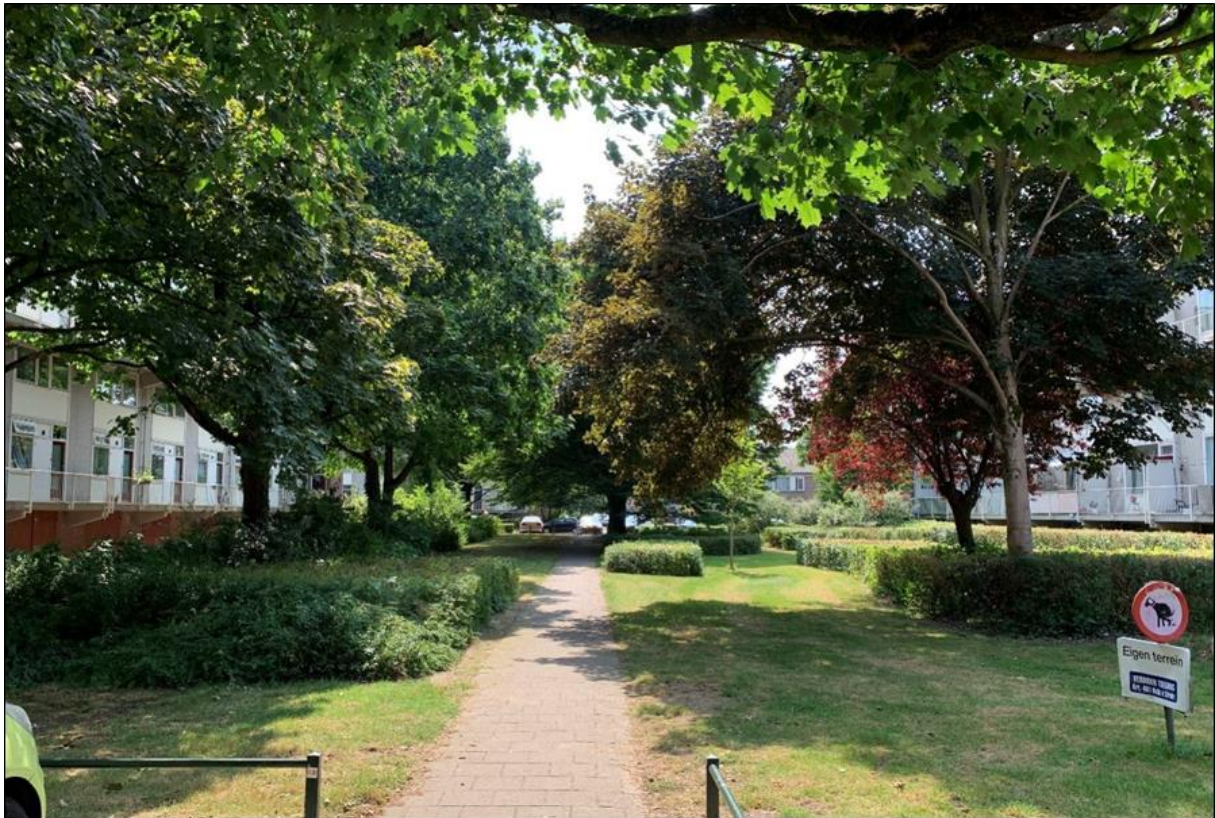


Strokenbouw van Woonwaarts langs de Balladestraat met op de achtergrond hoogbouw bij het wijkcentrum



Woonwaarts-bouwblok langs de Serenadestraat

De (binnen)tuinen van de blokken van Woonwaarts kenmerken zich door een royaal groene karakter met gazons, heesters en met grotendeels volwassen bomen. Diverse bomen hebben hier dankzij de beschikbare groeirimte een behoorlijk formaat gekregen, veel groter dan de straatbomen. Zowel in- als niet-inheemse bomen zijn toegepast, met soms extra sierwaarde, waaronder Zilverlindes, rode esdoorn, Amerikaanse eik en Kaukasische vleugelnoot. De bomen leveren een belangrijke bijdrage aan de groenvoorziening in dit deel van de wijk. Sommige bomen in de -binnentuinen hebben een beeldbepalende betekenis voor de omgeving.



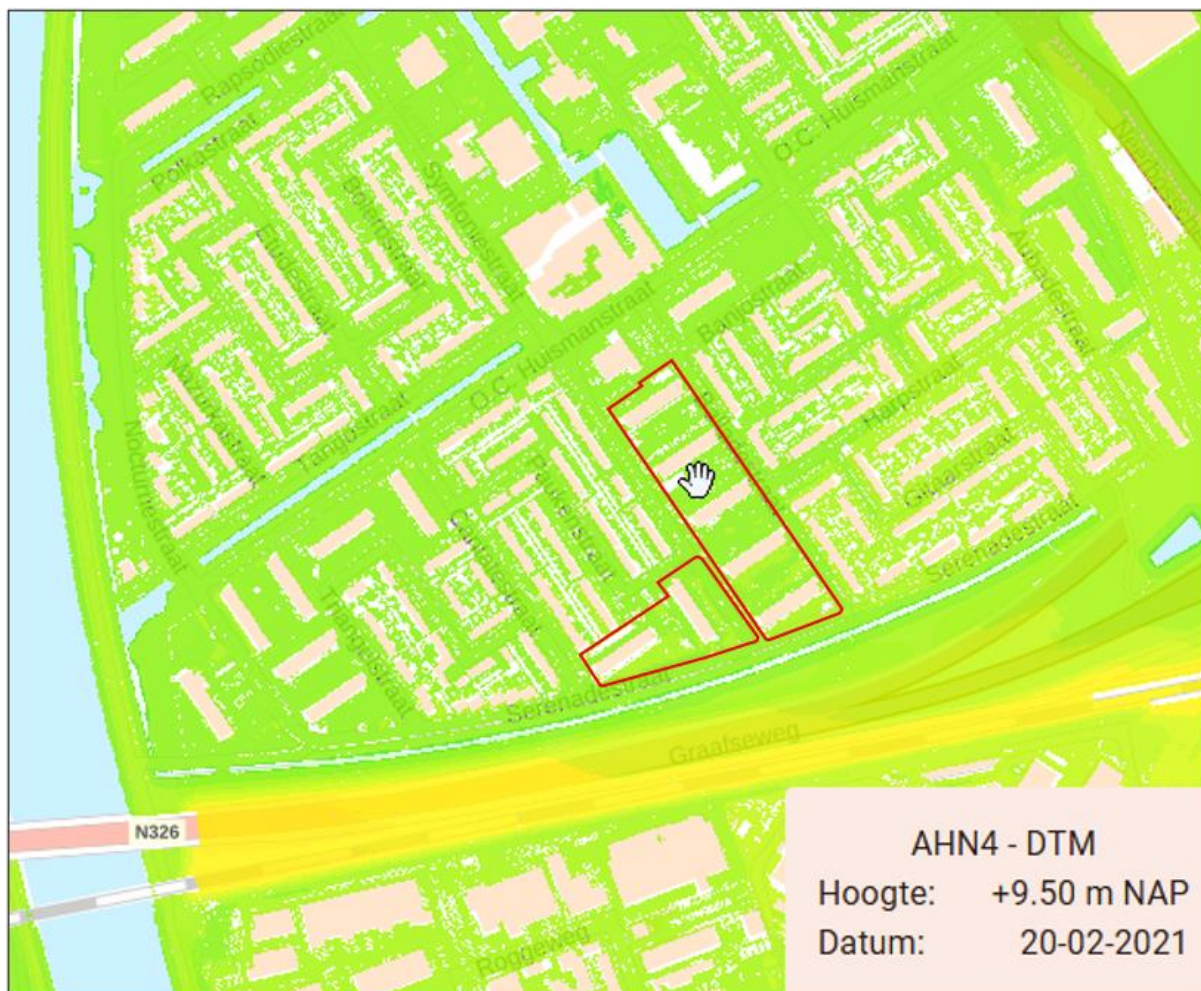
Binnentuin Woonwaarts-blok met gazons, heesters en met grotendeels volwassen bomen



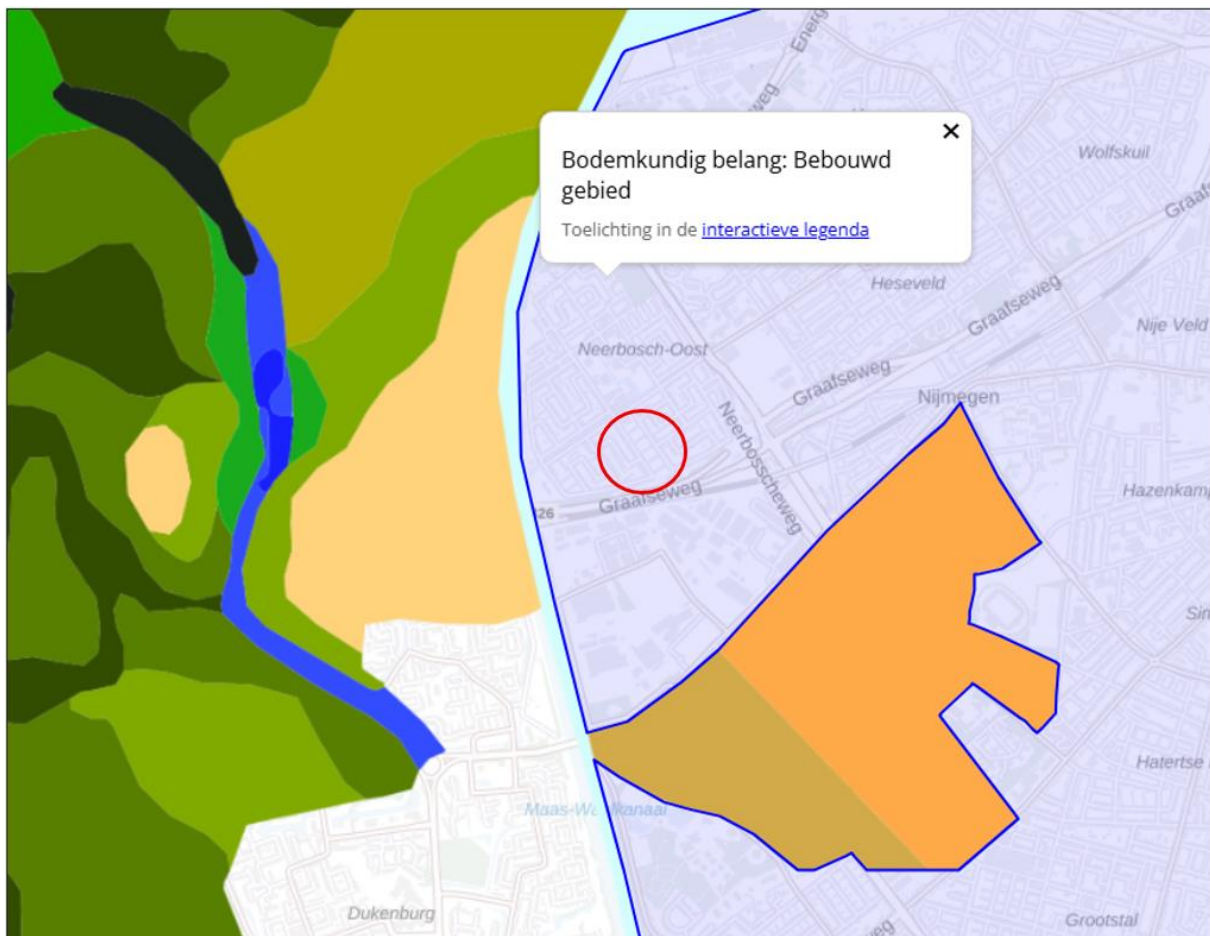
Beeldbepalende bomen in de Woonwaarts-binnentuinen

4.1.1.1 Fysieke kenmerken

Het maaiveld binnen het besluitgebied varieert nauwelijks qua hoogte. Het maaiveld bevindt zich tussen +9.00 m NAP en +10.00 m NAP. Het gehele gebied is hiermee gemiddeld gelegen op circa + 9.50 m NAP.



De bodemsoort ter plaatse van het besluitgebied is geclassificeerd als 'Bodemkundig belang: Bebouwd gebied'. In de bebouwde kom, door de aanwezige bebouwing en wegen, is dit gebied niet gekarteerd. Vaak zijn deze gronden in de loop der jaren vergraven. De dichtstbijzijnde gekarteerde bodemsoorten zijn 'Gooreerdgronden; grof zand' (vormsubgroep: pZn30); 'Loopodzolgronden; grof zand' (vormsubgroep: cY30) en 'Holtpodzolgronden; grof zand' (vormsubgroep: Y30). Alle bodemsoorten hebben gemeen dat de bovengrond uit grof zand bestaat.

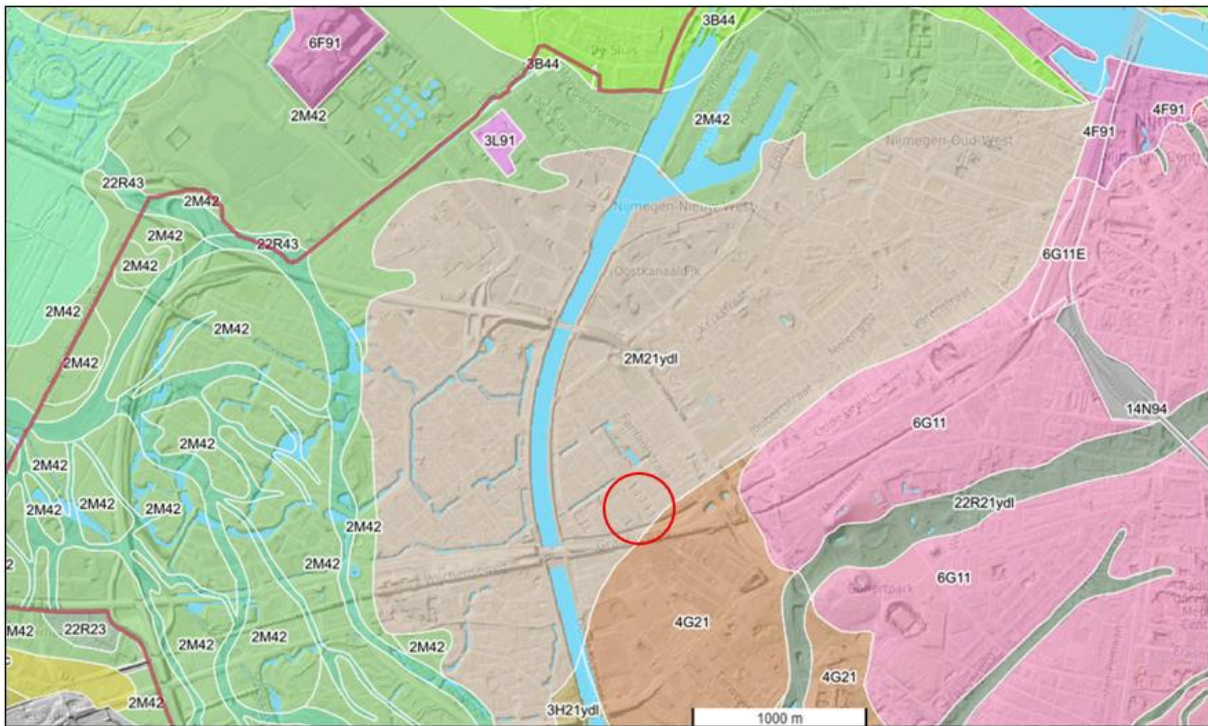


Uitsnede bodemkaart

De locatie bevindt zich in het bebouwde gebied. Door bewoning zijn de geomorfologische kenmerken uit het verleden verloren gegaan. In de omgeving van het besluitgebied bevinden zich gebieden die kenmerken hebben van een 'Glooiing van sneeuwmeltwaterafzettingen' (Vormsubgroep: H21); een Terrasvlakte (Vormsubgroep: M42); een Daluitspoelingswaaier (Vormsubgroep: G21) en een Smeltwaterwaaier (Vormsubgroep: G11).

Waaievormige afzettingen zijn ontstaan door landijskappen of gletsjerfronzen. Eerder is al vastgesteld dat het besluitgebied ter hoogte van een sandr ligt die mogelijk afgedekt wordt door dekzand.

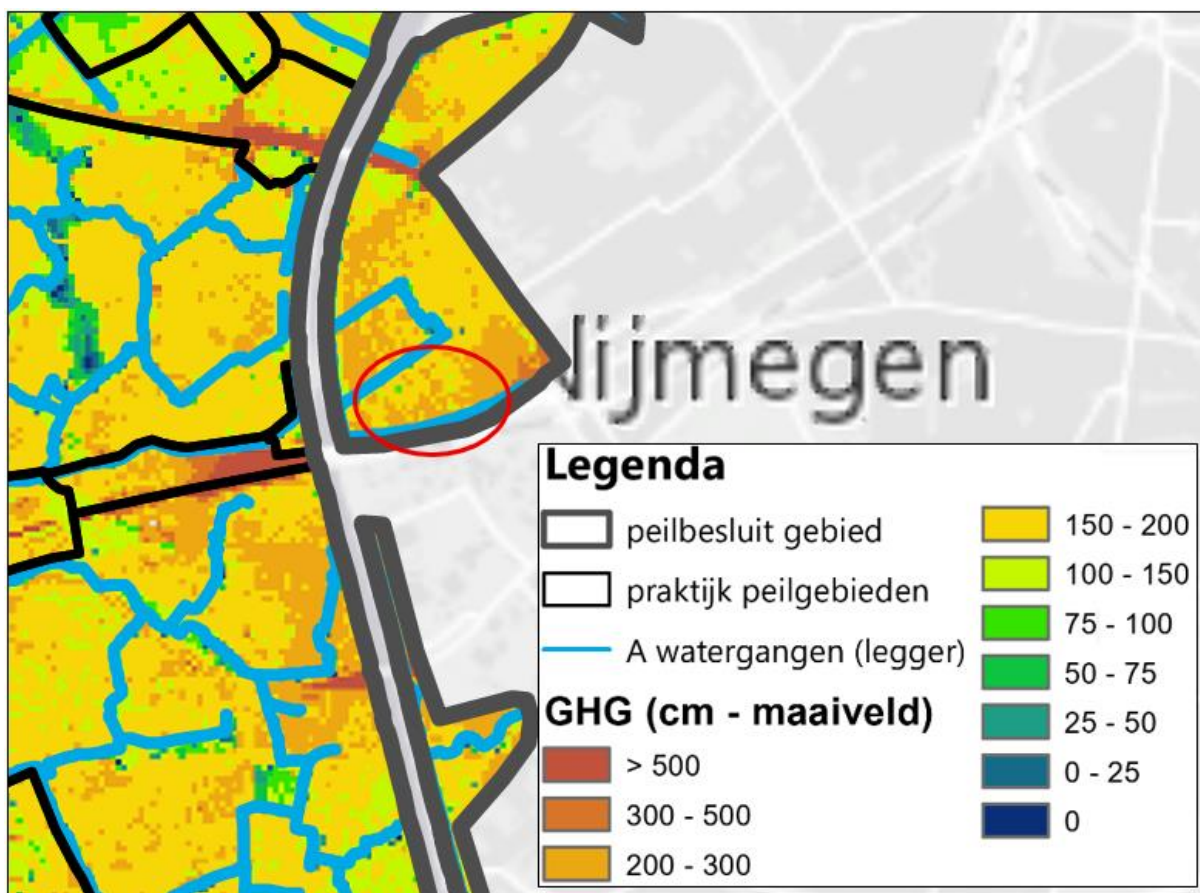
Een sandr bestaat uit grove slecht gesorteerde fluvioglaciale sedimenten, die door smeltwater vanuit het ijs zijn aangevoerd. Een smeltwaterwaaier is door de lange, flauwe helling veelal moeilijk zichtbaar in het terrein. De grootste smeltwaterwaaier of sandr, ook wel spoelzandwaaier genoemd. Kenmerken voor deze gebied is de zandige ondergrond.



Uitsnede Geomorfologische kaart

Langs de zuidkant van het besluitgebied is een primaire watergang gelegen. Ten westen van het besluitgebied verloopt deze primaire watergang verder in noordelijke richting langs het kanaal. Ook bevinden zich hieraan verbonden enkele aftakkingen die door de wijk Neerbosch-Oost verlopen. Deze verbindingen hebben ook een primair of secundair karakter.

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied met een streefpeilenplan. Het betreft de op 23 augustus 2022 vastgestelde streefpeilenplan Citters I en II, Neerbosch en Malden. Voor het besluitgebied geldt een streefpeil van NAP + 7.60 meter. Het gebied kent geen inlaat, wel een uitlaatgemaal waarmee overtollig water wordt afgevoerd op het Maas Waal Kanaal. Het gebied is daarmee afhankelijk van neerslag voor de waterhuishouding.

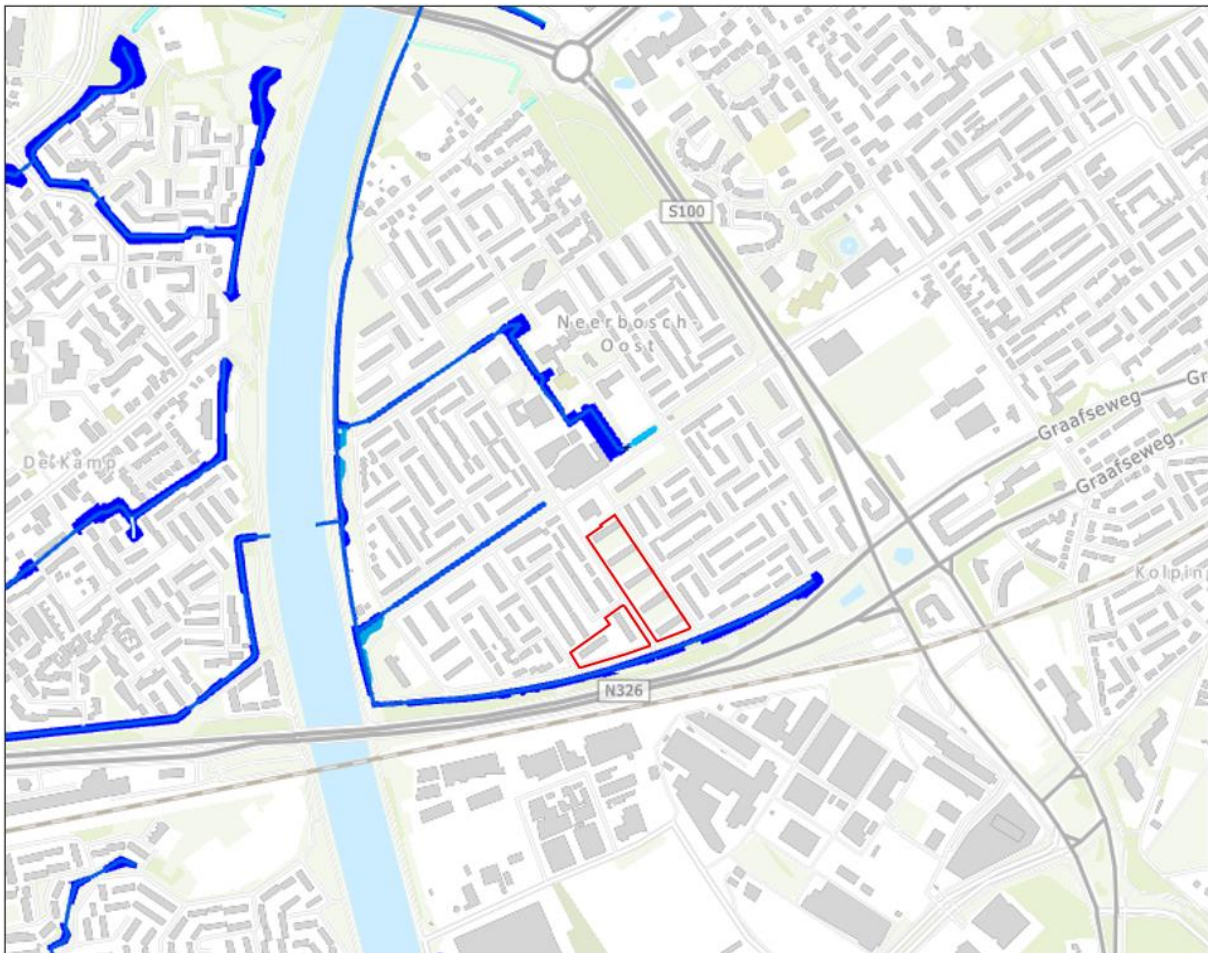


Uitsnede kaart GHG Peilbesluit Bloemers & Citters (Kaart 13a)

In het streefpeilenplan van het waterschap is modelmatig een GHG bepaald van meer dan 1,5 meter (en voor delen meer dan 2 meter) onder maaiveld voor het besluitgebied. Zie hiervoor ook bovenstaande uitsnede.

Op basis van het milieukundig bodemonderzoek blijkt dat het grondwater zich op circa 2 meter onder het maaiveld bevindt. Dit komt overeen met de waarden uit het peilbesluit. Gezien deze grondwaterstand en de zandige ondergrond wordt verwacht dat hemelwater voldoende kan infiltreren. In de klimaatatlas van het waterschap is het gebied bovendien opgenomen als kansrijk voor infiltratie.

Ter plaatse van het besluitgebied is een gemengd rioolstelsel gelegen waarbij hemelwater en vuilwater in de bestaande situatie beide gezamenlijk worden ingezameld en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.



Uitsnede legger waterschap Rivierenland

4.1.1.2 Functioneel

Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is de locatie waar de nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd bestemd voor de functies 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Het nieuwe voornemen sluit hier goed op aan. De invulling van het gebied draagt bij aan het welzijn van bewoners en speelt in op de lokale woningbehoefte. Het biedt daarmee een kans om de bestaande ruimte actiever en ten behoeve van de gemeenschap in te zetten. Met de realisatie van het plan wordt een kwaliteitsverbetering voor Neerbosch-Oost en Nijmegen bereikt en worden daarnaast circa 225 woningen extra toegevoegd aan de stedelijke woningvoorraad.

4.1.1.3 Ruimtelijk

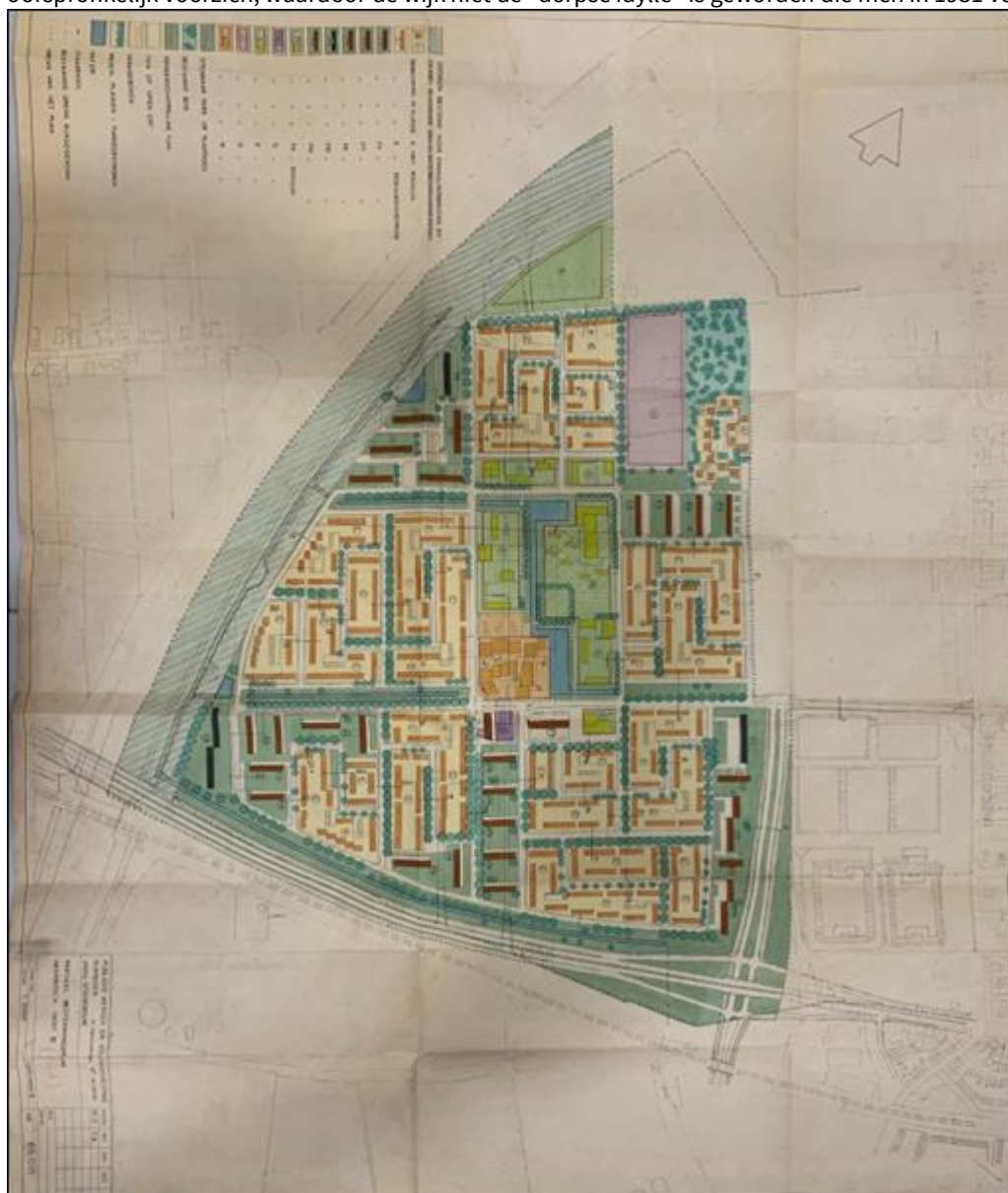
Neerbosch-Oost is ruimtelijk te kenmerken als een naoorlogse woonwijk uit de jaren '60-'70 met een duidelijk stedenbouwkundig stempelpatroon. De wijk heeft een herkenbare, geordende opzet van woonblokken, afgewisseld met rijwoningen en flats. Er is een mix van sociale huur en koop, een centrale voorzieningstrook en relatief veel openbare groenstructuren. De wijk ligt enigszins geïsoleerd aangezien deze enkel bereikbaar is via de Otto C. Huismanstraat. Kenmerken voor de woningen is dat deze worden omringd door groen.

Sociaal-maatschappelijk is de wijk relatief kwetsbaar, met enkele leefbaarheidsuitdagingen. Stedenbouwkundig vormt het besluitgebied echter een logische plek voor nieuwe bebouwing om hierdoor in te spelen op de uitdagingen binnen de wijk. Het besluitgebied biedt voldoende ruimtelijke potentie voor een verbeteringslag. Het uiteindelijk voornemen draagt bij aan kwaliteitsverbetering door vernieuwing en verdere vergroening.

