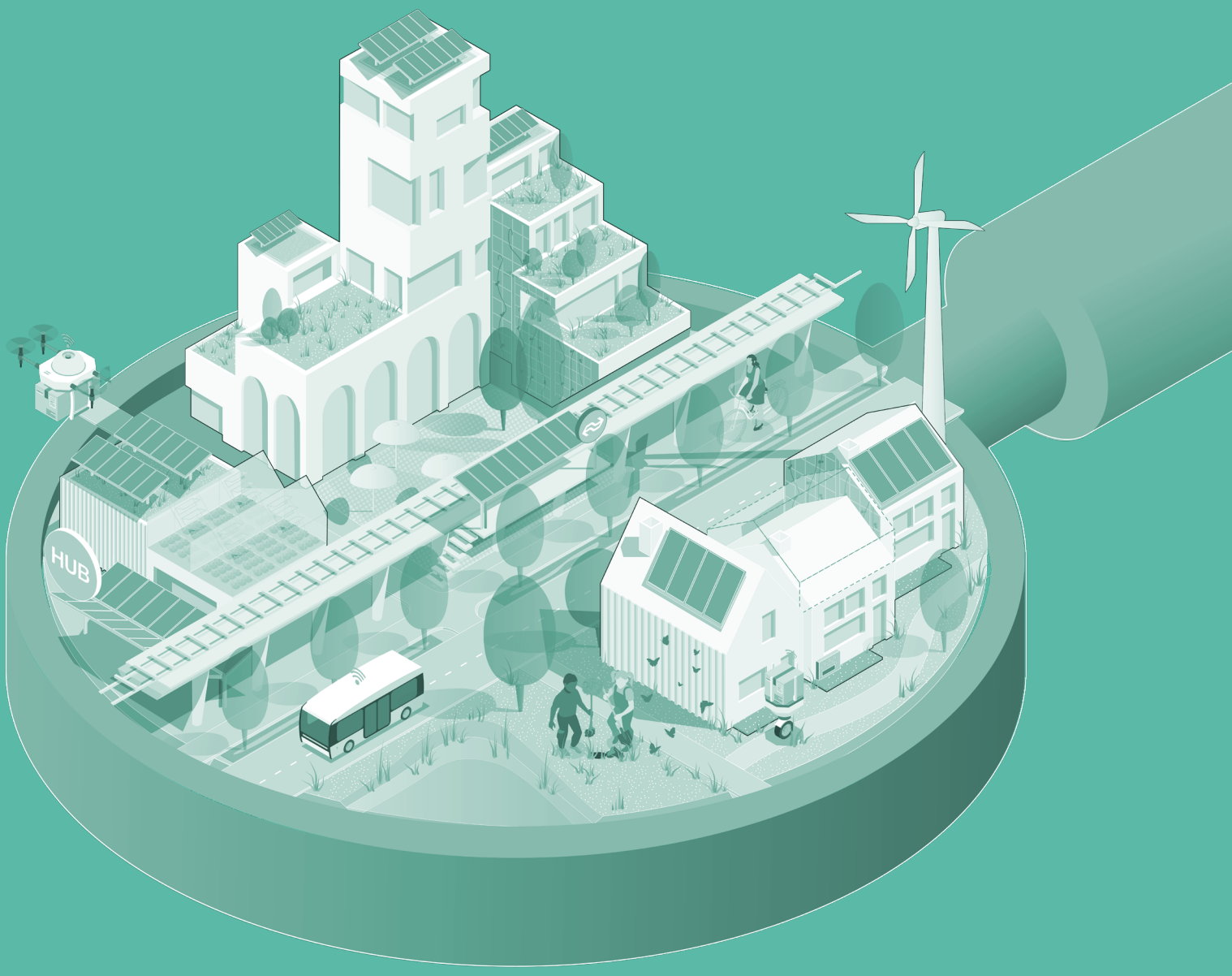
Onderzoek naar het toevoegen van woningen in Nijmegen



Nijmegen

Colofon

Auteurs

Gemeente Nijmegen

i.s.m.

Studio D

Status

Definitief

Datum

mei 2026

Website

nijmegen.nl

Onderzoek naar het toevoegen van woningen in Nijmegen

mei 2026

Inhoud

Deel I

1. Inleiding 06

1.1 Aanleiding 08
1.2 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid 09
1.3 Omgevingsvisie gemeente Nijmegen 09
1.4 Woonbeleid 10
1.5 Leeswijzer 10

Deel II

2. Analyse 12

2.1 Kaders onderzoek 14
2.2 Beter benutten, transformeren en sloop-nieuwbouw 21

Deel III

3. Kansrijke gebieden 28

3.1 Kansrijke gebieden 31
3.2 Omgevingsvisie en 4 hoofdlijnen van het beleid 32
3.3 Sociale en gezonde stad 35
3.4 Economisch veerkrachtige stad 37
3.5 Aantrekkelijke stad 39
3.6 Duurzame stad 41
3.7 Kansenkaart 42
3.8 Dilemma's 46

Deel IV

4. Vervolg 48

Inleiding

01.

1. Inleiding

Met dit onderzoek laat het college van b&w zien wat de meest kansrijke plekken kunnen zijn om extra woningen in Nijmegen te bouwen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een data-analyse met de ruimtelijk keuzes uit de omgevingsvisie als kader. De uitkomsten van de data-analyse zijn vervolgens weer getoetst op een kwaliteitsverbetering van de stad en ambities, doelstellingen, stadskarakters en beleidsthema's uit de omgevingsvisie. Dit onderzoek gaat over de periode tot 2040.

Het benoemen van gebieden die kansrijk zijn om woningen te bouwen, is ingrijpend voor inwoners, woningcorporaties, bedrijven en de gemeentelijke organisatie. Daarnaast zijn de ruimte en middelen van Nijmegen beperkt. Niet alles kan en zeker niet tegelijkertijd. Daarom worden definitieve keuzes pas gemaakt in de bijgewerkte omgevingsvisie. Hierin maakt de gemeenteraad een samenhangende (integrale) afwegingen voor de lange termijn. Hiervoor loopt een apart traject. Daarom laten we bij de verschillende hoofdstukken van dit onderzoek alleen dilemma's zien, die beantwoord kunnen worden in de omgevingsvisie-actualisatie.

De uitkomsten van het onderzoek hebben we op een kaart gezet. Deze kaart noemen we een kansenkaart. De uitkomsten zijn op hoofdlijnen. We laten geen exacte locaties zien. Dat doen we nadrukkelijk om grondspeculatie tegen te gaan.

1.1 Aanleiding

Het college heeft dit onderzoek uitgevoerd omdat we blijven kijken hoe we het woningtekort kunnen tegengaan en tegelijkertijd verschillende doelstellingen uit de omgevingsvisie kunnen behalen.

In de omgevingsvisie is al aangekondigd dat we hier onderzoek naar doen. Deze werkwijze past binnen het idee van de Omgevingswet. Deze wet is opgebouwd op basis van de beleidscyclus. Op basis van het maken van beleid, het vertalen van het beleid in regels, het uitvoeren van beleid en hiervan leren, maken we ons beleid steeds sterker en samenhangender.

Nijmegen is een groeiende stad
In de omgevingsvisie zijn al keuzes gemaakt voor de verdere ontwikkeling van Nijmegen. Nijmegen werkt aan een nabije en rechtvaardige stad. In de omgevingsvisie is opgenomen dat Nijmegen blijft groeien in inwoners, banen en mogelijkheden om te verblijven. Deze groei vindt binnen de stadsgrenzen plaats. Hiermee sparen we de groene gebieden om Nijmegen heen.

We willen het woningtekort tegengaan
Nijmegen is ambitieus en heeft een flinke opgave om het aantal woningen te laten groeien. Dat is noodzakelijk. De regio Nijmegen staat sinds 2019 landelijk in de top 5 van regio's met het hoogste woningtekort.

We zoeken ruimte voor 6.500 extra woningen
In de omgevingsvisie is opgenomen dat Nijmegen kiest voor gematigde groei met 17.000 – 22.000 woningen tot 2040. Nijmegen heeft al plannen gemaakt voor de bouw van 17.000 woningen tot 2040. Daarom zijn we op zoek naar ruimte voor de bouw van 5.000 extra woningen. Omdat we uit ervaring weten dat niet alle plannen uiteindelijk slagen, plannen we 30% meer dan onze woningbehoefte. Daarom zoeken we ruimte voor 6.500 extra woningen.

Door groei met woningbouw kunnen we verschillende doelstellingen behalen
Nijmegen heeft een brede blik op de ontwikkeling van de stad. We willen bijvoorbeeld het Nijmeegse verleden beter zichtbaar maken, kunnen wonen en werken niet los van elkaar worden gezien en willen we een sociale en gezonde stad zijn. Ondanks dat we onze ambities goed proberen te combineren, kan niet alles op dezelfde plek. Bovendien hebben nieuwe woningen energie en water nodig en moeten ze goed bereikbaar zijn. Daarom laat het college met een kansenkaart de plekken zien waarop we op verschillende doelstellingen uit de omgevingsvisie de meeste impact hebben.

We betrekken de stad bij de verdere uitwerking
Het onderzoek is besproken met de Nijmeegse woningcorporaties. Met deze partijen maken we meerjarige prestatieafspraken. Na vrijgave van de onderzoeksresultaten, worden deze resultaten betrokken bij het participatietraject rondom de actualisatie van de omgevingsvisie.

1.2. Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Nijmegen ziet de ontwikkeling van de stad in samenhang met Rijks-, provinciaal beleid en regionale ambities.

Ontwerp-Nota Ruimte 2050
In de Ontwerp-Nota Ruimte 2050 is de regio Arnhem-Nijmegen benoemd als regio waar woningbouw wordt gestimuleerd. Dit, in combinatie met het stimuleren van de economie en de groei van groen, voorzieningen en de bereikbaarheid.

Provinciale omgevingsvisie
De provincie Gelderland werkt aan een geactualiseerde omgevingsvisie. Om te komen tot die omgevingsvisie heeft Gelderland een kadernota vastgesteld. Voor heel Gelderland zijn verschillende verstedelijkingsstrategieën gemaakt die de kracht en kwaliteit van elke regio versterken.

Groene Metropoolregio
Samen met de Groene Metropoolregio werkt Nijmegen aan meer landschap en meer stad. We werken samen aan vijf maatschappelijke opgaven. De focus ligt op: circulariteit, cultuur & toerisme, economie, mobiliteit en woningbouw.

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. Dit krijgt in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen nadere invulling via de Woondeal 2.0. In deze afspraken tussen Rijk, provincie Gelderland, regio en gemeenten is onder meer opgenomen dat we op regionaal en lokaal niveau toewerken naar twee derde deel betaalbare woningen en minimaal 30% sociale huur.

In juni 2025 is een addendum toegevoegd met afspraken over toevoeging van 45.000 woningen in de regio tot en met 2034. Voor Nijmegen gaat het om ruim 13.000 woningen van 2025 tot en met 2034. In het addendum wordt ook benoemd dat er in de grootschalige woningbouwgebieden ruimte is voor extra woningen. Toevoeging van woningen is afhankelijk van invulling van verschillende randvoorwaarden, zoals investeringen in bereikbaarheid, natuur en oplossingen voor netcongestie.

1.3 Omgevingsvisie gemeente Nijmegen

Nabije en rechtvaardige stad
Nijmegen heeft de ambitie om een nabije en rechtvaardige stad te zijn. Om dit waar te maken, werken we aan een aantrekkelijke, economisch veerkrachtige, duurzame en sociale en gezonde stad. Deze ambitie is vastgelegd in de Omgevingsvisie gemeente Nijmegen.

Leidende principes
De omgevingsvisie gaat uit van verschillende leidende principes. Deze laten zien wat we belangrijk vinden en aan vast houden bij de ontwikkeling van Nijmegen. De leidende principes zijn: samen met de stad en de regio, slim ruimtegebruik, werken aan de brede welvaart, de rechtvaardige stad, de toegankelijke stad, bijdragen aan de gezonde leefomgeving en dat ontwikkelingen bijdragen aan de hoofdlijnen van ons beleid.

Groei in grootschalige woningbouwgebieden
De groei van woonruimte vindt in eerste instantie plaats in de grootschalige woningbouwgebieden (Stationsgebied en Kanaalzone-Zuid) en Campus Heijendaal. Daarnaast willen we de bestaande woningvoorraad beter benutten.

1.4 Woonbeleid

Woonagenda

In de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 ‘Beter benutten en betaalbaar bouwen’ geven we aan op welke manier invulling wordt gegeven aan de woonambities en opgaven. Toevoeging van 10.000 tot 12.000 woningen is nodig van 2024 tot en met 2030 en hier geven we invulling aan door het beter benutten van de bestaande voorraad en door nieuwbouw.

Woonzorgvisie

Nijmegen heeft oog voor verschillende groepen inwoners. Daarom zetten we in op voldoende woningen voor ouderen, mensen met een hulpvraag, of de opvang van dak- en thuislozen. Dit is verder uitgewerkt in de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030 ‘Samen wonen en zorgen in Nijmegen’.

Woonbehoefteonderzoek

Elke 3 jaar wordt er door regio en gemeenten nieuwe woonbehoefteonderzoek gedaan op basis van de uitkomsten van het Woon Onderzoek Nederland (WoON). De uitkomsten van het meest recente woonbehoefteonderzoek (februari 2026) zijn in lijn met de groeiambitie van het aantal woningen uit de omgevingsvisie.

1.5 Leeswijzer

In verschillende stappen laten we de uitkomsten van het onderzoek zien. Eerst vertellen we over hoe we het onderzoek hebben uitgevoerd en wat hieruit is gekomen (hoofdstuk 2). Daarna verbinden we conclusies aan deze analyse (hoofdstuk 3). We sluiten het onderzoek af door te vertellen welke vervolgstappen we zetten (hoofdstuk 4).



