

Participatieplan Zuiderveld Oost

Auteur		Versie	V005 15 januari 2024
Projectleider		Status	Concept
	Stadsrealisatie		
Toetser		Opdrachtgever	
			Stadsontwikkeling

1. Aanleiding

De gemeente Nijmegen wil ten oosten van Zuiderveld West woningbouw ontwikkelen, onder de naam "Zuiderveld Oost". Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de ontwikkeling in de Waalsprong. Zuiderveld Oost sluit aan op Zuiderveld West. De globale ligging is weergegeven op figuur 1. Het plan bestaat uit twee fasen. De eerste fase is al redelijk concreet. Het tweede deel is nog onduidelijk aangezien hier mogelijk ook particuliere woningbouwontwikkeling plaatsvindt.

Om te mogen bouwen moet de gemeente Nijmegen een planologische procedure volgen. Dit doen we onder de Omgevingswet (voorheen bestemmingsplanherziening). Voor Zuiderveld Oost fase 1 vragen we een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) aan. De gemeenteraad geeft hierover uiteindelijk een bindend advies. Deze bopa gaat over de ruimtelijke afweging. Hierna volgt nog een technische bopa om het bouwen mogelijk te maken. Voor Zuiderveld Oost fase 2 doorlopen we op een later tijdstip een planologische procedure.

De verwachting is dat we begin 2025 de bopa aanvragen. De bopa is een vergunning. Dat betekent dat dan de formele procedure begint. Vooruitlopend voeren we nu al

onderzoeken uit. Verder werken we aan de argumentatie voor deze ontwikkeling: de motivering.

Voorafgaand aan het starten van de planologische procedure hebben de projectleider en omgevingsmanager gesprekken gevoerd met buurtbewoners en de wijkraden. Op basis van deze gesprekken is dit participatieplan opgesteld. Een verslag van de verkennende fase vindt u in de bijlage.



Figuur 1. Ontwikkeling Zuiderveld Oost

Disclaimer

Dit plan gaat in op de voorbereidingsfase. Het is een dynamisch document en zal eens per half jaar geüpdatet worden. Zodra er een vergunning is voor het bouwen van Zuiderveld Oost fase 1 wordt door de ontwikkelaar gecommuniceerd naar de omgeving.

Leeswijzer

Het participatieplan begint met een korte beschrijving van Zuiderveld Oost. Wat is het doel van het initiatief en wat het resultaat. Waar ligt het, welke functies komen er en wat is de globale planning tot realisatie. In hoofdstuk 3 staat opgenomen waar wel en waar niet in geparticipeerd kan worden. Het laatste hoofdstuk beschrijft hoe we contact houden met de omgeving. In de bijlagen zijn de verslagen opgenomen van de



participatiemomenten die er geweest zijn. Deze bijlagen worden na ieder participatiemoment aangevuld met een nieuw verslag. De vooroverlegreacties met beantwoording zijn ook in dit participatieverslag opgenomen.

2. Het initiatief

2.1 Doel & resultaat

Het **doel** van het initiatief is om te komen tot een goede planontwikkeling waarbij de belanghebbenden gehoord en geïnformeerd worden over de te ontwikkelen woonwijk. Wanneer de ruimtelijke procedure is doorlopen, een bouwer/ontwikkelaar is gevonden en de omgevingsvergunning is verleend, kan gestart worden met het bouwen. Het **resultaat** is het realiseren van een prettige nieuwe woonwijk, Zuiderveld Oost.

2.2 Scope

Zuiderveld Oost krijgt een vergelijkbare structuur als Zuiderveld West. Door het gebied liggen verschillende groenstroken met een waterberging (wadi's). Het project (bopa fase 1) voorziet in maximaal 330 eengezinswoningen (doelgroepen via Corpo, volgt nog). Dus maximaal 2 bouwlagen (begane grond en eerste verdieping) en een kap (zolder/ 2e bouwlaag). Daarnaast komen aan de zuidkant ongeveer 30 (senioren)woningen. Die maximaal 2 bouwlagen hebben. Van alle woningen is 25 procent sociale huurwoning. In de wijk is ook ruimte voor een (regionale) basisschool inclusief BSO.

In het plan is geen rekening gehouden met andere openbare voorzieningen.