4.1.2 Beschrijving omgeving besluitgebied

De wijk Neerbosch-Oost was in het Structuurplan van 1951 bedacht als een zelfstandige, dorpse 'satelliet' met een lagere bebouwingsdichtheid. Het eerste ontwerp werd in 1962 afgerond, als laatste van een totaal van negen uitbreidingswijken.

De wijken uit deze laatste fase werden gekenmerkt door stroken- en stempelverkavelingen met woonpaden en semi-openbare plantsoenen, gestandaardiseerde moderne architectuur en centraal gelegen voorzieningencentra. In deze wijken ging kwantiteit voor kwaliteit, waardoor de samenhang in ruimtelijke structuur, openbare ruimte en architectuur onder druk kwam te staan. Neerbosch-Oost kreeg uiteindelijk een hogere bebouwingsdichtheid dan oorspronkelijk voorzien, waardoor de wijk niet de "dorpse idylle" is geworden die men in 1951 voor ogen had.



Ontwerp van Neerbosch-Oost, 1966

De wijk heeft een voor naoorlogse woonwijken typische gridstructuur, waarbij alle lijnen (infrastructuur, bouwblokken en groenstructuren) haaks op elkaar staan. Rondom de wijk bevindt zich een brede groene zoom die de wijk afschermt van de stadswegen en het kanaal; het buurt- en verkavelingsgroen, evenals de waterlopen, zijn structurerende elementen in de wijkopzet.

De straten rondom het besluitgebied hebben een standaardinrichting met asfalt en klinkers voor de rijwegen en betontegels voor de stoepen. De omgeving van het besluitgebied komt overeen met de uitstraling van de wijk Neerbosch-Oost.

In de wijk is sinds de bouw slechts beperkt gesloopt, nieuwgebouwd en ingesloten. Het winkelcentrum is gerenoveerd en er hebben infrastructurele wijzigingen plaatsgevonden. Hierdoor is de wijk alleen nog via de Otto C. Huismanstraat te bereiken en hebben voorheen doorgaande routes aan belang ingeboet.

4.2 Bescherming bestaande kwaliteiten

4.2.1 Bestaande kwaliteiten

De wijk Neerbosch-Oost kan worden omschreven als een voorbeeld van een ‘satellietwijk’ met een centrale strook voor voorzieningen met daaromheen gelegen woonbuurten. De wijk als geheel in Nijmegen kent een wisselende mate van stedenbouwkundige waardering, waarbij met name het gebied met strokenbouw langs de Symfoniestraat en Balladestraat als hoogwaardig wordt beschouwd. De rest van de wijk wordt als middelmatig gewaardeerd. De wijk is representatief voor het stedenbouwkundig ideaal van de wederopbouwperiode, waarin de wijkgedachte, een hiërarchische verkeersstructuur en afwisseling in woningtypes en bouwhoogtes centraal stonden.

De verkaveling is overwegend orthogonaal, gekenmerkt door ritme en herhaling op kleine schaal, en afwisseling op grotere schaal. Dit principe is het duidelijkst zichtbaar in het strokenbouwgedeelte, met name bij de Woonwaarts-blokken, waar de middelhoogbouw haaks op de wegen staat en gecombineerd is met binnentuinen. In de zuidwestelijke buurt is de oorspronkelijke, op herhaling gebaseerde structuur deels losgelaten. Andere bouwblokken zijn in een vrijere configuratie opgesteld, waarbij vooral de relatie met het omliggende groen als typerend wordt gezien. De Nocturneflat vormt een markant visueel en fysiek sluitstuk van de wijk aan de westzijde. Deze flat benadrukt de overgang van het woongebied naar het open landschap langs het Maas-Waalkanaal en vormt een hoogteaccent, passend binnen het ontwerpprincipe om in elke wijk strategisch geplaatste hoogteverschillen aan te brengen.

Op architectonisch niveau wordt de wijk als middelmatig gewaardeerd. De woningblokken zijn ontworpen in een sobere, functionele stijl die kenmerkend is voor het functionalisme. De toepassing van maisonnettes, een gestapelde eengezinswoningen met interne trap, weerspiegelt de vernieuwende woningontwerpen uit de naoorlogse periode. Daarnaast illustreert het gebruik van systeembouw, zoals arbeidsbesparende gietbouw met prefabpanelen, de technologische vooruitgang binnen de volkshuisvesting van die tijd. Hoewel de gevels nog deels hun oorspronkelijke ritmiek en geleding laten zien, is de expressiviteit afgenomen door latere wijzigingen in kleurgebruik en materiaaltoepassing, vooral bij de blokken van woningcorporatie Talis. De ontwerpen in de wijk zijn mede afkomstig van de lokale architect R.G. Rodenburg, die bekend staat om zijn bijdrage aan diverse wederopbouwprojecten in Nijmegen.

De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de beleving van de wijk. Rondom de woonblokken is het groen ingericht als (semi-)collectieve ruimte. Vooral de binnentuinen van de Woonwaarts-blokken vallen op door hun volwassen beplanting en grote bomen, die bijdragen aan de beeldkwaliteit. In tegenstelling daarmee is de groeninrichting rondom de Talis-blokken soberder van aard, met meer openbare elementen zoals doorlopende paden en speelplaatsen. Ondanks latere aanpassingen zijn de oorspronkelijke ontwerpprincipes grotendeels bewaard gebleven, met een nog goed leesbare samenhang tussen het groen, de bouwblokken en de bredere stedenbouwkundige structuur van de wijk.

4.2.2 Bescherming van de kwaliteiten

Om de bestaande kwaliteit te behouden, is in het ontwerp gekozen voor het doen herleven van de oorspronkelijke bouwstructuur, door vast te houden aan de kenmerkende stedenbouwkundige hoofdopzet en karakteristieke (groen)elementen. Dit geldt in het bijzonder voor de vijf in strokenbouw opgestelde en goed bewaarde Woonwaarts-blokken.

In het ontwerp is gestreefd naar het behoud van de orthogonale stedenbouwkundige structuur, de principes van herhaling en afwisseling, de samenhang tussen bebouwing en groen, en de op ritme en helderheid gebaseerde verkavelingsvormen.

Daarnaast is gezocht naar mogelijkheden om de oorspronkelijke architectonische principes te integreren of te herinterpreteren. Bij de herbouw is gestreefd naar het terugbrengen van markante elementen, zodat de architectuur van toekomstige woongebouwen herkenbaar blijft voor de omgeving en goed aansluit bij de bestaande bebouwing. Ook is erop toegezien dat de betekenis van de hoogbouw in het wijkcentrum als landmark behouden blijft.

5. Visie en doelen

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.

Toepassing

Voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan zijn de onderstaande categorieën van toepassing:

Het Omgevingsbesluit (Ob)

In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Voor het Omgevingsbesluit is er in dit geval sprake van het volgende:

- Een omgevingsvergunning ten behoeve van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) als bedoeld in afdeling 5.1 van de Omgevingswet.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Voor het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) betreft dit:

- Doordat er sprake is van de toevoeging van nieuw kwetsbare objecten in de vorm van woningen dient er ook getoetst te worden aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Voor het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) betreft dit:

- Doordat er sprake is van een afwijking van het omgevingsplan dient er rekening te worden gehouden met het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Voor het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) betreft dit:

- Met het voornemen worden nieuwe bouwwerken toegevoegd. Doordat er naast de afwijking van het omgevingsplan ook sprake is van de activiteit bouwen, dient te worden getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In **Hoofdstuk 7** van deze motivering wordt het voornemen aan de aspecten van de fysieke leefomgeving getoetst. Aan de hand van de aspecten van de fysieke leefomgeving wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in **Hoofdstuk 7** bij het betreffende aspect behandeld. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

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:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. 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:

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

De NOVI werkt door in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Toetsing

Met de NOVI wordt vooral gestuurd op inbreiding in plaats van uitbreiding. Dit voornemen van Woonwaarts ligt in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, die beoogt binnen stedelijk gebied woningen te realiseren. Met dit voornemen vindt herstructurering van bestaande woningvoorraad binnen het bebouwde gebied van Nijmegen plaats, waarbij bestaande verouderde woningen worden vervangen door nieuwe moderne woningen die voldoen aan de eisen en wensen van deze tijd.

In totaal worden alle maisonnettes (168 stuks) van Woonwaarts verdeeld over 7 flats gesloopt en vervangen door circa 282 nieuwe appartementen verdeeld over 7 gebouwen. Vergeleken met de bestaande situatie worden 114 woningen toegevoegd.

Een belangrijk aspect van de NOVI is het creëren van prettige woonmilieus (prioriteit 3: 'Sterke en gezonde steden en regio's') en aandacht voor klimaatadaptatie (prioriteit 1). Ruimte voor klimaatadaptatie is het meest urgent in de zwaarder milieubelaste en kwetsbare gebieden, zoals nabij waardevolle natuurgebieden (bijv. met een grote culturele waarde) en grondwaterbeschermingsgebieden, in gebieden waar de concentratie van bedrijven groot is of waar bedrijven dicht bij bewoond gebied zijn gesitueerd. Voor de bebouwde omgeving is het van belang om in te spelen op de gevolgen van klimaatverandering door het treffen van maatregelen tegen bijvoorbeeld hittestress en wateroverlast.

Naast het voorzien in de woningbehoefte, zullen de nieuwe woongebouwen tevens klimaatbestendig worden gerealiseerd, met aandacht voor een duurzame energie- en hemelwatervoorzieningen. Vergeleken met de bestaande situatie is dit een enorme verbetering.

Bovendien worden de woningen levensloopbestendig gerealiseerd, waardoor deze geschikt zijn voor alle levensfasen. Dit draagt bij aan een duurzame ontwikkeling en geschiktheid van de woningen op lange termijn. De realisatie van de nieuwe gebouwen sluit verder aan bij de toekomstvisie van de wijk. Hierbij is er oog voor het behoud van de identiteit. Te meer, omdat 7 bestaande verouderde woongebouwen vervangen worden door moderne woongebouwen in combinatie met een verbetering van de inrichting van het besluitgebied.

Samenvattend kan op basis van het bovenstaande worden geconcludeerd dat het voornemen wenselijk en in lijn is met de NOVI.

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 deel 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. 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 deel 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.

In de omgevingsvisie van de gemeente Nijmegen is aangegeven dat het onze ambitie is om tot 2030 nog ongeveer 10.000 woningen te bouwen. Daarbij gaan wij ervan uit dat de stad ook daarna blijft groeien, met minimaal 5.000 woningen tussen 2030 en 2040.

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

3. Woningbouwopgave en versnelling
4. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
5. Huisvesting aandachtsgroepen
6. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
7. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
8. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
9. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. In de omgevingsvisie van de gemeente Nijmegen is aangegeven dat het onze ambitie is om tot 2030 nog ongeveer 10.000 woningen te bouwen. Daarbij gaan wij ervan uit dat de stad ook daarna blijft groeien, met minimaal 5.000 woningen tussen 2030 en 2040.

In april 2025 zijn er geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden, genaamd Woondeal 2.1 vastgesteld. Deze afspraken vormen een addendum bij de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal 2.0 van Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, die op 8 maart 2023 ondertekend is in Zutphen. De in dit addendum opgenomen woningbouwaantallen zijn voortaan leidend.

In de jaren 2025 tot en met 2030 spannen gemeenten, provincie en rijksoverheid zich in om in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 27.120 woningen te realiseren, waarvan minimaal 66% betaalbaar, inclusief 34% sociale huurwoningen. Omdat de oorspronkelijke woondeal liep van 2022 tot en met 2030, worden ook de afspraken (dus niet realisatie) voor de eerste drie jaar in de eerste kolom vermeld.

Nijmegen

Voor de gemeente Nijmegen betekent dat het volgende:

Te realiseren woningen bruto	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
8.740	3.300	1.340	1.150	5.790	3.300

Te realiseren 2025-2030

Van 2031 tot en met 2034 spannen gemeenten, provincie en rijksoverheid zich in om in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen ruim 17.800 woningen te realiseren, waarvan minimaal 67% betaalbaar, inclusief minimaal 30% sociale huurwoningen.

Voor de gemeente Nijmegen betekent dat het volgende:

Te realiseren woningen bruto	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Betaalbaarheid totaal	Woningen door corporaties
4.560	1.560	800	720	3.080	1.560

Te realiseren 2031-2034

Toetsing

Primair doel van de Woondeal 2.0 is de woningbouwopgave en het versnellen van de woningbouw. Het streven is om in eerste lijn betaalbare woningen te realiseren. De vraag naar woningen is immers groter dan het aanbod.

Op basis van de woondeal is het van belang dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen. Nationaal wordt daarom ingezet op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel 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. In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters, is het van belang om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.

Het voorliggende voornemen maakt onderdeel uit van de te realiseren woningen door corporaties in de gemeente Nijmegen. Dit woningbouwproject in het bebouwde gebied van Nijmegen komt tot stand door herstructurering. Bij herstructurering wordt gekeken hoe bepaalde locaties en mogelijk ook gebouwen anders worden ingevuld, om zo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te behalen, maar tegelijk ook woningen toe te voegen. Hierbij wordt vaak gebruik gemaakt van de beschikbare plancapaciteit. Door deze herstructureringsprojecten ontstaat een win-win-situatie voor omwonenden en toekomstige bewoners.

Het voornemen richt zich exact op de aandachtsgroepen van de Woondeal 2.0/2.1. Bij de woningen is uitsluitend sprake van sociale huurwoningen, woningen in het middenhuursegment en/of betaalbare koopwoningen, die ook nog eens levensloopbestendig zijn.

Voor het voornemen geldt dat de woningen regionaal zijn afgestemd als vast onderdeel van het woningbouwprogramma en zijn opgenomen in de woonagenda van de provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Naast dat het voornemen bijdraagt aan de planvoorraad en aansluit bij de regionale behoefte, is het streven om energieneutrale en duurzame woningen te realiseren.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het totale voornemen dat uiteindelijk mogelijk wordt gemaakt door de woningcorporatie Woonwaarts, aansluit bij de projecten zoals genoemd in de Woondeal. Het voornemen levert dus een directe bijdrage aan de Woondeal.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal.

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

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De meeste gebouwen zijn nog verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Toetsing

Een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland staat centraal in de Omgevingsvisie. Dit wordt nagestreefd door ontwikkelingen te benaderen vanuit een duurzaam, verbonden en economisch krachtig perspectief. In Nijmegen en omgeving is ruimte schaars. In het kader van duurzaam en zuinig ruimtegebruik is het daarom van belang om alle ruimtelijke opties zorgvuldig af te wegen.

Het doel van het voornemen is om potentiële locaties binnen het bebouwde gebied van Nijmegen nieuw leven in te blazen. Dit gebeurt door het toevoegen van woningen ter vervanging van verouderde woningvoorraad, het moderniseren van de wijk middels de realisatie van klimaat- en energieneutrale woongebouwen, en het toevoegen van meer groen in de leefomgeving.

Het voornemen leidt tot een verbetering van de omgeving en veroorzaakt nauwelijks negatieve effecten. Het voornemen betreft een inbreidingslocatie. De bestaande verouderde gebouwen worden gesloopt en vervangen door moderne gebouwen die voldoen aan de eisen en normen van deze tijd. Door deze inbreiding blijft de kern

compact, terwijl tegelijkertijd wordt voorzien in de behoefte aan extra woonruimte. Omdat ter plaatse reeds meerlaagse woongebouwen aanwezig zijn en deze ook voorkomen in de directe omgeving, sluiten de nieuw te realiseren woongebouwen goed aan op de bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur.

Voor het te realiseren gebouw wordt gestreefd naar een energieneutraal en klimaatbestendig ontwerp. Voldoende groene ruimte, koele plekken en wateropvang worden op adequate wijze geborgd binnen het voornemen. Het voornemen draagt zodoende bij aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Nijmegen.

5.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. 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.

5.3.2.1 Toetsing

5.3.2.1.1 Woonlocaties

Doordat sprake is van het toevoegen van extra woningen, ten opzichte van de bestaande situatie, zijn de instructieregels voor woonlocaties het zwaarstwegend. In **paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen'** zijn onder artikel 5.62 instructieregels voor woonlocaties en recreatiewoningen opgenomen.

Artikel 5.62 (oogmerk instructieregels over woonlocaties en recreatiewoningen)

Het in onderdeel a genoemde oogmerk komt voort uit de ambitie om de Gelderlanders nu en in de toekomst te voorzien in een goede woonplek. Die ambitie uit de omgevingsvisie krijgt vorm in het Actieplan Wonen. De woonbehoefte en de balans tussen vraag en aanbod van voor de verschillende doelgroepen beschikbare woonruimte varieert per regio.

Deze paragraaf regelt dat in elke regio een regionale woonagenda wordt opgesteld en geactualiseerd en dat de daarin gemaakte afspraken doorwerken in de gemeentelijke omgevingsplannen. Zo wordt in onderlinge afstemming en samenwerking gewerkt aan de ambitie en opgave van een evenwichtige en toekomstbestendige Gelderse woonvoorraad.

Woningen worden niet alleen benut voor permanent verblijf. De provincie Gelderland beschikt over een groot aanbod aan recreatiewoningen op parken voor tijdelijk - toeristisch - verblijf. Gelderland is koploper qua aantal binnenlandse vakanties, met de Veluwe als populairste binnenlandse vakantie regio. Ook het aanbod van dit type woonverblijven moet toekomstbestendig zijn, dus duurzaam geëxploiteerd worden, zodat kan worden voorzien in een steeds veranderende vraag.

Artikel 5.63 (regionale afspraken wonen)

- **Lid 1:** *Het opstellen van regionale uitvoeringsafspraken over wonen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeenten in een regio en de provincie. Bij deze samenwerking rond de woningbouwopgave is ook de rijksoverheid betrokken. Deze overlegstructuur sluit aan bij het in artikel 2.2 van de Omgevingswet neergelegde idee van co-actenschap: bestuursorganen werken samen. Met de regionale uitvoeringsafspraken pakken betrokken bestuursorganen gezamenlijk de woonopgave op. De woonopgave houdt niet op bij de gemeentegrens, want besluiten over woningbouw binnen de ene gemeente kunnen gevolgen hebben voor de naburige gemeenten. Ook moet geborgd worden dat er op nationaal, provinciaal en regionaal niveau voldoende woningen gerealiseerd worden om de woningnood te verminderen. Deze opgave vraagt dat we optreden als één overheid, rekening houdend met elkaars deelopgaven en onderling afstemmen. Eerder werd binnen de provincie Gelderland gewerkt met regionale woonagenda's. Naar aanleiding van nieuw nationaal beleid krijgen de regionale uitvoeringsafspraken nu vorm in regionale woondeals. Deze regionale uitvoeringsafspraken worden onder het regiem van de Omgevingswet aangemerkt als interbestuurlijk regionaal programma. Op basis van de bestaande woondeals en het wetsvoorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting is bepaald over welke onderwerpen er in ieder geval afspraken worden gemaakt. Deze onderwerpen dienen in de uitvoeringsafspraken van elke regio terug te komen, waar mogelijk in meetbare afspraken. Dat sluit niet uit dat in de uitvoeringsafspraken over méér onderwerpen afspraken gemaakt worden, zoals over de randvoorwaarden voor woningbouw en over steun van de provincie en de rijksoverheid voor het realiseren van opgaven.*

Onderdeel a:

Afspraken worden gemaakt over het aantal te realiseren woningen: per jaar en per gemeente. Hierbij wordt circa tien jaar vooruitgekeken. Bij het bepalen van aantallen vormen actuele prognoses van de woningbehoefte een belangrijk startpunt om tot afspraken te komen. Ook kunnen nationaal en provinciaal beleid, de uitvoeringskracht van regio's, bereikbaarheid en principes rond 'water en bodem sturend' meegewogen worden bij het maken van afspraken.

Onderdeel b:

Afspraken worden ook gemaakt over het aandeel betaalbare woningen bij het realiseren van woningen. Onder betaalbare woningen worden verstaan: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Hierbij worden de nationaal vastgestelde prijsgrenzen gehanteerd.

Onderdeel c:

Verder worden er regionale afspraken gemaakt over het ontwikkelen van voldoende woningbouwplannen door gemeenten. Daarbij is het uitgangspunt dat gemeenten toewerken naar een plancapaciteit van circa 130% van het aantal te realiseren woningen. Zo wordt geanticipeerd op vertragingen en uitval van woningbouwplannen die zich kunnen voordoen.

Onderdeel d:

Met het onderdeel 'toekomstbestendig realiseren van woningen' worden bedoeld afspraken over circulair, conceptueel, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, en over de energietransitie en een gezonde leefomgeving. Deze thema's raken zowel woningen als woonwijken en gebiedsontwikkeling.

Onderdeel e:

Bij het onderwerp 'ontwikkeling bestaande woningvoorraad' gaat het om afspraken over de aanpassingen die nodig zijn om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren of beter passend te maken. Voorbeelden zijn het verduurzamen van bestaande woningen en het splitsen of delen van woningen.

Onderdeel f:

Het laatste onderdeel ziet op afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit omvat onder meer afspraken over het aantal woningen dat voor ouderen gerealiseerd wordt. Ook kan het gaan om afspraken over hoe – waar nodig – de bijbehorende zorg en ondersteuning georganiseerd wordt, althans voor zover het gaat om mensen die zelfstandig wonen. Het gaat daarnaast om afspraken over de verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten binnen een regio, in ieder geval rond de wettelijke verplichte urgentiecategorieën.

- **Lid 2:** Regelmatig komen er actuele bevolkingsprognoses uit, verandert de woningbehoefte kwalitatief en doen zich nieuwe economische omstandigheden voor. Onder meer vanwege deze redenen is het belangrijk om regelmatig de woonafspraken te actualiseren, zodat de plannen blijven aansluiten op de woningbehoefte en op het actuele beleid van de provincie en de rijksoverheid. Dit actualiseren moet minstens eens in de vier jaar gebeuren. Als daar inhoudelijk aanleiding toe is, kunnen de regionale uitvoeringsafspraken ook tussentijds geactualiseerd worden.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonafspraken)

- **Lid 1:** Een nieuwe woonlocatie kan in het omgevingsplan alleen mogelijk worden gemaakt voor zover deze ontwikkeling past binnen de hierover gemaakte afspraken in de regionale woondeal. De regionale afspraken spelen een belangrijke rol bij de motivering van een nieuwe locatie, naast de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129 g van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Uiteraard kan de ontwikkeling van een zodanige schaal zijn, dat de bovenlokale impact ook nog buiten de eigen regio getoetst moet worden, bijvoorbeeld als die impact de provincie- of regiogrens overschrijdt.
- **Lid 2:** Ten behoeve van de flexibiliteit is het in uitzonderlijke gevallen mogelijk om van een regionale woondeal af te wijken. In dat geval moet onder andere aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio, omdat de ontwikkeling vooruitlopend op de actualisatie van het afsprakenkader mogelijk wordt gemaakt.

Toetsing

Met dit voornemen worden nieuwe woonlocaties gerealiseerd. Hoewel deze locatie nu ook als woonlocatie in gebruik is, is het nieuwe bouwvolume groter dan dat van de eerdere gebouwen. Dit betekent dat er sprake is van een substantiële toename van de woonmogelijkheden (verdichting). In de volgende motivering wordt het initiatief getoetst aan de regels in de Omgevingsverordening voor het oprichten van nieuwe woonlocaties.

Het voornemen sluit aan op de regionale uitvoeringsafspraken zoals bedoeld in artikel 5.63. Hierbij wordt specifiek ingezet op het toekomstbestendig realiseren van woningen, met aandacht voor klimaatadaptief en duurzaam bouwen. Daarnaast wordt het belang van de energietransitie en het creëren van een gezonde leefomgeving voor woonlocaties meegenomen.

Het voornemen geeft hiermee invulling aan de regionale woonafspraken zoals bedoeld in artikel 5.63 en draagt daarmee bij aan een toekomstbestendige Gelderse woonvoorraad.

5.3.2.1.2 Gelderse streek Rijk van Nijmegen

In afdeling 5.3 'Instructieregels omgevingsplan: landschap' zijn onder artikel 5.43 de instructieregels voor het beschermen van het landschap van 'Rijk van Nijmegen' opgenomen

Artikel 5.43 (beschermen landschap Gelderse streken: Rijk van Nijmegen)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Rijk van Nijmegen wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Rijk van Nijmegen.

Toetsing

Voor het behoud van het Gelders Landschap van het Rijk van Nijmegen wordt gestreefd naar het behouden van de recreatieve ontsluiting van het uitloopgebied, met een goede zonering om kwetsbare natuurwaarden te beschermen. Doordat het besluitgebied geen uitloopgebied, ecologische verbindingzone of een van de kernkwaliteiten van het Rijk van Nijmegen betreft, worden deze regels gerespecteerd.

Daarnaast moet voor de stuwwal van Nijmegen worden voorkomen dat de meer verstedelijkte ontwikkelingsassen door mogelijk conflicterende ruimtelijke ontwikkelingen verrommelen. Dit wordt voorkomen door sturing op ruimtelijke kwaliteit en het adequaat inzetten op aantrekkelijke landschapsbouw. Bij herinrichting van de stadsdelen op de flanken van de stuwwal is het van belang voldoende aandacht te besteden aan het herstel van het oude landgoedkarakter.

Voor het voorliggende voornemen geldt dat de ruimtelijke kwaliteit van de stuwwal door de ligging niet wordt beïnvloed. Door middel van handhaving van een landschappelijk inrichtingsplan wordt aandacht besteed aan het groene karakter van Neerbosch-Oost. Hierbij wordt gestreefd naar het koesteren en versterken van natuur- en landschapswaarden, om parkachtige kwaliteiten als uitloopgebied voor de bewoners te creëren.

5.3.2.1.3 Waterschap

In hoofdstuk 3 'Omgevingswaarden' van de omgevingsverordening, worden onder afdeling 3.2 de geldende omgevingswaarden met betrekking tot wateroverlast van in het beheergebied van Waterschap Rivierendland beschreven.

Afdeling 3.2 Omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren

Artikel 3.1 Omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren waterschap Rivierenland

- Lid 1: Voor de wateroverlast in het beheergebied van waterschap Rivierenland geldt binnen het stedelijk gebied een gemiddelde kans op overstroming van;
 - a. 1:100 per jaar voor locaties waar feitelijk bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen aanwezig zijn; en;
 - b. 1:10 per jaar voor het overige gebied.

Toetsing

De omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren zijn inspanningsverplichtingen voor het waterschap. Hieruit volgen geen acties voor het voornemen. Wel komt het aspect 'Water' in **paragraaf 7.3.7 Water** aan bod.

5.3.2.2 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen onderdeel uit van een ganzenrustgebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

De locatie is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen en de ontwikkeling sluit aan bij doelstellingen op gebied van duurzaamheid, efficiënt ruimtegebruik en de juiste functies op de juiste plaats. De locatie garandeert een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende motivering, maakt inzichtelijk dat er wordt voldaan aan de instructieregels die voortvloeien uit de omgevingsverordening.

5.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen

Naast de Subregionale Woonagenda is er op het niveau van de Groene Metropoolregio een verstedelijkingsstrategie opgezet. Conform de NOVI en de Woondeal hebben bestuurders van Rijk en provincie afgesproken een regionale verstedelijkingsstrategie voor de regio Arnhem/Nijmegen/Food Valley op te stellen.

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.

De aanleiding voor de strategie is de noodzaak om rond de 100.000 woningen toe te voegen in de regio's Food Valley (40.000 woningen) en Arnhem-Nijmegen (60.000 woningen) tot 2040.

Het doel van de verstedelijkingsstrategie is om aan te geven waar op de korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040) de extra woon- en werklocaties in dit gebied gaan komen, gekoppeld aan andere belangrijke opgaven, namelijk de verduurzaming van de economie, de bereikbaarheid, de versterking van het landschap/de natuur en de kwaliteit van de leefomgeving.

Toetsing

De verstedelijkingsstrategie bestaat per deelgebied uit vijf kaarten. Het besluitgebied is gelegen in het deelgebied 'Nijmegen-West'. Op de integrale kaart van de verstedelijkingsstrategie zijn de locaties in de wijk Neerbosch-Oost aangeduid als 'geclusterde bebouwing / bebouwd gebied'.



Uitsnede integrale kaart

Op de bovenstaande integrale kaart is te zien dat Nijmegen vóór 2030 op zoek moet gaan naar geschikte woningbouwlocaties. Voor de woningbouwopgave van 2030 en de periode daarna is er sprake van een duidelijke zoekopgave.

Door de herstructurering van het woongebied worden extra woningen gerealiseerd. Het voornemen levert daarmee een directe bijdrage aan het oplossen van de woningbouwopgave. De bestaande functie van het gebied blijft behouden. Het betreft een verdichtingsslag binnen het huidige stedelijk gebied, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen in lijn is met de verstedelijkingsstrategie.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie ‘Nijmegen 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. Nijmegen bereikt dit door te werken aan vier 'hoofdlijnen van beleid':

- sociale en gezonde stad;
- economisch veerkrachtige stad;
- aantrekkelijke stad;
- duurzame stad.

Deze hoofdlijnen van beleid zijn 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 ruimtelijke keuzes:

- **We groeien binnen de grenzen van de stad**

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

- **We omarmen het kanaal**

Hierbij zetten we in op intensivering en transformatie van de huidige woongebieden in Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost, Hatert en Winkelsteeg als woon-werkgebied. Door de Kanaalzone tot ontwikkeling te brengen, werken we aan een betere verbinding van Dukenburg en Lindenholt met de rest van de stad en geven we de bestaande wijken rondom het kanaal een impuls.

De 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.

Toetsing

Met de richtinggevende keuze om te groeien binnen de grenzen van de stad, legt de gemeente de nadruk op verdichting van de stad. De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2050 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om deze toekomstige groei onder te brengen binnen de bestaande grenzen van de stad. Duurzaam ruimtegebruik is hierbij essentieel.

Het besluitgebied ligt in het stadsdeel Neerbosch-Oost. De herstructurering van Neerbosch-Oost draagt bij aan de verdichting van de bebouwing binnen het focusgebied ‘Kanaalzone/Winkelsteeg’ en sluit daarmee aan op de keuze van de gemeente Nijmegen om te groeien binnen de bestaande grenzen van de stad. Door in te zetten op herontwikkeling en intensivering binnen de bestaande wijkstructuren, wordt efficiënt ruimte gecreëerd voor extra woningen, zonder extra ruimtebeslag.

Tegelijkertijd sluit dit voornemen aan bij de tweede richtinggevende keuze uit de Omgevingsvisie 'We omarmen het kanaal'. De ambitie van de gemeente Nijmegen is om de aan het kanaal grenzende wijken actief te ontwikkelen en beter te verbinden met de rest van de stad. In de Omgevingsvisie wordt voor deze zone aangegeven dat de gemeente Nijmegen de komende tijd intensief aan de slag gaat met de groene woonwijken Dukenburg, Lindenholt, Hatert en Neerbosch-Oost.