Analyse

02.

2.1 Kaders onderzoek

Om goed zicht te krijgen op kansrijke woningbouwlocaties, hebben we verschillende onderzoeksvragen behandeld. Met dit onderzoek beantwoordt het college de volgende vragen:

- Waar is nog ruimte in Nijmegen voor het bijbouwen van woningen op basis van wet- en regelgeving en kaders uit de omgevingsvisie?
- Welke gebieden in Nijmegen zijn kansrijk voor het beter benutten van de bestaande voorraad?
- Welke woongebieden in Nijmegen zijn logisch voor sloop-nieuwbouw?
- Welke locaties in Nijmegen zijn logisch om te transformeren?
- Welke kansrijke gebieden passen het best binnen de doelstellingen uit de omgevingsvisie en hoeveel woningen kunnen we in deze gebieden realiseren?

Waar is nog ruimte in Nijmegen voor het bijbouwen van woningen op basis van wet- en regelgeving en kaders uit de omgevingsvisie?

Het college heeft op basis van wet- en regelgeving inzichtelijk gemaakt waar niet zomaar gebouwd kan worden. Sommige grenzen staan al vast. Andere factoren werken beperkend, zoals ruimte voor water, energie en milieucontouren. We hebben de volgende kaders toegepast: Natura 2000, Nederlands natuurnetwerk, overgangsgebied NNN, bovengrondse hoogspanningslijnen, molens/ molenbiotopen en activiteiten met gevaarlijke stoffen. We hebben niet gekeken naar de afstand tot drukke wegen. We denken dat we dit beter op gebiedsniveau in beeld kunnen brengen.

Op basis van deze analyse zien we dat verschillende plekken in Nijmegen niet bebouwd mogen worden. Vanzelfsprekend is dat (rondom) de Waal. Maar ook langs de randen van Nijmegen vallen gebieden af.

Met de omgevingsvisie zijn verschillende keuzes gemaakt. Zo plannen we geen nieuwe woningbouw in onze groene gebieden, zoals onze groene kerngebieden. Daarnaast hebben we met de omgevingsvisie bepaald dat werklocaties beschermd worden. Deze gebieden hebben we daarom uitgesloten. Hierdoor vallen de werklocaties en het buitengebied af.



Natura 2000



Nederlands natuurnetwerk



Overgangsgebied NNN



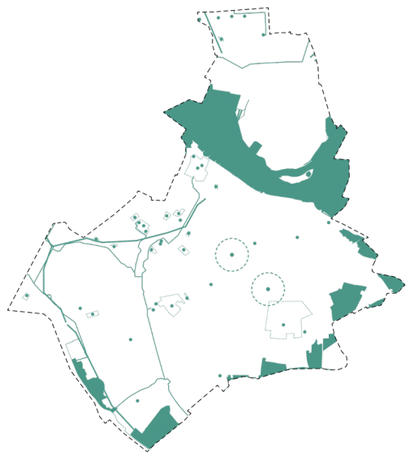
Bovengrondse hoogspanningslijnen



Molens + molenbiotoop



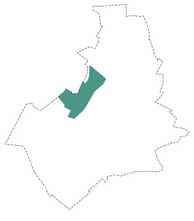
Activiteiten met gevaarlijke stoffen



Conclusiekaart regelgeving



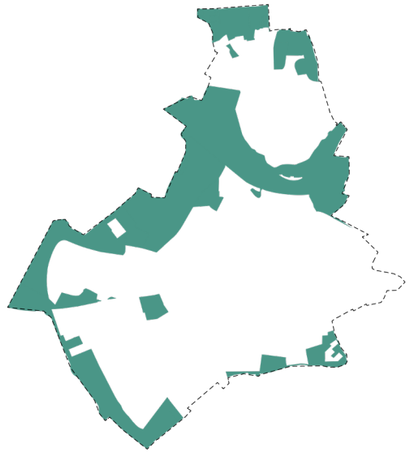
Bedrijventerrein of overige werklocaties



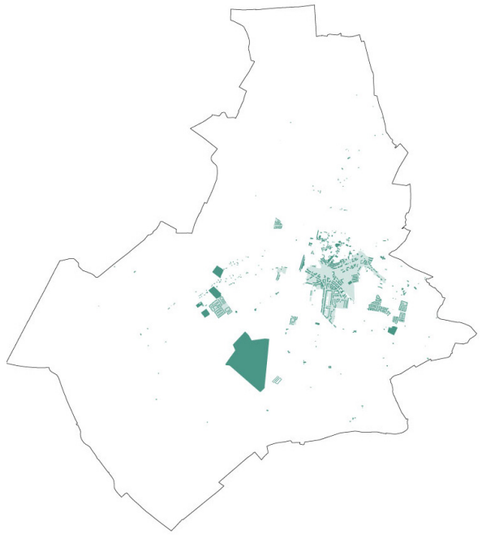
Industrieterrein



Buitengebied



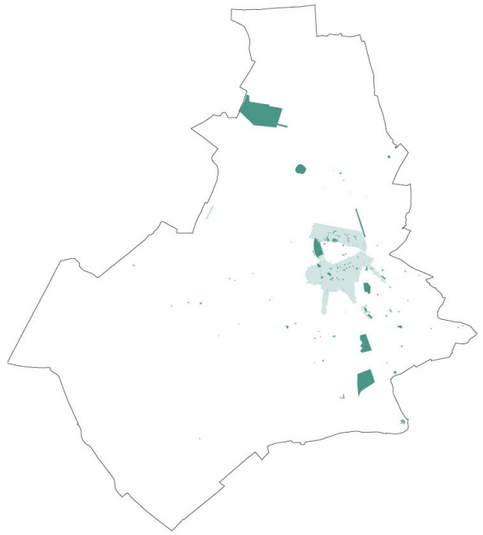
Conclusiekaart stadskarakters



Erfgoed gemeente Nijmegen

Legenda

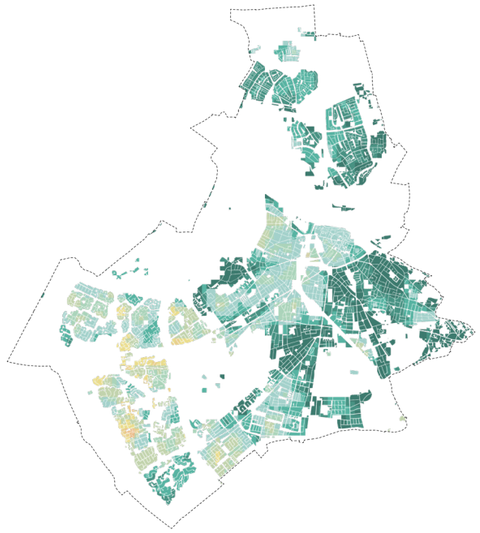
- Gemeentelijk beschermt objecten
- Gemeentelijk beschermd gebied



Erfgoed Rijk

Legenda

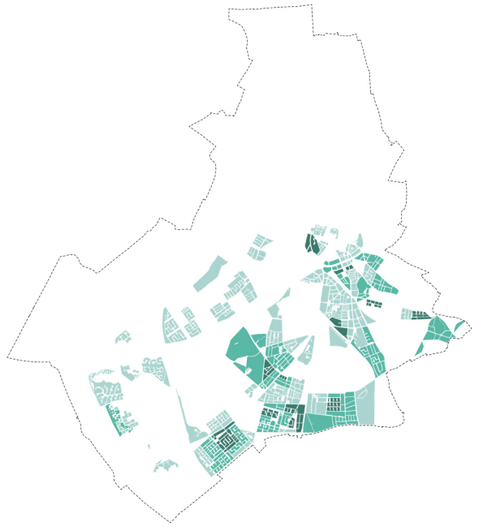
- Rijksmonumenten objecten
- Rijksbeschermt gebied



Leefbaarometer

Legenda
Leefbaarometerklasse, Grid, 2024

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend



Staat van de openbare ruimte

Legenda
Kwaliteit openbare ruimte

- WILLEN tussen 0.50 en 2.00 (donkerpaars)
- WILLEN tussen 0.38 en 0.50 (paars)
- WILLEN tussen 0.25 en 0.38 (lichtpaars)

Onderzoek en erfgoed

Verschillende buurten en wijken in Nijmegen zijn beschermd als rijksbeschermd stadsgezicht of als gemeentelijk stadsbeeld. Ook zijn er rijksmonumenten en gemeentelijk beschermde monumenten. In de gebieden zijn zowel de stedenbouwkundige structuur (straten, pleinen, groen) als het bebouwingsbeeld (de gevels en dakvlakken aan de straatzijde) beschermd. In gemeentelijk beschermde gebieden zijn bijna alle panden aangewezen als stadsbeeldobject, zodat het beeld daarmee behouden kan blijven.

Voor het wijzigen en/ of slopen van de stadsbeeldobjecten is een omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten nodig. Voor de meeste gebieden is in het omgevingsplan de bescherming geregeld via een dubbelbestemming cultuurhistorie met een bouw-, sloop- en aanleg verbod (voor een aantal moet dit nog geregeld worden). Een vergunning voor een sloop- en/of bouwactiviteit kan verleend worden als de cultuurhistorische waarden van het beschermde gebied niet in onevenredige zin wordt aangetast. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen beoordeeld de aanvragen op basis van de bescherming, zoals vastgelegd in de toelichting op de bescherming. Sloop van stadsbeeldobjecten ten behoeve van nieuwbouw is altijd een aantasting van de beschermde waarden.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat we goed voor ons erfgoed zorgen. We behouden de kwaliteiten van onze beschermde gebieden en nemen het als uitgangspunt voor ruimtelijke opgaven in deze gebieden. Dat betekent dat sloop-nieuwbouw bij de beschermde monumenten in deze gebieden niet aan de orde kan zijn. Er zijn beschermde gebieden waar niet alle gebouwen beschermd zijn als monument of stadsbeeldobject. Daar kunnen ontwikkelingen binnen de bescherming van het gebied plaatsvinden. Ook het toevoegen van extra woningen door middel van woningsplitsing kan mogelijk zijn binnen de beschermde waarden van de gebieden.

Molenbiotoop

In Nijmegen hebben we twee rijksbeschermde molens. Vanuit de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn we verplicht de molenbiotopen in het omgevingsplan vast te leggen. Dat betekent onder meer dat er een maximale bouwhoogte in een gebied rondom de molens is vastgelegd. De gemeente kan afwijken van de bouwregels als het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde niet onevenredig in gevaar wordt gebracht. Hoge bebouwing binnen de molenbiotoop is daarom niet mogelijk, omdat dit direct gevolgen heeft voor de windval en daarmee voor het functioneren van de molen. Het toevoegen van extra woningen in het gebied van de molenbiotoop door middel van optoppen of hogere nieuwbouw dan bestaand is daarom maar zeer beperkt mogelijk.

Staat van de stad

Het college heeft de staat van de stad op het gebied van leefbaarheid en de openbare ruimte in kaart gebracht. Daarvoor hebben we gebruik gemaakt van de landelijke Leefbaarometer en onze eigen Stads- en Wijkmonitor. Dat hebben we gedaan, omdat in de omgevingsvisie is opgenomen dat transformatie van wijken een impuls kan geven aan de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen. Het is onze aanname dat waar de leefbaarheid onder druk staat, het voor de hand ligt om met de bouw van woningen een impuls te geven aan deze gebieden.

De Leefbaarometer is een landelijk analyse-instrument. Met behulp hiervan kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten gemonitord worden. In de stadsdeeluitwerkingen van de omgevingsvisie wordt verwezen naar de Leefbaarometer. Daarnaast is in de omgevingsvisie opgenomen dat we werken aan een toegankelijke openbare ruimte die past bij een compacte stad.

Op basis hiervan zien we dat in de stadsdelen Lindenholt en Dukenburg en de wijken Hatert en Neerbosch-Oost plekken zijn waar de leefbaarheid zwak, of (ruim) onvoldoende is. We zien dat inwoners aangeven dat de openbare ruimte in de stadsdelen Nijmegen-Zuid, Nijmegen-Midden en Nijmegen-Oost verbeterd moet worden.

Lopende plannen en onderzoeken

De bestaande woningbouwplannen hebben we inzichtelijk gemaakt en op kaart gezet. Deze woningbouwplannen zijn voor ons het uitgangspunt. We hebben deze met dit onderzoek niet verder onderzocht op extra woningbouwmogelijkheden. De uitzondering die we hierop gemaakt hebben is het Stationsdistrict. Voor de uitwerking van het Stationsdistrict is toegezegd te zoeken naar extra mogelijkheden voor woningbouw.

Gebiedsvisie Koers binnenstad

In 2035 is het stadscentrum als wijk van het centrum een plek waar iedereen zich thuis voelt. Waar ruimte nog meer dan elders samen gedeeld wordt; voor ontmoeten, werken, wonen, winkelen, ontspannen en cultuur. De auto maakt ruimte voor een groene, bruisende binnenstad waar je nú en in de toekomst prettig kunt verblijven. In de binnenstad werken we aan verschillende projecten, zoals de transformatie van de Molenpoortpassage en de voormalige V&D.