In figuur 2 is de meest recente stedenbouwkundige proefverkaveling weergegeven. Op basis van de verkennende fase is de voorgaande stedenbouwkundige proefverkaveling nog iets aangepast. Het ingekleurde deel is fase 1 van de planontwikkeling: het gebied waar deze bopa over gaat.

Figuur 2. Schetsontwerp Zuiderveld Oost



2.3 Planning

Zie in tabel 1 de globale projectplanning van voorbereiding tot oplevering.

Tabel 1. Planning

Activiteit	Planning
Voorbereiding	Q4 2024
Planologische procedure	Q1-Q2 2025
Bouwrijp maken (parallel de tender / aanbesteding)	Q3- 2025 t/m Q2 2026
Gefaseerd bouwen Zuiderveld Oost	2026-2028
Woonrijp maken en oplevering project	2029-2030



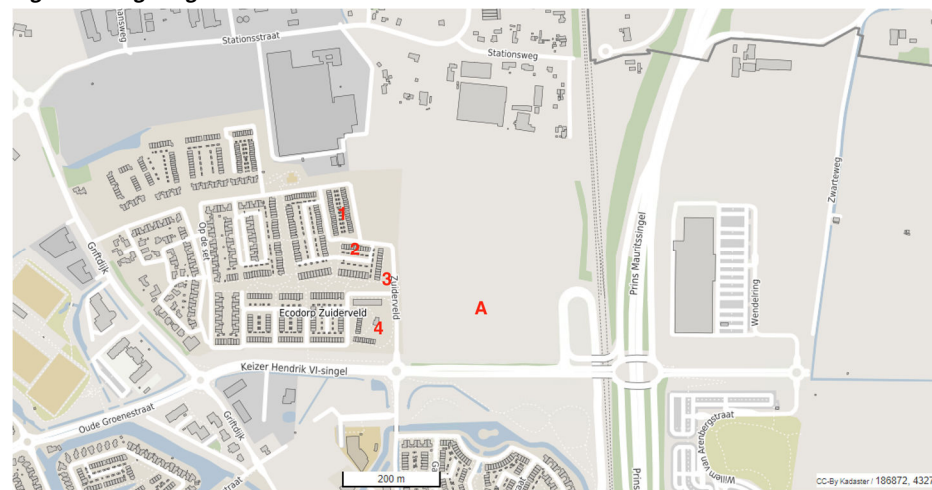
3. Participatie

Er is door de gemeente een stedenbouwkundige proefverkaveling opgesteld. Deze proefverkaveling voldoet aan (beleids-) regels van de gemeente. Denk aan het woningbouwtype, het parkeren, het groen en het opvangen van water. Hiervoor zijn allerlei onderzoeken uitgevoerd en ontwerpen gemaakt. Dit heeft geleid tot een proefverkaveling waarin al het sectorale beleid een plek heeft (figuur 2). Deze stedenbouwkundige proefverkaveling leggen we graag voor aan alle belanghebbenden. Tijdens de verkennende fase zijn aandachtspunten benoemd door de omgeving op de proefverkaveling. Voor bestaande bewoners gaat het onder andere om:

- Locatie van de school en (de richting) van het schoolplein. Dit laatste in verband met geluidsoverlast; en
- Direct tegenover de woningen van blok 1 komt een nieuw blok. Dit zorgt ervoor dat het uitzicht van deze bewoners van groen naar steen gaat.
- Geluid en ander mogelijke hinder vanuit de omgeving tijdens de bouw
- De ontsluiting van de wijk voor zowel de auto als langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Gedurende het planologische proces willen we de omgeving ook graag betrekken. Dit willen we doen om mensen (tijdig) te informeren over het initiatief. We willen weten wat er speelt in de wijk. Welke zorgen zijn er? En ook bij welke kwaliteiten van het gebied we juist moeten aansluiten met Zuiderveld Oost. Wij wijzen hen op de rechtsmiddelen die openstaan als ze bezwaar willen aantekenen tegen het initiatief. Zo zijn de omwonenden goed geïnformeerd en kunnen ze opkomen voor hun belangen.

Figuur 3. Omgeving Zuiderveld Oost



Ten zuiden van Zuiderveld Oost ligt het archeologisch monument (A in figuur 3). Om de archeologische waarden onder de grond te bewaren mag hier niet gebouwd worden. Dat betekent dat dit gebied openblijft. Samen met bewoners zoeken we naar een passende groene en openbaar toegankelijke invulling van dit gebied. Hier zetten we een apart participatieproces voor op. Deze bopa gaat daar niet over.