Neerbosch-Oost maakt als wijk onderdeel uit van de Kanaalzone en speelt een belangrijke rol in de beoogde transformatie tot een gemengd woon-werkgebied met een sterke ruimtelijke, sociale en ecologische kwaliteit. Door hier te investeren in verdichting, duurzaamheid en verbetering van de leefomgeving, wordt niet alleen de wijk, maar ook de gehele Kanaalzone versterkt. Neerbosch-Oost en Kanaalzone functioneren hierdoor meer als verbindend gebied tussen Dukenburg, Lindenholt en de rest van de stad.

Het doel van de herstructurering is het toevoegen van woningen ter vervanging van de verouderde woningvoorraad, het moderniseren van de wijk door de realisatie van klimaat- en energieneutrale woongebouwen en het toevoegen van meer groen aan de leefomgeving. Hiermee wordt bijgedragen aan een sociale, gezonde en toekomstbestendige wijk. Door deze verdichtingsopgave ontstaat bovendien een compactere en efficiënter ingerichte wijk die passend is ambities van de gemeente.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen in lijn is met de Omgevingsvisie Nijmegen 'De Nabije Stad 2050'.

5.5.2 Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 - Beter benutten en betaalbaar bouwen

De ambitie van het woonbeleid is realisatie van gemengde wijken met een gevarieerd woonaanbod dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige bewoners. Voor deze ambitie werkt de gemeente aan vijf opgaven: voldoende woningen, voldoende betaalbare woningen met kwaliteit, een thuis voor iedereen (wonen met zorg), duurzaamheid en leefbaarheid.

In lijn met de Woondeal 2.0 is het de woonopgave van de gemeente Nijmegen om minimaal 10.000 woningen toe te voegen van 2024 tot en met 2030. De gemeente Nijmegen streeft ernaar om 12.000 woningen (woonbehoefte) toe te voegen. Er is bijzondere aandacht voor doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen, studenten, gezinnen met lage inkomens en mensen met een zorgvraag. De Woonagenda beoogt een evenwichtige woningmarkt waarin iedereen passende woonruimte kan vinden.

De uitvoering van de Woonagenda wordt jaarlijks gemonitord. De gemeente werkt samen met woningcorporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners om de ambities waar te maken. Daarbij zijn ook ruimtelijke, sociale en duurzame randvoorwaarden belangrijk, zoals leefbare wijken, energie-infrastructuur en groen in de omgeving.

Nieuwbouw

Voor nieuwe woningbouwinitiatieven gelden de volgende uitgangspunten voor de verdeling van prijssegmenten:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen
- Minimaal 10% goedkope koop
- Maximaal 27% middeldure huur en betaalbare koop
- Maximaal 33% vrije sector huur en/of koop

Hiermee wordt conform woondeal bij deze initiatieven minimaal twee derde (67%) gerealiseerd in het betaalbare segment en minimaal 30% in de sociale huur. Vanuit de rijkslijn om 30% voor ouderen te bouwen wordt gewerkt aan voldoende levensloopgeschikte woningen en geclusterd wonen.

De gemeente Nijmegen stelt per segment voorwaarden. De definities en voorwaarden (onder andere: prijs, minimummetrage, instandhoudingstermijn, doelgroep) zijn verwerkt in de woonagenda voor het prijspeil van 2024. Voor voorliggend voornemen zal het prijspeil van 2025 van toepassing zijn. Op basis van de voorwaarden geldt tevens nog een instandhoudingstermijn van minimaal 25 na eerste ingebruikname voor sociale huurwoningen en minimaal 15 jaar voor middeldure huurwoningen.

Toetsing

Voor de totale ontwikkeling trekken Woonwaarts en Talis samen op. Voor de totale ontwikkeling geldt dat maximaal 65% uit sociale huurwoningen in huursegmenten betaalbaar 1 en betaalbaar 2 bestaan. Circa 20% van de woningen zal bestaan uit sociale huurwoningen in huursegment duur sociaal en circa 15% uit midden huurwoningen. Hiermee wordt ruim voldaan aan uitgangspunten van de prijssegmenten uit de Woonagenda.

Voor het voornemen van Woonwaarts geldt dat Woonwaarts met het nieuwbouwprogramma van 282 woningen netto 114 woningen in Neerbosch-Oost toevoegt. Er komen evenveel betaalbare sociale huurwoningen terug (168) als dat er onttrokken worden door sloop. Woonwaarts realiseert namelijk 59% (168) van de woningen als sociale huurwoningen in de huursegmenten betaalbaar 1 en betaalbaar 2. Daarnaast worden 13% (36) woningen in huursegment duur sociaal en 28% (78) woningen als midden huurwoningen.

Voor de huursegmenten zal het prijspeil van 2025 worden gehanteerd. Voor de huursegmenten betaalbaar 1 en betaalbaar 2, wordt een maximale huurgrens van maximaal €682,96 respectievelijk €731,93 aangehouden. Voor duur sociaal geldt een maximale huurgrens van €900,07 en voor midden huur een maximale vrije sectorgrens van €1.184,83.

Conclusie

Door de juiste woningen te realiseren en te voldoen aan de voorwaarden, kan worden geconcludeerd dat het voornemen is lijn is met de Woonagenda.

5.5.3 Relevante thematische programma's en gebiedsvisies

Recent hebben gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) het regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen vastgesteld. Het tekort aan passende huisvesting voor kwetsbare inwoners én toekomstbestendige huisvesting voor senioren vraagt regionaal om een gezamenlijke aanpak. Een aanpak waar gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en zorg- en welzijnspartijen betrokken zijn.

De (regionaal afgestemde) huisvestingsopgave is fors. Een deel van de senioren en aandachtsgroepen heeft naast passende woonruimte ook ondersteuning en/of zorg nodig. De komende jaren groeit de behoefte aan ondersteuning/zorg vanwege de vergrijzing verder. Aan de andere kant wordt het personeelstekort in de zorg er niet kleiner op. De Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030 geeft de komende jaren kader en richting om, samen met inwoners en professionele partijen in de stad, hiermee in Nijmegen aan de slag te gaan.

De Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030 heeft twee hoofdlijnen:

1. Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende woonruimte.

De gemeente Nijmegen wil dit via drie lijnen realiseren:

- Matchen van passende woonruimte en doelgroepen. O.a. door het kwantificeren de behoefte aan levensloopgeschikte, geclusterde, zorggeschikte en rolstoelgeschikte woningen.
- Stimuleren van woonzorgconcepten en initiatieven. O.a. door samenwerking met initiatiefnemers en ontwikkeling van doorstroomlocaties.
- Toewijzen van schaarse, betaalbare huurwoningen. Conform regionale afspraken wijzen we tenminste 25% van de beschikbare sociale huurwoningen toe aan urgente aandachtsgroepen. Hierbij krijgen jongeren die uitstromen uit jeugdzorg, daklozen en statushouders in Nijmegen voorrang.

2. Senioren en aandachtsgroepen verdienen passende ondersteuning en zorg

De gemeente Nijmegen wil dit via drie lijnen realiseren:

- Nijmegenaren zijn solidair. O.a. door samen met partners een bewustwordingscampagne op te zetten.
- Faciliteren van mantelzorgers. O.a. door ontwikkelen van een informatiepunt en (tijdelijk) bij elkaar in wonen makkelijker te maken.
- Versterken van de samenwerking tussen informele zorg en professionele partijen. O.a. door gelijkwaardigheid van partijen als basis te nemen en, met oog voor rollen en mogelijkheden, aan de slag te gaan in projecten.

Met de Nijmeegse Woonzorgvisie en bijbehorende uitvoeringsagenda moet een bijdrage worden geleverd aan de gemeentelijke ambities uit de doelenboom, om een stad de vormen met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.

Toetsing

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030 door het bieden van een gevarieerd woningaanbod dat passend is voor senioren en aandachtsgroepen.

Met de vervanging van 168 maisonnetwoningen door 282 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen wordt voldaan aan de regionale behoefte aan toekomstbestendige, toegankelijke woonruimte. Het gelijkvloers ontwerp met meerdere slaapkamers maakt de woningen geschikt voor diverse leeftijdsgroepen en zorgbehoeften, waardoor mantelzorg, woonzorgconcepten met verbeterde doorstroom naar verzorgingstehuizen worden gestimuleerd. Daarnaast draagt het plan bij aan het betaalbare woningaanbod, met maximaal 65% sociale huurwoningen en een gerichte toewijzing volgens de regionale afspraken, wat de beschikbaarheid voor urgente aandachtsgroepen bevordert. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om passend wonen en ondersteuning voor kwetsbare groepen te realiseren binnen een integrale samenwerking van gemeenten, corporaties en zorgpartijen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande is het voornemen in lijn met de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030.

5.5.4 Ambitiedocument Kanaalzone Zuid

In het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid van mei 2024 worden de ambities en aandachtspunten die van belang zijn voor de ontwikkeling van dit nieuwe woon-, werk- en verblijfsgebied uiteengezet. Het gaat zowel om fysiek-ruimtelijke kwesties als sociaal, economische en maatschappelijke opgaven.

Nijmegen blijft groeien, in inwoners, werknemers en bezoekers. De gemeente streeft ernaar om deze groei binnen de huidige grenzen van de stad te laten plaatsvinden. In de Omgevingsvisie 2040 is aangegeven dat in de zoektocht naar ruimte voor de extra te creëren banen en woningen, de Kanaalzone-Zuid een belangrijke kans biedt. Dit is tevens opgenomen in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen. Daarnaast is het gebied binnen de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), benoemd als zoekgebied voor grootschalige ontwikkellocaties. De Kanaalzone-Zuid biedt naast een flinke toevoeging aan de Nijmeegse woningvoorraad ook kansen om een stap te zetten naar een meer vitaal en verbonden Nijmegen.

De Kanaalzone-Zuid bestaat uit de volgende woonwijken: Neerbosch-Oost en Hatert, aan de oostzijde van het kanaal, en aan de westzijde van het kanaal uit de wijken De Kamp, Zwanenveld, Lankforst, Malvert en Weezenhof. Uit de leefbaarometer blijkt dat enkele delen van wijken in Neerbosch-Oost, Hatert en Meijhorst onvoldoende scoren op leefbaarheid. Er wordt voorspeld dat deze wijken ook in de toekomst nog steeds een groot aandeel sociale huur zullen hebben. Ondanks dat corporaties hier ook woningen verkopen om bij te dragen aan een meer evenwichtige woningvoorraad.

Neerbosch-Oost

In met name Neerbosch-Oost en Hatert is het nodig om gericht aan de slag te gaan met de plekken waar (leefbaarheids)problematieken zich (kunnen) opstapelen. Door hier in te zetten op renovatie of herontwikkeling kunnen de wijken als geheel een impuls krijgen.

In Hatert en Neerbosch-Oost bestonden ten tijde van het opstellen van het ambitiedocument nog maar beperkt concrete plannen voor (grootschalige) herontwikkeling. Deze beperkten zich vaak tot renovaties, verduurzaming van de voorraad en kleinschalige fysieke vernieuwing. Voor de wijk Neerbosch-Oost wordt in het ambitiedocument de herstructurering van de maisonnetcomplexen in relatie tot de ontwikkelingen rondom Station Nijmegen Goffert omschreven. Daarnaast is in het document aangegeven dat het bedrijventerrein Winkelsteeg een transformatie dient om in de toekomst te voorzien in meer banen en woningen.

Uit het ambitiedocument blijkt dat de winkelcentra in Neerbosch-Oost en Hatert met het oog op de toekomst voldoende functioneren. In beide winkelcentra gaat de lokale supermarkt uitbreiden. Met de nieuwe Winkelstructuurvisie op Dukenburg en de ontwikkelingen in Neerbosch-Oost en Hatert ligt er een winkelaanbod dat ook richting de toekomst gezond is.

Uit het ambitiedocument blijkt dat het groen in de Kanaalzone-zuid biedt kansen voor mens en natuur. De groene verbindingen geven invulling aan de grotere stedelijke groenstructuur die geschetst wordt in de Omgevingsvisie. De uitwerking van de ambities rondom groen binnen de Kamp, Neerbosch-Oost en Hatert behoeven nog nader onderzoek. Hierbij zijn de onderdoorgangen onder het spoor bij Neerbosch-Oost en de onderbreking in de (fiets)route bij Hatert (locatie "Fleuren-Hatert") van bijzonder belang.

Samenvattend worden voor Neerbosch-Oost de volgende drie punten genoemd:

- Ontwikkelen Stepping Stone: Noordzijde Neerbosch-Oost
- Verkennen kansen voor verdere woningdifferentiatie
- Verkennen potentie van (kleinschalige) herontwikkeling als impuls voor de wijk

Toetsing

Het besluitgebied is gelegen in Neerbosch-Oost, een gebied dat is benoemd als kwetsbare plek met leefbaarheidsproblemen. In Neerbosch-Oost ligt de nadruk op het verbeteren en aanpakken van een aantal kwetsbare plekken. Het voorliggende voornemen is expliciet genoemd in het ambitiedocument als onderdeel van de aanpak van de maisonnettecomplexen in Neerbosch-Oost. Met dit voornemen wordt letterlijk uitvoering gegeven aan het ambitiedocument. De grootschalige herontwikkeling van de maisonnettecomplexen in Neerbosch-Oost wordt met dit voornemen mogelijk gemaakt.

Door de grootschalige vervanging van deze verouderde complexen door een groter aantal levensloopgeschikte woningen draagt het plan bij aan de beoogde woningdifferentiatie en de versterking van de leefbaarheid in de wijk. Door de oude maisonnettewoningen te vervangen door meer en kwalitatief betere woningen lever het voornemen een gewenste impuls aan de wijk. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de aandachtspunten rondom woningdifferentiatie en kleinschalige herontwikkeling zoals genoemd in het ambitiedocument voor Neerbosch-Oost.

De transformatie van het bedrijventerrein Winkelsteeg is inmiddels ook in volle gang. Door nu ook de herstructurering van de maisonnettewoningen te ontwikkelen, wordt een verdere kwaliteitsimpuls voor de wijk gecreëerd.

Conclusie

Met het voornemen wordt direct uitvoering gegeven aan de in het ambitiedocument benoemde aandachtspunten voor Neerbosch-Oost. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het voornemen in lijn is met het Ambitiedocument Kanaalzone Zuid.

5.5.5 Toekomstagenda Neerbosch-Oost 2035

Neerbosch-Oost is een wijk in Nijmegen grotendeels gebouwd vanaf de jaren 60. De wijk heeft een historie als zelfstandig dorp en ook nu is de wijk door de ligging en de bereikbaarheid enigszins geïsoleerd. In 2015/2016 is de "Toekomstverkenning NBO in 2035" uitgevoerd. In gesprekken met bewoners en diverse andere partijen zijn zes uitdagingen naar voren gekomen voor de langere termijn. Een gebiedsteam onder leiding van de wijkmanager en bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, corporaties, onderwijs, welzijn en politie, heeft de verkenning omgezet in een toekomstagenda.

De 10 speerpunten van de toekomstagenda zijn:

1. Nieuwe brede school en facelift De Schalmei.
2. Terugdringen zwerfvuil en afval.
3. Wonen en duurzaamheid.
4. Jongeren en verbinding jong & oud.
5. Activiteiten voor/door meiden.
6. Meer en gevarieerde ontmoetingsplekken.
7. Imago en uitstraling
8. Bedrijvigheid.
9. Vrijkomende locatie Fanfarestraat
10. Vernieuwing van het wijkoverleg/ wijkparticipatie

Inmiddels is er hard aan gewerkt om de resultaatgebieden verder invulling te geven. Er zijn veel positieve ontwikkelingen.

Toetsing

Voor de toekomst geldt dat duurzaam en zuinig ruimtegebruik essentieel is. Het is daarom van belang om ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig af te wegen. Bij het voorliggende voornemen worden binnen het bestaande stedelijke gebied, ter plaatse van verouderde bebouwing, nieuwe gebouwen gerealiseerd met meer woningen. Hiermee is sprake van binnenstedelijke verdichting en duurzaam ruimtegebruik.

Er is niet alleen sprake van duurzaam ruimtegebruik, maar ook van duurzaam bouwen conform BBL. Voor de realisatie van de nieuwe woongebouwen wordt de nieuwste standaard op het gebied van bouwen en energie toegepast. Het voornemen levert hierdoor ook een positieve bijdrage aan het klimaat. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan speerpunt 3.

De verbondenheid van de bewoners (onderling en met de woonomgeving) is in de afgelopen jaren afgenomen. De leefbaarheid, met name in de gebieden rondom de maisonnettewoningen, staat al jaren onder druk. Er is sprake van een negatief imago van de wijk. Door de realisatie van de herstructurering wordt een positieve bijdrage geleverd aan het imago en de uitstraling van de wijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan speerpunt 7.

Door het realiseren van een ontmoetingsruimte met verschillende activiteiten kan een bijdrage worden geleverd aan verschillende speerpunten, zoals het verbinden van jong en oud, activiteiten van en voor meiden, meer en gevarieerdere ontmoetingsplekken en de vernieuwing van het wijkoverleg.

Conclusie

Het voornemen levert een positieve bijdrage aan het behalen van de speerpunten uit de toekomstagenda. Er kan worden geconcludeerd dat het voornemen wenselijk is binnen Neerbosch-Oost.

6. Functionele en ruimtelijke inpassing

6.1 Functionele inpassing

De voorgenomen herstructurering in Neerbosch-Oost betreft de realisatie van nieuwbouwwoningen ter vervanging van de bestaande maisonnetteblokken, die momenteel in beheer zijn van woningcorporatie Woonwaarts. Deze ontwikkeling is functioneel inpasbaar binnen de locatie, aangezien zij inspeelt op de actuele mismatch tussen vraag en aanbod in de wijk. Het bestaande woningaanbod sluit niet aan bij de demografische samenstelling van de bewoners en voldoet onvoldoende aan hedendaagse eisen op het gebied van comfort, energieprestaties en toegankelijkheid. De herontwikkeling is derhalve dringend gewenst, gelet op de bouwkundige staat van de huidige woningen en hun beperkte bijdrage aan de leef- en omgevingskwaliteit van de wijk.

De gewenste ontwikkeling van 282 nieuwe woningen in Neerbosch-Oost sluit hiermee functioneel dus goed aan bij de bestaande kenmerken en ontwikkelingen van de locatie en de directe omgeving. Neerbosch-Oost is een woonwijk die wordt gekenmerkt door verschillende functies, zoals beschreven in **paragraaf 2.2.1.2 Omgeving van het besluitgebied**. In Neerbosch-Oost is er sprake van een mix van verschillende woningtypes, variërend van reguliere woonhuizen tot hoogbouw.

Door de verouderde maisonnettes te vervangen door moderne, energiezuinige appartementen wordt niet alleen het woningaanbod geoptimaliseerd, maar wordt ook de leefomgeving aantrekkelijker en toekomstbestendig gemaakt. De geplande herstructurering zal een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van de wijk.

Daarnaast sluit de toevoeging van circa 114 extra woningen goed aan bij de actuele woningbehoefte in Nijmegen. Door binnen het bestaande stedelijke gebied te bouwen, ondersteunt deze ontwikkeling het beleid gericht op binnenstedelijke verdichting en duurzaam ruimtegebruik. Ook de ligging van Neerbosch-Oost, nabij voorzieningen zoals openbaar vervoer (onder andere station Goffert), scholen, winkelcentra en recreatievoorzieningen, maakt de locatie geschikt voor de beoogde woningbouw.

Samenvattend is de voorgenomen ontwikkeling functioneel passend binnen de bestaande stedelijke structuur, de regionale woningmarkt en het gemeentelijk beleid, en levert zij een positieve bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van de wijk en de leefbaarheid van de stad Nijmegen.

Functioneel sluit de ontwikkeling aan bij de omgeving: de woningen worden geïntegreerd binnen de bestaande wijkstructuur, dragen bij aan sociale samenhang en verbeteren de kwaliteit van de openbare ruimte. De locatie kenmerkt zich door een gunstige bereikbaarheid, adequate verkeersafwikkeling en een goede aansluiting op bestaande voorzieningen.

6.2 Ruimtelijke inpassing

De nieuwbouwwontwikkeling in Neerbosch-Oost wordt planmatig ingepast binnen de bestaande stedenbouwkundige context van de wijk. Uitgangspunt vormt de oorspronkelijke naoorlogse verkavelingslogica, die in de planuitwerking wordt behouden en versterkt. Daarmee wordt aangesloten bij de ruimtelijke identiteit van de wijk, terwijl de ontwikkeling tevens inspeelt op actuele beleidsopgaven op het gebied van duurzaamheid, woonkwaliteit en sociale cohesie.

De bestaande groene structuur van de wijk vormt een wezenlijk uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing. Volwassen bomen en zichtlijnen worden zoveel mogelijk behouden om het karakter van de wijk te waarborgen. Tegelijkertijd wordt de gebruikswaarde van het groen versterkt door het opwaarderen van bestaande eentonige beplanting en grasvelden en door het integreren van sociale functies in de openbare ruimte, zoals speel- en ontmoetingsplekken. Aanwezige structuren worden benut voor waterberging en beleving, en de verbinding tussen woningen, openbare ruimte en het bredere groene netwerk wordt verbeterd.

De ontsluiting van het projectgebied sluit aan bij de bestaande infrastructuur en is afgestemd op een veilige en efficiënte verkeersafwikkeling. Fiets- en voetverbindingen worden geoptimaliseerd en gekoppeld aan de groene routes in de wijk. Door deze integrale aanpak ontstaat een samenhangend stedenbouwkundig ensemble, waarin historische kwaliteiten behouden blijven, het groen een actieve rol vervult en de nieuwbouw als geheel bijdraagt aan een verbeterde woonkwaliteit en leefbaarheid in de wijk.

6.2.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de sloop van zeven bestaande maisonnetteblokken en de ontwikkeling van dertien meergezinswoningen op de twee beschikbare ontwikkelvelden. Het besluitgebied maakt deel uit van naoorlogse grootschalige uitbreidingswijken (stempelwijken). De herontwikkeling volgt de oorspronkelijke opzet waarbij bebouwing, groen en infrastructuur systematisch zijn geordend. De systematische stedenbouwkundige compositie waarborgt een samenhangend en herkenbaar stedelijk beeld, met ruimte voor architectonische variatie in lijn met de oorspronkelijke ontwerpfilosofie van Neerbosch-Oost, waarin elk bouwveld een eigen karakter behoudt. Het voortzetten van deze systematiek versterkt de ruimtelijke diversiteit binnen de wijk.

Voor het Woonwaarts-gebied wordt een herkenbare stedenbouwkundige logica toegepast, afgestemd op de specifieke context en het karakter van het gebied. Woonwaarts behoudt de zuivere strokenbouw langs de Balladestraat, waarmee de oorspronkelijke systematiek van regelmatige, open verkaveling en daarmee de bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden. Binnen dit veld ontstaan twee stedenbouwkundige identiteiten: een eenduidige vijfhoekse bouwmassa die aansluit bij het groene karakter van de omgeving, en een bouwveld met een hoogteaccent aan het einde van de Symfoniestraat, dat fungeert als ruimtelijk eindpunt en extra oriëntatiepunt binnen de wijk.

Onderstaand is een uitsnede opgenomen van het toekomstige inrichtingsplan. Een gedetailleerde versie van het totale voornemen is toegevoegd als **Bijlage 1** aan deze motivering.



Impressie van het inrichtingsplan van Woonwaarts met het beoogde aantal bouwlagen en bijbehorende bouwhoogtes

6.2.2 Inpassing in de omgeving

De bouwvolumes zijn bewust teruggelegd van de rooilijn, waardoor de groene tussenruimtes ruimtelijk beter doorwerken in de wijk. Dit vergroot de visuele en fysieke relatie tussen bebouwing en groen en draagt bij aan een opener en toegankelijker karakter. Compacte bouwvolumes zorgen voor efficiënter ruimtegebruik en laten meer ruimte voor kwalitatieve buitenruimte. Toegankelijke entrees en trappenhuizen versterken de relatie tussen woningen, maaiveld en het omliggende landschap.

De bestaande groene structuur vormt een leidend kader voor de ruimtelijke inpassing. Waardevolle bomen en zichtlijnen worden zoveel mogelijk behouden, terwijl de inrichting van de openbare ruimte wordt verrijkt met inheemse en ecologisch waardevolle beplanting. Daarnaast worden voorzieningen toegevoegd zoals ontmoetingsplekken, speelvoorzieningen en worden klimaatadaptieve maatregelen toegevoegd. Daarmee vervult het groen niet alleen een esthetische, maar ook een functionele rol in het versterken van biodiversiteit, waterberging en sociale cohesie.

De milieukundige inpassing van het voornemen worden beschreven in **Hoofdstuk 7**. Waar nodig wordt de motivering van de omgevingsaspecten aangevuld door externe rapporten.

6.2.3 Bezonningsstudie en schaduwwerking

Om de impact van de nieuwbouw op het woon- en leefgenot van de omgeving zorgvuldig te kunnen afwegen, is een bezonningsstudie uitgevoerd. De volledige bezonningsstudie, opgesteld door KAW Architecten, is toegevoegd als **Bijlage 6** bij deze motivering. Hieronder is een beschrijving van de studie en de bijbehorende bevindingen opgenomen.

De studie toetst het plan aan een objectief kader, waarbij de door de gemeente gehanteerde 'lichte' TNO-norm als uitgangspunt geldt. Deze norm stelt als voorwaarde dat omliggende woningen op relevante gevels (niet-noordgevels) gedurende acht maanden per jaar (van 19 februari tot 21 oktober) ten minste twee uur per dag direct zonlicht moeten kunnen ontvangen.

De analyse is uitgevoerd op maatgevende dagen in de vier seizoenen, waarbij de bezonning is gemeten op een vast punt in de vensterbank van de woonkamers, conform de TNO-methode. Hiermee kan worden vastgesteld dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen en de effecten op de omgeving aanvaardbaar zijn.



Bezonning en impact van de nieuwbouw van Woonwaarts op omliggende woningen (19 februari - 12:00)

Conclusie

Bovenstaande studie is opgesteld ter ondersteuning van het ontwerp. Op basis van de studie wordt geconcludeerd dat er geen schaduwhinder ontstaat door de realisatie van het voornemen.

6.3 Onderbouwing afwijking van het omgevingsplan

Het woningbouwproject omvat de realisatie van nieuwe woongebouwen, waarvan één met een maximale bouwhoogte tot 37 meter. Dit betekent een aanzienlijke verhoging ten opzichte van de huidige maximale bouwhoogte van 15 meter in het besluitgebied. Deze hogere bouwhoogte is zorgvuldig afgewogen. Door het hoge gebouw van 37 meter langs de Graafseweg en in de omgeving van de reeds aanwezige Nocturneflat te realiseren, wordt het voornemen functioneel en ruimtelijk passend ingepast in de omgeving.

Planologisch-juridische kaders voor BOPA proces zijn afgestemd i.s.m. gemeente. Deze komen voort uit kaders/uitgangspunten gesteld m.b.t. stedenbouw, landschappelijke ordeningsprincipes, beeldkwaliteit. Een volledige uitwerking van deze principes is te vinden in **Bijlage 3 Beeldkwaliteit**.

7. Omgevingsaspecten

7.1 Algemeen

7.1.1 Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

De gemeente mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij 'een evenwichtige toedeling van functies aan locatie' gaat het om het vinden van een balans tussen 'beschermen en benutten'. Onder 'functie' kan worden verstaan het gebruiksdoel of de status (bijzondere eigenschap) die een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft.

Het gaat in het omgevingsplan immers niet meer uitsluitend over een goede ruimtelijke ordening, maar over een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit brengt een bredere kijk op de leefomgeving met zich mee, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. De ruimtelijke onderbouwing wordt zodoende opgevolgd door een "onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Vaak wordt de term Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GOFLO).

In de GOFLO kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Duurzaamheid & gezondheid
- Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren
- Flora & Fauna
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Geur
- Omgevingsveiligheid
- Trilling
- Welstand
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Bodem
- Spuitzone onderzoek
- Weging van het waterbelang

De relevante onderwerpen komen hieronder aan bod, om aan te tonen dat er sprake is van een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving.

7.2 Planologische en ruimtelijke aspecten

7.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.2.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl.

Het beoogde en huidige planologische regime moeten bij toepassing van de Ladder met elkaar vergeleken worden. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling moet worden bepaald op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

7.2.1.2 Toetsing

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Binnen het besluitgebied is er sprake van een nieuwe ontwikkeling in de vorm van 282 woningen. Doordat er sprake is van de toevoeging van 114 woningen vergeleken met de bestaande situatie, wordt de drempelwaarde van 12 woningen bij woningbouw overschreden.

De in het voornemen voorziene ontwikkeling wordt hierdoor aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als omschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij het voornemen is sprake van een ladderplichtige ontwikkeling in de context van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. De marktvrage en behoefte worden om deze hieronder onderbouwd.

Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking, wordt hieronder ingegaan op het ruimtelijk verzorgingsgebied en de behoefte van voorgenomen voornemen.

De behoefte voor het voornemen in de vorm van extra woningen ten opzichte van de bestaande situatie berust op de grote vraag naar woningen. Het voornemen sluit naadloos aan bij de behoefte binnen de gemeente Nijmegen. In **paragraaf 5.2.2** zijn de doelstellingen van de Woondeal 2.0/2.1 uitgewerkt. Op basis van de woondeal dient extra te worden ingezet op het versnellen van woningbouw voor aandachtsgroepen. Voor Nijmegen zijn tot 2030 in totaal 8.740 woningen nodig, waarvan 3.300 sociale huur woningen, 1.340 middenhuur woningen en 1.150 betaalbare koopwoningen. De nadruk op sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen weerspiegelt het nationale streven naar meer betaalbare huisvesting voor starters, jongeren, ouderen en andere woningzoekenden met een lager of middeninkomen.

De toekomstige woningen op basis van het voornemen zijn reeds regionaal afgestemd en opgenomen in het woningbouwprogramma van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, evenals in de woonagenda van de provincie Gelderland. Naast de benodigde aantallen woningen is er ook behoefte aan levensloopbestendige woningen, mede door een veranderende demografie waarbij het aantal ouderen toeneemt en sprake is van vergrijzing. Daarnaast bestaat er behoefte aan duurzame, energieneutrale en klimaatbestendige woningen. Door herstructurering, waarbij verouderde gebouwen worden vervangen door moderne woningen die voldoen aan de huidige eisen, draagt het voornemen hieraan bij. Het voornemen voorziet dus zowel in de kwantitatieve als in de kwalitatieve woningbehoefte.