Gebiedsvisie Stationsdistrict

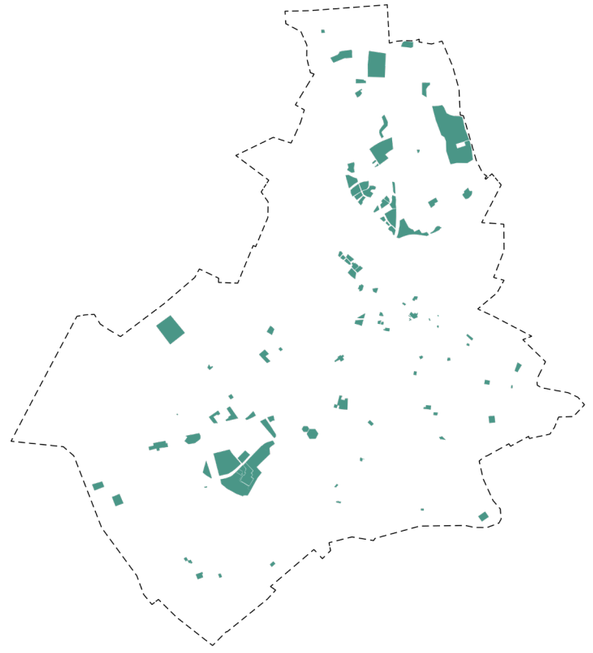
In 2050 is het Stationsdistrict zowel volwaardig onderdeel van het centrum als een bestemming op zich. Het is dé toegangspoort tot de stad waarin de kwaliteiten en de identiteit van de stad zichtbaar zijn. Een veelzijdig programma van wonen, werken, horeca en cultuur, levendigheid op de begane grond, aantrekkelijke verblijfsplekken in de openbare ruimte en ruimte voor evenementen. We voegen 2.000 nieuwe woningen toe en zorgen dat de werkplekken en voorzieningen meegroeien.

Gebiedsvisie Campus Heijendaal

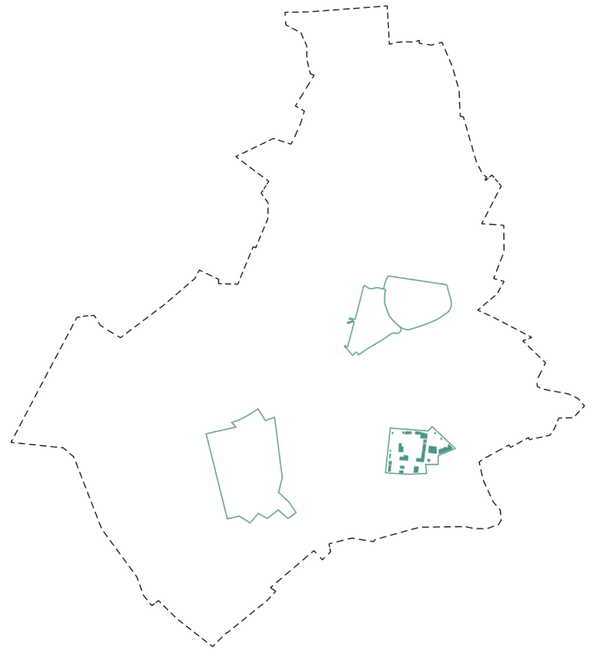
Voor Heijendaal bouwen we voort op de groene, cultuurhistorische identiteiten van het gebied door het landgoedcasco als uitgangspunt nemen voor verdere ontwikkeling. Tegelijk bieden we binnen dit casco ruimte voor ontwikkeling voor de belangrijke functies van de kennisinstellingen (zorg, onderwijs, onderzoek en omzetten hiervan in producten of diensten), levendigheid (wonen, kleinschalige voorzieningen en aantrekkelijke buitenruimte en nieuwe sportaccommodaties. We gaan uit van een bandbreedte van 500 – 1.500 nieuwe woningen.

Ontwikkelvisie Kanaalzone/ Winkelsteeg

We werken aan de ontwikkeling van Kanaalzone/ Winkelsteeg. Dit is een focusgebied voor extra te creëren woningen en banen in Nijmegen. Winkelsteeg verandert naar een gezonde, levendige plek om te wonen en werken, klaar voor de toekomst. Tot en met 2030 worden er in het gebied Kanaalzone-Winkelsteeg ongeveer 4.050 woningen gerealiseerd ondertussen wordt onderzoek gedaan naar intensivering van deelgebieden.

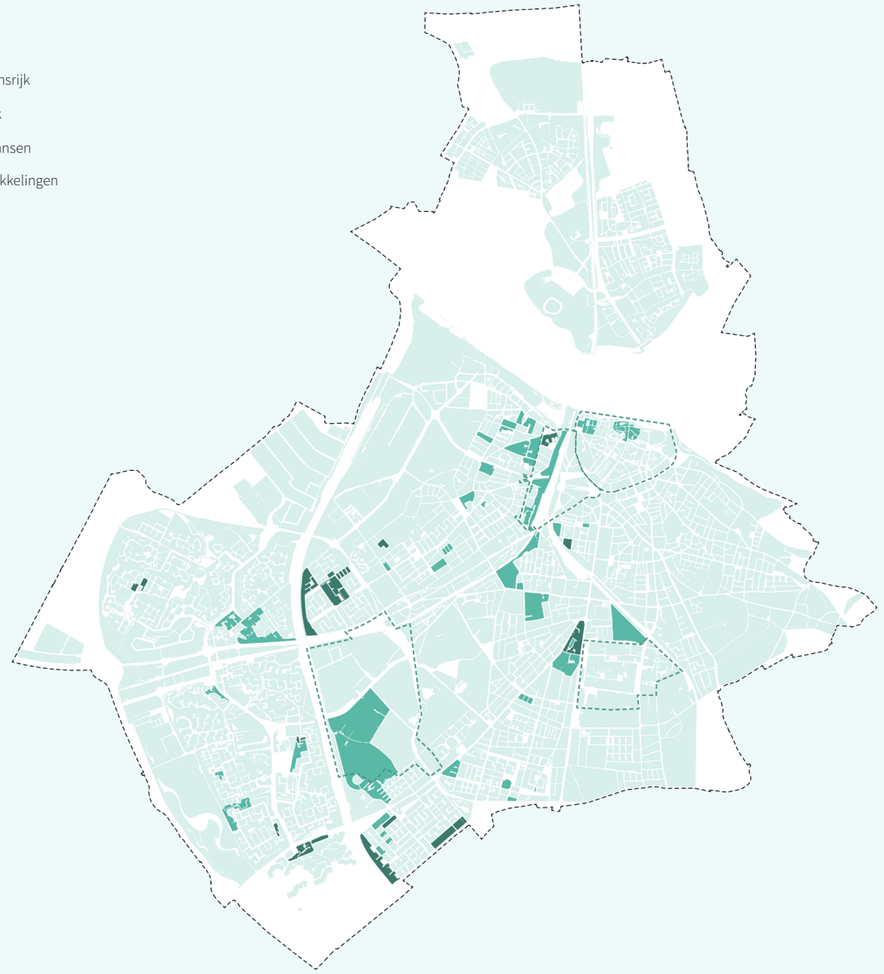


17.000 woningen in plannen



Grootschalige gebiedsontwikkeling en locaties in eigen onderzoek

2.2 Beter benutten, transformeren en sloop-nieuwbouw



Welke gebieden in Nijmegen zijn kansrijk voor het beter benutten van de bestaande voorraad?

Een deel van de Nijmeegse strategie om extra woningen te bouwen, gaat via het beter benutten van de bestaande voorraad. Dat is zo opgenomen in het woonbeleid. Over het algemeen bestaat het beter benutten van de bestaande voorraad uit: optoppen, splitsen en verkameren. In dit onderzoek lag de focus op het optoppen. Dat heeft het college moeten doen omdat onderzoek naar splitsen en verkameren geen betrouwbare uitkomsten geeft. Dit komt omdat vrijwel elke woning van een bepaalde omvang en bouwkundige staat te splitsen, of te verkameren is.

Manier van werken

Bij het onderzoek hebben we verschillende uitgangspunten toegepast. Hierbij hebben we ons - naast eigen kennis en ervaring - laten inspireren door een onderzoek naar de potentie van splitsen en optoppen (Stec Groep, 23 maart 2023):

- We hebben gekeken naar het totaal aantal objecten in Nijmegen en dat gefilterd op woonfuncties.
- Omdat niet elke woning bouwkundig geschikt is om op te toppen, hebben we gekeken naar het bouwjaar (1930 – 2000). Woningen gebouwd vóór 1930 vinden we niet kansrijk, omdat onze aanname is dat deze bouwkundig niet geschikt zijn om op te toppen. Van woningen gebouwd na 2000 verwachten we niet dat deze opgetopt zullen worden. Deze woningen zijn nog te nieuw.
- We hebben gekeken naar het type dak, waarbij we ervan uitgaan dat platte daken eerder opgetopt zullen worden. Ook hebben we hierbij gekeken naar de omvang van het dak en het aantal bouwlagen.

Uitkomsten

We zien dat 335 objecten geschikt zijn om op te toppen. De objecten zijn gespreid over de stad. Er zijn verschillende clusters te zien rond het Maas-Waalkanaal en in en rond het Stadscentrum.

Conclusie

Het aandeel op te toppen woningen is beperkt.

Dilemma's

1. In hoeverre willen we dat de uitstraling van een straat of wijk verandert? Door gebouwen op te toppen, verandert de uitstraling van een straat of wijk. In de omgevingsvisie is opgenomen dat we bij nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke eigenheid als vertrekpunt nemen. Daarmee behouden we waardevol cultureel erfgoed bij ruimtelijke ontwikkelingen. De geschiedenis van de plek en het aanwezige erfgoed is uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit vraagt per gebied om maatwerk.
2. Zetten we bij optoppen alleen in op appartementengebouwen, of ook grondgebonden woningen? Voornamelijk appartementengebouwen zijn kansrijk om op te toppen. Uit het onderzoek komen ook grondgebonden woningen naar voren als kansrijk. Hierbij is het de vraag of het optoppen ook zorgt voor een extra woning. Of alleen sprake is van een extra bouwlaag.

Kanttekeningen

a. Nieuwe appartementengebouwen zijn niet meegenomen in dit onderzoek. Ook deze appartementengebouwen bieden mogelijkheden om op te toppen.

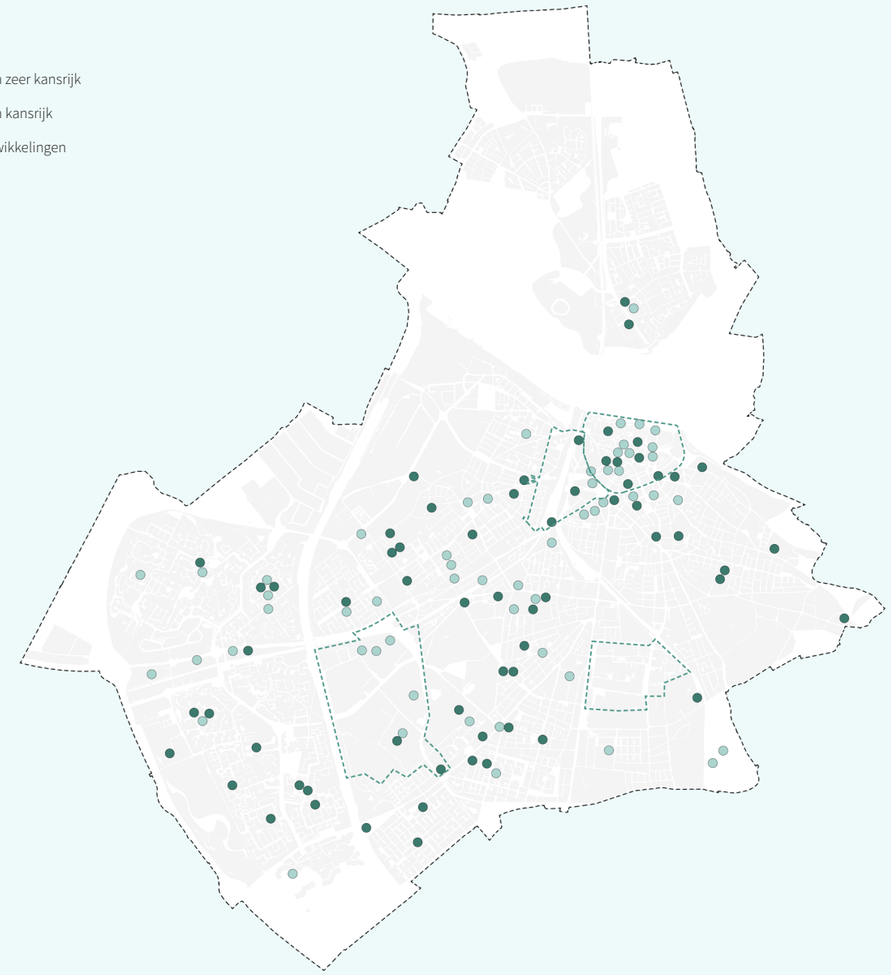
b. Uit onderzoek (Stec Groep, 20 maart 2023) komt dat optoppen in buurten met een verminderde leefbaarheid het verhogen van de dichtheid met optoppen deze leefbaarheid verder kan verslechteren.

c. Door gebouwen op te toppen, verandert de uitstraling van een straat of wijk. De vraag is in hoeverre en op welke manier we dit willen. In de omgevingsvisie is opgenomen dat we bij nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke eigenheid als vertrekpunt nemen. We behouden waardevol cultureel erfgoed bij ruimtelijke ontwikkelingen. De geschiedenis van de plek en het aanwezige erfgoed is uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit vraagt per gebied om maatwerk.



Legenda
Kansenkaart herstructureren >500m2

- Transformeerbare objecten zeer kansrijk
- Transformeerbare objecten kansrijk
- Grenzen grote gebiedsontwikkelingen



Welke locaties in Nijmegen zijn logisch om te transformeren?

Naast dat we onderzocht hebben wat de mogelijkheden zijn om de bestaande voorraad beter te benutten, hebben we ook gekeken naar de mogelijkheid om andere functies dan wonen (deels) om te zetten (transformeren) naar woningen.

Manier van werken

We hebben de volgende stappen gezet om de mogelijkheden van transformatie in kaart te brengen.