4. Contact met de omgeving en stakeholders

Omgevingsmanagement staat of valt met een goed beeld van de belanghebbenden (stakeholders) die relevant zijn voor het project. Welke belanghebbenden betrek je daarbij en op welke manier en op welk moment doe je dat? Tijdens de verkennende fase zijn onderstaande stakeholders gesproken of is voorzien dat we met hen nog moeten spreken.

3.1 Stakeholders

De projectleider en de omgevingsmanager hebben samen een rondje door Zuiderveld West gemaakt. Bij woningen in de blokken 1, 2, 3 en 4 (afbeelding 3) zijn gesprekken gevoerd. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met de Wijkraad Oosterhout en de Wijkraad Lent. Tijdens een interview met verschillende leden van het projectteam heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van belanghebbenden. Daarnaast bestaan er verschillende documenten waaronder mails en verslagen waar overige stakeholders uit naar voren komen. Deze staan ook opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 2. Belanghebbenden, hun belang en manier van contact tijdens de voorbereidingsfase

(Groep) belanghebbende(n)	Belang	Vorbereidingsfase	
		Manier van contact	Actie
Bewoners #1	Ze willen graag een groen uitzicht behouden en nieuwe woningen op een afstand	Nieuwsbrief, klankbordgroep	Terugkoppeling wat we met hun opmerkingen hebben gedaan en oproepen voor deelname aan de klankbordgroep
Bewoners #2	Ze willen graag een groen uitzicht	Nieuwsbrief, klankbordgroep	Terugkoppeling wat we met hun opmerkingen hebben

	behouden en geen overlast van de school		gedaan en oproepen voor deelname aan de klankbordgroep
Bewoners #3	Ze willen de school niet zo dichtbij en in ieder geval het schoolplein de andere kant op	Nieuwsbrief, klankbordgroep	Terugkoppeling wat we met hun opmerkingen hebben gedaan en oproepen voor deelname aan de klankbordgroep
Bewoners #4	Graag gemeenschappelijke voorzieningen in Zuiderveld, route naar Ressen via het nieuwe plan (voor fietsers en wandelaars)	Nieuwsbrief, klankbordgroep	Oproepen voor deelname aan de klankbordgroep
Wijkraad Lent	Veel woningen realiseren (vooral kleinere betaalbare wooneenheden), openbaar vervoer goed regelen, adviseren over het schetsontwerp	Fremente overleggen met de twee wijkraden gezamenlijk	Schetsontwerp voorleggen en vragen voor een reactie
Wijkraad Oosterhout	Rondweg Bommel, doortrekken	Fremente overleggen met de twee wijkraden gezamenlijk	Bijeenkomst voorleggen



	Margaretha van Mechelenweg		
	Behoud dorpskarakter		

Daarnaast is contact geweest met diverse professionele stakeholders (overlegpartners), waaronder ProRail, Waterschap Rivierenland en de GGD. Een weergave van dit contact staat opgenomen in de bijlage.

3.2 Manieren van contact

De in tabel 2 benoemde manieren van contact staan hieronder kort beschreven. Daarnaast vindt een aanvulling plaats van meer algemene communicatiemiddelen als MijnWijkplan en de website van de Waalsprong.

Persoonlijk contact

Persoonlijk contact vindt met name plaats in de voorbereidingsfase. Contact vindt plaats op basis van vragen vanuit de omgeving. De projectleider en de omgevingsmanager maken een afweging in de vorm van persoonlijk contact (mail, telefonisch, gesprek). Dit contact vindt grotendeels plaats tussen de directe stakeholder en medewerkers van het Waalsprong Informatiecentrum. Incidenteel kan het zijn dat de stakeholder en de omgevingsmanager en/of projectleider contact hebben.

Doel van dit middel is om contact te houden en informatie te geven over het initiatief en de bijbehorende planning. Specifiek gaat het over het beantwoorden van vragen en/of het wegnemen van zorgen vanuit de omgeving.

Klankbordgroep

We willen mensen oproepen zitting te nemen in een nieuw op te richten klankbordgroep. We informeren deze klankbordgroep over de ontwikkelingen en planning. Daarnaast

bespreken we aandachtspunten in de bouwfase. Dit contact vindt plaats tussen de directe stakeholder en de omgevingsmanager en projectleider.