7.2.1.3 Conclusie

Binnen de locatie is er sprake van een nieuwe ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied in de vorm van 282 nieuwe woningen. De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het voorgenomen initiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De marktvrage en behoefte zijn op basis van het bovenstaande in voldoende mate onderbouwd. De voorliggende ontwikkeling voldoet op basis van het bovenstaande aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.2.2 Mobiliteit en parkeren

7.2.2.1 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 ASW (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom) en de CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

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

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

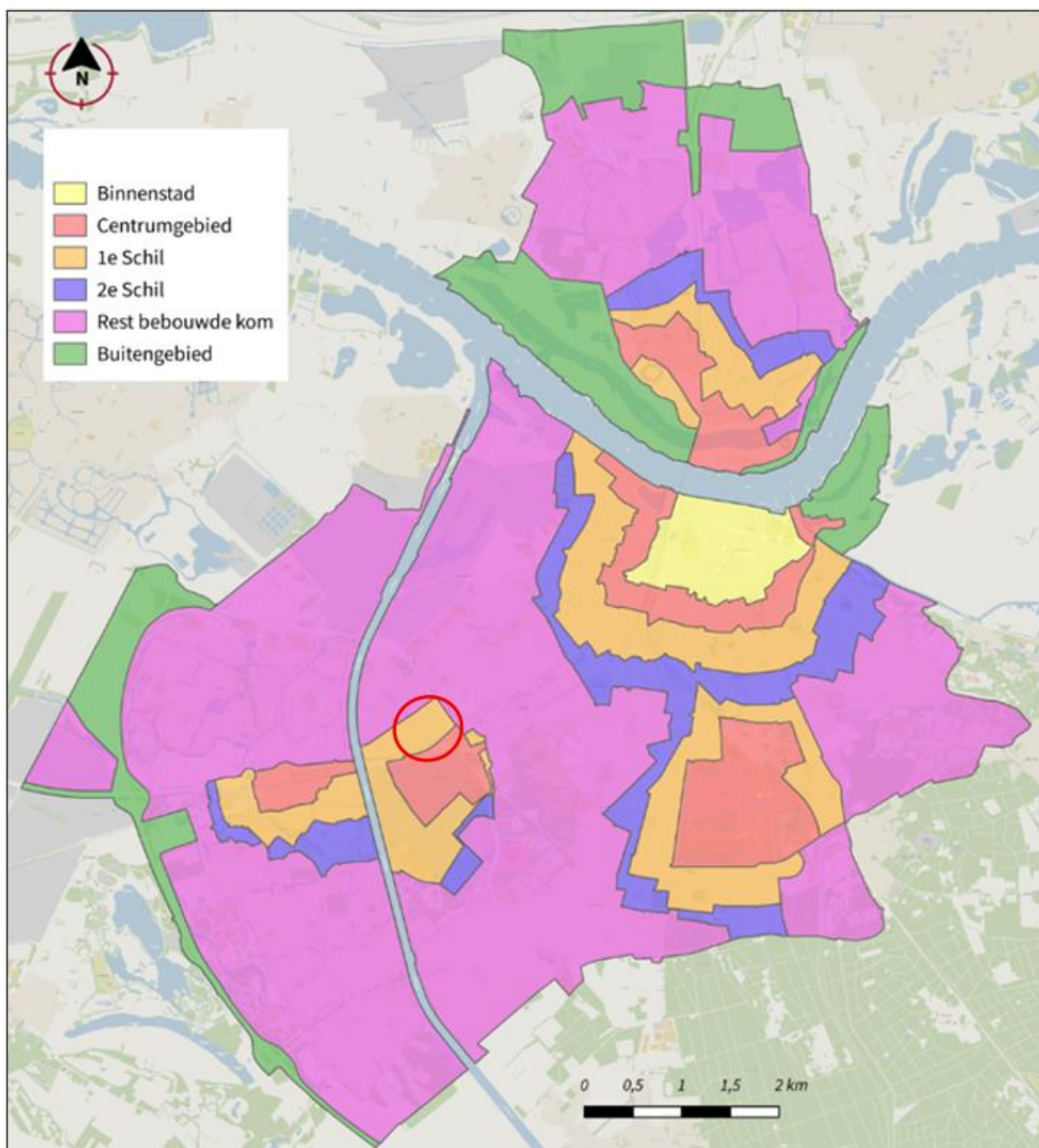
Het Nijmeegse mobiliteitsbeleid is vastgesteld in het ambitiedocument 'Nijmegen Goed op Weg'. In deze nota is verkeersveiligheid een van de aspecten van een aantrekkelijke stad. Een van de uitgangspunten is dat wegen voldoen aan de landelijke uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Nieuw aan te leggen infrastructuur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

Parkeren

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

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

De parkeernormering is bepaald aan de hand van de stedelijkheidsgraad. Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt het besluitgebied in de zone Schil 1^e Ring.



Stedelijkheidszones t.b.v. parkeernormering met aanduiding van het besluitgebied

Autoparkeren

De omgevingsvergunning wordt getoetst aan de geldende parkeernormen conform de geldende beleidsregel. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal parkeerplaatsen. Op deze manier wordt de invloed van het parkeren in de omgeving zoveel mogelijk beperkt.

Fietsparkeren

De omgevingsvergunning wordt getoetst aan de geldende fietsparkeernormen conform de geldende beleidsregel. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal fietsparkeerplaatsen. Met het stellen van fietsparkeernormen wil de gemeente Nijmegen het fietsgebruik faciliteren en stimuleren. Het voorzien in kwalitatief hoogwaardige fietsparkeervoorzieningen draagt hieraan bij. De reden om de fiets te nemen in plaats van de auto is namelijk mede afhankelijk van de kwaliteit, bruikbaarheid en functionaliteit van de fietsparkeervoorzieningen bij de plaats van bestemming. Daarnaast wil de gemeente Nijmegen voorkomen dat de kwaliteit van de openbare ruimte afneemt door het niet kunnen stallen van de fiets. Daarom eisen we dat de fietsenstallingsvoorziening op eigen terrein wordt opgelost.

7.2.2.2 Toetsing mobiliteit

Het voornemen bestaat uit de sloop van alle bestaande maisonnettes (168 stuks) verdeeld over 7 flats. De maisonnettes worden vervangen door 282 nieuwe appartementen verdeeld over 7 gebouwen. Vergeleken met de bestaande situatie worden 114 woningen toegevoegd. Als gevolg van het voornemen neemt de verkeersgeneratie ter hoogte van het besluitgebied toe.

Om de verkeersgeneratie en -afwikkeling als gevolg van het voornemen inzichtelijk te maken, is op basis van de verkeersgeneratiecijfers uit de CROW-publicatie 744 'Parkeercijfers 2024' de verkeersgeneratie van de toe te voegen 114 woningen bepaald.

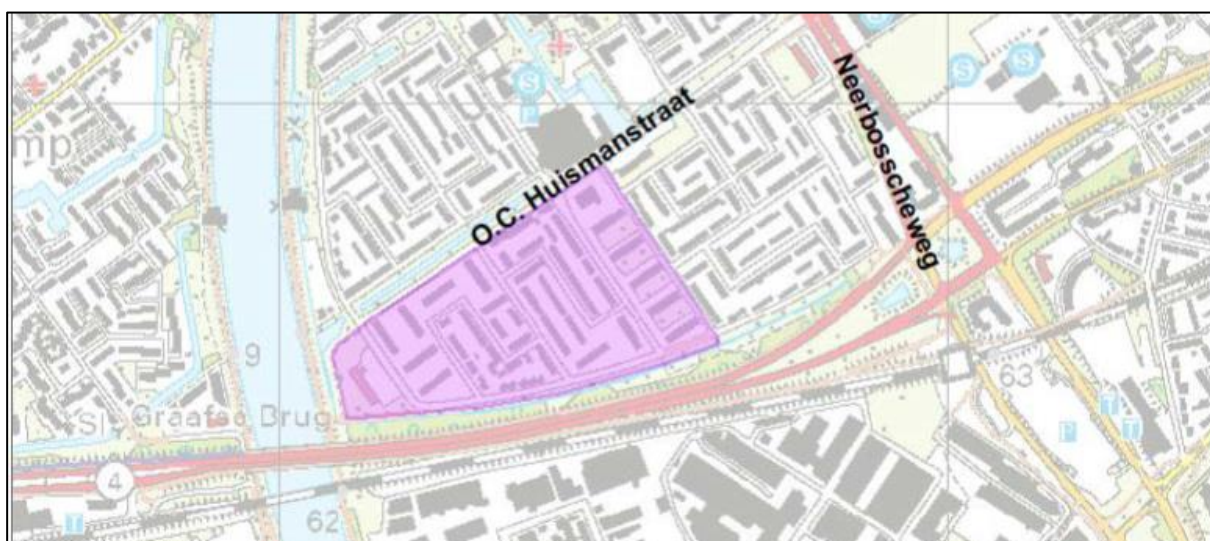
Op basis van CROW hebben de betaalbare huurwoningen de hoogste verkeersgeneratie. Hiervoor geldt in de schil van het centrum in een sterk stedelijk gebied een maximale verkeersgeneratie van 3,3 mvt per etmaal. Uitgaande van een worst casescenario per woning wordt enkel gerekend met de betaalbare huurwoningen. Op basis van de CROW-categorie 'Huur, appartement, 75-100m²' in de schil van het centrum van een sterk stedelijk gebied neemt de verkeersgeneratie maximaal toe met 376,2 verkeersbewegingen (114 x 3,3 mvt per etmaal). Afgerond gaat het dus om 377 motorvoertuigbewegingen per etmaal uitgaande van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning. Uitgaande van een gelijke verdeling tussen aankomend en vertrekkend verkeer betreft dit circa 189 aankomende en 189 vertrekkende motorvoertuigen per dag.

De rijroute van en naar de wijk loopt via de O.C. Huismanstraat (aan de noordzijde van de locatie) in oostelijke richting naar de Neerboscheweg, om vanaf daar aan te sluiten op het bestaande verkeersnetwerk. De Otto C. Huismanstraat vormt de gebiedsontsluitingsweg voor Neerbosch-Oost. De capaciteit van een wegvak van een gebiedsontsluitingsweg type 2x1 bedraagt ongeveer 1.500 personenauto's per uur per rijrichting.

In de stikstofnotitie is een vergelijking gemaakt tussen het verwachte aantal verkeersbewegingen in de gebruiksfase en het totale aantal verkeersbewegingen (inclusief ontwikkelingen in Winkelsteeg) op de betreffende wegvakken in de rijroutes. Hieruit blijkt dat de verwachte verkeersgeneratie van de nieuwbouwplannen van zowel Talis als Woonwaarts circa 15% van het verkeer op de Otto C. Huismanstraat vormt.

Uitgaande van circa 537 woningen in de eindsituatie betekent dit in het worstcasescenario 1.773 verkeersbewegingen per dag, wat neerkomt op 15% van het totale verkeer. Daarmee maken dagelijks circa 11.814 voertuigen gebruik van de Otto C. Huismanstraat. Uitgaande van een dagperiode van 12 uur komt dit neer op 985 verkeersbewegingen per uur voor de gehele wijk na realisatie van de volledige nieuwbouwontwikkeling. Gezien de maximale capaciteit van 1.500 mvt/uur betekent dit dat de Otto C. Huismanstraat nog over voldoende restcapaciteit beschikt om het verkeer van de nieuwbouw goed af te kunnen wikkelen.

Deze verkeerstoename zal gezien de capaciteit van de Otto C. Huismanstraat geen probleem vormen. De verkeersbewegingen zullen opgaan in het dagelijkse verkeer.



Rijroute woningbouwlocatie

7.2.2.2.1 Ontsluiting van het verkeer

De volledige verkeersgeneratie van de woningen zal, net als nu, worden afgehandeld via de Otto C. Huismanstraat. Gezien het type wijkontsluitingsweg, waaraan ook het winkelcentrum is gelegen, is er voldoende capaciteit om de extra verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe woningen op te vangen. Via de Otto C. Huismanstraat kan het verkeer afvloeien naar de Neerbosscheweg, de Energieweg en de Graafseweg, om zo op te gaan in het dagelijkse verkeer.

In de huidige situatie wordt er langs de wegen in het openbaar gebied geparkeerd. In de toekomstige situatie wordt parkeren gesitueerd binnen het besluitgebied, waarbij parkeerplaatsen naast de woongebouwen worden voorzien. Deze toekomstige situatie heeft, naast een vermindering van verkeershinder, ook een positief effect op de verkeersveiligheid.

Door het parkeren in de toekomstige situatie op parkeerplaatsen behorende bij de woongebouwen te situeren, zal de doorstroming en verkeersveiligheid in de wijk verbeteren. Doordat de weg aanzienlijk overzichtelijker wordt, ontstaan er minder gevaarlijke situaties, wat de verkeersveiligheid in de wijk Neerbosch-Oost ten goede komt.

Hieronder wordt kort toegelicht hoe de bereikbaarheid van het besluitgebied zich verhoudt tot de rest van de wijk, voor de overige vervoerscategorieën. Hiermee is de mobiliteit van het gebied binnen zijn omgeving beoordeeld. In de basis verandert er weinig in en rondom het gebied. De prioriteit ligt echter bij het bevorderen van langzaam verkeer en het terugdringen van autoverkeer.

• Gemotoriseerd verkeer

De wijk is bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer via de Otto C. Huismanstraat en de Symfoniestraat. Het fijnmazige straatnetwerk binnen de wijk wordt voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer en parkeren.

• Langzaam verkeer

De bestaande trottoirs blijven gehandhaafd. Bij de entrees van de gebouwen worden extra fietsparkeerplaatsen toegevoegd en er worden ruime fietsenbergingen gerealiseerd, om het gebruik van de fiets te stimuleren in plaats van de auto.

Daarnaast is in het plan de dreef opgenomen: een langzaamverkeersverbinding tussen de verschillende speel-, sport- en ontmoetingsplekken in het gebied. Deze dreef vormt een directe verbinding met zowel het kanaal als de wijk aan de oostzijde van het besluitgebied.

• Openbaar vervoer

Voor het openbaar vervoer verandert er niets door de realisatie van het plan. Het OV gaat niet door het besluitgebied zelf en de ontsluiting van de woongebouwen heeft geen invloed op de huidige OV-routes. De bestaande bushaltes aan de O.C. Huismanstraat blijven gehandhaafd of worden, indien nodig, enkele tientallen meters verplaatst.

• Expeditieverkeer

Expeditieverkeer is niet van toepassing, aangezien er geen functies aanwezig zijn die dit vereisen. De garageboxen onder de maisonnetwoningen verdwijnen, maar de overige garages in de buurt blijven bestaan.

• Fietsverkeer

De fietsenbergingen worden op een logische en goed toegankelijke wijze ontsloten vanuit het openbaar gebied. Hoewel er geen directe koppeling is met bestaande regionale fietsverbindingen, bestaat wel de mogelijkheid om de wijk aan te laten sluiten op deze verbindingen.

7.2.2.2.2 Verkeersveiligheid

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

Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de gebiedsontsluitingswegen (de stedelijke hoofdwegen) en industrieterreinen een maximumsnelheid van 50 km/h. Uitgezonderd is een gedeelte van de Neerbosscheweg. Voor de overige wegen, de stadsstraten en de erftoegangswegen binnen bebouwde kom, geldt 30 km/h.

Het besluitgebied grenst aan de volgende straten: de Otto C. Huismanstraat, de Symfoniestraat, de Balladestraat, de Serenadestaat, de Cantatestraat en de Paukenstraat. Voor deze en alle andere straten in Neerbosch-Oost geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Dit komt overeen met het karakter van een woonwijk. In de toekomstige situatie wordt het parkeren opgelost in het openbaar gebied. Door herinrichting van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte en het realiseren van volledig nieuwe parkeerplaatsen, wordt extra parkeerruimte gecreëerd.. Hierdoor ontstaat rust op straat en wordt parkeeroverlast vermeden. Dit zorgt voor meer ruimte, waardoor

parkeerverlast wordt vermeden. Door minder parkeerdruk ontstaat er rust en overzicht op straat waardoor de verkeersveiligheid met name voor voetgangers en fietsers verbetert.

7.2.2.3 Conclusie mobiliteit

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

7.2.2.4 Toetsing parkeren

Momenteel gelden de 'Beleidsregels Parkeren 2025'. De oude parkeernormen droegen niet voldoende bij aan de gewenste mobiliteitstransitie en leidden tot de realisatie van parkeerplaatsen die in de praktijk niet worden gebruikt, met bijbehorende hoge kosten voor een initiatiefnemer. Er was behoefte aan nieuwe normen die de komende jaren bij ruimtelijke ontwikkelingen de mogelijkheid bieden om flexibiliteit en maatwerk toe te passen. Dit vormde de basis voor de voorgestelde beleidsregels in deze nota. Door het verlagen van de parkeernormen en het toevoegen van mogelijkheden voor maatwerk, moet het mogelijk zijn om onze woningbouwdoelstelling te behalen. Deze versie is een doorontwikkeling van de versie 2022.

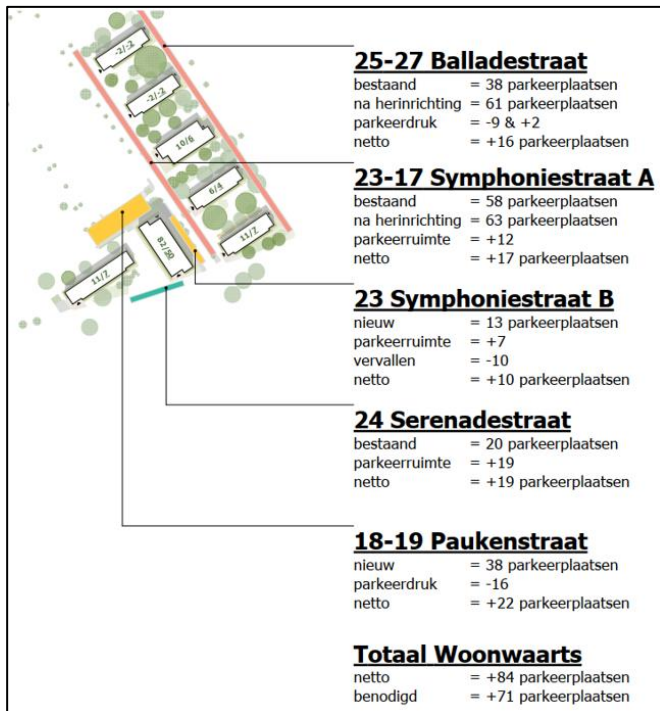
Zoals hierboven vermeld is het besluitgebied gelegen in de '1e schil'. Op basis van de beleidsregels. De basis voor de Nijmeegse parkeernormen is het minimum van de kencijfers van het CROW per functie en de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'. Zoals hierboven vermeld is het besluitgebied gelegen in de '1e schil'.

Met het voornemen worden in totaal 282 nieuwe woningen gerealiseerd. De toename van de 114 woningen moeten worden verantwoord. In de huidige situatie wordt de bestaande parkeerdruk verwerkt in het openbaar gebied.

De parkeerdruktoename berekend aan de hand van de norm van de gemeente Nijmegen van 0,6 parkeerplaats in de Schil 1^e Ring voor een Huur, appartement, betaalbaar (= middelduur en sociale huur). Er is geen gebruik gemaakt van de lagere norm voor appartementen onder de 50m². Voor het bereiken van het aantal parkeerplaatsen is een marge aangehouden van twee woningen. Dit omdat er in het voortraject nog onduidelijkheden waren over het exacte programma. Er is toen uitgegaan van totaal 284 woningen een toename van 116 i.p.v. 114 woningen. De netto toename van de parkeerbehoefte is bepaald op basis van de gemeentelijk normering.

De toekomstige parkeerbehoefte bedraagt 71 extra parkeerplaatsen (116 x 0,6). Om te voldoen aan deze parkeervraag wordt het benodigde aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Deze beoogde parkeeroplossing met de bijbehorende parkeervraag is verwerkt in het inrichtingsplan. De realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is aangeduid in de onderstaande uitsnede. Een complete weergave is opgenomen als **Bijlage 7 Verantwoordingskaart Parkeren**.



Verantwoording parkeerdruk

Op dit moment vindt er met tot betrekking parkeren en de voorgestelde parkeeroplossing nog afstemming plaats tussen de gemeente en de woningbouwcorporatie. Er worden een aantal oplossingen voorgesteld van zowel het realiseren van nieuwe parkeerkoffers als het herinrichten van bestaande parkeeroplossingen.

Om te beoordelen of de mogelijke oplossingen, waarbij zowel nieuwe parkeerkoffers worden gerealiseerd en bestaande parkeeroplossingen worden heringericht, het gewenste resultaat hebben, is door Studie Verbinding een parkeerdrukmeting (d.d. 04-04-2025) uitgevoerd.

De cijfers zijn daarnaast bepaald aan de dag waarop de hoogste parkeerdruk plaatsvindt. Op basis van het rapport van Studio Verbinding is dit op dinsdagnacht 18 maart. Er wordt uitgegaan van 85% bezetting.

Onderstaande straten worden cf. parkeerdrukmeting studio verbinding in de balans / parkeeroplossing meegenomen.

Werkdagnacht 1	Dinsdag 18-03-2025: 23:30 uur	Capaciteit			Bezetting					
Gebied	Straat	openbare weg-geen markering	parkeervakken	Totale plekken	openbare weg-geen markering bezet	parkeervakken bezet	Foutief	Totaal bezet	85%	saldo
18	Paukenstraat	6		6	4			4	-5	1
19	Paukenstraat (parkeerplaats)		13	13		9		9	-11	2
17	Symfoniestraat	22	39	61	14	28		42	49	12
23	Symfoniestraat	10	19	29	5	14		19	22	7
24	Serenadestraat	20		20	1			1	1	19
25	Balladestraat	9	17	26	13	17		30	35	-9
27	Balladestraat	20	21	41	16	16		33	39	2

Er is lokaal gekeken (directe nabijheid van de nieuwbouw) naar mogelijke parkeeroplossingen. Wanneer een straat in de nabijheid van de nieuwbouw nu parkeerdruk ervaart, wordt deze parkeerdruk meegenomen in de balans. Uit het parkeerdrukonderzoek in de omgeving blijkt dat er op sommige plekken spanning is. Op andere plekken is er weer ruimte. Onder de streep blijkt er ruimte in de omgeving. Deze vrije ruimte leidt samen met de te creëren ruimte door herinrichting tot het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bovenstaande leidt tot de onderstaande mogelijke opties.

Gebied	Straat	Werkzaamheden	Toevoegen Parkeerplaatsen	Parkeerdruk	parkeerruimte	Netto
18	Paukenstraat	Volledig aanpassen	+38	-5		+33
19	Paukenstraat (parkeerplaats)	Volledig aanpassen	0	-11		-11
17	Symfoniestraat	Herinrichten	+5		+12	+17
23	Symfoniestraat	Toevoegen	+13	(-10)	+7	+10
24	Serenadestraat	Handhaven	0		+19	+19
25	Balladestraat	Aanpassen + toevoegen	+23	-9		+14
27	Balladestraat	Zie 25	-		+2	+2
TOTAAL			+79	-35	+40	+84 (71)

Op basis van de bovenstaande tabellen blijkt dat het realiseren van nieuwe parkeercoffers en het herinrichten van bestaande parkeeroplossingen het gewenste resultaat hebben.

Op basis van het bovenstaande blijkt dat op verschillende manieren kan worden voldaan aan de extra parkeerbehoefte van 71 parkeerplaatsen. Doordat er in de huidige situatie nog niet op eigen terrein wordt geparkeerd is er sprake van een aanzienlijke verbetering. De parkeerdruk in de wijk Neerbosch-Oost zal dus duidelijk afnemen.

7.2.2.5 Conclusie parkeren

Voor het ontwerp geldt dat parkeren is voorzien buiten het besluitgebied op locaties in de functie Groen. Parkeren is ter plaatse van de functie 'Groen' niet toegestaan. Er is hierbij dus nog geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om strijdigheden te voorkomen worden deze locaties meegenomen in het besluitgebied en voorzien van gebiedsaanwijzing 'openbaar toegankelijk gebied'.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. In de voorschriften behorende bij deze bopa is geborgd dat ook daadwerkelijk wordt voorzien in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid.

Door te voldoen aan de parkeernorm, wordt het realiseren van voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd. Doordat er in de huidige situatie nog niet op eigen terrein wordt geparkeerd is er sprake van een aanzienlijke verbetering. De parkeerdruk in de wijk Neerbosch-Oost zal dus duidelijk afnemen.

Het aspect 'Parkeren' vormt geen belemmering voor het beoogde voornemen en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Milieuaspecten

7.3.1 Lichthinder

7.3.1.1 Algemeen

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving.

Bij het opstellen van het omgevingsplan vindt een afweging plaats of er regels nodig zijn om lichthinder en verstoring van de natuur te voorkomen. Voor lichthinder bij sportvelden bevat de bruidsschat specifieke regels. Het gaat om regels die niet vanuit het Activiteitenbesluit zijn overgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. De bruidsschat zorgt ervoor dat deze regels landen in de omgevingsplannen van de gemeenten. Deze regels kan de gemeente in het omgevingsplan aanpassen en afstemmen op de lokale omstandigheden.

In 2020 is de Richtlijn Lichthinder uitgebracht door de NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde). Deze biedt richtlijnen voor het voorkomen van lichthinder. Deze richtlijn omvat de inhoud van de vijf genoemde reeds uitgegeven delen, aangevuld met de richtlijnen voor het voorkomen van lichthinder door lichtuitstraling van

gebouwen. Tevens is meer aandacht besteed aan de dynamiek in de reclameverlichting en het beperken van negatieve effecten van verlichtingsinstallaties op de wijdere omgeving. De inhoud is bovendien geactualiseerd op basis van voortschrijdend inzicht, opgedane ervaringen, maatschappelijke en technische ontwikkelingen. De delen 1 t/m 5 en voorgaande drukken komen hiermee te vervallen.

7.3.1.2 Toetsing

Bij het voornemen is er geen sprake van het realiseren van sportvelden of kassen ten behoeve van tuinbouw. Verder bevindt zich in de omgeving van het besluitgebied geen kwetsbare natuur die hinder kan ondervinden van overmatig licht. Voor zover mogelijk dient lichthinder echter altijd te worden voorkomen of te worden beperkt tot een aanvaardbaar niveau van lichthinder. De aanvaardbaarheid is ook voor voorliggend voornemen beoordeeld. Voor het voornemen geldt dat er enkele sprake zal zijn van reguliere gebouwverlichting.

De toekomstige woongebouwen zullen niet meer licht veroorzaken dan een woongebouw in de bebouwde omgeving. De lichtproductie zal gelijk zijn met een appartementengebouw inclusief parkeervoorzieningen van dezelfde omvang binnen bebouwd gebied.

7.3.1.3 Conclusie

Verlichting van de openbare ruimte zal terughoudend worden aangebracht zonder overlast naar de omgeving te veroorzaken. Het voornemen zal niet voor overmatige lichthinder zorgen en acceptabel zijn binnen bebouwd gebied.

7.3.2 Geluid

7.3.2.1 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, industriellawaai, 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 industriellawaai 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 geluidaanachtsgebieden (Bkl art. 3.20, Or bijlage IVc). Geluidaanacht 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 besluitgebied (art. 5.78af Bkl).

Er zijn geluidaanachtsgebieden 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 geluidaanachtsgebieden 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 geluidaanachtsgebieden gelden op grond van art. 3.35 & 5.78t Bkl de volgende standaardwaarden en grenswaarden:

Geluidbronsorten	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}

Tabel met geluidswaarden

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 geluidaanachtsgebieden 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 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”.

7.3.2.2 Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en voorliggend wijzigingsbesluit vormen (na vaststelling) samen de regels van het omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl).

7.3.2.2.1 Toetsing geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

Voor de toekomstige woongebouwen van Woonwaarts binnen het besluitgebied, geldt dat sprake is van nieuwe gebouwen met woonfunctie. Er is hierdoor sprake van geluidgevoelige gebouwen conform artikel 3.21 van het Bkl. De locaties zijn onder andere gelegen in het geluidaandachtsgebied van de Graafseweg, O.C. Huismanstraat en de Serenadestraat. Daarnaast ligt het besluitgebied in de 'geluidzone - industrie' op basis van het industrieterrein Winkelsteeg dat gevestigd is tussen de Graafseweg en de Nieuwe Dukenburgseweg. De geluidzone berust voornamelijk op het bedrijf NXP.

Vanwege de ligging in de geluidaandachtsgebieden op basis van de omliggende wegen en het nabijgelegen industrieterrein, is door Peutz een Quicksan geluid wegverkeer, railverkeer en industrie (**Bijlage 8**) opgesteld. In dit onderzoek wordt toegelicht waar de standaardwaarde en grenswaarde worden overschreden en waar maatregelen benodigd zijn. De bevindingen uit de Quicksan worden hieronder toegelicht.

Voor de woongebouwen van Woonwaarts geldt dat er een geluidluwe zijde met buitenruimte en slaapkamer aan deze zijde kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld het toepassen van een loggia, een gesloten (verhoogde) borstwering bij het balkon of door het plaatsen van voorzetramen (zoals SilentAir). De meest geschikte oplossing is afhankelijk van de benodigde geluidreductie.

Bovenstaande geldt echter niet voor alle woningen. De overige woningen binnen het deelgebied van Woonwaarts beschikken zonder aanvullende maatregelen reeds over een geluidluwe zijde. Welke gebouwen wel maatregelen behoeven, is weergegeven op de onderstaande uitsneden.

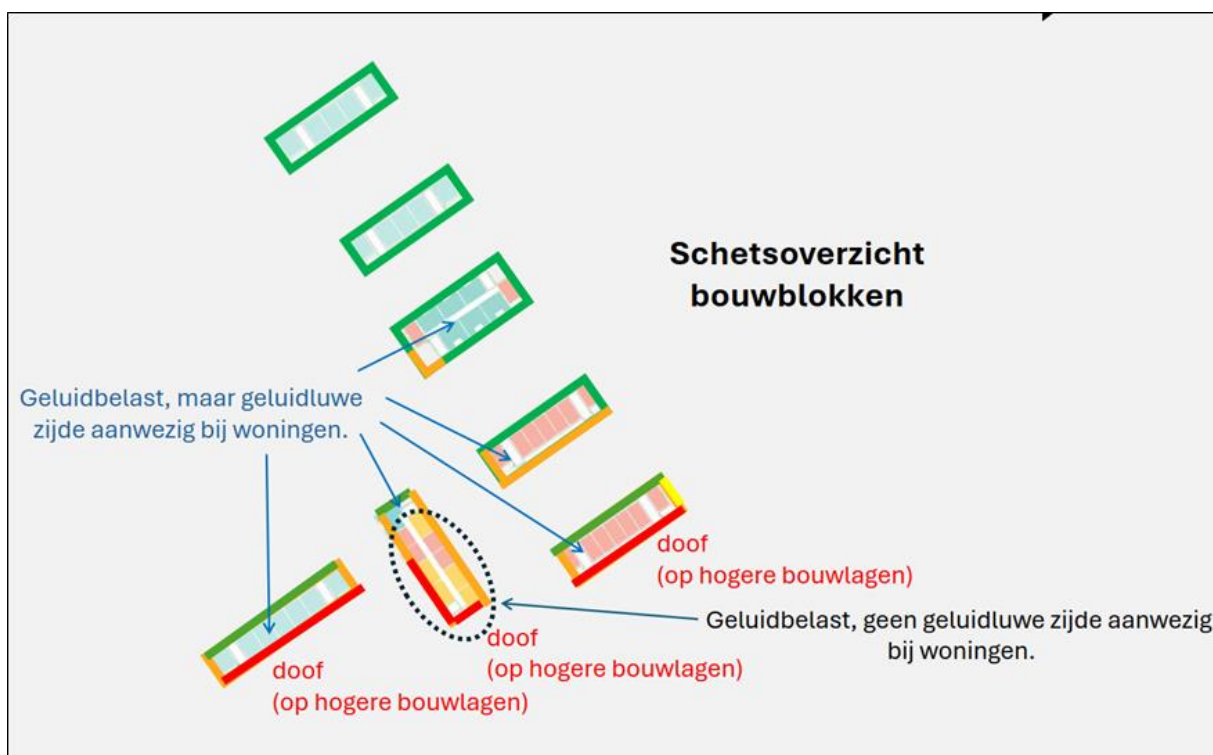


Getal geeft de overschrijding aan in dB ten opzichte van 'geluidluw'

Afhankelijk van de situering van de buitenruimte (wel of niet aan de geluidbelaste zijde) zijn aanvullende maatregelen nodig. Bij de oranje en rode bollen moet ten minste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd. Bij rood geldt dat de betreffende gevel als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen moet worden uitgevoerd. Een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is een gevel die 2 typen maatregelen kan hebben:

- geen te openen delen;
- maatregelen waarmee het geluid op de te openen delen die direct grenzen aan een verblijfsgebied of niet-gemeenschappelijke verkeersruimte, niet hoger is dan de grenswaarde.