- We hebben het totaal aantal objecten in kaart gebracht.
- We hebben vervolgens alle objecten groter dan 500m2 en in private handen in kaart gebracht. We gaan uit van een oppervlakte groter dan 500m2, omdat we verwachten dat deze objecten kansrijker zijn om te transformeren.
- We hebben gebieden waar sowieso geen woningbouw mogelijk is, of waar we al aan de slag zijn met een woningbouwproject uit de inventarisatie gehaald.
- Vervolgens hebben we de objecten gefilterd op energielabel. Hoe lager het energielabel, hoe kansrijker de transformatie.

Uitkomsten

Uit het onderzoek komt dat 110 objecten kansrijk zijn en 75 objecten zeer kansrijk zijn om te transformeren. De objecten liggen verspreid over de stad. Het aantal objecten in Nijmegen-Noord is beperkt.

Conclusie

Over de hele stad zijn kansrijke objecten om te transformeren naar woningbouw. Hierbij moeten we rekening houden met beschermde objecten, zoals gemeentelijke en rijksmonumenten.

Dilemma's

1 Mogen functies verloren gaan bij het transformeren van gebouwen? Als het niet mogelijk is functies te combineren, zal met het transformeren van een niet-woning naar woning, een andere functie verloren gaan. Dit kan bijvoorbeeld een economische of maatschappelijke functie zijn. Dit past niet goed in onze algemene visie om te werken aan een nabije stad, waarbij we uitgaan van meer functiemenging.

100.380
8.002.982m²
totaal aantal objecten

1.664
3.166.274m²
oppervlakte
alles > 500m²

1.346
2.777.890m²
eigendom
privaat

861
1.626.210m²
exclusiezones
zie regelgevingskaart

787
1.421.784m²
bouwplannen
bestaande bouwplannen



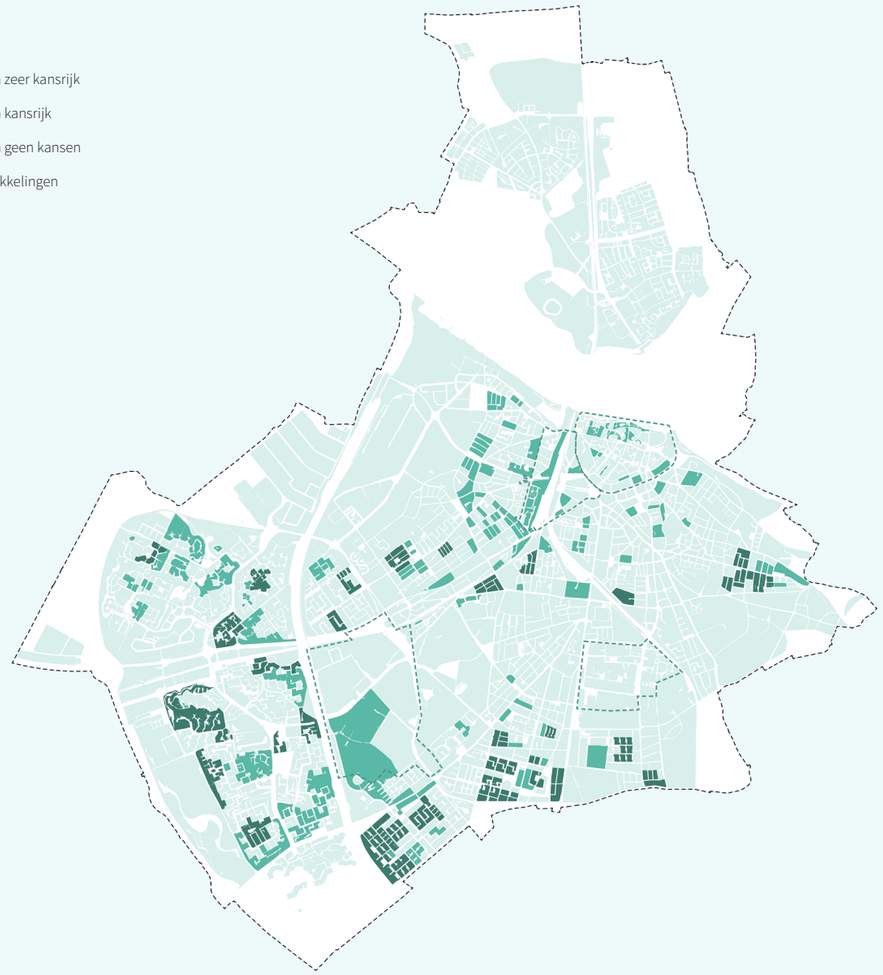
energielabel
label C,D (boven)
label E,F,G (onder)

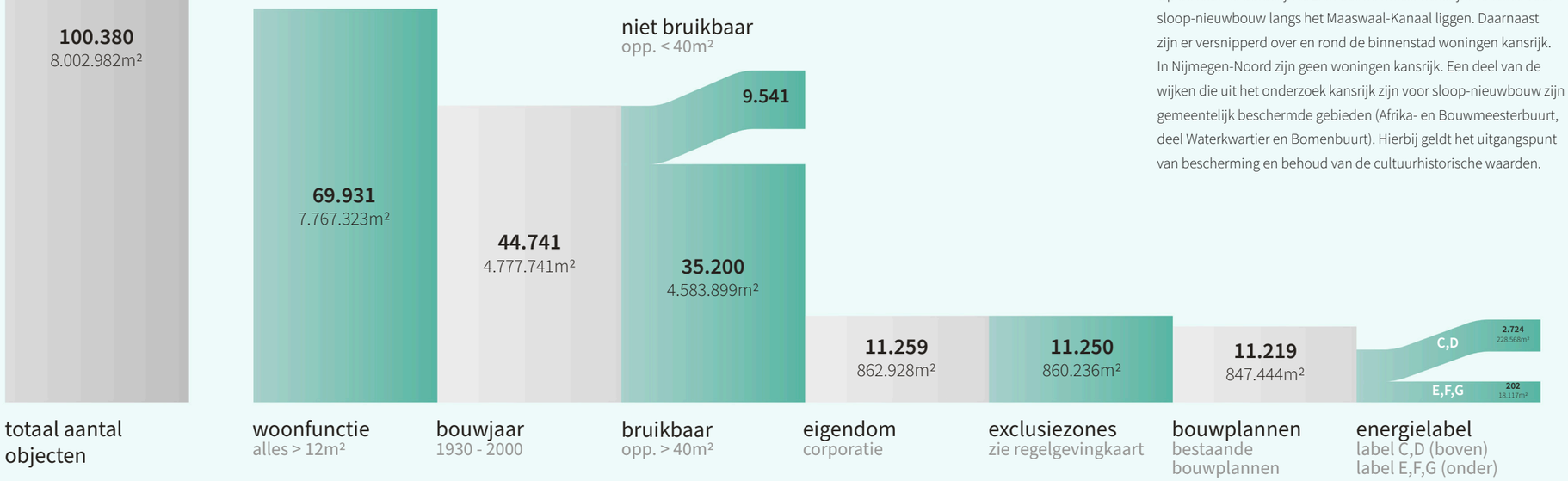
110
149.161m²
kansrijk
voor transformatie

75
97.649m²
zeer kansrijk
voor transformatie

Legenda
Kansenkaart herstructureren

- Herstructureerbare objecten zeer kansrijk
- Herstructureerbare objecten kansrijk
- Herstructureerbare objecten geen kansen
- Grenzen grote gebiedsontwikkelingen





Welke woongebieden in Nijmegen zijn logisch voor sloop-nieuwbouw?
Welke woongebieden in Nijmegen zijn logisch voor sloop-nieuwbouw? Waarbij het kan gaan om één of meer woningen.

Manier van werken
Om te onderzoeken wat de potentie van sloop-nieuwbouw in Nijmegen is, hebben we de volgende uitgangspunten toegepast, namelijk:

- We hebben gekeken naar de oppervlakte van de woonfuncties. Woonfuncties groter dan 40m2 zijn bruikbaar.
- We hebben gekeken naar het bouwjaar. We schatten in dat woningen gebouwd tussen 1930 en 2000 kansrijk zijn.
- We hebben gekeken naar het eigendom van woningen. Waarbij we ervan uitgaan dat bezit van woningcorporaties meer kansrijk is, omdat het hier gaat om een beperkt aantal eigenaren. Panden met veel verschillende eigenaren vinden we niet kansrijk.
- We hebben gekeken naar het energielabel van de woningen. We zijn ervan uitgegaan dat woningen met een laag energielabel eerder kansrijk zijn voor sloop-nieuwbouw.

Uitkomsten
Uit het onderzoek komt dat er 2.926 woningen kansrijk voor sloop-nieuwbouw.

Conclusie
Op de kaart is duidelijk te zien dat de meest kansrijke locaties voor sloop-nieuwbouw langs het Maaswaal-Kanaal liggen. Daarnaast zijn er versnipperd over en rond de binnenstad woningen kansrijk. In Nijmegen-Noord zijn geen woningen kansrijk. Een deel van de wijken die uit het onderzoek kansrijk zijn voor sloop-nieuwbouw zijn gemeentelijk beschermde gebieden (Afrika- en Bouwmeesterbuurt, deel Waterkwartier en Bomenbuurt). Hierbij geldt het uitgangspunt van bescherming en behoud van de cultuurhistorische waarden.

Dilemma's

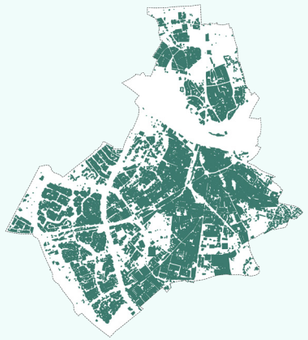
1 Uit het onderzoek komt dat wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen kansrijk zijn om extra woningen toe te voegen. Tegelijkertijd willen we als gemeente streven naar meer menging van woningen over de stad. Ligt het dan niet voor de hand om via andere gebieden te werken aan gemengde wijken (bijvoorbeeld: Nijmegen-Noord en Nijmegen-Oost)?

Kanttekeningen

a We hebben niet gekeken naar woningen in eigendom van particulieren. Hierbij is ook niet gekeken naar grotere beleggers. Om dit in kaart te brengen was tijdrovend werk nodig.

2.724
228.568m²
kansrijk
voor herstructureren

202
18.117m²
zeer kansrijk
voor herstructureren



28.56 km2

bestaande bebouwing
+ 15m offset



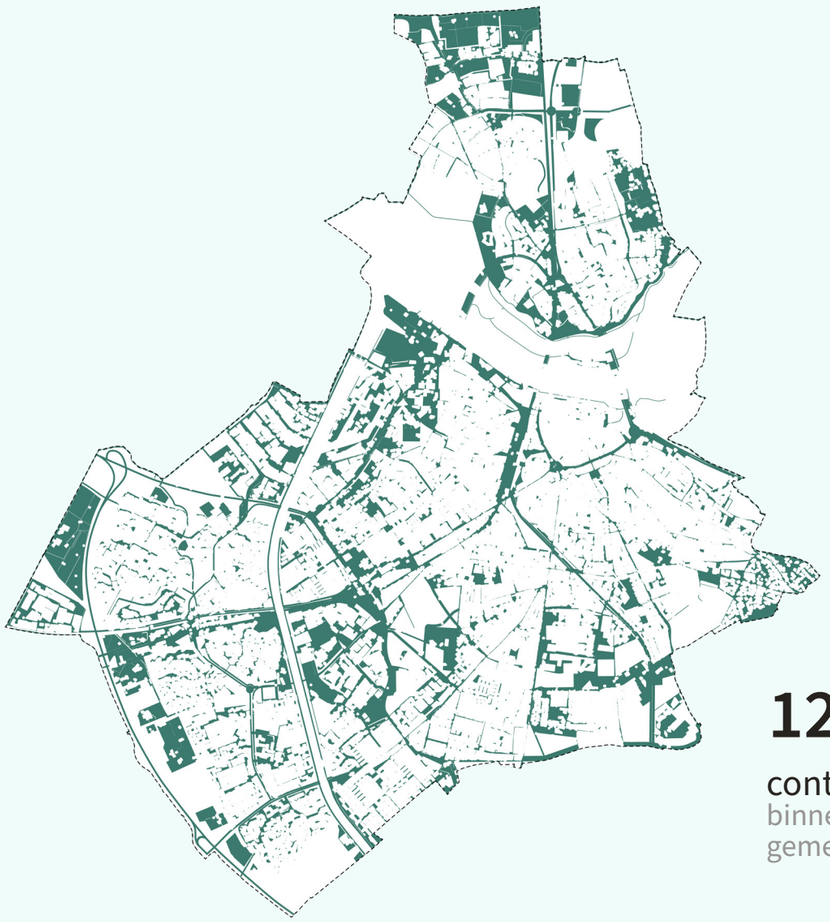
15.51 km2

groene kerngebieden
Omgevingsvisie



6.34 km2

water
pdok



12.76 km2

contramal ruimte
binnen gemeentegrenzen

Ruimte in de stad

We hebben onderzocht welke niet bebouwde ruimte nog beschikbaar is in de stad. Daarnaast hebben we onderzocht of de staat van de openbare ruimte nog kansen biedt voor sloop-nieuwbouw, of transformeren.

Manier van werken

Ter bepaling van de ruimtepotentie binnen Nijmegen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Rondom de bestaande gebouwde objecten (woningen, werkruimtes, garageboxen, schuurtjes, etc.) is een buffer van 15 meter toegepast. Zo nemen we de private buitenruimte zoveel mogelijk mee binnen de contour van het bebouwd oppervlak.
- De in de omgevingsvisie aangewezen groene kerngebieden zijn aangemerkt als niet-bruikbare ruimte.
- Al het oppervlaktewater is buiten beschouwing gelaten en beschouwd als niet-bruikbaar als onderzoeksgebied.
- De combinatie van deze contouren vormt gezamenlijk de totale niet-bruikbare ruimte binnen de gemeente Nijmegen. Alle ruimte binnen de gemeentegrenzen die niet binnen deze contouren valt, wordt in deze analyse aangemerkt als potentieel bruikbare ruimte.