Doel van dit middel is om contact te houden met de directe omgeving. Dit om overlast tijdens de bouwfase vroegtijdig te signaleren en zoveel mogelijk tijdig bij te sturen.

Frequent overleg met wijkraden

Er komt een terugkerend halfjaarlijks overleg met de wijkraden. Dit op verzoek van de wijkraden zelf. Dit contact vindt plaats tussen de directe stakeholder en de omgevingsmanager en projectleider.

Doel van dit middel is om contact te houden met de wijkraden, hen te informeren over de ontwikkelingen en advies in te winnen over aandachtspunten in het ontwerp en de uitvoering.

Nieuwsbrieven – gedurende hele project

Gedurende het hele proces worden eens in het kwartaal nieuwsbrieven rondgestuurd. In deze nieuwsbrieven staan de laatste ontwikkelingen van Zuiderveld beschreven.

Doel van dit middel is om de omgeving te informeren over de ontwikkelingen in de wijk.

MijnWijkplan – gedurende hele project

MijnWijkplan is een platform waarop bewoners hun ideeën voor hun leefomgeving kunnen delen. De gemeente Nijmegen gebruikt het platform ook om gemeentelijke ideeën op te delen.

Voor dit project wordt het platform ingezet als een 'landingspagina'. Op deze pagina plaatst de gemeente uitleg over het project, de laatste stand van zaken en relevante documenten zoals PowerPointpresentaties van bijeenkomsten en notities. Ook komen

alle verstuurde nieuwsbrieven hier te staan. Daarnaast plaatsen we een samenvatting zodat het getoonde ook voor blinden en slechtzienden toegankelijk is.

Website Waalsprong Informatiecentrum – gedurende hele project

De website van het Waalsprong informatiecentrum wordt gebruikt om (aanstaande) bewoners van de Waalsprong te informeren over ontwikkelingen in hun omgeving. De website wordt ingezet om de wijdere omgeving (zijnde geen directe betrokkenen) op de hoogte te houden van de voortgang van het project.

Facebook Waalsprong– gedurende hele project

De Facebook pagina gebruiken we om mensen te verwijzen naar de website en om korte berichten/updates te plaatsen.

Waalsprong Informatiecentrum– gedurende hele project

Bij het Waalsprong Informatiecentrum (fysieke locatie) komen alle nieuwsbrieven en uitnodigingen te liggen. Zodat ook daar altijd de laatste stand van zaken is op te vragen door bezoekers.

Bijlagen participatieverslagen

- **BIJLAGE 1 Verslag verkennende fase**
- **BIJLAGE 2 Verslag Wijkraad Lent 2 september 2024**
- **BIJLAGE 3 Verslag Wijkraad Oosterhout 30 september 2024**
- **BIJLAGE 4 Verslag bewonersbijeenkomst 28 november 2024, De Klif, Pijlpuntstraat 1, 20:00 uur – 21:30 uur**
- **BIJLAGE 5 Vooroverlegreacties en beantwoording Bopa Zuiderveld Oost (okt-nov 2024)**

BIJLAGE 1 Verslag verkennende fase

Vooraf aan het in procedure brengen van de bopa hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met de directe omwonenden en wijkraden Oosterhout en Lent.

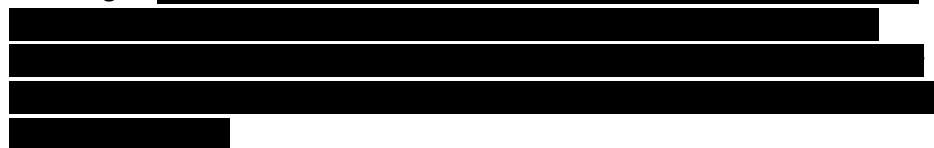
Verslag aandachtspunten wijkbezoek 28 augustus 2024