Op de onderstaande uitsnede is een samenvatting van de bevindingen voor de woongebouwen weergegeven.



Schetsmatig overzicht geluidmaatregelen woongebouwen Woonwaarts

7.3.2.2.2 Conclusie (spoor)wegen en industrieterreinen

Mits voldaan aan de geluidwerende maatregelen en waarvan de werking is aangetoond middels een akoestisch onderzoek kan op basis van het bovenstaande worden geconcludeerd dat de aspecten (spoor)weglawaai en industrielawaai geen belemmering vormen voor de realisatie van het voorliggende voornemen. Voor de verdere uitwerking van het bouwplan zal ter zijner tijd nog een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd moeten worden.

De bovenstaande getekende gebouwvolumes komen niet 1-op-1 overeen met de ingetekende bouwvolumes. Een gedeelte van de meest kritische kopse gevel ligt iets terug. Dit moet in het vervolgonderzoek juist worden meegenomen. Op het moment dat dit onderzoeken (bij de aanvraag bouwactiviteit) goed wordt uitgevoerd vormt het aspect 'Geluid' geen belemmering voor de uitvoering van deze BOPA.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat mogelijke bouwkundige maatregelen een extra investering zullen vergen, waardoor bouwkosten hoger uitvallen.

Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3.2.3 Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten

7.3.2.3.1 Toetsing geluid door activiteiten

Met de realisatie van de woongebouwen worden geen nieuwe geluid producerende activiteiten mogelijk gemaakt. Woongebouwen zijn daarnaast op basis van de bestaande woonfuncties reeds toegestaan binnen het besluitgebied.

7.3.2.3.2 Conclusie geluid door activiteiten

Er dient uiteindelijk aandacht te worden besteed aan de geluidsproductie van toekomstige (klimaat) installaties. Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten vormt geen belemmering voor het voorliggende voornemen.

7.3.3 Trilling

7.3.3.1 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.

Trillingshinder door spoorweg

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kunnen de SBR-richtlijn (van Stichting Bouwresearch), Beleidsregel Trillingshinder Spoor van de Rijksoverheid en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingshinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor normaliter 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.

Trillingshinder door milieubelastende activiteiten, anders dan wonen, bouw- en sloopwerkzaamheden, milieubelastende activiteiten in de openbare ruimte, doorgaand verkeer op (spoor)wegen en vaarwegen, evenementen en mobiele installaties.

In de Bruidsschat, die onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan, zijn regels opgenomen voor milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie. De regels bieden trillinggevoelige gebouwen bescherming tegen trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt door een activiteit op een locatie. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. Zie Omgevingsplan/Bruidsschat art. 22.88 en art. 5.87a.

7.3.3.2 Toetsing

De spoorweg bevindt zich op circa 85 meter ten zuiden van het deelgebied van Woonwaarts. De afstand tussen de spoorweg en de huidige flat op de hoek van de Cantatestraat en de Serenadestraat bedraagt circa 96 meter. Er dient hierdoor rekening te worden gehouden met trillingen.

Conform voorstel in het trillingsonderzoek is in de planregels van 'Nijmegen Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert' (overzijde van hetzelfde spoor) opgenomen dat bij de omgevingsvergunning voor bouwen voor trillingsgevoelige functies binnen 100 m van het spoor nader trillingsonderzoek nodig is. Trillingsgevoelige functies zijn omschreven in de SBR richtlijn-B. Het gaat onder andere om wonen, kantoren en kritische ruimtes zoals laboratorium of studiezalen.

Voor voorliggend voornemen zal in de voorwaarden worden opgenomen dat voor woongebouwen die binnen 100 meter van het spoor worden gerealiseerd voor de aanvraag van de bouwvergunning een nader onderzoek naar trillingshinder nodig zal zijn. Voor het ruimtelijk regelen worden op basis van het bovengenoemde onderzoek ten aanzien van de uitvoerbaarheid geen belemmering verwacht.

Op het moment dat dit onderzoeken goed wordt uitgevoerd vormt het aspect 'Trillingen' geen belemmering voor de uitvoering van deze bopa. Wel moet worden opgemerkt dat mogelijke bouwkundige maatregelen een extra investering zullen vergen, waardoor bouwkosten hoger uitvallen.

7.3.3.3 Conclusie

Er kan worden aangenomen dat het aspect 'Trillingshinder' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voornemen. Om echter zeker te zijn is trillingsonderzoek noodzakelijk. Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect 'Trillingshinder' als voldaan wordt aan het volgende voorschrift:

- Ingebruikname van trillinggevoelige bebouwing in de zone tot 100 meter van het spoor is uitsluitend toegestaan nadat middels het nemen van maatregelen wordt voldaan aan de streefwaarde uit de Richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch.

7.3.4 Luchtkwaliteit

7.3.4.1 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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) 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 voornemen 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 voornemen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; of bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het voornemen samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat het voornemen 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 25 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.

7.3.4.2 Toetsing

In het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Hiervoor kan het ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

7.3.4.2.1 Gevoelige functies

Voor het voornemen geldt dat sprake is van een herstructurering. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op locaties waar voorheen ook woningen aanwezig waren. Zowel voor de voormalige als de nieuwe woningen geldt dat wordt voldaan aan de voorwaarde om geen nieuwe voorzieningen voor langdurig verblijf te realiseren in de nabijheid van drukke wegen.

Voor het besluitgebied geldt dat de afstand tot de dichtstbijzijnde snelweg, de A73, ten westen van het besluitgebied circa 2,5 kilometer bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstandseis van 300 meter.

Ten zuiden van het besluitgebied ligt de Graafseweg (N326) en ten oosten bevindt zich de Neerbosscheweg (S100). Beide wegen kunnen worden aangemerkt als drukke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 voertuigen per etmaal. De afstand tussen het besluitgebied en de rand van de Neerbosscheweg bedraagt ruim 50 meter. De afstand tot de gevoelige objecten en de drukke weg zal nog groter zijn. De afstand tussen het besluitgebied en de Neerbosscheweg (S100) bedraagt zelfs meer dan 300 meter. Daarmee worden er geen gevoelige functies gerealiseerd in de eerstelijnsbebouwing binnen een straal van 25 meter van een drukke weg (>10.000 voertuigen per etmaal).

Met het voornemen wordt daarnaast geen reconstructie van gemeentelijke wegen binnen 25 meter van een gevoelige functie mogelijk gemaakt.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat blootstelling aan luchtverontreiniging door druk verkeer wordt voorkomen door het aanhouden van voldoende afstand. Door voldoende afstand te bewaren, kan worden geconcludeerd dat rekening wordt gehouden met het beschermen van de gezondheid en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met het oog op gevoelige functies.

7.3.4.2.2 Aandachtsgebied NO2 én PM10 en aandachtsgebieden PM10

- 2 De aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof zijn de volgende agglomeraties en gemeenten waarvan de locatie bij ministeriële regeling is aangewezen:
- a. Amsterdam/Haarlem;
 - b. Arnhem;
 - c. Eindhoven;
 - d. Etten-Leur;
 - e. 's-Gravenhage/Leiden;
 - f. Rotterdam/Dordrecht; en
 - g. Utrecht.
- 3 De aandachtsgebieden voor fijnstof zijn de volgende gemeenten:
- a. Asten;
 - b. Barneveld;
 - c. Bernheze;
 - d. Ede;
 - e. Leudal;
 - f. Nederweert;
 - g. Scherpenzeel; en
 - h. Venray.

Aandachtsgebieden NO2 en PM10 en aandachtsgebieden PM10

De aandachtsgebieden NO2 en PM10 en de aandachtsgebieden PM10 staan in artikel 5.51, lid 2 & 3 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling. De agglomeratie Heerlen/Kerkrade staat wel in artikel 2.38, maar is geen aandachtsgebied voor zowel NO2 als PM10. De aandachtsgebieden PM10 worden elke drie jaar geëvalueerd en zo nodig aangepast naar de actuele inzichten over de luchtkwaliteit.

Toetsing

De voorliggende afwijking van het omgevingsplan maakt geen van deze activiteiten mogelijk. Ook is het besluitgebied niet gelegen in een van bovengenoemde aandachtsgebieden. Het voornemen zorgt daarnaast niet voor een verhoging van de concentratie fijnstof (en stikstofdioxide) in de aandachtsgebieden.

7.3.4.2.3 Milieubelastende activiteiten

Voor enkele activiteiten moet de overheid de luchtkwaliteit altijd beoordelen (artikel 5.50 Bkl). Dus binnen én buiten de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende situaties:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- bij het toelaten in omgevingsplan:
 1. de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 meter
 2. een wijziging van een wegtunnel daarbij de lengte met minimaal 100 meter toeneemt
 3. de aanleg van een autoweg of een autosnelweg

Toetsing

Het voornemen bestaat uit de realisatie van 282 nieuwe appartementen verdeeld over 7 woongebouwen. Om de sloop mogelijk te maken worden 168 maisonnettes verdeeld over 7 verouderde flats gesloopt. Vergeleken met de bestaande situatie worden 114 woningen toegevoegd.

Bij de realisatie van de woningen wordt, middels een omgevingsvergunning, afgeweken van de functies 'Wonen' en 'Groen'. Bij een woonfunctie is er geen sprake van milieubelastende activiteiten waarbij een verplichte beoordeling van de luchtkwaliteit aan de orde is.

7.3.4.2.3 Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

Toetsing

Er is geen sprake van een verhoogde blootstelling.

7.3.4.2.3 Niet in betekende mate (NIBM)

Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en PM₁₀) is niet nodig als een voornemen of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. De beoogde activiteit betreft de realisatie van woningen en valt dus onder de standaardgevallen.

Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen

Toetsing

In de eindsituatie van dit voornemen is sprake van 282 woningen met meerdere uitritten richting de openbare weg. De beoogde activiteit betreft de realisatie van 282 woningen, waarbij slechts sprake is van het toevoegen van 114 woningen te opzichte van de bestaande situatie, en kan dus geclassificeerd worden als de standaardgevallen.

Het voornemen blijft ruim onder de grens van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg, waardoor de NIBM-regeling van toepassing is. Het voornemen draagt op basis hiervan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

7.3.4.3 Verantwoording

In deze ruimtelijke motivering wordt omschreven waarom er geen onderzoek nodig is naar de luchtkwaliteit. De gemeente Nijmegen maakt geen onderdeel uit van de bovenstaande aandachtsgebieden. Daarnaast omvat het voornemen geen milieubelastende activiteit. Het beoogde aantal van 282 woningen kan qua omvang als niet in betekende mate worden omschreven. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is hierdoor niet aan de orde.

Hiermee is er voldoende invulling gegeven aan de motiveringsplicht volgens de instructieregels volgens het Bkl. Er is om deze reden sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3.4.4 Conclusie

Gezien het feit dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft, waarbij in de nieuwe situatie 282 woningen worden gerealiseerd, wordt er niet in betekenende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering voor het beoogde voornemen vormt en er daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3.5 Geur

7.3.5.1 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. Deze norm is door de NEN-normcommissie geur opnieuw herzien en vastgesteld in 2019.

7.3.5.2 Toetsing

Gemeenten kunnen gebouwen en locaties als geurgevoelig aanwijzen als ze bewoond worden. In dit geval wordt het besluitgebied al bewoond. Bij voorliggend voornemen is daarnaast sprake van het realiseren van nieuwe geurgevoelige object in de vorm van woningen. Een beoordeling van omliggende geurgevoelige functies is om deze reden aan de orde.

Op meer dan 100 meter ten zuiden van het besluitgebied bevindt zich aan de overkant de Graafseweg een groot bedrijventerrein. Het bedrijventerrein ten zuiden van de Graafseweg is zodanig vormgegeven, dat beide deelgebieden binnen het besluitgebied buiten de richtafstanden van het bedrijventerrein liggen.

Door de indeling van de milieucategorieën binnen het bedrijventerrein kan daarmee worden gesteld dat, naast de bestaande bedrijvigheid, ook de vestiging van eventuele nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein in de toekomst niet kan leiden tot onevenredige geurhinder in de nieuwe woonomgeving.

In de omgeving van het besluitgebied zijn daarnaast geen veehouderijen gelegen. Met voorliggend voornemen worden daarnaast ook géén nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan.

7.3.5.3 Conclusie

Uit toetsing blijkt dat voldaan wordt aan de regels zoals gesteld zijn aan het aspect geur in het Bkl en het geldende omgevingsplan. Daarmee is voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en vormt het aspect 'Geur' geen belemmering voor het voornemen.

7.3.6 Bodem

7.3.6.1 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.

7.3.6.2 Toetsing

Ter plaatse van het besluitgebied is door BOOT organiserend ingenieursburo B.V. een milieukundig bodemonderzoek in de vorm van een verkennend bodemonderzoek incl. asbest conform NEN5740 en NEN5707 (rapportnr. P23-0142-015; d.d. 20 augustus 2025; **Bijlage 9**) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het gehele deelgebied is onderzocht. Deze bestaat uit twee delen die als één onderzoekslocatie is onderzocht. Over het algemeen worden in de grond enige resten bodemvreemd materiaal aangetroffen in de vorm van onder andere baksteen, aardewerk, glas en slakken. Er zijn verhoogde concentraties PCB, kwik, lood en/of PAK gemeten in de grond. Deze geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- In de bovengrond van een mengmonster (MM 002) is licht verhoogde gehalten PFAS aangetroffen. De bovengrond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse Wonen/Industrie (MM 004) of Landbouw/Natuur (MM 002). De concentratie PFAS in de ondergrond voldoet aan Landbouw/Natuur (MM 008 en MM 009). De aangetoonde concentraties PFAS in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik en geven geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen. Wel kan de toepassing van grond buiten de onderzoekslocatie, met PFAS kwaliteit Wonen/Industrie, een beperkte toepassing kennen;
- Er zijn geen aanwijzingen voor bodemverontreinigingen veroorzaakt door de voormalige timmerwerkplaats;
- Er is een melding van twee ondergrondse olietanks op de onderzoekslocatie. De aanwezigheid van een noordelijke ondergrondse tank (locatie C) is niet aangetoond. Er is wel een ondergrondse tank op het zuidelijke deel aangetroffen (30.000 liter HBO, deellocatie D). Op grond van de gegevens wordt vermoed dat de melding dezelfde – zuidelijke - tank betreft. Deze tank is KIWA gereinigd in 1990 en 1999 en gevuld met zand. Het leidingwerk is waarschijnlijk nog aanwezig, evenals een ontluchting aan de noordzijde van de flat aan de Balladestraat 145-211 en een vulpunt bij de Symfoniestraat. Ten aanzien van de ondergrondse HBO-tank zijn in zowel de grond als rond het grondwater niveau geen verhoogde concentraties minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond. Alleen bij het vulpunt is een verhoogde concentratie minerale (matig verontreinigd) geconstateerd. Vervolgonderzoek daarnaar is niet noodzakelijk. De onderzoeksresultaten vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het gebruik van de locatie;

- Voor de onderzochte grondmonsters MM04 (PCB en PFOS) en MM113 (minerale olie) wordt niet voldaan aan de lokale maximale waarden (LMW van de gemeente Nijmegen. De overige boven- en ondergrond voldoet wel aan de lokale maximale waarden;
- Op het maaiveld is visueel en in de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk;
- De bevindingen en aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidig of toekomstig gebruik, te weten: wonen met tuin.

Aanbevelingen

- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek kunnen ter indicatie worden gebruikt voor grondverzet binnen de onderzoekslocatie. Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de onderzoekslocatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Bij toepassingen buiten de onderzoekslocatie dient een partijkeuring te worden uitgevoerd. Dit bepaalt de definitieve indeling in de bodemkwaliteitsklasse en mogelijkheden tot hergebruik;
- Ten aanzien van grondverzet op de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden dat de matig baksteenhoudende humeuze bovengrond rondom gebouw nrs. 73-143 (MM 004 o.b.v. PCB en PFOS) deels indicatief wordt ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Industrie. Daarnaast er rekening mee te worden gehouden dat de bovengrond (MM13) ter plaatse van het vulpunt van de ondergrondse tank op basis van minerale olie wordt ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse 'Matig verontreinigd'.
- De bovengrond ter plaatse van het overige terrein en de ondergrond wordt indicatief ingedeeld in bodemkwaliteitsklasse Wonen of Landbouw/Natuur. Ook is in de bovengrond een concentratie PFAS geconstateerd van Wonen/Industrie. Hergebruik buiten de onderzoekslocatie kent enige beperkingen. Aanbevolen wordt zoveel mogelijk met een gesloten grondbalans te werken en in geval van afvoer naar buiten de meest schone grond af te voeren aangezien dit elders makkelijker toepasbaar is;
- De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Nijmegen maakt onderscheid in de 1 m dikke geroerde laag van mindere kwaliteit en de schonere ondergrond. Deze lagen moeten gescheiden van elkaar worden ontgraven.

Er is een ondergrondse tank aanwezig op het terrein. Deze is KIWA gesaneerd. Verwijdering ervan is niet direct noodzakelijk. Mocht overwogen worden de tank te verwijderen dan kan dat op grond van het huidig bodemonderzoek en de bekende KIWA certificaten. Rondom in de bodem is geen verontreiniging aangetoond. Opgemerkt wordt dat niet bekend is hoe de tank is aangebracht en dat er mogelijk, gezien het tankvolume en grondwaterstand, fundering aanwezig kan zijn. Aanbevolen wordt om dit voorafgaand aan een verwijdering na te gaan.

7.3.6.3 Conclusie

Voor het besluitgebied van Woonwaarts geldt dat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Het aspect 'Bodem' is in voldoende mate onderzocht. Wel dient er rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de ondergrondse tank. Tevens is een partijkeuring van de grond vereist wanneer deze wordt afgevoerd buiten de grond. Op basis van het bovenstaande vormt het aspect 'bodem' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de afwijking van het omgevingsplan, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3.7 Water

7.3.7.1 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.

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:

1. Regels om schade aan dijken en oevers te voorkomen;
2. Regels voor onderhoud van onder andere sloten en beken;
3. 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.

7.3.7.2 Toetsing

Uitgangspunt is dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt. In de nieuwe situatie zal het hemelwater worden geborgd en geïnfiltreerd binnen het besluitgebied. De afvoeren van de daken, bestaand en nieuw, worden losgekoppeld uitgevoerd van het vuilwatersysteem.

De toekomstige infiltratie van het hemelwater op eigen terrein zorgt voor een positieve verandering van het waterhuishoudkundige systeem. In de bestaande situatie is sprake van een gemengd rioolsysteem waarbij hemelwater en vuilwater niet van elkaar worden gescheiden. In de huidige situatie wordt hemelwater dus afgevoerd

naar de rioolwaterzuivering, terwijl in de nieuwe situatie regenwater lokaal wordt verwerkt en gescheiden van het vuilwaterriool. Het hemelwater zal in de nieuwe situatie infiltreren op eigen terrein, door hemelwatergoten en pijpen aan te sluiten op infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Het voornemen leidt hiermee tot een aanpassing van de waterhuishouding.

Bij het bepalen van de hemelwatervoorzieningen dient rekening te worden gehouden met een bui van 70 mm per uur. De bestaande en toekomstige situatie en de daar uitvloeiende bergingsopgave zijn hieronder uitgewerkt. Door BOOT organiserend ingenieursburo B.V. is een rapportage 'Weging van het waterbelang' (projectnr. P23-0142(-032); d.d. 8 september 2025; **Bijlage 10**) opgesteld. Deze weging van het waterbelang wordt opgesteld om zo de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding. In de rapportage is ingegaan op de huidige en de toekomstige situatie. De bevindingen van de rapportage zijn hieronder opgenomen.

Huidige situatie

De zeven verouderde flats van Woonwaarts bestaande uit maisonettes zijn nog niet gesloopt. Doordat zich rondom de flats veel groen bevindt, zijn de locaties in de huidige situatie grotendeels onverhard. De verharding bevindt zich uitsluitend ter plaatse van de bestaande gebouwen, de toegangspaden en parkeerplaatsen. Het besluitgebied biedt hierdoor voldoende infiltratiemogelijkheden.

Op onderstaande tekening is de verdeling bebouwing, onverhard en verhard opgenomen. De oppervlaktes zijn weergegeven in de onderstaande tabel.



Overzicht oppervlakken huidige situatie

TYPE OPPERVLAk	% AFVLOEIEND	AFVLOEIEND OPPERVLAk [M ²]	ONVERHARD OPPERVLAk [M ²]	OPPERVLAk [%]
Bebouwing	100	4.237	0	20
Verhard	100	844	0	4
Onverhard	0	0	16.479	76
Subtotaal		5.081	16.479	
Totaal			21.560	100

Overzicht oppervlakken huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een totaal berekend oppervlak van 21.560m². Er is voor de zeven maisonettes en de overige verharding, sprake van circa 4.237m² verharding. Er is sprake van een totaal onverhard groen van 16.479m². Daarnaast is nog sprake van overige verharding van 844m².

Doordat de deelgebieden reeds worden bewoond is er reeds sprake van afvalwater. Rondom het besluitgebied is gemengd riool aanwezig. De stroomrichting van het vuilwater is richting het noorden. De b.o.b. van het gemengd riool is circa NAP +7,0 m (zie **Bijlage 10**). Hemel- en afvalwater worden in de huidige situatie niet gescheiden. Zowel het hemel- als ook het afvalwater worden aangeboden op het gemengde rioolsysteem zoals aanwezig onder de omliggende wegen. In de praktijk wordt, zelfs bij zware regenval, geen stagnerend water ter plaatse van de deelgebieden waargenomen.

Nieuwe situatie

Met de ontwikkelingen binnen het besluitgebied wijzigt de inrichting van het besluitgebied. In de toekomstige situatie zal net als in de huidige situatie sprake zijn van zeven gebouwen. In de nieuwe situatie zullen de woongebouwen echter met een iets groter grondoppervlak worden gerealiseerd.

In de toekomstige situatie wordt het besluitgebied naast de nieuwe appartementencomplexen ingericht met bijbehorende voetpaden, parkeerplaatsen en groeninrichting. Doordat het parkeren in de nieuwe situatie deels binnen het besluitgebied zelf en er ook paden en verblijfplaatsen worden aangelegd, zal de verharding binnen het besluitgebied ten opzichte van de bestaande situatie iets toenemen. Een overzicht van de oppervlakken is te zien in onderstaande kaartweergave.



Overzicht oppervlakken toekomstige situatie

Op basis van de Weging van het waterbelang (**Bijlage 10**) zal sprake zijn van een totale bebouwing van 5.806m². Daarnaast wordt er 1.926m² overige verharding gerealiseerd. En 934m² halfverharding. Ter plaatse van de halfverharding zal het water deels infiltreren. Daarom wordt het voetpad gerekend als 50% verhard, waardoor 467m² wordt meegenomen als verharding. Het overige oppervlak wordt groen ingericht. Een overzicht van de inrichting in de toekomstige situatie is weergegeven in onderstaande tabel.

TYPE OPPERVLAK	% AFVLOEIEND	AFVLOEIEND OPPERVLAK [M ²]	ONVERHARD OPPERVLAK [M ²]	OPPERVLAK [%]
Bebouwing	100	5.806	0	27
Verhard	100	1.926	0	9
Halfverhard	50	467	467	4
Onverhard	0	0	12.894	60
<i>Subtotaal</i>		<i>8.199</i>	<i>13.361</i>	
Totaal			21.560	100

Overzicht oppervlakken toekomstige situatie

De totale verharding bedraagt op basis van het bovenstaande 8.199m². Het onverhard oppervlak bedraagt in totaal 13.361m². Op basis van de huidige en toekomstige oppervlakken, neemt met de ontwikkelingen binnen het besluitgebied het verhard oppervlak met 3.118 m² (8.199 m² - 5.081 m²) toe.

Wateropgave

Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het besluitgebied niet te verslechteren, dient voor de toename van verharding watercompensatie gerealiseerd te worden. Omdat er echter sprake is van sloop, is er bij de realisatie van de nieuwe woongebouwen sprake van een geheel nieuwe ontwikkeling. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de gehele verharding (bebouwing en verharding) te worden meegenomen bij het bepalen van de waterbergingsopgave. Het totale verharde en onverharde oppervlak komt in de nieuwe situatie op 21.560m². De verharding in de nieuwe situatie bedraagt op basis van de berekeningen van BOOT organiserend ingenieursburo B.V in totaal 8.199m² (afvloeiend oppervlak).

Vanuit het waterschap Rivierenland geldt dat over de toename van verhard oppervlak 664 m³/ha berging gerealiseerd dient te worden. Vanuit de gemeente Nijmegen dient over het totaal toekomstig verhard oppervlak binnen het besluitgebied 10 mm berging gerealiseerd te worden. Op basis hiervan is onderstaande berging benodigd voor de ontwikkelingen binnen het besluitgebied:

- Waterschap Rivierenland: 3.118 m² * 664 m³/ha = 207 m³
- Gemeente Nijmegen: 8.199 m² * 10 mm = 82 m³

Het voornemen van de gemeente Nijmegen is om in de toekomst het hemelwaterbeleid aan te passen naar een waterbergingsopgave van 60 mm per m² totaal verhard oppervlak. Op basis van de benodigde berging wordt, wanneer voldaan wordt aan de eisen vanuit het waterschap Rivierenland, ook voldaan aan de eisen van de gemeente Nijmegen. Daarom dient 207 m³ berging binnen het besluitgebied gerealiseerd te worden.



Overzicht locaties van de infiltratievelden binnen het besluitgebied

Het gebied van Woonwaarts biedt voldoende mogelijkheden om de wateropgave aan hemelwater te bergen en te infiltreren. Om aan de bergingsopgave te voldoen, zijn zeven infiltratievelden voorgesteld. De zeven infiltratievelden worden voorgesteld met een totaal oppervlak ter hoogte van de insteek van circa 2.520 m².

Infiltratie

Het grondwater bevond zich ten tijden van het bodemonderzoek (**bijlage 9**) op circa 2 meter onder het maaiveld. Op basis van het onderzoek bleek verder dat de grond bestaat uit matig tot uiterst grof zand, dat matig tot sterk grindhoudend is. Dit biedt uitgangspunten voor een goede infiltratie.

In de Weging van het Waterbelang (**Bijlage 10**) is geconstateerd dat de GHG op basis van het LHM4.3 op 2,0 à 2,5 meter onder het maaiveld ligt. De GLG is op basis van het LHM4.3 gelegen op 2,5 à 3,0 meter onder het maaiveld. Op basis van de boorprofielen blijkt dat de bodem tot circa 1,0 m-mv bestaat uit matig humeus, matig fijn zand. Vanaf circa 1,0 m-mv tot de einddiepte van de boringen bestaat de bodem uit grindig grof zand. Op basis van de bodemopbouw is de k-waarde tot circa 1,0 m-mv ingeschat op 1,0 m/dag. Vanaf 1,0 m-mv is de k-waarde conservatief ingeschat op 4,0 m/dag. Op basis van grondwaterstanden en bodemopbouw wordt infiltratie kansrijk geacht. Aanbevolen is om bij het toepassen van infiltratievoorzieningen de humeuze bovengrond af te graven.

Gezien deze uitgangspunten behoort infiltratie van hemelwater ter plaatse van het besluitgebied tot de mogelijkheden. Het infiltreren zou direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden. Een gereguleerde voeding/afvloeiing middels een wadi is daarbij opportuun. De definitieve invulling wordt nog civieltechnisch nader uitgewerkt als onderdeel van de totale herinrichting van het gebied.

Vooralsnog zijn de maatregelen voor waterberging gepland rondom de woongebouwen in het groen dan wel onder voorzieningen. De waterberging zal waarschijnlijk worden gerealiseerd in de vorm van een wadi, eventueel in combinatie met permeobuizen gevuld met grind, waterkratten of andere mogelijkheden om infiltratie te bevorderen. Bij het indienen van de vergunning voor bouwactiviteiten dient er een waterhuishoudkundig plan aangeleverd te worden waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de waterbergingsopgave.

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfilterd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigde stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verharding zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

7.3.7.2.1 Infiltratieonderzoek

Het nog lopende infiltratieonderzoek zal uitwijzen wat de ledigingstijd van infiltratievoorzieningen zal zijn en welke dimensionering daarvoor benodigd is. Dit zal samen met de uitwerking van de bouwplannen en aanvraag activiteit bouwen worden vergund.

7.3.7.2.2 Riolering

Doordat het perceel in het reeds is bebouwd en bewoond, is de locatie aangesloten op het riool. Ter plaatse van het besluitgebied is een gemengd rioolstelsel gelegen waarbij hemelwater en vuilwater beide gezamenlijk worden ingezameld en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Bij nieuwbouw dient hemelwater van afvalwater gescheiden te worden aangeleverd. Het vuilwater zal ook in de toekomst via deze riolering naar de rioolwaterzuivering worden afgevoerd. De zogenaamde droogweerafvoer (DWA) van het vuilwater zal in de nieuwe situatie worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel voor vuilwater onder omliggende wegen. Hemelwater zal daarentegen in de nieuwe situatie op eigen terrein worden verwerkt.