Uitkomsten

De conclusiekaart aan de linkerzijde toont de beschikbare ruimte in Nijmegen zonder verdere filters.

Conclusie

De kaart geeft aan dat binnen Nijmegen slechts in beperkte mate grootschalige ruimte beschikbaar is voor woningbouwontwikkeling. Het betreft een indicatieve analyse die, door projectie op een luchtfoto, inzicht biedt in de aard en ligging van de nog beschikbare ruimte.

Dilemma's

1 Hoe gaan we om met grote parkeergebieden in de stad? In het onderzoek valt op dat een substantieel deel van de beschikbare ruimte momenteel wordt gebruikt om te parkeren. In het kader van de nieuwe mobiliteitsstrategie kan een deel van deze ruimte op termijn worden heroverwogen en mogelijk worden ingezet voor alternatieve functies, waaronder woningbouw.

Kanttekeningen

a De getoonde ruimte bevat nog functionele ruimte voor water- en spoorwegen en autowegen die niet zou mogen meetellen voor beschikbare ruimte woningbouw.

b De getoonde ruimte bevat nog ruimte op bedrijventerreinen die niet zou mogen meetellen voor beschikbare ruimte woningbouw, mits dit verandert in de visie voor woningbouw.

c De getoonde ruimte bevat nog ruimte voor belangrijke wijkparken die niet zou mogen meetellen voor beschikbare ruimte woningbouw.

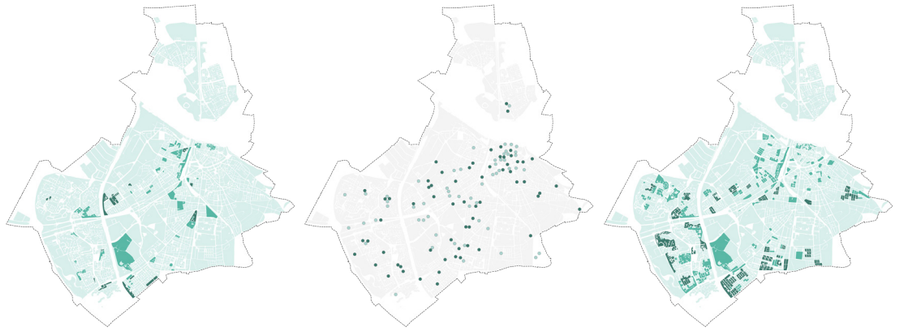
d De uitkomst zou nog gefilterd moeten worden door een minimum oppervlakte te berekenen waardoor alleen kansrijke woningbouwlocaties overblijven.

e De kaart is alleen een momentopname en dient daarmee altijd geüpdatete worden met de nieuwe woningbouwlocaties.

Kansrijke gebieden

03.

(mal) gebouwde opbjecten

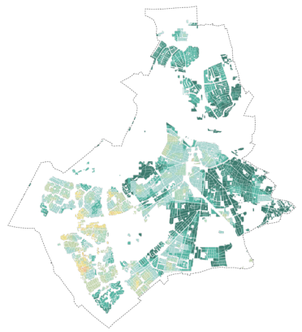


Kansen optoppen

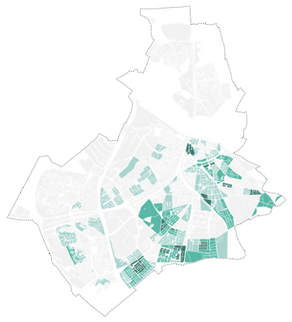
Kansen transformatie

Kansen sloop/
nieuwbouw

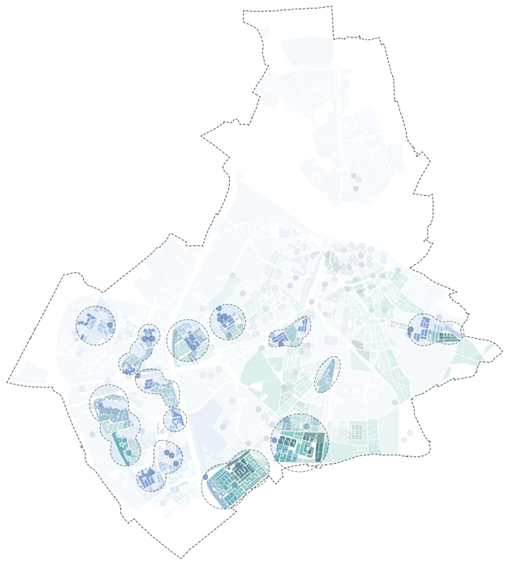
(contra-mal) ruimte tussen gebouwen



Leefbaarometer



Kwaliteit openbare
ruimte



Kansrijke intensivering locaties

3.1 Kansrijke gebieden

In dit onderzoek heeft het college geanalyseerd waar in Nijmegen kansen liggen voor nieuwbouw van woningen. Daarbij hebben we rekening gehouden met eerder gemaakte keuzes en beperkende factoren. In dit hoofdstuk laten we zien welke locaties het meest voor de hand liggen om op te pakken. Ook laten we zien welke denkrichtingen hierin mogelijk zijn. We eindigen dit hoofdstuk met de kansenkaart.

De analysekaarten laten zien waar in Nijmegen kansen liggen voor sloop-nieuwbouw, transformatie en het optoppen van gebouwen. Vervolgens kijken we naar waar we de meeste impact kunnen hebben op al onze ambities uit de omgevingsvisie. Dit zorgt voor een kansenkaart.

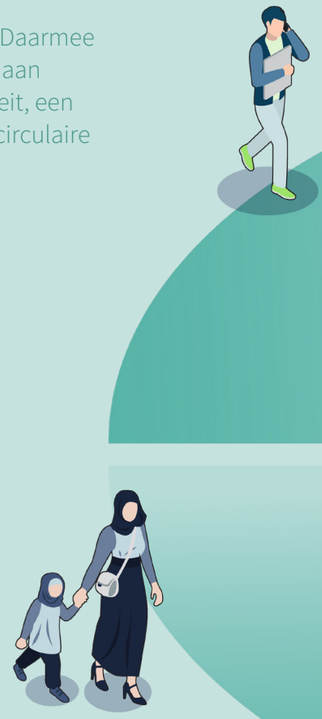
Als we alle verschillende analysekaarten combineren, komen we tot verschillende kansrijke gebieden om te werken aan nieuwe woningbouwlocaties. Deze locaties hebben we op kaart gezet. We zien dat de locaties verspreid over de stad liggen, met uitzondering van Nijmegen-Noord. De locaties liggen voornamelijk langs het Maas-Waalkanaal en Nijmegen-Zuid. De locatie Heseveld is beschermd stadsgezicht. De mogelijkheden om hier iets te veranderen zijn beperkt.

3.2 Omgevingsvisie en 4 hoofdlijnen van het beleid

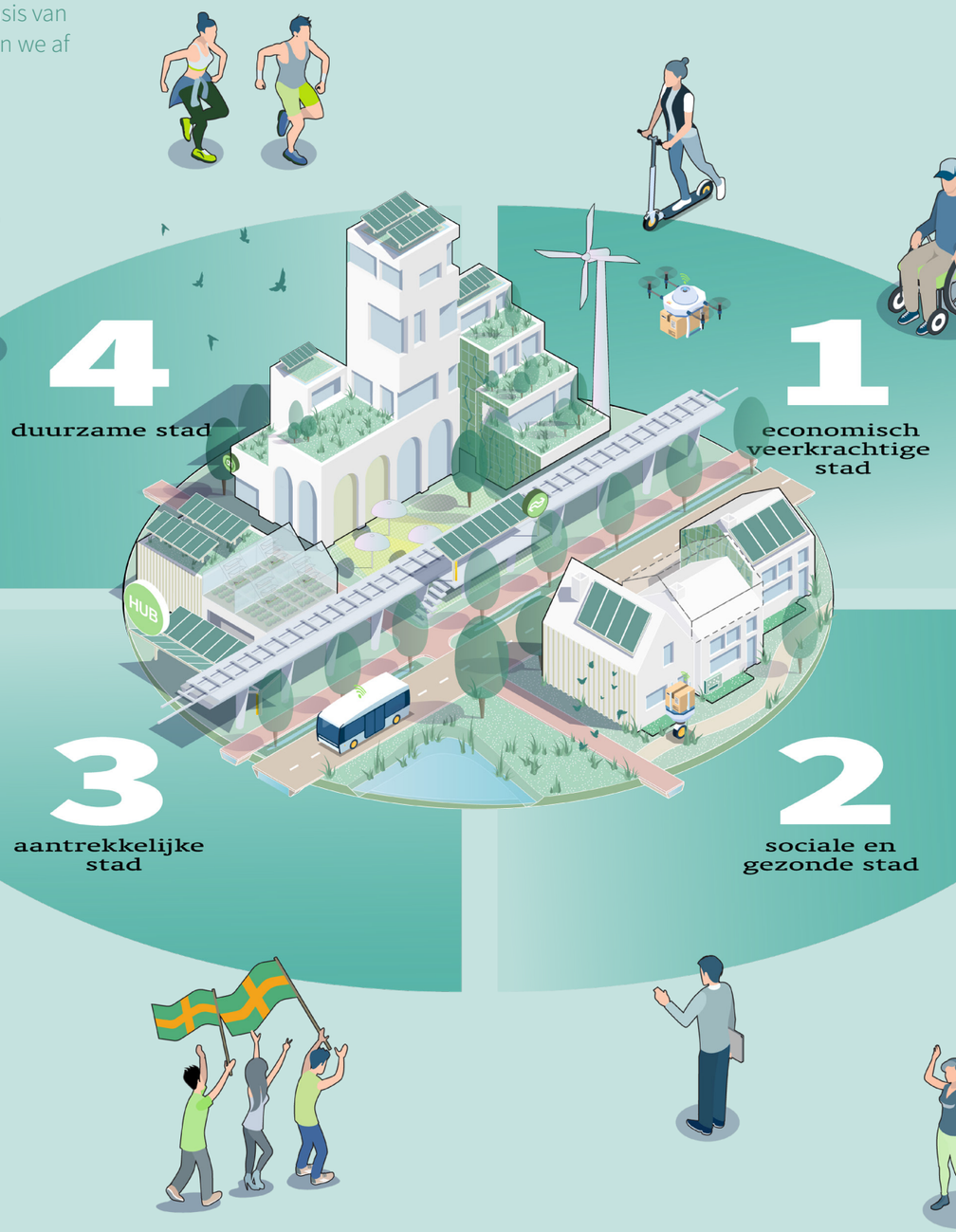
We hebben de kansrijke gebieden vanuit 4 perspectieven bekeken: sociale en gezonde stad, economisch veerkrachtige stad, aantrekkelijke stad en duurzame stad. Per beleidshoofdlijn laten we zien wat de bedoeling van het beleid is, laten we zien op basis van welke indicatoren we de locaties bekeken hebben en sluiten we af met verschillende dilemma's.

We zijn een **Duurzame stad**. Daarmee laten we zien hoe we werken aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, een klimaatneutrale stad en een circulaire economie.





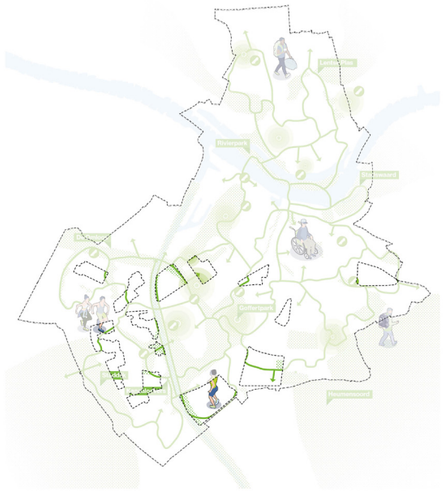
We zijn een **Aantrekkelijke stad**. Daarmee laat Nijmegen zien hoe we werken aan rechtvaardige mobiliteit, voldoende ruimte voor wonen en het behouden van ons waardevolle erfgoed.



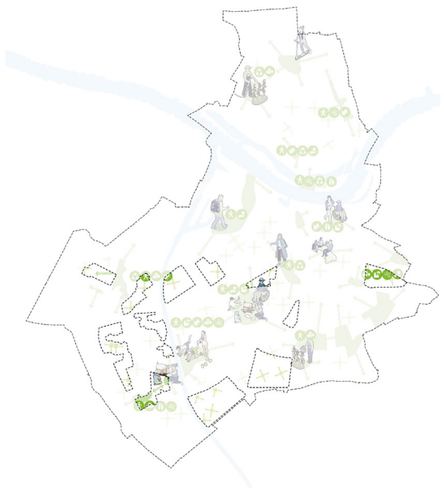
We zijn een **Economisch veerkrachtige stad**. Daarmee laten we zien hoe we werken aan een toekomstbestendige economie die duurzaam is en de brede welvaart van onze inwoners bevordert.



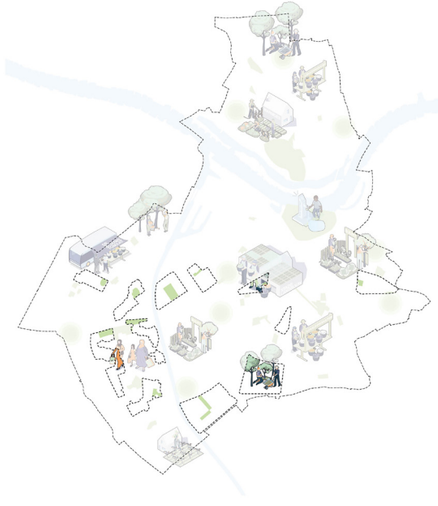
We zijn een **Sociale en gezonde stad**. Daarmee laat Nijmegen zien hoe we gezondheid beschermen en bevorderen door het creëren en behouden van een gezonde leefomgeving. Daarnaast bevorderen we een inclusieve, veilige en veerkrachtige stad met een sterke sociale basis.