- Betere aansluiting op OV
 - Honden uitlaat / losloop gebied
 - Verkeersoverlast / hard rijden door de straat
 - Te weinig parkeerplaatsen
 - Behoeftte aan een soort buurthuis, voor kleine kinderen is er veel speelgelegenheid. Voor oudere kinderen en/of volwassenen is er vrij weinig
 - Zou mooi zijn als er in het plan ook ruimte is voor een woongemeenschap, dit werkt bij Ecodorp heel goed en is heel gezellig
 - Groen / park voor de woningen. Wel beloofd..? Geldt voor mensen uit de Billy Wilderstraat 3-9 en de Orson Wellesstraat 2-41. Met name de woningen in de Orson Wellesstraat 2-41 verliezen straks hun uitzicht en krijgen woningen die direct aan de overkant van de straat komen te liggen. Voorstel vanuit de buurt: het groen en de woningen op dit deel omdraaien
 - Behoeftte aan een speelplek op de plek waar nu woningen zijn voorzien (toelichting: betreft het gebied tussen de Orson Wellesstraat en de Billy Wilderstraat).
 - Zou mooi zijn wanneer er een doorgaande wandeling komt door al het groen en uiteindelijk richting het archeologisch monument
 - Overlast vanuit de school, mensen wisten niet dat dit er kwam, sommige woningen echt erg dichtbij en worden hiermee geconfronteerd. Kijken hoe we dit kunnen verzachten (afkomstig van bewoner(s) wonend op adres Zuiderveld 35-39 en Billy Wilderstraat 3-9). Voorstel vanuit de buurt: schoolplein richting de nieuw te bouwen woningen
- Inrichting park / archeologisch monument
 - Behoeftte aan een doorgang vanaf Zuiderveld naar Ressen, in ieder geval voor de voetganger en de fietser. Nu moet men via de Griftdijk en dat is een heel eind om
 - Complimenten voor deze actie om bewoners in de lichten.
 - Informatiebehoefte graag via bewonersbrieven/nieuwsbrieven, digitaal op mijnwijkplan, behoefte aan informatie als er gebouwd gaat worden en er overlast komt, informatiebijeenkomst kan gehouden worden in de gemeenschappelijke ruimte van het Ecodorp
 - Behoeftte aan informatie voor het inschrijven van de woningen, mevrouw heeft kinderen die er mogelijk willen wonen.



BIJLAGE 2 Verslag Wijkraad Lent 2 september 2024

Aanwezig:



Afwezig:



De aanleiding voor de afspraak is het geven van een toelichting op de plannen voor Zuiderveld Oost. De projectleider geeft op basis van google Maps een toelichting. Zuiderveld Oost komt ten noorden van het archeologisch monument en ten oosten van Zuiderveld West.

Er is een eerste stedenbouwkundige schets gemaakt. De opzet is vergelijkbaar met die van Zuiderveld West. Het wordt een vergelijkbare woonwijk. Verder komt in het plan ruimte voor een regio/brede basisschool.



Ruimte voor participatie zit met name ter hoogte van het archeologisch monument (rode arcering op bovenstaande afbeelding). Hier is ruimte voor wijkgroen dat iets kan toevoegen aan Zuiderveld. Het participatieproces zetten we op zodra er ook Zuiderveld Oost bewoond is. [Het participatieproces voor het archeologisch monument gaan we toch eerder opzetten].

Om de bouw van de circa 330 woningen, waarvan 25 procent sociale huur, en school te realiseren is een omgevingsvergunning nodig. Vooruitlopend op deze vergunning gaan we een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) indienen. De verwachting is dat we die eind dit jaar [2024] in procedure brengen. Op dit moment zitten we in de verkennende fase. We voeren gesprekken met de buurt en met de wijkraden om hun aandachtspunten te horen.

Wanneer de bopa is doorlopen en we een akkoord hebben op het bouwen van de woningen, gaan we in 2025 voorbereiden. Het bouwrijp maken van de grond zodat daar straks de woningen gebouwd kunnen worden. Het bouwen start op z'n vroegst in 2026. De bouw voeren we gefaseerd uit. Steeds een stukje aanbieden aan de markt. Dan komt er een ontwikkelaar en vervolgens gaat deze ontwikkelaar dan dat stuk bouwen en opleveren.

Mogelijk dat Strydhagen ook mee wil ontwikkelen. Aangezien dit nog onduidelijk is, gaat deze ontwikkeling niet mee in de bopa-procedure.

Na de toelichting van Frank komen verschillende specifieke onderwerpen aan bod.

Waarom twee bouwlagen?

De Wijkraad geeft aan dat er veel behoefte is aan goedkopere en kleinere

Participatieplan



wooneenheden. Wanneer je bijvoorbeeld vier bouwlagen realiseert is het mogelijk om kleine wooneenheden toe te voegen.