Als gevolg van het voornemen zal het aanbod van vuilwater wijzigen, doordat het aantal woningen toeneemt met 114 woningen. Het voornemen leidt dus tot de toevoeging van 114 huishoudens aan het rioolstelsel. De reeds aanwezige aansluiting op het bestaande rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit om het afvalwater van de toevoeging van 114 woningen te verwerken. Omdat het hemelwater wordt afgekoppeld en geheel op eigen terrein wordt geïnfilterd of geborgen, komt er geen regenwater meer in het riool terecht. Het stelsel zal daarmee uitsluitend worden belast met afvalwater. Door deze afkoppeling wordt het riool in de toekomstige situatie zelfs ontlast, waardoor de toevoeging van 114 woningen naar verwachting nauwelijks tot merkbare veranderingen in de belasting zal leiden.

De exacte berekening van de project-gerelateerde rioobelasting wordt opgesteld en toegevoegd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

7.3.7.2.3 Advies en verzoek waterschap

Het waterschap heeft het plan beoordeeld en verzoekt om nadere afstemming over de uitwerking van de maatregelen om versnelde afvoer naar oppervlaktewater te voorkomen. Het waterschap constateert dat er ruimtelijk gezien voldoende ruimte aanwezig is voor de aanleg van wadi's en het waterschap overschrijft daarmee de conclusie dat het aspect 'Water' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Omdat het gebied is gelegen in een streefpeilgebied zonder aanvoer en wat kwetsbaar is voor droogte, zien het waterschap mogelijkheden om af te wijken van de beleidsregels voor de compenserende waterberging en meer

afvoer naar het oppervlaktewater. Daarmee is er meer ruimte om extra berging conform de nieuwe beleidsregels van het waterschap te realiseren en/of blijft meer groen over voor andere functies. Hierover treedt het Waterschap graag in overleg om tot een maatwerkoplossing te komen.

Het waterschap geeft verder mee dat toename aan verharding kan leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater. Daarom geldt volgens de waterverordening en beleidsregels van het waterschap een compensatieplicht om deze versnelde afvoer te voorkomen.

7.3.7.3 Conclusie

Het hemelwater zal volledig afgekoppeld worden en binnen het besluitgebied opgevangen en in de bodem geïnfilteerd worden. Hiervoor zullen de noodzakelijk hemelwatervoorzieningen aangelegd worden met voldoende capaciteit. Hiervoor zal aan de bergingseis van de gemeente Nijmegen (70 mm) en aan de norm van het waterschap (bui van T=100+10%) worden voldaan. Om droogte tegen te gaan kan er mogelijk nog worden afgeweken van de beleidsregels voor de compenserende waterberging door meer afvoer naar het oppervlaktewater. Deze mogelijkheden worden besproken met het waterschap in aanloop naar de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Het aspect 'Water' vormt dus geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat er geen schade zal optreden aan nieuwe gebouwen of in de bestaande omgeving. Op basis van de grondwaterstand en de zandige bodem wordt geconcludeerd dat het infiltreren in de bodem goed mogelijk is. Doordat het hemel- en afvalwater worden gescheiden, zal het riool worden ontlast.

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het voornemen. Op basis van het bovenstaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.4 Klimaatadaptatie

7.4.1 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 overstroming: we zorgen voor gevolgbeperking van overstromingen 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.

7.4.2 Toetsing

Via de kaarten van Atlas Leefomgeving is de kaart 'Stedelijk hitte-eilandeffect (UHI)' geraadpleegd. Op deze kaart wordt weergegeven waar de risico's van klimaatverandering hoog zijn. De kaart toont het temperatuurverschil tussen stedelijke en landelijke gebieden in Nederland.

Gebouwen, huizen, wegen en stenen houden veel warmte vast. Dit fenomeen wordt ook wel het stedelijk hitte-eilandeffect, of Urban Heat Island effect (UHI), genoemd. De kaart laat het gemiddelde temperatuurverschil in graden Celsius (°C) zien tussen stedelijke en landelijke gebieden. Hoe blauwer de kleur, hoe lager het temperatuurverschil in vergelijking met de landelijke omgeving. Hoe gele of roder de kleur, hoe groter het temperatuurverschil vergeleken met de landelijke omgeving. Grote steden zijn op de kaart daarom duidelijk te herkennen aan de rode en gele vlekken. Ook kleinere woongebieden verschijnen vaak als lichtblauwe en gele plekken.

De gemeente Nijmegen wil prioritaire locaties in 2035 hebben aangepakt. In klimaatadaptatiestrategie en in Omgevingsvisie Nabije Stad is Neerbosch-Oost opgenomen als prioritair gebied voor hitte. Bij toetsing dient te worden aangetoond hoe dit voornemen bijdraagt aan de doelstellingen voor hitte. Doordat het besluitgebied zich in een prioritair gebied binnen de stedelijke omgeving van Nijmegen bevindt is van belang om rekening te houden met klimaatrisico's op basis van temperatuurstijgingen.

Op basis van de kaart 'Stedelijk hitte-eilandeffect (UHI)' blijkt de temperatuurverschillen op basis van de kaart, ongeveer 0,7 tot 1,4 graden bedragen. Het besluitgebied is hiermee koeler dan het centrum van Nijmegen, waar het temperatuurverschil circa 1,9 graden bedraagt. Er wordt aangenomen dat de aanwezige grote bomen en de aanwezigheid van het Maas-Waalkanaal met de groene oevers voor de nodige verkoeling (blijven) zorgen. Schaduwwerking is vanuit klimaatadaptatie wenselijk om te voorzien in 40% schaduw op verblijfsplekken zoals in de buitenruimtes en ontmoetingsplekken van dit voornemen. Schaduw kan hier zowel door groen of grijs worden gerealiseerd.

Bij de realisatie van het voornemen worden in de buitenruimte groene verblijfsplekken aangelegd. Deze verblijfsplekken zullen zowel door de gebouwen als ook door het aanwezige groen voor ten minste 40% in de schaduw liggen. Ook de groene looproutes in het besluitgebied worden schaduwwijk ingericht, met meer dan 40% schaduw. Er worden in het besluitgebied veel nieuwe bomen aangeplant om dit op termijn, wanneer de bomen een aanzienlijk formaat hebben, te behalen.

Bij de aanleg worden juist ook bomen aan de zuidzijde van de gebouwen aangeplant. Deze bomen zorgen niet alleen voor schaduw onder de boom, maar ook voor schaduw op de gebouwen, om in de zomer voor verkoeling buiten en lagere binnen temperaturen te zorgen. Bij de galerijcomplexen van Woonwaarts geldt daarnaast dat de woning aan de zuidzijde worden voorzien van een woning breed balkon. Deze zorgt in de zomer voor voldoende schaduw om oververhitting van de bewoners en verhitting van de gevel te voorkomen.

Bij de nieuwbouw wordt daarnaast gestreefd om tussen de 40% en 50% van de oppervlakken uitgevoerd met warmtereflecterende materialen uit te voeren. Het toepassen van groendaken op de gebouwen wordt op dit moment nog niet overwogen. Wel wordt bij de realisatie van de gebouwen zal de nieuwste standaard op het gebied van bouwen en energie worden toegepast. Hiermee wordt er ten opzichte van de huidige situatie een enorme verbetering gemaakt. Het gehele project is erop gericht om een kwaliteitsverbetering te behalen.

Aangezien de toekomstige woongebouwen aanzienlijk beter geïsoleerd zullen zijn dan de huidige, verouderde bebouwing, de percelen worden voorzien van meer bomen voor schaduw en er voldoende koeltegebieden in de omgeving aanwezig zijn, worden geen risico's verwacht ten aanzien van hittestress.

Te goed geïsoleerde woningen zonder ventilatie en koelingsmogelijkheden leiden er echter toe dat hitte juist langer in de woning blijft hangen. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal daarom meer aandacht zijn voor hitte in de woning en bijbehorende koeltevraag. Er wordt aanbevolen om ventilatie met warmteterugwinning en bypass toe te passen. Dit geeft de mogelijkheid om in de zomer, de koele avondlucht rechtstreeks de woning in te brengen. Ook kan in de planuitwerking aandacht worden besteed aan het toepassen van zomernachtluiken.

Een verder aandachtspunt bij het voorkomen van hittestress is de aanwezigheid van koeltegebieden. Het Maas-Waalkanaal met de groene oevers kan als koeltegebied kan worden gezien. Voor het besluitgebied geldt dat dit koeltegebied zich op korte afstand bevindt. Zelfs voor bewoners aan de Balladestraat ligt de Oostkanaaldijk op maximaal 800 meter afstand. Ook het Goffertpark kan worden gezien als koeltegebied. De afstand tussen het besluitgebied en de dichtstbijzijnde ingang van het Goffertpark aan de Muntweg bedraagt circa 2 kilometer.

Daarnaast ligt recreatieplas de Berendonck binnen een straal van 5 kilometer. Hiermee zijn er voldoende koeltegebieden aanwezig in de directe omgeving.

Samengevat bestaat de klimaatadaptieve buitenruimte van het voornemen uit de volgende aspecten;

- hemelwaterretentie en infiltratie op eigen terrein, komt ten goede van duurzame groeiplaats bomen, stimulering microklimaten (natte biotoop)/ecologisch;
- verminderen van verharding; minder brede voetpaden die door het groen lopen vermindert de aaneengesloten hoeveelheid verhard oppervlak. Toepassen van lichtgekleurde bestrating vermindert opwarming, toepassen van grasbeton op zowel parkeerplaatsen als delen van de rijbaan verkoelt de parkeerplaatsen;
- groen toevoegen; randen rondom gebouw zorgen voor buffer tussen gevel en bestrating, klimplanten kunnen tegen de gevel worden aangeplant. Er worden bomen toegevoegd in het gebied, goed voor schaduwwerking op paden (niet berekend) verkoelt en heeft ecologische meerwaarde.
- per saldo oppervlakte groen toegevoegd;
- bomen toegevoegd;
- waterberging toegevoegd.

7.4.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Het aspect 'Klimaatadaptatie' vormt op basis van het bovenstaande geen belemmering voor het voornemen.

7.5 Duurzaamheidsaspecten

7.5.1 Algemeen

Eén van de vier hoofdogaven 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 energieneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's. De hoofddambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven energieneutraal in 2045), stimulering van circulaire economie (streven circulaire regio in 2050) en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050).

7.5.2 Energie

7.5.2.1 Algemeen

Nijmegen heeft zich tot doel gesteld uiterlijk in 2045 energieneutraal 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. Uitgangspunt van de gemeente Nijmegen is dat bij nieuwbouw alle daken zoveel mogelijk vol komen te liggen met zonnepanelen. Alle (nieuwe) daken dienen dan ook geschikt te zijn voor zonnepanelen. We streven naar slimme, lokale energieoplossingen, bijvoorbeeld door lokale, duurzame energie tijdelijk op te slaan en vraag en aanbod onderling af te stemmen.

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.

7.5.2.2 Toetsing

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

- Verbeteren energieprestatie: Zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen.
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen.
- Natuurinclusief bouwen.

Voor de realisatie van de nieuwe woongebouwen wordt de nieuwste standaard op het gebied van bouwen en energie toegepast. De nieuw te realiseren woongebouwen zullen klimaatneutraal functioneren. De toekomstige woningen wordt door middel van een berekening getoetst aan de BENG-norm.

De BENG staat in dit geval voor 'bijna-energieneutraal gebouw'. Sinds 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland 'bijna-energieneutraal' zijn. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld zonneboilers voor warm water, warmtepompen of zonnepanelen voor elektriciteit, waardoor de woongebouwen c.q. woningen zelfvoorzienend wordt.

Naast de BENG-norm wordt er ook aandacht besteed aan een toekomstbestendige waterberging en duurzaam materiaalgebruik. Hiermee wordt voldoende invulling gegeven aan de energietransitie.

7.5.2.3 Conclusie

Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente. Het aspect 'Duurzaamheid' vormt geen belemmering voor het voornemen.

7.5.3 Circulariteit

De circulaire toepassing van sloop- en bouwmaterialen zal aandacht hebben in de daarvoor relevante fase bouwplanuitwerking en de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

7.5.3.1 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.

7.5.3.2 Toetsing

Bij de realisatie van de nieuwe woongebouwen ligt de nadruk op circulair en modulair bouwen. Dit betekent dat het ontwerp en de uitvoering van het gebouw gericht zijn op het minimaliseren van grondstofverbruik en het maximaliseren van hergebruik van materialen, zowel tijdens de bouw als na de levensduur van het gebouw. De milieuprestatie van het gebouw wordt geëvalueerd, met aandacht voor energieverbruik, CO₂-uitstoot en de efficiëntie van de gebruikte materialen.

Tijdens de sloop van het bestaande panden zal volgens circulaire principes worden gewerkt. Een groot deel van de materialen zal worden hergebruikt, waaronder waardevolle grondstoffen zoals beton, staal en hout. Van de hergebruikte materialen worden een groot deel binnen een straal van 10 km hergebruikt, waardoor niet alleen de ecologische voetafdruk werd verkleind, maar ook logistieke bewegingen geminimaliseerd werden. Dit resulteert in een efficiënter proces en een verlaging van de transportgerelateerde CO₂-uitstoot. Alle materialen worden verkocht via een marktplaats voor bouwstoffen. Er zal slechts een klein deel van de materialen meer beschikbaar voor de nieuwbouw, aangezien deze voor de start van de werkzaamheden reeds in omloop zullen zijn. Hierdoor is er sprake van circulair gebruik van materialen

Daarnaast worden de gebouwen zelf ontworpen met een modulair en flexibel karakter, waardoor het in de toekomst eenvoudig kan worden aangepast zonder grote sloop- of bouwwerkzaamheden. Dit verlengt de levensduur van de gebouwen en maakt het beter bestand tegen toekomstige veranderingen in gebruik of regelgeving. Het gebruik van

modulaire elementen vergemakkelijkt ook de afvoer en herbestemming van materialen wanneer de gebouwen aan het einde van zijn levensduur komen.

7.5.3.3 Conclusie

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

7.5.4 Conclusie

Het aspect 'Duurzaamheid' vormt op basis van het bovenstaande geen belemmering voor het voornemen.

7.6 Natuur- en landschapsaspecten

7.6.1 Soortenbescherming

7.6.1.1 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.

7.6.1.2 Toetsing

Omdat er nieuwbouw wordt gerealiseerd en er mogelijk begroeiing wordt verwijderd, dient er een onderzoek naar Flora & fauna te worden uitgevoerd. In verband met de geplande bouw- en sloopwerkzaamheden is het besluitgebied daarom onderzocht met betrekking tot het voorkomen van beschermde flora en fauna.

Daarmee wordt helder of er, en zo ja welke, beschermde soorten op het terrein aanwezig zijn of het terrein gebruiken. Afhankelijk van de effecten van het voornemen op de flora en fauna kan het nodig zijn dat compenserende maatregelen worden genomen of dat het voornemen moet worden aangepast. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen op basis de onderzoeken met betrekking tot flora en fauna zijn in deze paragraaf opgenomen.

7.6.1.2.1 Onderzoeken Flora en Fauna

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er voor het deelgebied van Woonwaarts door Gras Advies bv een Quicksan Wet natuurbescherming (projectnr. P05326; d.d. 11 december 2023; **Bijlage 11**) uitgevoerd. Deze Quiscan

diende als een haalbaarheidsonderzoek waarbij alle mogelijk scenario's zijn meegenomen, groot onderhoud/renovatie, volledige sloop en nieuwbouw of een combinatie daarvan. Inmiddels is bekend geworden dat de flatgebouwen worden gesloopt en er vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd. Bij het ontwerp wordt zoveel mogelijk om het bestaande groen heen ontworpen. Een klein deel van de bomen kunnen niet behouden blijven vanwege de nieuwe omvang van het project.

In het kader van de beoogde ontwikkelingen heeft Stichting Woonwaarts, op basis van een eerder uitgevoerde quick scan flora en fauna (GRAS Advies, 2023), aan ecologisch adviesbureau ECOquickscan verzocht een nader onderzoek naar vleermuizen, huismussen en overige broedvogels (projectnr. 23014; d.d. 4 juli 2024; **Bijlage 12**) uit te voeren. De resultaten en conclusies van dit onderzoek worden hieronder toegelicht.

In het besluitgebied zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Deze vaste rust- en verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd. Negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen en nestlocaties zijn, bij de sloop van de gebouwen, niet uit te sluiten.

In het kader van de Wet natuurbescherming dient voor de gewone dwergvleermuis een ontheffing ex. artikel 3.5 aangevraagd te worden bij de Gedeputeerde Staten van de provincie.

Binnen het besluitgebied is leefgebied van kleine marterachtigen aanwezig. Gezien de sloop en aansluitend nieuwbouw gefaseerd plaatsvindt, groen deels behouden blijft en weer tijdig kan worden ingericht, kan een negatief effect op het leefgebied voor de kleine marterachtigen voorkomen worden. Gedurende de werkzaamheden blijft ongeveer een derde van het gebied geschikt als leefgebied voor kleine marterachtigen. In het besluitgebied zijn geen nestlocaties van de huismus aangetroffen. Buiten het besluitgebied zijn tijdens het nader onderzoek vier nestlocaties van de huismus waargenomen.

Er is een ecologisch werkplan nodig waarin een fasering is uitgewerkt hoe effecten op kleine marterachtigen, huismus en andere, algemeen voorkomende soorten, kunnen worden voorkomen.

Gedurende de werkzaamheden blijft ongeveer een derde van het gebied geschikt als leefgebied voor soorten. Met deze fasering kan ook invulling worden gegeven aan de zorgplicht voor egels en algemeen broedvogels.

Op basis van de bovenstaande bevindingen is bij de provincie Gelderland op 1 oktober 2024 een aanvraag ingediend voor een flora-en fauna-activiteit. Deze vergunning is op 9 december 2024 verleend. De vergunning en de hierbij verleende ontheffing is toegevoegd als **Bijlage 13** bij deze motivering. Voor de ontwikkeling zal daarnaast een ecologisch werkprotocol worden opgesteld om negatieve effecten op kleine marterachtigen, huismus en andere, algemeen voorkomende soorten te voorkomen.

7.6.1.2.2 Beoordeling Flora en Fauna

Zowel de quick scan en het nader onderzoek zijn uitgegaan van meerdere scenario's, waaronder sloop en nieuwbouw. Het zwaarste scenario wordt altijd gebruikt om de bevindingen aan te toetsen.

Het zwaarste scenario in de vorm van sloop en nieuwbouw is vervolgens ook gebruikt in de aanvraag omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Aanvullend is destijds een notitie opgesteld met het stedenbouwkundig ontwerp en planning zoals deze bekend waren op 30 september 2024. Deze notitie is als **Bijlage 14** toegevoegd aan deze motivering.

Als benoemd is voor het project reeds een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit afgegeven. Voorafgaand is een aanvraag opgesteld. De haalbaarheid van het project is op ecologisch vlak reeds geborgd door de afgegeven omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. Uiteindelijk is alleen een vergunning afgegeven voor de gewone dwergvleermuis, omdat de provincie de aanpak, zoals deze beschreven staat in de aanvraag, afdoende vond om te waarborgen dat andere soorten geen hinder zouden ondervinden van de werkzaamheden. De aanvraag ging namelijk uit van sloop en nieuwbouw. Andere scenario's waren destijds al afgevallen. De omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit, samen met de aanvraag (die onderdeel is van de vergunning), borgen het ecologische deel van het voorliggende project.

Voor het behoud van het groen, wat verder gaat dan alleen de bomen, dient nog een plan gemaakt te worden, zodat effecten op kleine marterachtigen, huismus en andere, algemeen voorkomende soorten kunnen worden voorkomen. In de aanvraag (onderdeel van de omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit) is voorgesteld een ecologisch werkplan op te stellen. Dit zal, ook worden gedaan voorafgaand aan het rooien van het groen (planning januari/februari 2026). Het uitwerken en volgen van een ecologisch werkplan kan als vergunning voorwaarde worden opgenomen.

7.6.1.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het aspect 'soortenbescherming' voldoende onderbouwd voor de bopa-procedure. Voor de afwijking van het omgevingsplan ten aanzien van het ruimtelijke deel vormt het aspect 'soortenbescherming' dan ook geen belemmering. De omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit, samen met de aanvraag (die onderdeel is van de vergunning), borgen het ecologische deel van het voorliggende project.

Voor de uitwerking van het bouwplan dient een ecologisch werkplan te worden opgesteld en gevolgd voor het behoud van groen en om mogelijke soorten verder te beschermen.

Op basis van het bovenstaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.6.2 Gebiedsbescherming

7.6.2.1 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.

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 voornemen 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).

7.6.2.2 Toetsing

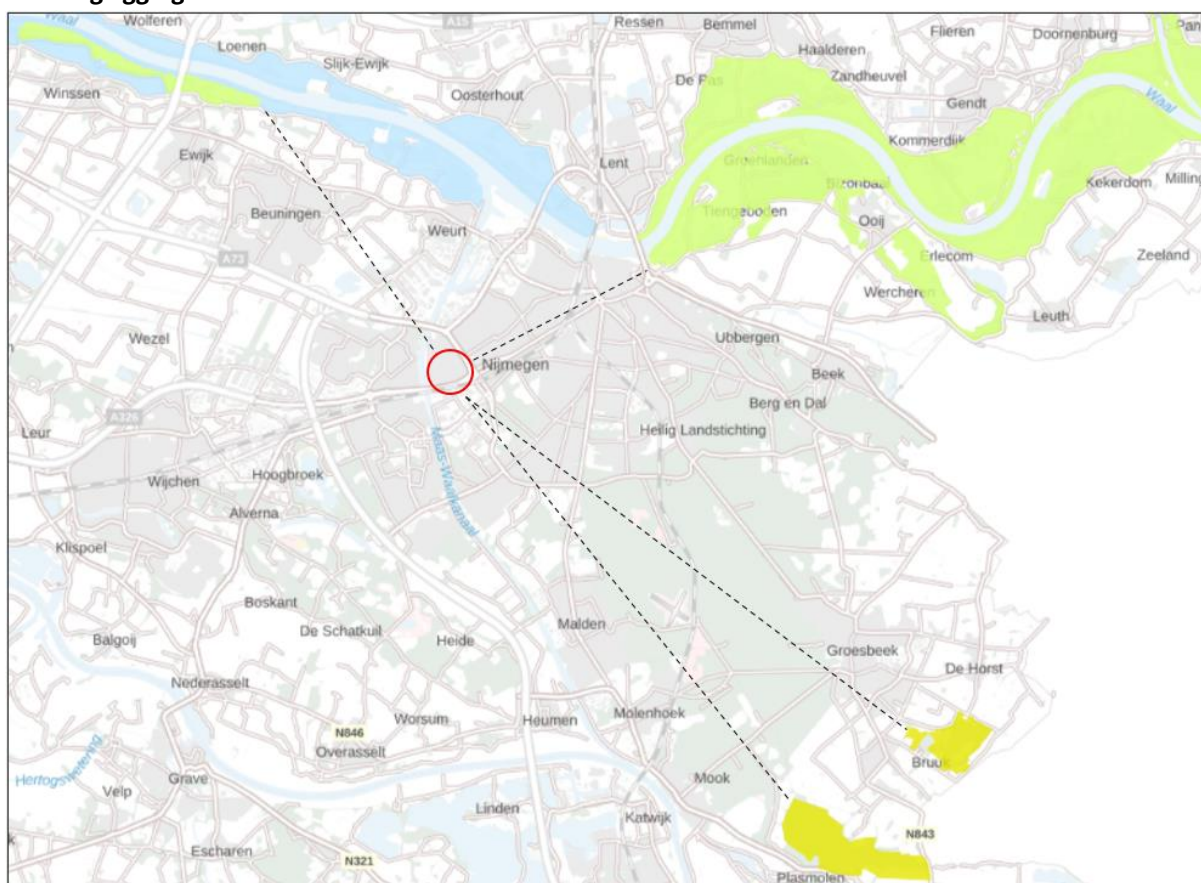
Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

7.6.2.2.1 Natura2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Toetsing ligging t.o.v. Natura 2000



Ligging besluitgebied t.o.v. Natura2000-gebieden

Op basis van bovenstaande weergave, wordt duidelijk dat het voornemen niet gelegen is binnen Natura2000-gebieden en er uitsluitend sprake is van een mogelijke externe werking. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is

'Rijntakken' op circa 4,5 kilometer ten noordoost van het besluitgebied. Dit Natura2000 gebied wordt gevolgd door op Natura2000-gebied 'Sint Jansberg' op 10,8 kilometer en 'De Bruuk' op 11,5 kilometer.

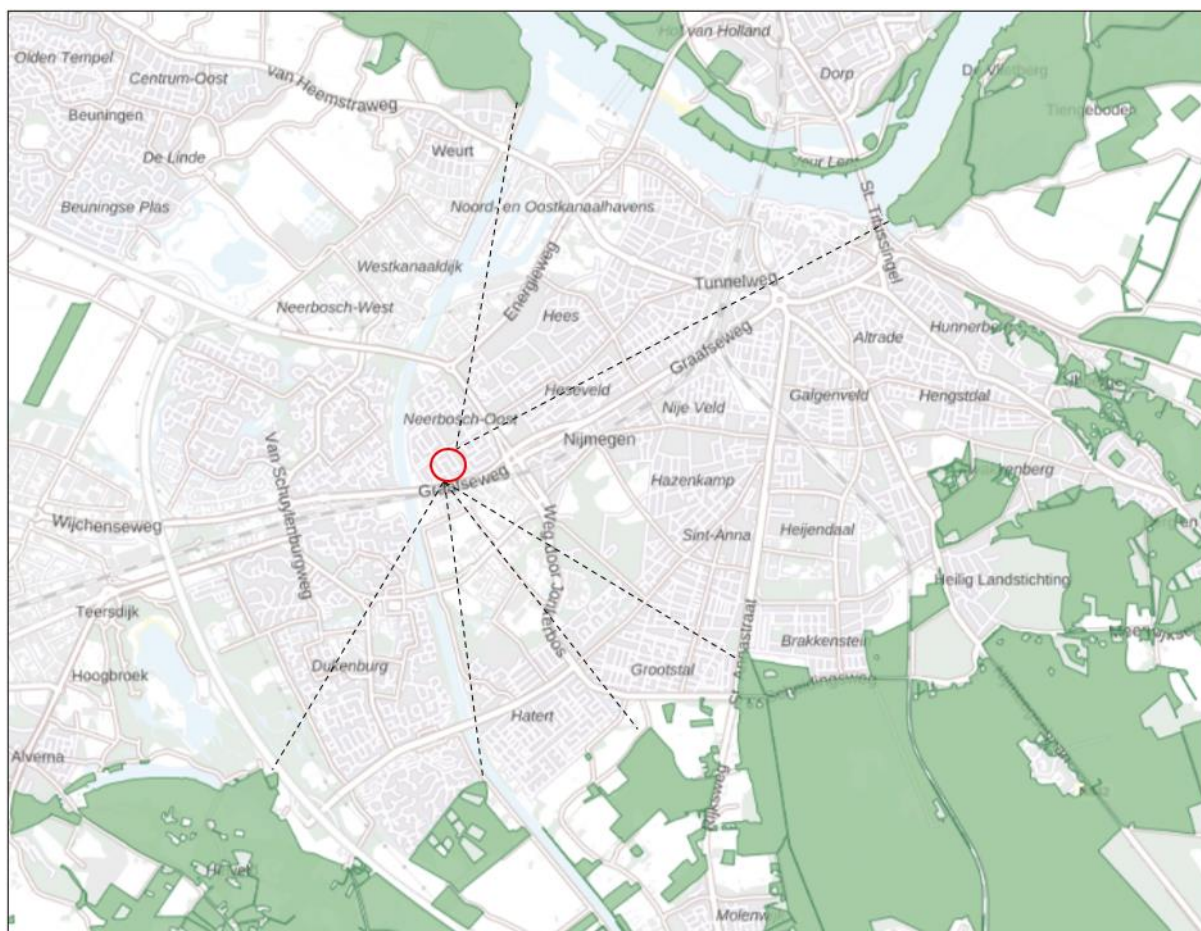
7.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Toetsing ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk

Rondom de stad bevinden zich veel natuurgebieden die onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk. Daarnaast zijn er rondom Nijmegen meerdere gebieden aangewezen als droge, nat-droge of natte verbindingzones. Het dichtstbijzijnde onderdeel van Natuurnetwerk Nederland is gelegen op 2,9 kilometer ten zuiden van het besluitgebied. Dit betreft de eerste onderdelen die behoren tot de ecologische verbindingzone en de groene ontwikkelzone 'De Kluis' tussen natuurgebied Heumensoord aan de oostzijde en natuurgebied de Overasseltse en Hatertse Vennen aan de westzijde.



Ligging Gelders Natuurnetwerk

Op basis van onderstaande weergave, wordt duidelijk dat het voornemen niet gelegen is binnen NNN en er uitsluitend sprake is van een mogelijke externe werking.

7.6.2.2.3 Stikstof

Significante stikstofdepositie op overbelaste gebieden van de Rijntakken e.a. veroorzaakt negatieve gevolgen op deze Natura 2000-gebieden. Om deze negatieve gevolgen te voorkomen is het noodzakelijk dat een project geen significante stikstofdepositie heeft. Daarom is het verplicht dat mobiele werktuigen die ingezet worden voldoen aan de eisen van het convenant Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB). Bovendien speelt de afstand van het project tot de Rijntakken een rol bij de stikstofbeoordeling. Hoe korter de afstand tot de Rijntakken is, hoe sneller de grens van significante stikstofdepositie bereikt wordt. Voor projecten die dicht bij de Rijntakken plaatsvinden kan, bovenop het SEB, inzet van elektrische mobiele werktuigen nodig zijn om te voldoen aan de grenswaarden.

Uit het stikstofonderzoek (**Bijlage 15**) blijkt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase op voorhand zijn uit te sluiten. De berekening heeft plaatsgevonden met de meest recente versie van AERIUS. De omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit staat de uitvoerbaarheid van de bopa niet in de weg.

Het uitgevoerde stikstofonderzoek heeft betrekking op zowel de Talis als de Woonwaarts ontwikkeling. Uit dat onderzoek is gebleken dat de combinatie van beide plannen niet tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden leidt. Dit betekent automatisch dat dit ook voor deze individuele Woonwaarts ontwikkeling van toepassing is.

Conclusie

Op basis van de analyse en argumentatie in de voortoets kan met zekerheid worden gesteld dat significante effecten van stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkeling van Neerbosch-Oost op de instandhoudingsdoelen van de habitat- en vogelrichtlijnsoorten in Natura2000-gebieden op voorhand zijn uit te sluiten bij de ontwikkeling. Het opstellen van een nadere beoordeling (een passende beoordeling) is niet nodig. Het aspect 'Stikstof' geen belemmering voor het voornemen.

7.6.2.2.4 Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen rijksregels. In het omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbepplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbepplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen (zie Stb. 2021, nr. 22, p. 157 en 158).

Toetsing

Het besluitgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Nijmegen. Houtopstanden zijn zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend die een oppervlakte van 10 are of meer hebben, of meer dan 20 bomen (in rijbeplantingen) omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen.