Bewegen, ontmoeten, spelen en sporten
Illustratieve weergave van veilige sport- en wandelroutes door de stad



Gezonde leefomgeving
Illustratieve weergave van plekken, bezigheden en korte routes ten behoeven van BOSS*



Gezonde en duurzame voedselomgeving
Illustratieve weergave van voorzieningen waar voedsel lokaal verbouwd of gekocht kan worden

3.3 Sociale en gezonde stad

Kwalitatieve en beleidsmatige kansen

Via de sociale en gezonde stad laat Nijmegen zien hoe we gezondheid beschermen en bevorderen door het creëren en behouden van een gezonde leefomgeving. Daarnaast bevorderen we een inclusieve, veilige en veerkrachtige stad met een sterke sociale basis.

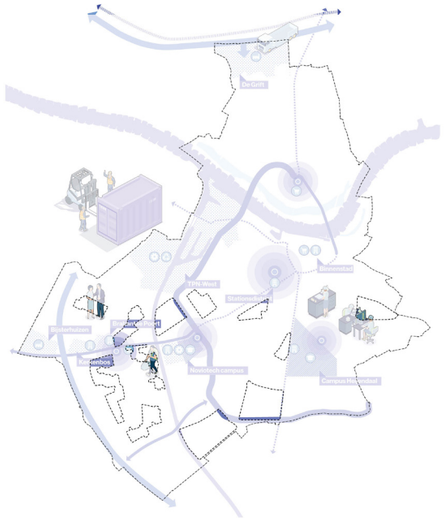
Technische indicatoren

We hebben de locaties bekeken op basis van:

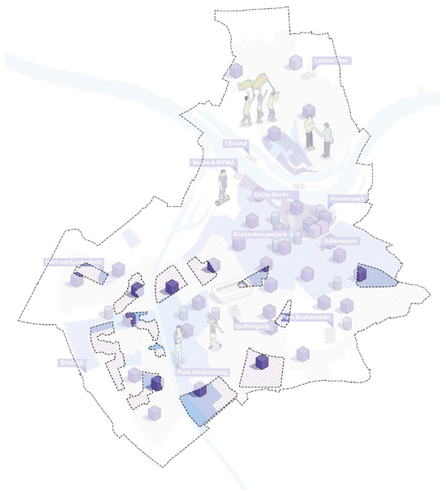
- De nabijheid tot het Bewegen, Ontmoeten, Sporten en Spelen-netwerk (BOSS-netwerk) inclusief wandelroutes.
- De nabijheid tot voorzieningenharten.
- Redelijke loopafstand tot sociale knooppunten en grote groene gebieden.

Dilemma's

1. Veel locaties vallen binnen, of liggen in de buurt van voorzieningen. Is het nodig het voorzieningenniveau te vergroten bij een toename van 5.000 - 6.500 woningen?
2. Reserveren we nu al ruimte voor nieuwe voorzieningen, ook als deze niet direct gemaakt worden? Gaan we hierbij uit van normen, of laten we dit over aan de (markt)vraag?
3. Hoe gaan we om met de afstand tot wegen? Nemen we de afstand tot 50 km/u wegen, of gaan we uit van drukke wegen, zoals gebruikt is in reactie op de motie in het kader van de omgevingsvisie?
4. Moet de openbare ruimte nu al voldoende kwaliteit hebben om intensivering mogelijk te maken, of is intensivering een manier om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren?



Werklocaties
illustratieve weergave van werklocaties



Voorzieningen
illustratieve weergave van voorzieningen

3.4 Economisch veerkrachtige stad

Kwalitatieve en beleidsmatige kansen

Met de economisch veerkrachtige stad laten we zien hoe we werken aan een toekomstbestendige economie die duurzaam is en de brede welvaart van onze inwoners bevordert.

Technische indicatoren

We hebben de locaties bekeken op basis van:

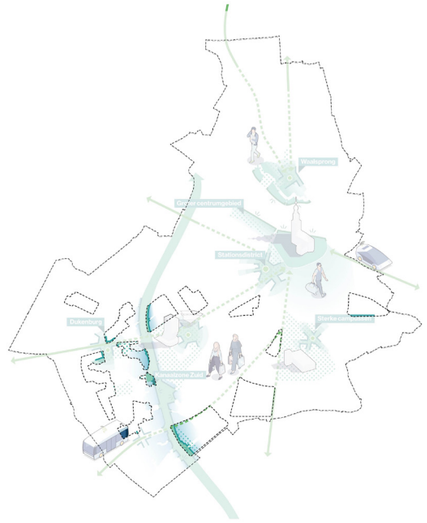
- Nabijheid van wijk- en buurtwinkelcentra.
- Nabijheid van werklocaties.

Dilemma's

1. De winkelstructuur lijkt voldoende voor het aantal inwoners. Maar blijft dit zo bij toenemende inwoneraantallen? We zien nu dat niet alle winkels in Dukenburg overeind kunnen blijven. Wordt deze trend gekeerd met een toename van het aantal inwoners, of is zelfs uitbreiding van het winkelaanbod nodig?

2. Hoe prioriteren we bij intensivering? Investeren we eerst in het verbeteren van bestaande voorzieningen, of geven we voorrang aan het toevoegen van nieuwe voorzieningen die bijdragen aan de Nabije Stad, waarbij beide opties sterk samenhangen met de mobiliteitstransitie? Maken we verschil in type voorzieningen per stadsdeel?

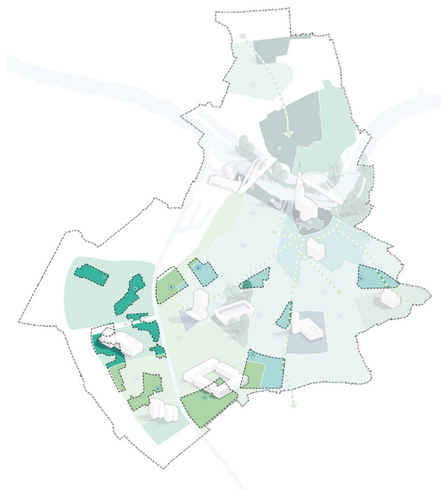
3. We hebben de ambitie om voldoende en passende banen mogelijk te maken. Welke gevolgen heeft het intensiever gebruiken van werklocaties op de mogelijkheid om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen? Is bij een toename in woningbouw altijd een toename in aantal banen nodig?



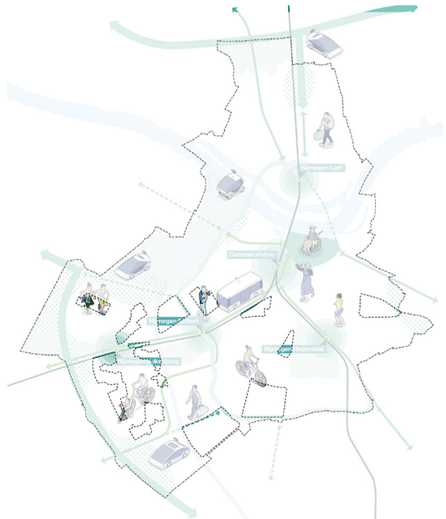
Entrees & invloedsferen
illustratieve weergave van entrees & invloedsferen



Erfgoed & cultuur
Illustratieve weergave van cultuurhistorische strategie en kenmerken



Beeldkenmerken
Illustratieve weergave van stadsontwikkeling en wijkidentiteiten



Mobiliteit
Illustratieve weergave van het Nijmeegse mobiliteitsbeleid

3.5. Aantrekkelijke stad

Kwalitatieve en beleidsmatige kansen

Met de aantrekkelijke stad laat Nijmegen zien hoe we werken aan rechtvaardige mobiliteit, voldoende ruimte voor wonen en het behouden van ons waardevolle erfgoed en landschap.

Technische indicatoren

We hebben de locaties bekeken op basis van:

- Ligging in Kanaalzone-Zuid, Stationsgebied, of Campus Heijendaal
- Afstand tot openbaar vervoer.
- Ligging aan doorfietsroutes.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Dilemma's

1 In het zuiden van Nijmegen is de aansluiting op het ov-netwerk beperkt. Is het dan wel mogelijk om zonder aanpassing van het ov-netwerk hier verder te verstedelijken? Hierbij moet rekening worden gehouden met de beperkte fysieke ruimte om het ov-netwerk uit te breiden.

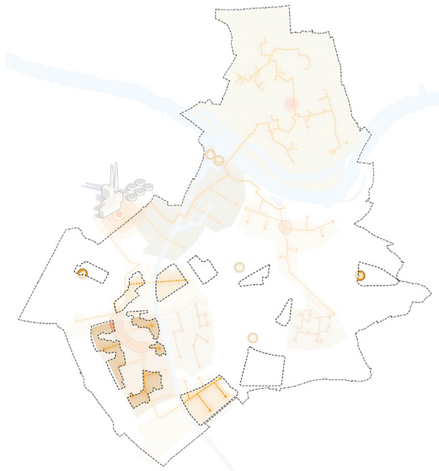
2 Waar begint de stad? In welke mate kan ruimtelijke intensivering bijdragen aan het versterken van de stedelijke identiteit en het verschuiven van het moment waarop mensen ervaren dat zij de stad binnenkomen?

3 In de omgevingsvisie is opgenomen dat we bij nieuwe ontwikkelingen de ruimtelijke eigenheid als vertrekpunt nemen. De geschiedenis van de plek en het aanwezige erfgoed is uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen, evenals andere karakteristieken van het gebied. Dit vraagt om maatwerk en nadere uitwerking. Op welke manier is verstedelijking mogelijk met recht aan de eigenheid van die gebieden?

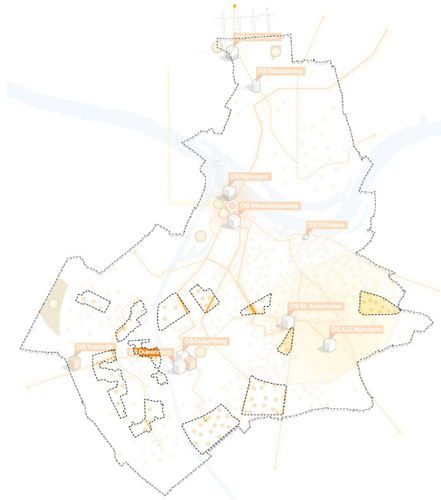
4 De Afrika- en Bouwmeester (Heseveld) en Bomenbuurt (Hengstdal) zijn gemeentelijk beschermde gebieden. Uitgangspunt is bescherming en behoud van de cultuurhistorische waarden. Ontwikkelingen zullen daarom plaats moeten vinden binnen de bescherming van het gebied en met behoud van de monumenten. Er zijn hierdoor maar zeer beperkte mogelijkheden voor het realiseren van extra woningen. Ligt het dan, vanwege de beperkingen, wel voor de hand om in deze gebieden extra woningen te willen toevoegen?

Kanttekeningen

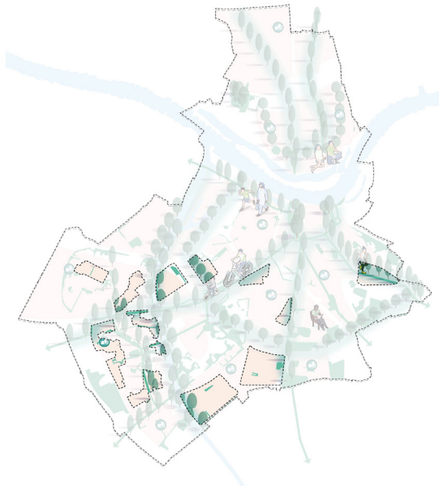
a De locatie St. Anna ligt in de molenbiotoop. Hierdoor zijn de bouwhoogten beperkt



Warmtetransitie
Illustratieve weergave van het warmte-koude systeem



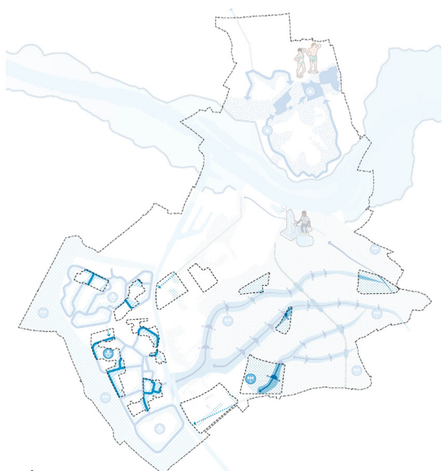
Elektriciteitsnet
Illustratieve weergave van het elektriciteitsnet



Hittestress
Illustratieve weergave van maatregelen om hittestress te verminderen



Groene dooradering
Ilustratieve weergave van de groene dooradering



Watersysteem
Illustratieve weergave van het klimaat adaptieve watersysteem

3.6. Duurzame stad

Kwalitatieve en beleidsmatige kansen

Via de duurzame stad laten we zien hoe we werken aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, een klimaatneutrale stad en een circulaire economie.

Technische indicatoren

We hebben de locaties bekeken op basis van:

- Ligging ten opzichte van de aanleg van het warmtenet.
- Ligging ten opzichte van de klimaatadaptatiestrategie.
- Ligging ten opzichte van de groene dooradering.

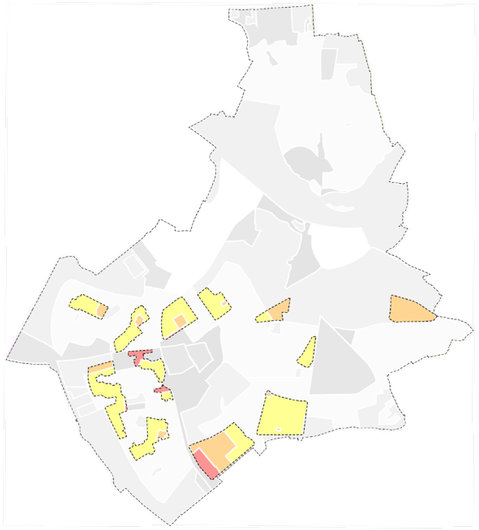
Dilemma's

1. Welke vorm van warmtetransitie vergroot de kansrijkheid van locaties het meest: aansluiten bij een collectief warmtenet met de daarbij behorende risico's, of investeren in een eigen (hybride) warmtenet dat mogelijk meer regie en zekerheid biedt?