Toegankelijkheid met OV

We zitten ook met de mobiliteitstransitie, in hoeverre is gekeken naar de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De Wijkraad geeft de suggestie om met Prorail dit te bespreken. Er zitten veel mindervaliden in Arnhem en Nijmegen, mobiliteit is ook voor hun belangrijk.

School

De Wijkraad vraagt zich af of de school ook een school wordt met meerdere voorzieningen. Vergelijkbaar met de Klif bijvoorbeeld.

Parkeerbeleid

De projectleider stuurt het parkeerbeleid vanuit de gemeente toe. Hier staan normen in waar we ons aan hebben te houden bij dergelijke ontwikkelingen.

Woningbouw

Er komt meer diversiteit in de woningen, meer gebouwd met hout. Vanwege de trillingen van het spoor kan niet alleen maar houtbouw toegepast worden.

Groen

Is nagedacht over welke bomen en planten er komen? Hier is nu nog niet over nagedacht. Wel waar en hoeveel groen er moet komen. Specifiek ook aandacht voor waterberging en hittestress.

Spelen

Zuiderveld West kent veel groen en speelveldjes, maar vooral voor kinderen. Het zou

mooi zijn wanneer er ook ruimte is voor meerdere / andere leeftijden. Bijvoorbeeld meer flexibele speelveldjes. Of dat bijvoorbeeld ook het speelveld/plein van de school openbaar kan worden.

Betrekken van de Wijkraad

De Wijkraad wil graag meedenken en vindt het fijn wanneer we serieus luisteren naar hun voorstellen en advies. Ze ontvangen graag de stedenbouwkundige schets zodat de daar advies over kunnen geven. Bij voorkeur worden beide Wijkraden gelijk betrokken.

Advies groep opzetten

De Wijkraad geeft de suggestie om een adviesgroep op te stellen voor Zuiderveld. Met brieven vanuit de gemeente kan hier een oproep voor worden gedaan. Ook de Wijkraad zelf zal kijken in haar netwerk hoe mensen in Zuiderveld te mobiliseren voor een dergelijke adviesgroep.

MijnWijkplan

Zolang de wijk in ontwikkeling is en er nog woningen worden opgeleverd, brengen wij eens per kwartaal een nieuwsbrief uit. In deze nieuwsbrief informeren wij de omgeving over de laatste ontwikkelingen. Op nijmegen.mijnwijkplan.nl hebben we een pagina aangemaakt waarop het laatste nieuws en de verspreide nieuwsbrieven op komen te staan. Deze pagina is te vinden door te zoeken op Zuiderveld.

Contactgegevens

De contactgegevens van de gemeente (projectleider en omgevingsmanager) worden gedeeld met de voorzitter van de wijkraad. Deze zal vervolgens de gegevens van de Wijkraad met de gemeente delen.



BIJLAGE 3 Verslag Wijkraad Oosterhout 30 september 2024

Aanwezigen: [REDACTED]

De aanleiding voor de afspraak is het geven van een toelichting op de plannen voor Zuiderveld Oost. De projectleider geeft op basis van google Maps een toelichting. Zuiderveld Oost komt ten noorden van het archeologisch monument en ten oosten van Zuiderveld West.

Er is een eerste stedenbouwkundige schets gemaakt. De opzet is vergelijkbaar met die van Zuiderveld West. Het wordt een vergelijkbare woonwijk met voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen. Qua architectuur komen er wel verschillen. Zo komt er meer ruimte voor biodiversiteit en meer ruimte voor de natuur.

De hoofdontsluiting gaat via de rotonde van de Keizer Hendrik VI-singel. Mogelijk dat er voor het langzame verkeer (voetgangers en fietsers) een ontsluiting komt richting het noorden (naar Ressen). Dit hangt af van de ontwikkeling/contacten met de bedrijven in het noorden. Verder komt in het plan ruimte voor een regio/brede basisschool (vrije school). Het plan voorziet niet in andere (commerciële) ruimtes/locaties.