Op basis van de definitie zijn er in het besluitgebied geen houtopstanden aanwezig. De groene tuinen rondom de bestaande woongebouwen kunnen wel als bosschage dan wel houtopstand worden gezien. Enkele bomen binnen het besluitgebied kunnen ook als behoudenswaardig worden omschreven. Deze bomen worden echter gehandhaafd. Op basis hiervan worden geen negatieve effecten op behoudenswaardige bomen verwacht. Daar waar dit niet mogelijk is zal een kapvergunning worden aangevraagd.

Verwacht wordt dat het besluitgebied het groene karakter zal behouden doordat de nieuwe woongebouwen qua footprint ook in het groen geplaatst worden. Daarnaast wordt dit in toekomst zelfs versterkt door het anders

situëren van de woongebouwen zodat er meer ruimte ontstaat voor groen. Het aan te planten groen heeft naast een positief effect op de uitstraling van het voornemen ook een positief effect op het klimaat en de biodiversiteit.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'Houtopstanden' geen belemmering vormt voor het voornemen en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.6.2.3 Conclusie

Bij de planvorming is voldoende rekening gehouden met gebiedsbescherming.

7.6.3 (Hoofd)boomstructuur

7.6.3.1 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

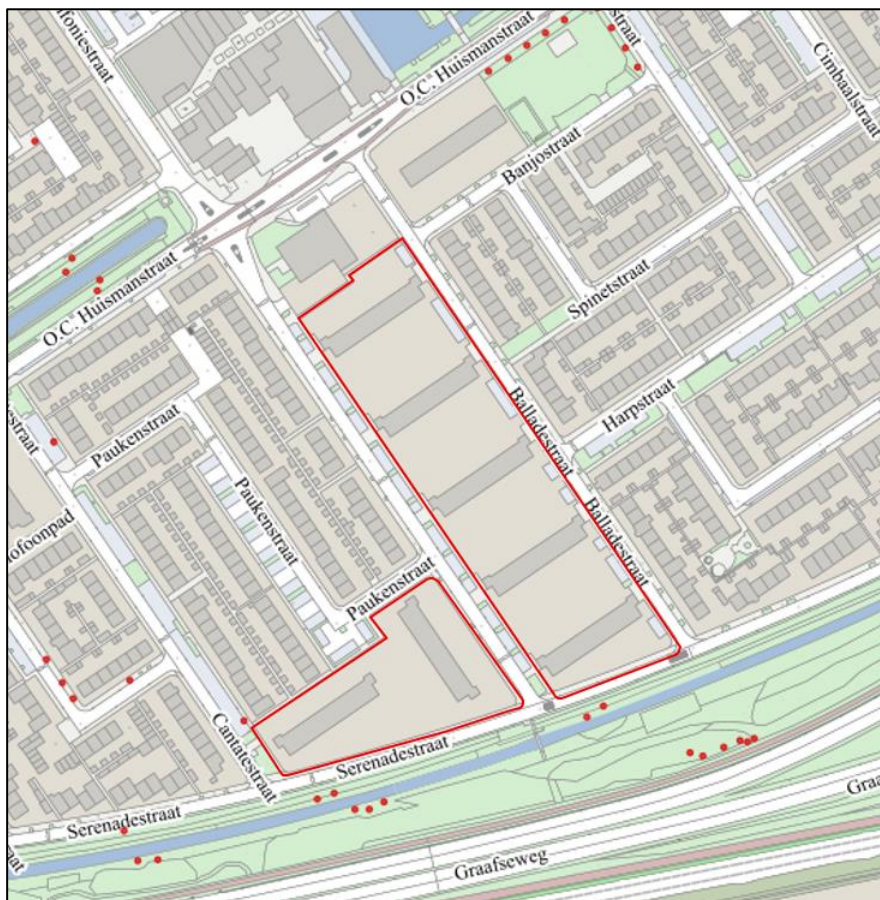
We combineren de hoofdboomstructuur met andere doelen zoals de gezonde stad, klimaatadaptatie en beleving.

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 besluitgebied grenst aan een plek waar groene structuren aanwezig zijn. Deze dienen behouden te blijven.

7.6.3.2 Toetsing



Uitsnede Groenatlas Nijmegen met aanduiding van de buitengewone, monumentale en waardevolle bomen in de omgeving van het besluitgebied

Op de bovenstaande kaart is te zien dat zich in de omgeving van het besluitgebied enkele buitengewone, monumentale en waardevolle bomen bevinden. Deze bomen bevinden zich met name langs de Oostkanaaldijk, in de groenstructuur langs de O.C. Huismanstraat, de laanbeplanting langs de Triangelstraat en in de groenstructuur tussen de Serenadestraat en de Graafseweg. Bij de realisatie van het voornemen hoeven deze bomen niet te worden verwijderd, wat de ecologische continuïteit van de omgeving ten goede komt.

7.6.3.3 Conclusie

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

7.6.4 Biodiversiteit en hoofdgroenstructuur

7.6.4.1 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 natuurbehoud 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 verblijfplaatsen 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 verblijfplaatsen voor dieren.

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. Herbepplanten zorgt voor nieuwe houtopstand. Binnen deze bebouwingscontour zijn de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing.

7.6.4.2 Toetsing

In het kader van de vergunningsprocedure zijn afspraken gemaakt over het behouden en terugbrengen van voldoende groen op de kavel. Bij de realisatie van de gebouwen is ruimte gereserveerd voor natuurinclusieve maatregelen. Hierbij wordt de **Toolbox natuurinclusief bouwen (Bijlage 16)** aangehouden, die is opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Nijmegen. Deze Toolbox is in eerste instantie bedoeld voor nieuwbouw en op termijn ook voor bestaande bouw. Aangezien sprake is van nieuwbouw, vormt de Toolbox daarmee een toetsingskader uit het omgevingsplan waaraan het voornemen dient te voldoen.

Dit betreft onder andere het aanbrengen van geschikte verblijfplaatsen in of aan het gebouw voor gebouwbewonende soorten, het versterken van groenvoorzieningen om een geschikte leefomgeving voor doelsoorten te creëren, en het behouden van bestaand groen en verblijfplaatsen voor dieren. Het realiseren van extra groen vindt voornamelijk plaats in de vorm van landschappelijk inpassing.

Het aan te planten groen draagt bij aan de biodiversiteit binnen het besluitgebied. Bij de landschappelijke inpassing van het voornemen wordt gestreefd naar het gebruik van zoveel mogelijk inheemse plantensoorten met een hoge ecologische waarde voor insecten. Aan de toekomstige gebouwen zullen daarnaast vleermuiskasten, en mogelijk ook vogelkasten, worden bevestigd.

7.6.4.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.

7.6.5 Eindconclusie natuur- en landschapsaspecten

Het voornemen is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl. Op basis hiervan is voldoende verzekerd dat de natuur- en landschapsaspecten binnen het besluitgebied voldoen aan zowel de instructieregels uit het Bkl, als aan de provinciale verordening en het gemeentelijk beleid.

Daarnaast draagt het voornemen bij aan de natuur- en landschapswaarden van de wijk Neerbosch-Oost en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.7 Erfgoedaspecten

7.7.1 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 voorkomen 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

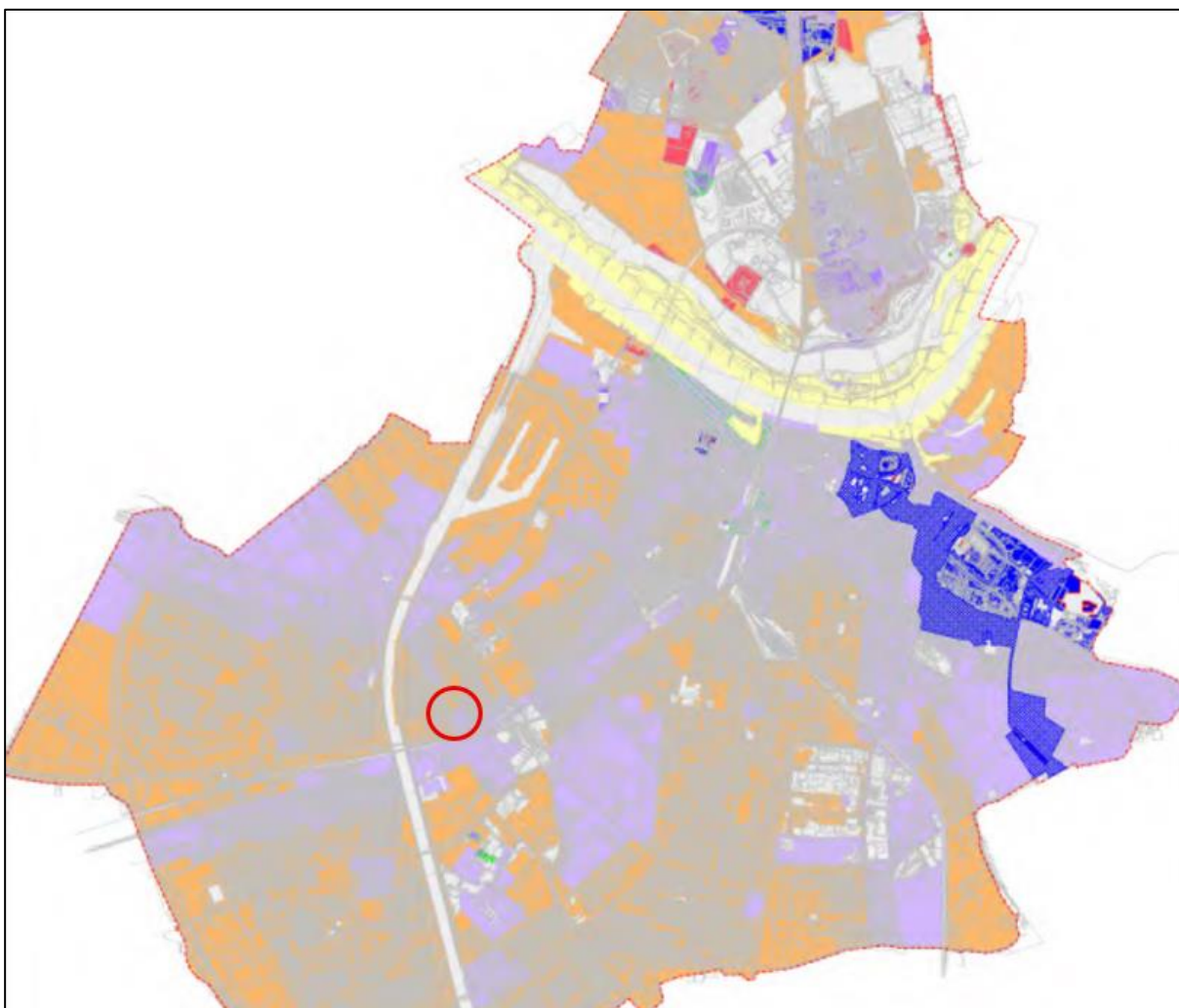
Om op een passende en effectieve wijze zorg te kunnen dragen voor het kostbare Nijmeegse bodemarchief wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de regels voor archeologie in het omgevingsplan (waarin het voorheen geldende 'Facetbestemmingsplan Archeologie 2023' is opgenomen).

7.7.2 Toetsing

7.7.2.1 Archeologie

Van toepassing is het archeologisch beleid met de bijbehorende archeologische beleidskaart op basis van het 'Facetbestemmingsplan Archeologie 2023'. Aan de hand van de kaart is het besluitgebied aangeduid met 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Deze grond gronden worden gezien als gebieden met mogelijke archeologische waarde. Voor deze terreinen aangeduid als 'Waarde - Archeologie 2' geldt er een oppervlaktevrijstellingsgrens van 50 m² en een diepte vrijstelling van 30 cm -mv (maaiveld). Bodemingrepen van meer dan 50 m² en die dieper reiken dan 30 cm -mv (maaiveld) zijn op deze gronden vergunningplichtig. Voor terrein aangeduid als 'Waarde - Archeologie 4' bedraagt deze drempelwaarde 500m² en 30cm - mv.



Archeologische beleidskaart 2023

De geplande werkzaamheden overschrijden de archeologische drempelwaarde. Om deze reden dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

7.7.2.1.1 Archeologisch bureau en inventariserend booronderzoek

Voor het gebied van Woonwaarts is door Bureau voor archeologie een bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek (projectnr. 2023022251; ISSN: 2214-6687; d.d. 2 juni 2023; **Bijlage 17**) uitgevoerd. De bevindingen op basis van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het besluitgebied ter hoogte van een sandr ligt die mogelijk afgedekt wordt door dekzand. Daarnaast kunnen rivierafzettingen aanwezig zijn. In het besluitgebied zijn waarschijnlijk zijn oude bouwlandgronden ontwikkeld.

Gezien de landschappelijke ligging (gedeeltelijk) op een sandr, kan het besluitgebied bewoond zijn geweest vanaf het Laat-Paleolithicum. Ten zuiden van het besluitgebied is in 2001 of 2002 een urn met crematieresten uit de Late Bronstijd aangetroffen. Mogelijk is dit graf onderdeel van een grafveld die zich uitstrekt tot in het besluitgebied. In de Middeleeuwen bestaat het gebied waarin het besluitgebied ligt uit bos. Het gebied wordt omstreeks 1300 ontgonnen. In de 18e eeuw is het landgebruik voornamelijk bouwland. Direct ten noordwesten van het besluitgebied bevindt zich het landgoed Leuvenshof. De eerste bekende bebouwing in het besluitgebied dateert uit omstreeks 1806. In de jaren 60 van de 20e eeuw wordt de wijk Neerbosch-Oost aangelegd. De huidige flats dateren uit 1966.

Tijdens het booronderzoek zijn vijftien boringen gezet met einddieptes tussen 100 en 200 cm -mv. De boringen bevestigen dat de ondergrond bestaat uit grofzandige afzettingen van een sandr, mogelijk afgedekt door dekzand. Het bodemprofiel bestaat in het noorden van het besluitgebied uit een A- op C-horizont. Hier ligt de onderkant van de A-horizont tussen 60 en 95 cm -mv. In het zuiden is de A-horizont minder dik (25 tot 40 cm) en hieronder bevindt

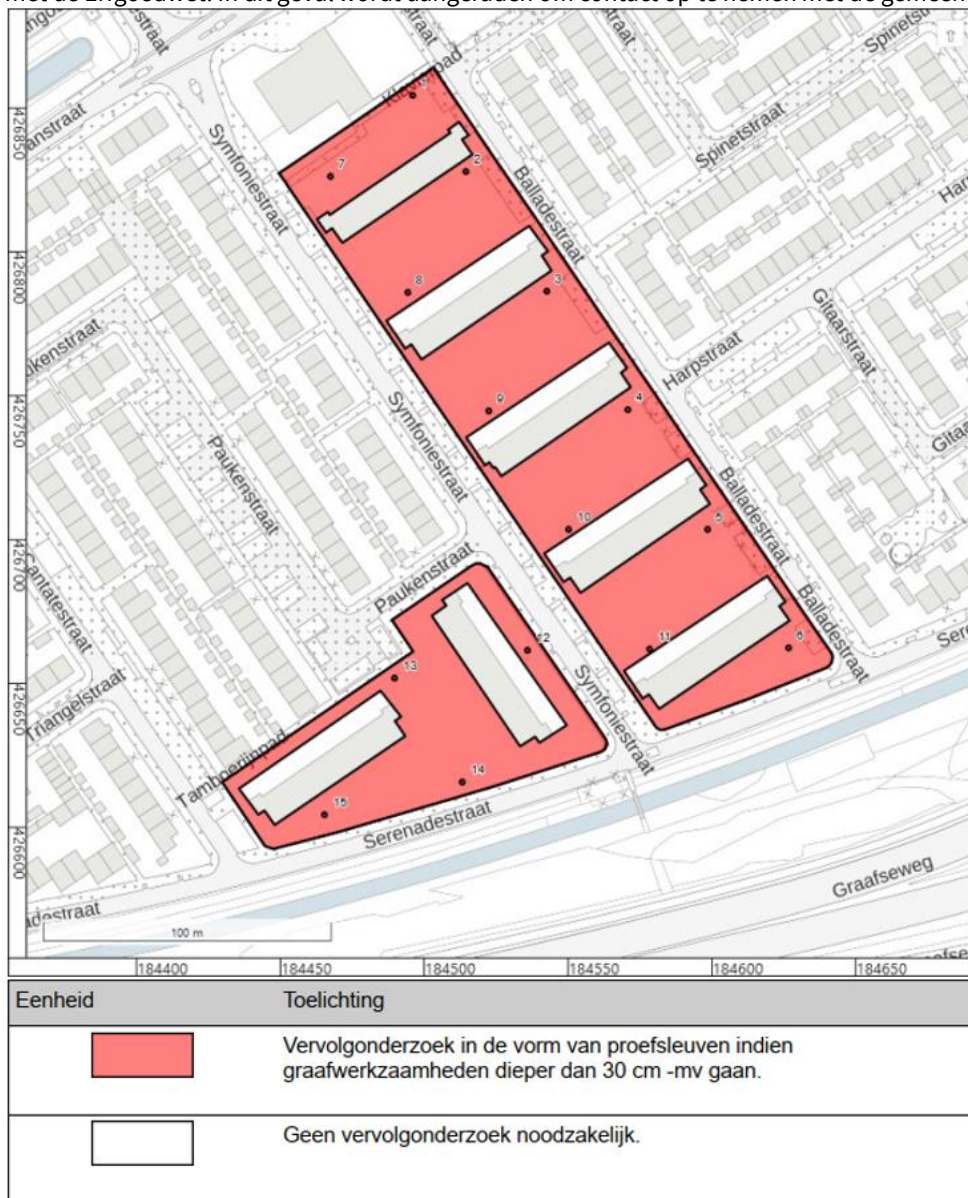
zich een BC-horizont. In de top van de BC- en C-horizont kunnen archeologische resten aanwezig zijn uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Bij graafwerkzaamheden kunnen archeologische resten worden verstoord. Daarom adviseert Bureau voor Archeologie om graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm -mv (de gemeentelijke diepte vrijstellingsgrens) in de rood gemarkeerde zone van het figuur achter in het rapport te vermijden. Indien in deze zone dieper wordt gegraven, adviseert Bureau voor Archeologie om eventuele archeologische resten te karteren en waar nodig te waarderen door middel van een proefsleuvenonderzoek.

De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Ter hoogte van en naast de bestaande bebouwing is de bodem waarschijnlijk verstoord tot in het archeologische niveau vanwege de aanwezigheid van een halfverdiepte kelder met bergingen en garages. Voor deze zones wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Nijmegen.



Advieskaart

Het is nog niet bekend of en welke ontwikkeling plaats zal vinden. Indien een ontwikkeling plaatsvindt waarbij graafwerkzaamheden dieper dan de top van het potentiële archeologische niveau zullen plaatsvinden, dan kunnen eventuele archeologische resten verstoord raken.

Aanbevolen wordt om graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm -mv (de gemeentelijke diepte vrijstellingsgrens) in de rood gemarkeerde zone van bovenstaande kaart te vermijden. Indien dieper dan 30 cm -mv wordt gegraven in de rode zone van de figuur dan wordt aanbevolen om archeologische resten te karteren en waar nodig te waarderen. Archeologische resten zullen zich manifesteren als een sporenniveau. Om dergelijke resten te karteren en te waarderen is een proefsleuvenonderzoek de meest geschikte methode.

7.7.2.1.2 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Het bureau- en booronderzoek hebben verschillende archeologische indicatoren aangetroffen. Om vast te stellen of het gaat om een behoudenswaardige vindplaats binnen het besluitgebied dient een waarderend proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor is een Programma van Eisen (RAAP-PvE 3208 versie 02-04-2025) opgesteld. Het archeologisch proefsleuvenonderzoek dient conform dit programma van eisen te worden uitgevoerd.

7.7.2.1.3 Besluit gemeente Nijmegen

Pas na het archeologisch proefsleuvenonderzoek wordt door het bevoegd gezag archeologie van de gemeente Nijmegen besloten of de mogelijke vindplaats moet worden opgegraven of dat het besluitgebied archeologisch kan worden vrijgegeven.

7.7.2.1.3 Conclusie

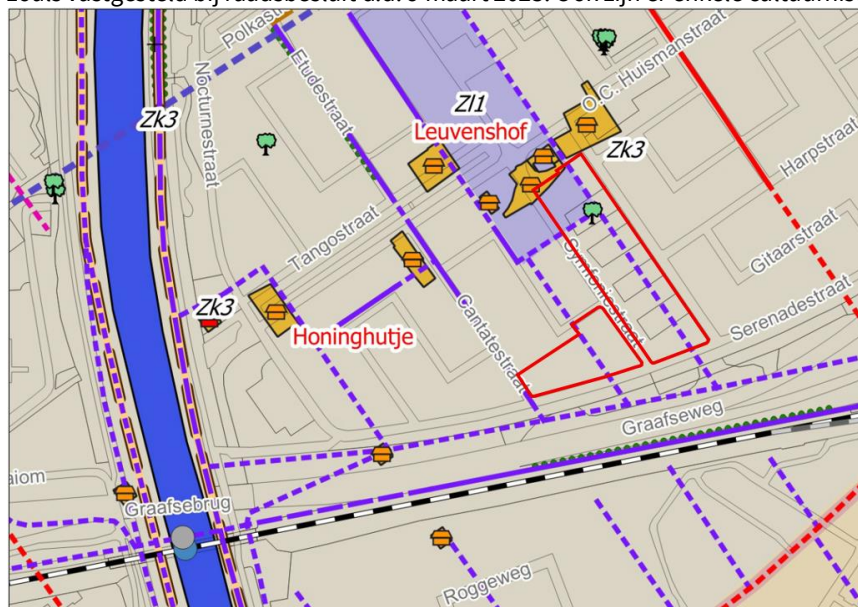
Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. De omgang met eventuele archeologische waarde is geborgd in het programma van eisen (RAAP-PvE 3208 versie 02-04-2025).

De werkzaamheden worden uitgevoerd in een gebied met een archeologische waarde. Er is daarom een kans op het aantreffen van toevalsvondsten. Het is verplicht om deze te melden.

Indien bij graafwerkzaamheden archeologische zaken of zaken waarvan vermoed wordt dat deze archeologisch relevant (kunnen) zijn, aangetroffen worden, dan dienen deze conform het gestelde in de Erfgoedwet 2016 bij het bevoegd gezag gemeld te worden. Melding vindt plaats via: bevoegdgezagarcheologie@nijmegen.nl

7.7.2.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden in de gemeente Nijmegen zijn vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart (opgesteld door RAAP 2021). De waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen, zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 9 maart 2023. Ook zijn er enkele cultuurhistorische ensembles vastgelegd.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

De omgeving van het besluitgebied is op basis van de waardenkaart aangeduid als een regelmatige ontginning aan de lage heuvelvoet (Zk3). Daar waar zich nu het winkelcentrum bevindt, bevond ik zich vroeger een oude buitenplaats (Zl1). Omdat er sprake is van een naoorlogse wijk zijn er heel wat wegen van voor 1940 die verdwenen zijn. Rondom maar ook in het besluitgebied bevinden zich ook contouren van historische erven en verdwenen historische nederzettinglocaties. Bij de realisatie van wijk zijn de meeste elementen van cultuurhistorische waarde verdwenen.

7.7.2.2.1 Cultuurhistorisch onderzoek

Bij voorliggend voornemen is sprake van een naoorlogse wijk. In zekere zin is hierdoor sprake van een stuk cultuurhistorie. Doordat er naoorlogse gebouwen worden gesloopt en een herbeleving van de wijk is voorzien door de bouw van nieuwe woongebouwen is door RAAP voor beide locaties een cultuurhistorisch onderzoek (projectnr. NYSK3; d.d. 20 juni 2025; **Bijlage 18**) uitgevoerd. Het onderzoek had als doel onafhankelijk vast te stellen of er sprake is van cultuurhistorische of monumentwaarden. RAAP onderzocht hierbij de waarden op het gebied van historische geografie, stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. De conclusies op basis van het onderzoek en de aanbeveling zijn hieronder weergegeven.

De dertien bouwblokken met maisonnettes vormen een herkenbaar en vrij gaaf bewaard ensemble uit de late wederopbouwperiode. Op cultuurhistorisch niveau zijn diverse waarden aanwezig. De blokken illustreren de toepassing van systeembouw en de maisonnettetypologie, ingebed in een stedenbouwkundig plan dat voortkomt uit de opvattingen over volkshuisvesting tijdens de wederopbouwperiode.

Tijdens de uitwerking van dit voornemen werd de oorspronkelijk heldere stedenbouwkundige opzet deels losgelaten. Hierdoor ontstond op sommige plekken een meer gemengde en ad hoc-achtige inpassing van bebouwing dan aanvankelijk beoogd. Hoewel de orthogonale structuur grotendeels behouden bleef, raakte de stedenbouwkundige logica op diverse punten verzwakt. De strokenverkaveling langs de Balladestraat vormt hierop een positieve uitzondering en maakt de oorspronkelijke bedoelingen afleesbaar.

De samenhang met de groene binnentuinen en de relatie tot zowel laag- als hoogbouwelementen – zoals het wijkcentrum en de Nocturneflat – geven de blokken ruimtelijke en stedenbouwkundige betekenis. Tegelijkertijd zijn onderdelen aangepast of verarmd, met name bij de Talis-blokken. Toch bieden zij een representatief venster op de naoorlogse ontwikkelingen van de volkshuisvesting in Nijmegen.

Aanbevelingen

- Overweeg of (gedeeltelijke) renovatie of herontwikkeling binnen de bestaande bouwstructuur mogelijk is, met behoud van de stedenbouwkundige hoofdopzet en karakteristieke (groen)elementen. Dit geldt in het bijzonder voor de vijf in strokenbouw opgestelde en goed bewaarde Woonwaarts-blokken.
 - Streef bij herontwikkeling naar behoud van de orthogonale stedenbouwkundige structuur, de principes ten aanzien van herhaling en afwisseling, de samenhang tussen bebouwing en groen en de op ritme en helderheid gebaseerde verkavelingsvormen.
 - Zoek bij nieuwbouw naar mogelijkheden tot integratie of herinterpretatie van de oorspronkelijke architectonische principes, om deze herkenbaar te houden en om aan te sluiten bij de omringende architectuur.
- Zorg dat de betekenis van de hoogbouw in het wijkcentrum en die van de Nocturneflat als landmark overeind blijft.

7.7.2.2.2 Conclusie

Bovenstaande aanbeveling zijn vertaald naar het ontwerp. De aanwezige cultuurhistorische waarden worden daarmee zoveel mogelijk gerespecteerd. De beeldbepalende bomen en tuinen blijven zoveel mogelijk behouden. De wegstructuur hoeft voor het voornemen niet te worden aangepast. Dit draagt bij aan het behoud van een deel van de identiteit en de oorspronkelijke uitstraling van het gebied. Op deze wijze sluit het voornemen aan bij de aanwezige cultuurhistorische kenmerken.

Op basis van het ontwerp levert het aspect cultuurhistorie en het cultureel erfgoed geen belemmering voor het voornemen.

7.7.3 Conclusie

De aspecten 'Archeologie' en 'Cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor het voornemen.

7.8 Veiligheidsaspecten

7.8.1 Omgevingsveiligheid

7.8.1.1 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).

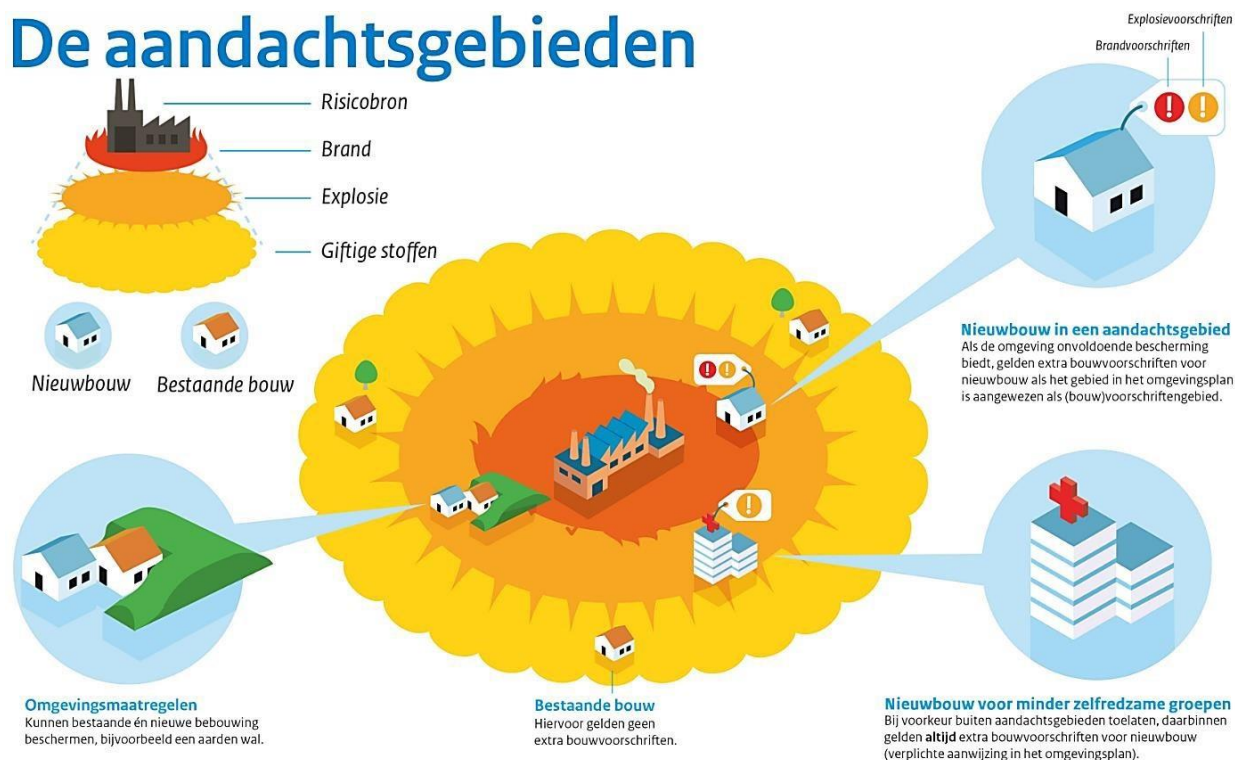
Plaatsgebonden risico

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



Brand-, gifwolk- en explosieaandachtsgebied: Groepsrisico

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.

7.8.1.2 Toetsing

In de omgeving van het plan heeft alleen het spoor een aandachtsgebied over het besluitgebied liggen. Er liggen geen milieubelastende activiteiten in de buurt met risicocontouren of aandachtsgebieden over het besluitgebied. Van het spoor ligt geen plaatsgebonden risicocontour (pr 10-6) over het besluitgebied (zie ook **Bijlage 19**).