2. Welke rol speelt vergroening en klimaatadaptatie bij ruimtelijke intensivering, en durven we daarbij bestaande bebouwing te slopen om ruimte voor groen te creëren? Daarnaast: in hoeverre biedt het herstellen van oude structuren kansen om zowel vergroening als intensivering in balans te brengen?

3. Is het wenselijk om uit te gaan van sloop – nieuwbouw, of is het beter om vanuit circulariteit en duurzaamheid uit te gaan van behoud van gebouwen?

3.7. Kansenkaart



Stadskarakter	FSI	MXI	BVO
Woongebied	0.5 - 1.2	0.1	120m^2
Gemengd gebied	1.0 - 2.0	0.6	90m^2
Hoogstedelijk	2.0 - 3.0	0.8	70m^2
Historische centrum	3.0 - 4.0	0.8	70m^2
Campus	0.5 - 1.2	0.2	50m^2

Legenda
Stadskarakters

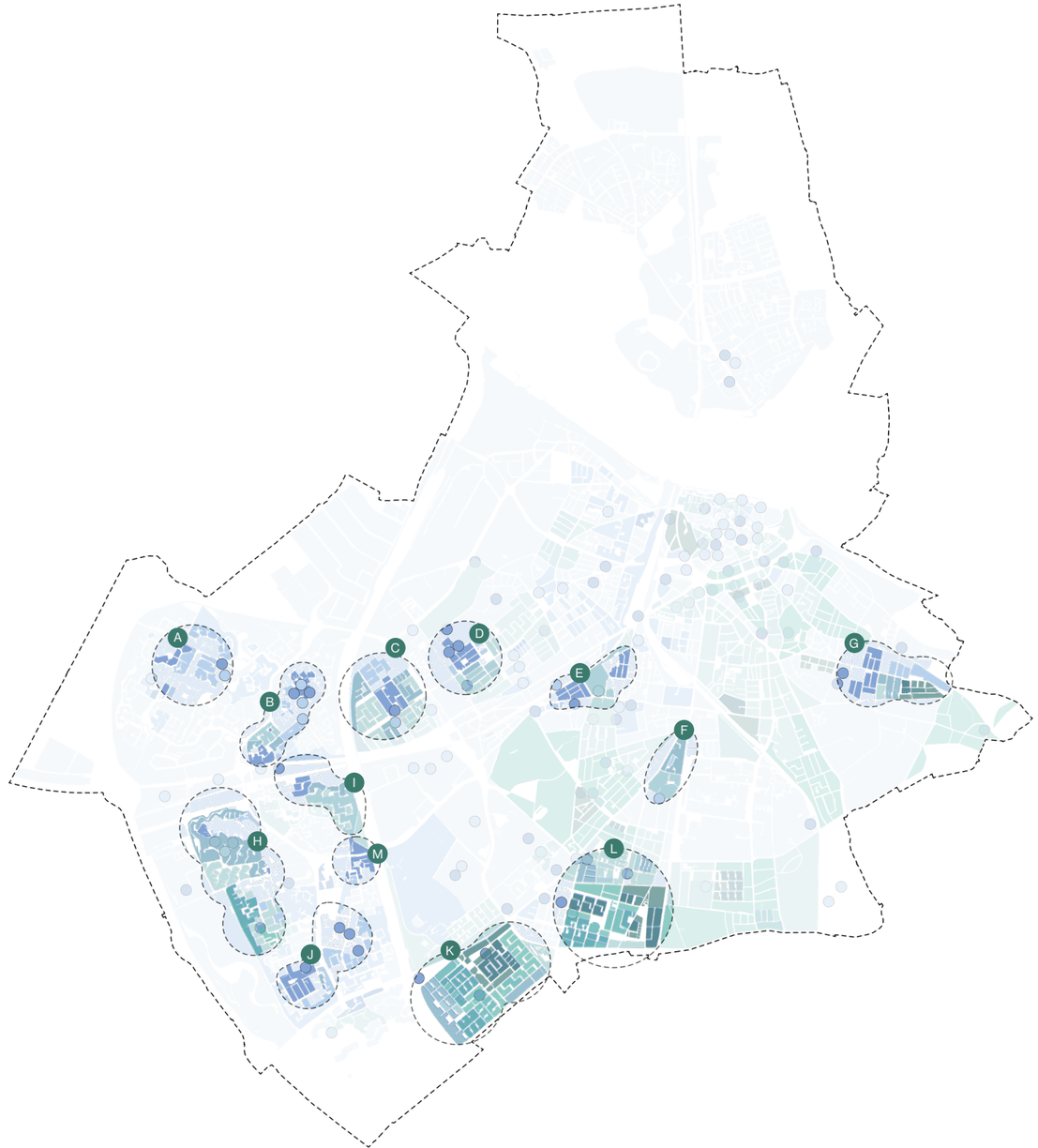
- Woongebied
- Gemengd gebied
- Hoogstedelijk

Figuur 01: Stadskarakters en rekenkundige uitgangspunten

Rekenmodel woningaantallen

Om het mogelijke aantal woningen te laten zien, hebben we gebruik gemaakt van een rekenmodel. Uitgangspunten rekenmodel:

- De stadskarakters uit de omgevingsvisie zijn vertaald naar een stedelijkheidscijfer de 'Floor Space Index (FSI)'. De FSI is de verhouding tussen de totale bruto vloeroppervlakte (BVO) van een gebouw en de bijbehorende terreinoppervlakte. Als een terrein helemaal wordt bebouwd met 1 bouwlaag is de FSI 1. Als een terrein voor de helft wordt bebouwd, maar met 2 bouwlagen is de FSI ook 1. Hoe hoger de FSI, hoe hoger de stedelijke dichtheid. We hebben gebruik gemaakt van landelijke referenties, waaronder referenties van andere steden en informatie van het Planbureau voor de Leefomgeving. Dit hebben we aangevuld met eigen ervaringen uit de grootschalige gebiedsontwikkelingen.
- We hebben de gemiddelde woningomvang in kaart gebracht per stadskarakter. Hoe hoger de stedelijke dichtheid, hoe kleiner de woning. We gaan ervan uit dat er meer appartementen worden gebouwd als de stedelijkheid toeneemt. De oppervlaktes zijn gecontroleerd met cijfers over nieuw opgeleverde woningen in Nijmegen.
- We hebben ook gekeken naar de mate van functiemenging. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van een 'Mixed use Index (MXI). De MXI is als volgt gedefinieerd: De bruto vloeroppervlakte voor wonen gedeeld door de totale vloeroppervlakte in een gebied.
- We hebben de uitkomsten gecorrigeerd. In de praktijk is het namelijk niet mogelijk om overal op een perceel te bouwen. Daarom zijn we uitgegaan van een bebouwingspercentage van 60%. Op Gemeenschappelijke ruimtes/ verkeersruimte is gecorrigeerd. Er is gecorrigeerd op bruto versus gebruiksoppervlak met een verhouding van 85%.



Figuur 02: Bovenstaand de kansrijke gebieden voor de verder onderzoek toevoegen woningen, ontstaan door een combinatie van voorgaande studies en kwaliteit openbare ruimte met elkaar te vergelijken.

Berekening aantal woningen

17.756

aantal objecten
6.545 privaat
11.211 woningen corporatie

aantal objecten per stadskarakter

woongebied	11.983
gemengd gebied	4.491
hoogstedelijk	1.129
tranformatie*	153

*valt binnen alle 3 de stadskarakters

0.98

FSI
huidig gemiddeld FSI

50%

75%

100%

percentage van de objecten en gebieden waar de volgende ontwerpprincipes worden toegepast:

- optoppen
- transformeren
- sloop- nieuwbouw

8.878
objecten herzien met:

FSI woongebied 0.85
FSI gemengd gebied 1.5
FSI hoogstedelijk 2.5

25.491
nieuw totaal aantal woningen

12.664 woongebied
8.201 gemengd gebied
3.503 hoogstedelijk gebied
1.123 getransformeerd

=

7.735
netto aantal extra woningen

25.491 -17.756
(totaal aantal - oorsponkelijk aantal)

534
objecten herzien met:

FSI woongebied 0.85
FSI gemengd gebied 1.5
FSI hoogstedelijk 2.5

29.332
nieuw totaal aantal woningen

12.975 woongebied
10.056 gemengd gebied
4.640 hoogstedelijk gebied
1.661 getransformeerd

=

11.576
netto aantal extra woningen

29.332 - 17.756
(totaal aantal - oorsponkelijk aantal)

17.756
objecten herzien met:

FSI woongebied 0.85
FSI gemengd gebied 1.5
FSI hoogstedelijk 2.5

33.190
nieuw totaal aantal woningen

13.305 woongebied
11.911 gemengd gebied
2.198 hoogstedelijk gebied
5.776 getransformeerd

=

15.434
netto aantal extra woningen

33.190 -17.756
(totaal aantal - oorsponkelijk aantal)

3.8. Dilemma’s

In elk hoofdstuk van dit onderzoek hebben we verschillende dilemma’s benoemd. Daarmee laten we zien dat er lastige keuzes te maken zijn tussen verschillende opties.

Als we alle dilemma’s overzien en combineren met aanvullende inzichten komen we tot de volgende dilemma’s:

Grootschalige versus kleinschalige benadering
Uit het onderzoek komen 13 gebieden. De kansrijkheid komt voort uit kaders uit de omgevingsvisie en uitdagingen op het gebied van: duurzaamheid, leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte.

Het in het geheel veranderen van de gebieden is zeer ingrijpend voor de mensen die er wonen, bedrijven, woningcorporaties en de gemeentelijke organisatie. Daarom moet nog een afweging gemaakt worden in de schaal van de aanpak.

In theorie is het voordeel van een grootschalige verandering dat hiermee hele nieuwe leefgebieden gemaakt kunnen worden. De gebieden kunnen volledig ingericht worden op basis van de uitgangspunten uit de omgevingsvisie. We kunnen zo meer werk met werk maken. De impact voor inwoners is groot. De risico’s voor de gemeente zijn hoog.

Een kleinschalige aanpak waarin per gebied gericht wordt ingegrepen, heeft minder impact voor alle inwoners in de wijk en de risico’s voor de gemeente zijn minder groot. Nadeel is dat wijken beperkt kunnen worden verbeterd op basis van de doelen uit de omgevingsvisie.

Een mogelijke oplossing is het vastleggen van een langjarige aanpak. Via gebiedsvisies (kaderstellend) al dan niet opgenomen in de omgevingsvisie en omgevingsprogramma’s (uitvoeringsgericht) kan dit vastgelegd worden. Ontwikkelingen kunnen steeds getoetst worden aan de gebiedsvisies. En via het omgevingsprogramma kan het college deze uitvoeren. Ook dit vraagt langdurige betrokkenheid met een duidelijk toekomstbeeld. Maar geeft ruimte om gericht in te grijpen.

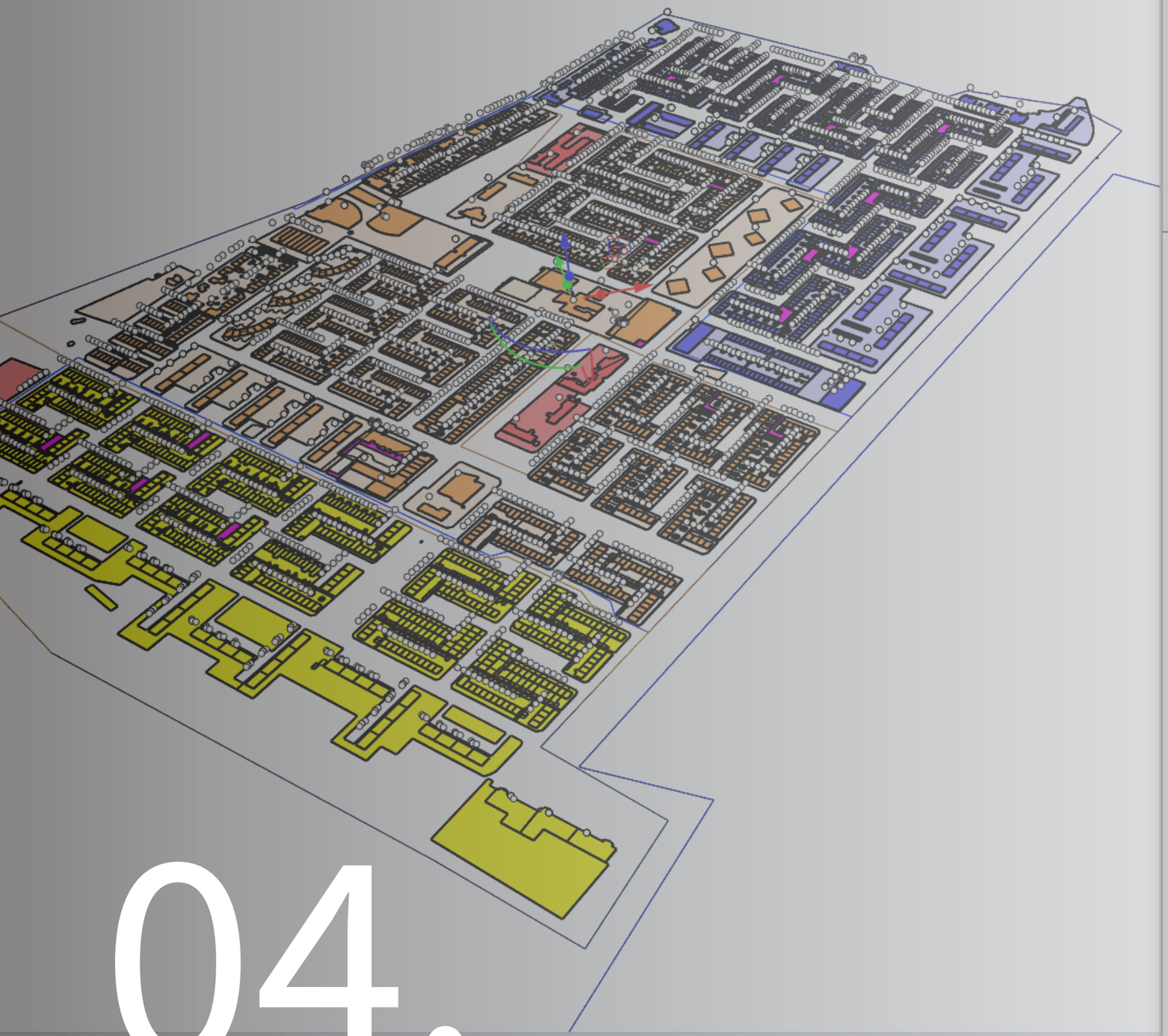
Corporatie versus particuliere gebieden
Uit het onderzoek komt dat wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen kansrijk zijn om extra woningen toe te voegen. Tegelijkertijd willen we als gemeente streven naar meer menging van woningen over de stad. Ligt het dan niet voor de hand om via andere gebieden te werken aan gemengde wijken? Het stadskarakter woongebied is niet toegespitst op grootschalige verdichtingsmogelijkheden. We zien dat er in theorie veel ruimte is in woongebieden met grote private percelen. Hierover wordt in deze studie nog geen uitspraak gedaan.

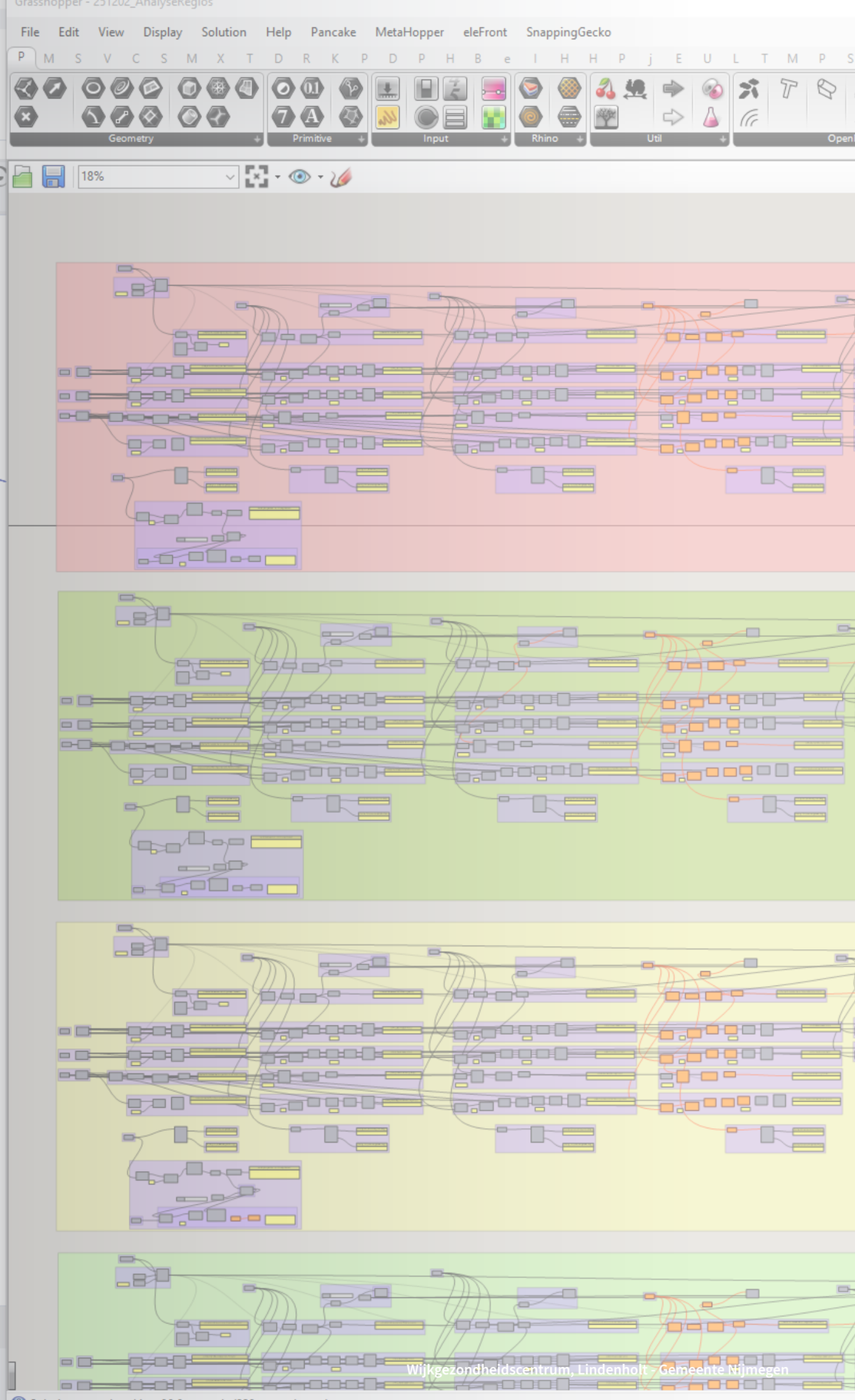
Bereikbaarheid als randvoorwaarde versus bereikbaarheid als ontwikkelopgave
Uit de data-analyse bij dit onderzoek komt dat in het Stadsdeel Nijmegen-Zuid kansrijke locaties liggen. Maar deze locaties zijn (nog) niet goed aangesloten op het openbaarvervoersnetwerk. Is de capaciteit van de bestaande infrastructuur een uitgangspunt, of geeft het aanleiding om de bestaande infrastructuur verder te ontwikkelen?

Mogelijkheden om voorzieningen mee te laten groeien
Omdat dit onderzoek gaat over het toevoegen van woningbouw, lijken maatschappelijke functies onderbelicht. Het is wenselijk dat bij een groeiende stad ook de voorzieningen en economische functies meegroeien. In de omgevingsvisie is al aangekondigd dat we de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in kaart brengen.

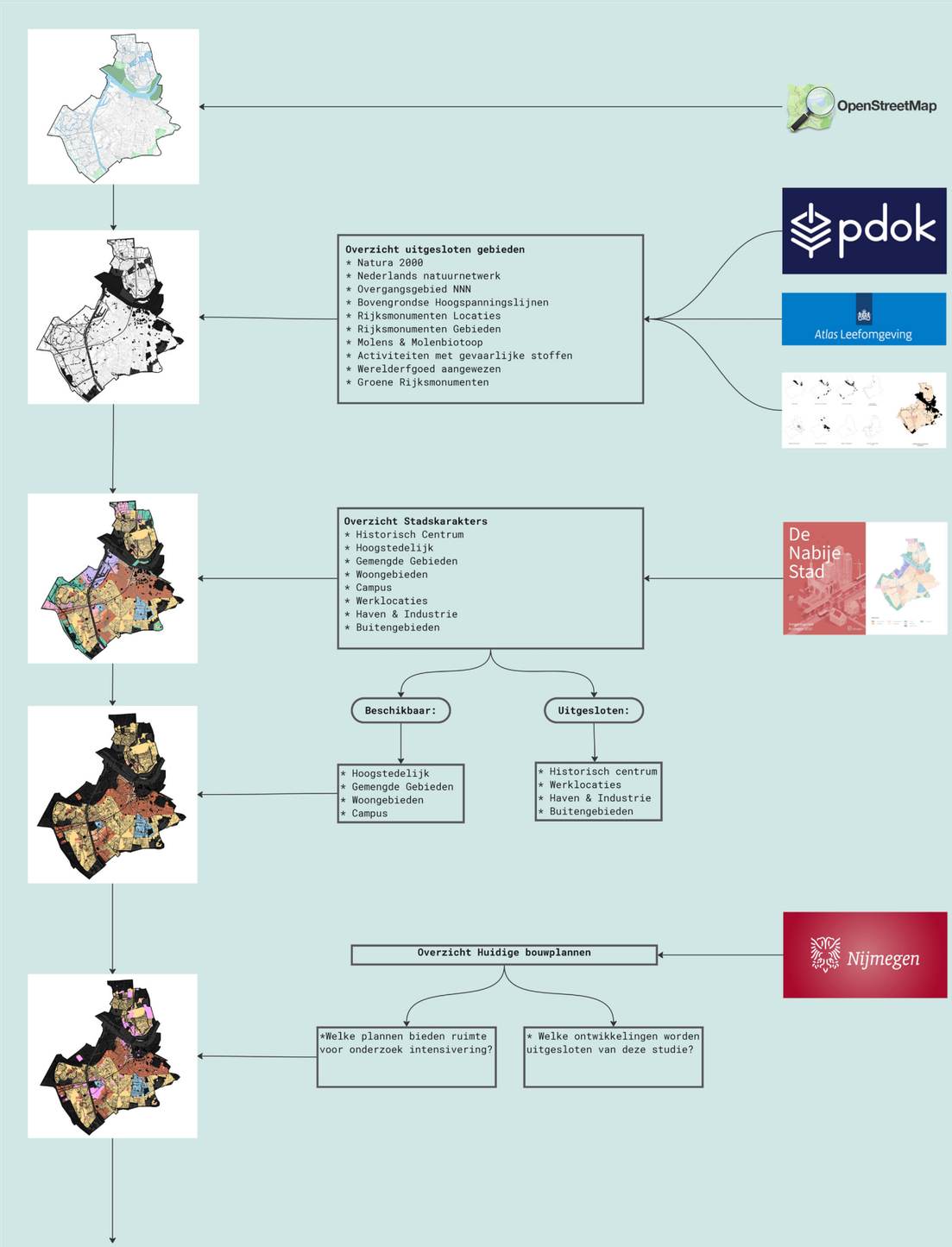


Vervolg





04.



Figuur 03: De parametrische tool werd ogebouwd met beschikbare data uit verschillende bronnen waaronder GIS-bestanden van de Gemeente Nijmegen. De daarop volgende paramters voor de studie zijn in overleg met de Gemeente Nijmegen tot stand gekomen.

We verwerken de uitkomsten in de omgevingsvisie

Het onderzoek laat zien waar in Nijmegen plek kan zijn voor het bouwen van extra woningen. Daarnaast hebben we laten zien welke denkrichtingen er mogelijk zijn. De uiteindelijke keuzes worden gemaakt in de te actualiseren omgevingsvisie. De verwachting is dat de gemeenteraad voor de zomer van 2027 een besluit kan nemen over de geactualiseerde omgevingsvisie. Vooraf zal de omgevingsvisie vrijgegeven worden voor zienswijzen.

De uitkomsten van het onderzoek worden gebruikt bij het maken van een milieueffectrapportage

Met het actualiseren van de omgevingsvisie wordt ook de milieueffectrapportage geactualiseerd. Dit onderzoek naar woningbouwlocaties wordt betrokken in de milieueffectrapportage. Op basis van de inschatting van milieueffecten, kunnen afwijkende keuzes worden gemaakt van de uitkomsten van dit onderzoek naar woningbouwlocaties.

We maken aanvullende keuzes per locatie

Nijmegen werkt via projecten aan de toevoeging van woningen. In die projecten wordt in lijn met de keuzes uit de omgevingsvisie gehandeld. Tegelijkertijd moet er ruimte zijn om op basis van locatie specifieke kenmerken en financiële haalbaarheid aanvullende keuzes te maken. Daarbij is het ook van belang om inzichtelijk te maken wat de verhouding is tussen sociale huur, middeldure huur, goedkope-, middeldure- en dure koopwoningen. En welke aantallen nodig zijn om de verhouding tussen het type woningen te optimaliseren.

Identiteit gebieden als uitgangspunt

Bij het actualiseren van de omgevingsvisie is het nodig dat we voor de gebieden die prioriteit krijgen sneller aan de slag gaan met het in beeld brengen van de identiteit van de gebieden en uitgangspunten voor ontwikkelingen op basis van die ruimtelijke eigenheid.

Datagedreven woningbouwinstrument

Achter het uitgevoerde onderzoek ligt een instrument dat verschillende databronnen samenbrengt. Met behulp van instelbare parameters maakt dit instrument inzichtelijk waar de kansen voor woningbouw het grootst zijn. Het instrument kan daarmee dienen als een objectieve en onderbouwde basis voor verdere besluitvorming.

In het vervolgproces kan het ondersteunend zijn bij de ambtelijke beoordeling en bij het aanwijzen van potentiële, kansrijke woningbouwlocaties.

Om het gebruik laagdrempelig en overzichtelijk te maken, kan het instrument in de toekomst worden doorontwikkeld tot een interactief dashboard. Hiermee kunnen parameters eenvoudig worden aangepast en direct worden vertaald naar inzicht in kansen en effecten.

Dit draagt bij aan een sneller en transparanter besluitvormingsproces. Daarnaast biedt het instrument ruimte voor verdere verdieping. Er liggen nog duidelijke kansen op het gebied van parametrisch en datagedreven onderzoek naar specifieke woningbouwlocaties. Denk hierbij aan het toetsen van ontwerpvoorstellen aan beleidsdoelen uit de omgevingsvisie, zoals duurzaamheid, bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen. De huidige tool kan hiervoor dienen als een solide basis, van waaruit complexere modellen kunnen worden ontwikkeld en beleidskeuzes beter onderbouwd kunnen worden.

Nijmegen.nl