Op basis van artikel 5.15 Bkl is het ook noodzakelijk het groepsrisico te beschouwen. Door de toename van iets meer dan 500 personen (deze bopa en het initiatief van Talis) in de aandachtsgebieden van het spoor is een berekening gemaakt (**Paragraaf 3.5; Bijlage 19**). Hieruit blijkt dat de toename geen meetbaar effect heeft op de hoogte van het groepsrisico. Dit komt met name door de ruime afstand van het spoor (90 meter +). Er is dus geen reden om op basis van de hoogte van het groepsrisico of de toename van het groepsrisico aanvullende maatregelen te nemen.

Het spoor ligt op een afstand van 90 meter van het besluitgebied op een talud. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën A, B2, C3, D3 en D4; respectievelijk 700, 200, 1050,50 en 50 wagons per jaar volgens de prognose van het 'basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' voor 2020. Het gerealiseerde vervoer ligt daar vrijwel elk jaar onder. Zo is de realisatie over het jaar 2024 ongeveer de helft van de prognose voor 2020. Op basis van de prognose is een risicoplafond vastgesteld. Alleen in de jaren 2016 en 2021 is er een kleine overschrijding geweest van het vervoer van wagons met propaanachtige stoffen.

Langs het spoor liggen volgens het Bkl, bijlage VII drie aandachtsgebieden. De breedte is 30 meter voor het brandaandachtsgebied, 200 meter voor het explosie-aandachtsgebied en 300 meter voor een gifwolkaandachtsgebied. Een deel van het plan ligt in het explosie-aandachtsgebied en het gifwolk aandachtsgebied. De woningen die met deze bopa mogelijk worden gemaakt zijn kwetsbare functies/gebouwen. Er worden geen zeer kwetsbare functie mogelijk gemaakt. Voor de gemeente is er geen verplichting om extra bouwkundige maatregelen voor te schrijven. Wel dient te worden gemotiveerd dat deze niet noodzakelijk zijn in een explosie-aandachtsgebied.

In **Bijlage 19** wordt gesteld dat er een voorschriftengebied dient te worden aangewezen met extra bouwkundige maatregelen. De gemeente Nijmegen ziet hier echter vanaf vanwege de relatief lage risico's zoals hierboven vermeld. Tevens zijn er nog veel onzekerheden over de veiligheidswinst van splinter werend glas. De kans is zeer

klein dat zich precies ter hoogte van het besluitgebied een incident voordoet mede omdat op dit traject geen wissels of spoorwegovergangen aanwezig zijn. Het standaard dubbel glas biedt daarnaast voldoende bescherming op een incident (explosie) op een iets grotere afstand op het spoor. De veiligheidswinst van extra sprinter werend glas is niet te kwantificeren maar zeker verwaarloosbaar.

Extra maatregelen ter bescherming tegen een gifwolk kunnen niet worden voorgeschreven en zijn ook niet nodig omdat een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem al is voorgeschreven in het Bbl.

7.8.1.4 Conclusie

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

7.8.2 Kabels en leidingen

7.8.2.1 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.

7.8.2.2 Toetsing

Zoals omschreven in **paragraaf 7.8.1 Omgevingsveiligheid (Externe veiligheid)** lopen door het besluitgebied geen boven- en/of ondergrondse leidingen die een planologische bescherming genieten. De dichtstbijzijnde buisleiding van GasUnie bevindt zich op circa 330 meter ten westen van het gebied van Woonwaarts. Er is dus op dat gebied geen sprake van (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden.

Aanwezige leidingen leveren geen belemmeringen op voor onderhavig voornemen en het afwijken van het omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.8.2.3 Conclusie

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

7.8.3 Ontploffbare Oorlogsresten

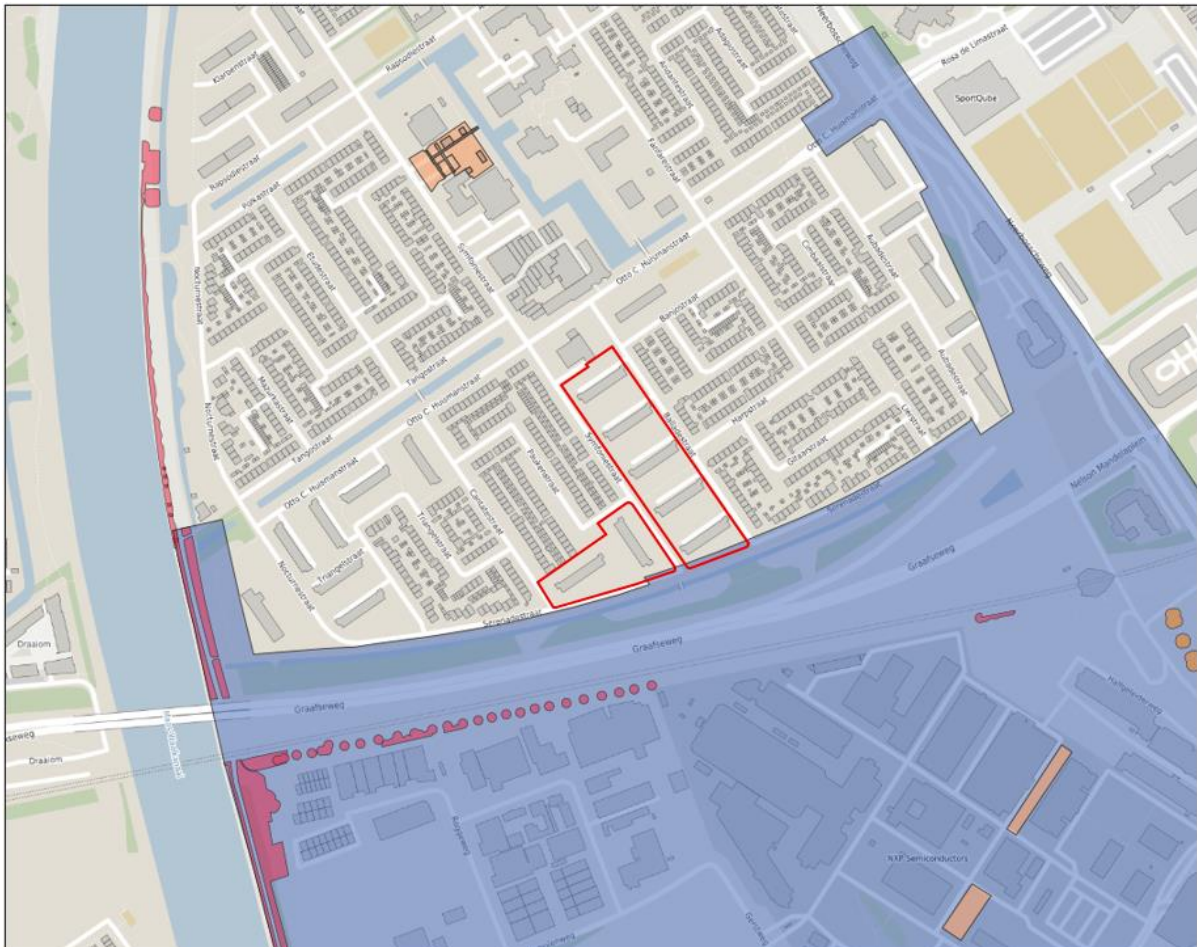
7.8.3.1 Algemeen

Het grondgebied van de gemeente Nijmegen is in de Tweede Wereldoorlog langdurig en intensief strijdtonel geweest. Daarom is in grote delen van de gemeente nog steeds de kans aanwezig op het aantreffen van niet gesprongen explosieven (officiële term tegenwoordig: Ontploffbare 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.

7.8.3.2 Toetsing

Op basis van de kaarten met betrekking tot Ontploffbare oorlogsresten (voorheen NGE) zijn de deelgebieden onverdacht. Op basis van de kaart is te zien dat het gehele Winkelsteeg gebied reeds onderzocht is. Dit gebied is aangeduid met een blauwe kleur. Op de kaart is te zien dat zich langs de Oostkanaaldijk en ten zuiden van de Graafseweg enkele verdachte gebieden bevinden. Deze gebieden zijn verdacht tot 0,5 m-mv of 1,5 m-mv. Mogelijk resten bevinden zich dus relatief dicht onder het maaiveld. Grotendeels zijn deze verdachte gebieden al onderzocht, waardoor deze verwachting mogelijk niet meer geldt.

Voor het besluitgebied zelf geldt echter dat geen sprake van is verdenking op afwerpmunitie, dumpmunitie, raketmunitie of een neergestort vliegtuig. De percelen zijn na de oorlog bebouwd. In de regio Nijmegen hebben opruimacties plaatsgevonden, en in de aanloopfase naar dit voornemen heeft de gemeente Nijmegen geen aanwijzingen gegeven over mogelijke gevaren met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Op basis van deze informatie wordt niet verwacht dat er binnen het besluitgebied nog ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn. Bij graafwerkzaamheden is een zekere mate van oplettendheid wel gewenst. Voor de aanvraag van de technische bouwvergunning zal het aspect 'Ontplofbare Oorlogsresten' verder worden beoordeeld om de veiligheid tijdens de werkzaamheden te waarborgen. Mogelijke resten vormen echter geen risico voor de haalbaarheid of uitvoerbaarheid van het voornemen in het kader van de ruimtelijke procedure.



Uitsnede Milieuatlas Nijmegen (Rood= verdacht / Blauw = reeds onderzocht)

7.8.3.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met niet gesprongen explosieven.

7.8.4 Windhinder

7.8.4.1 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.

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.

7.8.4.2 Toetsing

Voor de realisatie van het voornemen is door DGMR Bouw B.V. een onderzoek naar het windklimaat (rapportnr. B.2025.0600.00R001; d.d. 28 augustus 2025, **Bijlage 20**) uitgevoerd voor het hoogste gebouw binnen het besluitgebied. Dit gebouw is hoger dan 30 meter.

Voor het onderzoek is een 3D-model gemaakt van de toekomstige gebouwen en de nabije omgeving om het windklimaat te toetsen. De ontwikkeling is gesimuleerd met Computational Fluid Dynamics (CFD), een methode om complexe luchtstromingen in en rond gebouwen te bepalen. De resultaten zijn beoordeeld voor windgevaar en windhinder. Voor deze methodiek wordt de norm NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' gehanteerd.

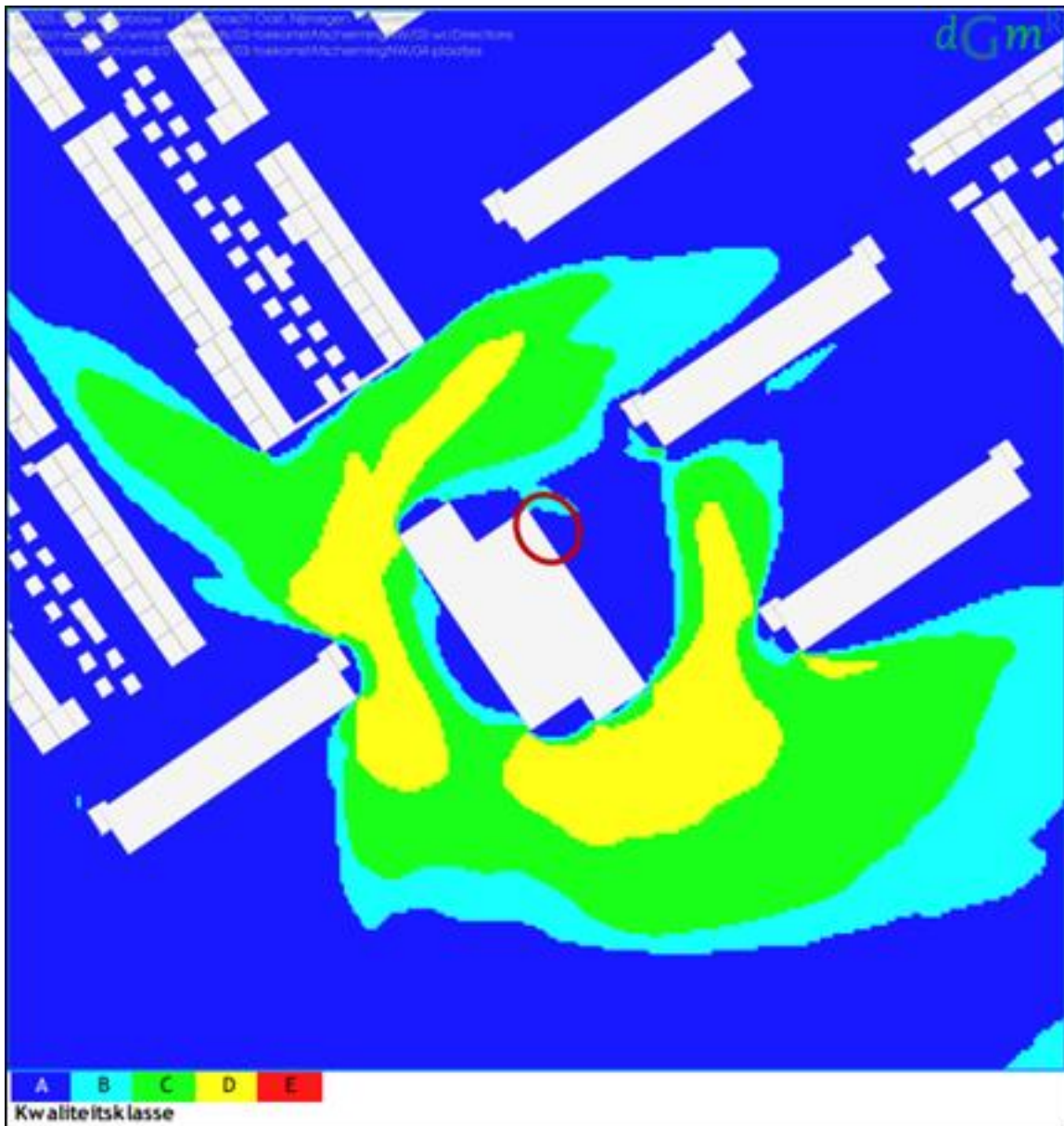
Voor de huidige situatie zijn de bevindingen als volgt:

- Er zal geen sprake zijn van windgevaar.
- Er zal een goed windklimaat zijn (klasse A-C).

De bevindingen voor het hoogste gebouw (gebouw 11) in de toekomstige situatie zijn als volgt:

- Er zal geen sprake van windgevaar zijn.
- Het windklimaat voor de activiteit "doorlopen" zal matig tot goed zijn (klasse A-D). Er zijn dan ook geen maatregelen nodig.
- Voor het gebied rondom de entree van gebouw 11 zal een goed windklimaat te verwachten zijn.

Geadviseerd wordt om eventuele buitenzitplaatsen voor buurtkamers zoveel mogelijk te realiseren in de gebieden met klasse A. Hier is het windklimaat goed voor "langdurig zitten".



Overzicht kwaliteitsklassen (windhinder). Het gebied rondom de entree is met een rode ellips aangeduid

7.8.4.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen maatregelen nodig zijn. Wel wordt er in het onderzoek advies gegeven over de realisatie van de buitenplaatsen. Dit advies zal zo goed mogelijk worden gevolgd bij de uiteindelijke realisatie van het voornemen.

Bij de planvorming is rekening gehouden met windhinder. Het aspect windhinder vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

7.9 Gezondheidsaspecten

7.9.1 Gezondheid

7.9.1.1 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.

7.9.1.2 Toetsing

In de contourennotitie voor de actualisatie van de omgevingsvisie wordt in bijlage 1 genoemd dat Nijmegen een gezonde stad wil zijn. Om richting te geven aan de gezonde leefomgeving zijn daarin 8 onderwerpen genoemd. Alhoewel de nieuwe omgevingsvisie nog vastgesteld moet worden geven deze 8 onderwerpen wel richting die nu al kan helpen bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Bovendien hebben deze aspecten veel raakvlakken met de huidige omgevingsvisie en de daarin genoemde onderwerpen van de 'Groene, gezonde stad'.

Daarom is voorliggend voornemen aan de hand van deze onderwerpen beoordeeld voor het aspect gezondheid:

1. Bewegvriendelijke omgeving

Het voorliggende woningbouwproject biedt de kans om de omgeving beweegvriendelijk in te richten. Bij de herstructurering is er aandacht voor wandelen, fietsen en spelen. De nabijgelegen groene omgeving, zoals de groene zoom langs het Maas-Waalkanaal, de Overasseltse en Haterste Vennen, Heumersoord en recreatieplas De Berendonck, biedt ruime mogelijkheden voor beweging en ontspanning. Deze groene omgeving stimuleert toekomstige bewoners om in hun vrije tijd naar buiten te gaan.

In onderstaande **paragraaf 7.9.2 Bewegen, ontmoeten, spelen en sporten** is nader ingegaan op de mogelijkheid tot wandelen, fietsen en spelen.

2. Gezond milieu

De sloop van verouderde woningen en de bouw van klimaatneutrale appartementen draagt bij aan een gezonder binnenmilieu en vermindert milieubelasting. Nieuwe gebouwen kunnen voldoen aan actuele eisen voor luchtkwaliteit, geluid en energiezuinigheid. Dit bevordert zowel de gezondheid van bewoners als de duurzaamheid van de stad.

3. Groene en klimaatbestendige omgeving

Bij de herinrichting kan ruimte worden gecreëerd voor extra groen, waterberging en verkoelende elementen. Dit is essentieel voor een klimaatadaptieve stad. De vergroening draagt bovendien bij aan biodiversiteit, een verbeterde luchtkwaliteit, het vasthouden van water, het voorkomen van hittestress en de fysieke en mentale gezondheid van bewoners.

De landschappelijke inpassing van het gebouw zorgt voor schaduwwerking door bomen, wat bijdraagt aan een aangename buitenruimte en de negatieve effecten van hittestress en het stedelijk hitte-eilandeffect (UHI) tegengaat.

Daarnaast wordt voorzien in een duurzame, klimaatbestendige waterberging om wateroverlast te voorkomen. Het gebouw zelf wordt uitgerust met natuurinclusieve maatregelen die onder andere het nestelen van vogels en vleermuizen stimuleren. Daarmee wordt een waardevolle bijdrage geleverd aan biodiversiteit en een klimaatadaptieve leefomgeving.

4. Ruimte voor ontmoeten en verbinden

De schaal en aard van het voornemen bieden kansen om ontmoetingsplekken in de buitenruimte rondom de woongebouwen te realiseren, zoals pleintjes, bankjes en collectieve tuinen. Dit bevordert sociale cohesie, verkleint eenzaamheid en maakt de wijk levendiger en inclusiever.

Buiten de gezamenlijke buitenruimte biedt de centrale ligging, op korte afstand van het winkelcentrum van Neerbosch-Oost, voldoende gelegenheid voor ontmoeting en verbinding.

5. Gezond en sociaal wonen voor iedereen

Door het toevoegen van circa 114 extra woningen wordt bijgedragen aan de woningnood en aan diversiteit in het woningaanbod. De vervanging van verouderde maisonnettes door moderne, comfortabele en duurzame woningen maakt gezond wonen toegankelijker voor een bredere groep. Bij de realisatie van de woningen is daarnaast aandacht voor betaalbaarheid en sociale huur, waardoor woningen worden gerealiseerd voor de groep waar de woningnood het grootst is.

6. Functiemenging waar mogelijk

Hoewel het hoofddoel van de wijk Neerbosch-Oost woningbouw is, bevinden zich op korte afstand van het besluitgebied voorzieningen zoals supermarkten, kleinschalige horeca, winkels, maatschappelijke functies en kappers. Een goede bereikbaarheid van voorzieningen verhoogt de leefbaarheid en de woonkwaliteit, wat bijdraagt aan gezondheid en gemak in het dagelijks leven.

7. Gezonde en duurzame voedselomgeving

Met het voornemen wordt een nieuwe woongebouwen gerealiseerd. Het voornemen heeft geen betrekking op het creëren van een voedselomgeving. Wel is met het voornemen aandacht besteed aan het aspect 'Stikstof' (**7.6.2.2.3 Stikstof en Bijlage 15**), en aan natuurwaarden in de omgeving. Aangezien geen negatieve effecten worden verwacht op kwetsbare natuur, wordt de ontwikkeling van de natuur niet belemmerd.

Ook is aandacht besteed aan een groene inrichting van de buitenruimte en het realiseren van klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen. Op deze wijze heeft het voornemen indirect een positief effect op de omliggende natuur en wordt een gezonde en duurzame voedselomgeving niet belemmerd. De productie van voedsel in de omgeving wordt niet beperkt.

8. Schoon en veilig

De vernieuwing van de wijk zal bijdragen aan een schonere en veiligere leefomgeving. De openbare ruimten kunnen, met aandacht voor open zichtlijnen en voldoende verlichting, worden ingericht, waardoor sociale veiligheid wordt ondersteund. De sloop van de verouderde flats draagt bij aan een veiliger gevoel in het gebied. Door het vervangen

van het gedateerde straatbeeld door een moderne, toekomstbestendige woonomgeving worden negatieve associaties verminderd. Dit draagt bij aan het terugdringen van overlast en gevoelens van onveiligheid.

7.9.1.3 Conclusie

Bovenstaande toetsing laat zien op welke wijze het voornemen aansluit bij de kernwaarden van gezondheid zoals benoemd in de contourennotitie. Geconcludeerd kan worden dat in het voornemen nadrukkelijk rekening is gehouden met het aspect gezondheid. Het voornemen draagt bij aan een positieve, gezonde leefomgeving binnen het bebouwde gebied van Nijmegen.

7.9.2 Bewegen, ontmoeten spelen en sporten (Boss)

7.9.2.1 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.

7.9.2.2 Toetsing

Binnen het gebied zijn verschillende plekken aangewezen voor ontmoeting, sporten en spelen. Deze zijn niet ontworpen als één grote plek, maar bewust verspreid door het gebied om beweging te stimuleren. Door het besluitgebied loopt een langzaamverkeersverbinding; de dreef, deze verbindt de wijk met omliggende straten en het kanaal. De dreef ligt vrij van de rijbaan, daardoor is het een logische verbinder van de ontmoetings-, sport- en speelplekken. Het nu nog voor een belangrijk deel private terrein zal voor wat betreft de buitenruimte vrijwel geheel openbaar worden, wat de mogelijkheden voor alle bewoners om te sporten, ontmoeten, spelen en bewegen sterk vergroot.

7.9.2.3 Conclusie

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

7.9.3 Toegankelijkheid

7.9.3.1 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.

7.9.3.2 Toetsing

Het besluitgebied ligt in de wijk Neerbosch-Oost, een wijk waar alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Omdat deze voorzieningen goed bereikbaar zijn, kunnen ook minder mobiele mensen zelfstandig meedoen aan het leven in de wijk.

Bij de uitvoering van het voornemen wordt rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. Door parkeren op eigen terrein te realiseren, wordt de toegankelijkheid van de woongebouwen ten opzichte van de bestaande situatie vergroot.

De huidige openbare ruimte in delen van Neerbosch-Oost voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen op het gebied van toegankelijkheid. Door de vernieuwing van de wijk ontstaat de kans om barrières weg te nemen en een inclusieve leefomgeving te creëren.

Bij het ontwerp is ook rekening gehouden met de toegankelijkheid voor minder valide personen. De gebouwen krijgen een levensloopbestendig karakter. Er is gezorgd voor toegankelijke entrees van woongebouwen en drempelloze doorgangen. De woongebouwen worden voorzien van een lift. Het overbruggen van hoogteverschillen is mogelijk zonder opstappen. Daarnaast is er rekening gehouden met de breedtes van gangen, doorgangen en deuren. In de buitenruimte worden zitgelegenheden en rustpunten op logische afstanden gerealiseerd.

De beoogde gebiedsontwikkeling in Neerbosch-Oost levert daarmee een positieve bijdrage aan het toegankelijk maken van de openbare ruimte en gebouwen.

7.9.3.3 Conclusie

Bij de planvorming en de locatiekeuze is rekening gehouden met toegankelijkheid.

7.10 M.e.r.-beoordeling

7.10.1. 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 plan-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 plan-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 plan-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.

7.10.2 Toetsing

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, de plaats van het voornemen en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten.

Voor de beoogde ontwikkeling worden 114 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit is fors minder dan het oprichten van 2000 nieuwe woningen, wat tot voor kort een grenswaarde was voor het al dan niet vallen onder een mer-plicht. Uit voorliggende motivering en de aanmeldnotitie m.e.r., toegevoegd als **Bijlage 21**, aan deze motivering, blijkt ook dat er geen grote milieugevolgen ontstaan door en na uitvoering van de bouwplannen, waardoor een mer-plicht niet aan de orde is.

7.10.3 Conclusie

Er zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8. Financiële haalbaarheid

8.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, wat minder verstrekkend is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

8.2 Wijze van bekostiging

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 Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Artikel 8.13 Ob bepaalt voor welke activiteiten een kostenverhaal verplicht is. Artikel 8.14 bepaalt de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal. Ten behoeve van voorliggend project wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers afgesloten waarin het verhaal van kosten is verzekerd.

8.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- Die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- Die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- Het (gemeentelijk) omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- Een omgevingsvergunning,
- Een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- Rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- Het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- Het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers van voorliggend project wordt een overeenkomst gesloten waardoor eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims voor rekening komen van initiatiefnemer.

Eventuele nadeelcompensatie, voor zover aan de orde, komt voor rekening van Woonwaarts. Dit is als zodanig opgenomen in de anterieure overeenkomst.

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

Voor de beoogde activiteiten in de fysieke leefomgeving dient op grond van artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ten behoeve van de beoogde vergunningverlening is voorliggende motivering opgesteld.

Tegen het voornemen bestaan in kader van de fysieke leefomgeving en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

1. het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid;
2. door de realisering van het project treden geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
3. de aspecten van de fysieke leefomgeving gezondheid, milieubelastende activiteiten, geluid, buitenlucht, geur, bodem, wegen, verkeer, parkeren, omgevingsveiligheid, natuur, water en watersystemen, cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw, bedrijfsmatige activiteiten, kabels en leidingen vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
4. de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat bij realisatie van het voorliggende project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9.2 Instructieregels

Er is voldaan aan de instructieregels van Rijk en provincie.

9.3 Voorwaarden

Een van de hoofddoelen van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Om dit te waarborgen zijn aan het voorliggende woningbouwplan in Neerbosch-Oost specifieke voorwaarden verbonden die gericht zijn op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het besluitgebied en de directe omgeving.

Voor de realisatie van het voornemen wordt een landschapsinrichtingsplan opgesteld. Deze landschappelijke inpassing wordt als voorwaarde opgenomen bij de vergunningverlening. Op deze wijze wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

Daarnaast dient, ter waarborging van de omgevingskwaliteit, te worden voldaan aan de parkeerbehoefte en mag het voornemen geen verkeeroverlast veroorzaken. Het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen en een verkeersveilige ontsluiting wordt eveneens als voorwaarde gesteld.

Voor voorliggend voornemen zal in de voorwaarden tevens worden opgenomen dat voor woongebouwen die binnen 100 meter van het spoor worden gerealiseerd ten aanzien van het aspect 'Trillingshinder' een nader onderzoek naar trillingen vereist zal zijn bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Voor het aspect ‘Geluid’ dienen geluidwerende maatregelen te worden genomen, waarvan de werking is aangetoond middels een akoestisch onderzoek gevelwering. In de voorwaarden is opgenomen dat voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit een nader onderzoek naar de gevelwering wordt uitgevoerd.

Voor het aspect ‘Mobiliteit en parkeren’ is in de voorwaarden opgenomen dat de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit wordt getoetst aan de beleidsregels voor parkeren (Beleidsregels Parkeren 2025). De aanvraag wordt hiermee getoetst aan de geldende parkeernormen om te voldoen aan het vereiste aantal parkeerplaatsen.

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 gemeente Nijmegen verwerkt de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen vijf jaar in het omgevingsplan. Deze verplichting gaat in op 1 januari 2032. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die vóór of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, uiterlijk op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.

Voor het onderhavige project geldt dat de woongebouwen in de toekomst de functie ‘Wonen’ zullen krijgen. Dit zal ook in de toekomstige situatie het geval zijn. In de huidige situatie is de buitenruimte rondom de woongebouwen aangeduid met de functie ‘Groen’. Doordat de toekomstige woongebouwen op een andere locatie dan voorheen worden gesitueerd, komen de nieuwe gebouwen deels op de plek van de groenfunctie te liggen.

Bij het verwerken van de BOPA in het omgevingsplan moeten de functies ‘Wonen’ en ‘Groen’ worden aangepast aan de vergunde situatie. Hetzelfde geldt voor de gebiedsaanwijzingen van de ‘bouwvlakken’ binnen de functie ‘Wonen’. Binnen de functie ‘Groen’ zal tevens worden voorzien in de aanduiding ‘Parkeren’.

Doordat de nieuwe gebouwen de maximale goot- en nokhoogte, evenals het maximaal toegestane bebouwingspercentage overschrijden, zullen ook de maatvoeringen van de gebouwen worden aangepast om in lijn te komen met de vergunde situatie.

De toekomstige functies en aanduidingen worden visueel weergegeven op een ruimtegebruikskaart opgesteld door de gemeente Nijmegen. Naast de ruimtegebruikskaart heeft de gemeente Nijmegen voorschriften geformuleerd. De geldende voorschriften voor de voorliggende bopa zijn toegevoegd als **Bijlage 22** bij deze motivering.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de ruimtegebruikskaart. De gedetailleerde versie van de ruimtegebruikskaart is toegevoegd als **Bijlage 23** bij deze motivering. De bijgevoegde gebruiksaanwijzing toont de toekomstige digitale kaartweergave van het besluitgebied, waarbij de benodigde aanpassingen zijn verwerkt.



Uitsnede ruimtegebruikskartaal

Bijlagen

- Bijlage 1 Plankaart met situering van de nieuwe woongebouwen
- Bijlage 2 Profieldoorsnedes
- Bijlage 3 Beeldkwaliteit Neerbosch Oost
- Bijlage 4 Participatie- en communicatieplan
- Bijlage 5 Participatieverslag
- Bijlage 6 Bezonningsstudie
- Bijlage 7 Verantwoordingskaart parkeren
- Bijlage 8 Quickscan geluid
- Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek Woonwaarts
- Bijlage 10 Weging van het Waterbelang
- Bijlage 11 Quickscan Ecologie
- Bijlage 12 Nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen, huismussen en overige broedvogels
- Bijlage 13 Besluit provincie ontheffing
- Bijlage 14 Ecologische notitie voorlopig stedenbouwkundig ontwerp
- Bijlage 15 Voortoets stikstof Neerbosch-Oost incl. Aeries bijlagen
- Bijlage 16 Toolbox natuurinclusief bouwen
- Bijlage 17 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek
- Bijlage 18 Cultuurhistorisch onderzoek
- Bijlage 19 Onderzoek omgevingsveiligheid
- Bijlage 20 Onderzoek windklimaat
- Bijlage 21 Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 22 Voorschriften Woonwaarts
- Bijlage 23 Ruimtegebruikskaat Woonwaarts