Figuur 1. Globale ligging archeologisch monument

Ruimte voor participatie zit met name ter hoogte van het archeologisch monument (rode arcering op figuur 1). Hier is ruimte voor wijkgroen dat iets kan toevoegen aan Zuiderveld. Het participatieproces zetten we op zodra er ook Zuiderveld Oost bewoond is. [Het participatieproces voor het archeologisch monument gaan we toch eerder opzetten]. Uitgangspunt is dat het een open gebied blijft. Bijvoorbeeld sporten buiten verenigingen om.

De huidige bestemming is agrarisch. Om de bouw van de circa 330 woningen, waarvan 25 procent sociale huur, en school te realiseren is een omgevingsvergunning nodig. Vooruitlopend op deze vergunning gaan we een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) indienen. De verwachting is dat we die eind dit jaar [2024] in procedure brengen. Op dit moment zitten we in de verkennende fase. We voeren gesprekken met de buurt en met de wijkraden om hun aandachtspunten te horen.



Wanneer de bopa is doorlopen en we een akkoord hebben op het bouwen van de woningen, gaan we in 2025 voorbereiden. Het bouwrijp maken van de grond zodat daar straks de woningen gebouwd kunnen worden. Het bouwen start op z'n vroegst in 2026. De bouw voeren we gefaseerd uit. Steeds een stukje aanbieden aan de markt. Dan komt er een ontwikkelaar en vervolgens gaat deze ontwikkelaar dan dat stuk bouwen en opleveren.

Mogelijk dat Strydhagen ook mee wil ontwikkelen. Aangezien dit nog onduidelijk is, gaat deze ontwikkeling niet mee in de bopa-procedure.

Na de toelichting van de projectleider komen verschillende specifieke onderwerpen aan bod.

Verontreiniging archeologisch monument

De Wijkraad wil weten in hoeverre het monument verontreinigd is. De projectleider geeft aan dat dit niet het geval is.

Rondweg richting Bommel

De Wijkraad geeft de behoefte aan voor een weg om de wijk / Zuiderveld heen. De lus via Bommel [N325, A15] wordt weinig gebruikt. Zowel voor de heen als de terugweg wordt de Keizer Hendrik VI-singel gebruikt als sluiptweg. De Margaretha van Mechelenweg aan de noordkant doortrekken naar de Stationsstraat zou veel sluiptverkeer voorkomen. Frank schat in dat deze ontsluiting onrealistisch is. Het zit niet in het verkeersplan en is behoorlijk kostbaar om te realiseren.

De Wijkraad wil verder graag weten of er ook een verkeersplan wordt gemaakt. De projectleider geeft aan dat er wel een verkeersstrategie onder ligt. De projectleider gaat dit uitzoeken en komt er op terug. Binnen het plan Zuiderveld Oost sluit wel een

verkeerskundige aan, maar die adviseert op een lager abstractieniveau. Dus het aantal parkeerplaatsen, wegen en inritten en degelijke.

Woningbouw/hoogbouw

Komt er ook hoogbouw? De Wijkraad heeft namelijk de wens dat Oosterhout een dorps karakter houdt. Ondanks het tekort aan woningen realiseert de gemeente Nijmegen alleen hoogbouw waar ook infrastructuur ligt. De mogelijkheid bestaat wel dat sommige woningen gesplitst worden. Op die manier kan een benedenwoning en een bovenwoning gerealiseerd worden. Hier vinden gesprekken met de coöperatie over plaats. Meer dan 3 woonlagen (max 11meter nok-hoogte) zal niet kunnen in Zuiderveld Oost.

Aandachtspunt van de Wijkraad is dat het moeilijk is om binnen je eigen wijk te verhuizen wanneer je behoefte verandert. Een wijk waar meerdere soorten woningen staan maakt de kans groter dat verhuizen binnen de wijk – en dus het behoud aan sociale contacten – toeneemt.

Bezwaar/zienswijzen en planning

De Wijkraad vraagt zich af in hoeverre we problemen verwachten met Strydhagen. De projectleider geeft aan dat ze hier geen problemen in voorzien. Strydhagen voorziet binnen nu en ongeveer 15 jaar dat het bedrijf gaat stoppen. Er is geen opvolging. Mogelijk dat Strydhagen zelf woningbouw wil gaan ontwikkelen. We houden nu voldoende afstand om de bedrijfsvoering niet te belemmeren.

De Wijkraad vraagt in hoeverre er al bezwaarmakers in beeld zijn. Frank geeft aan dat we wel signalen opvangen vanuit de buurt. De kans bestaat dat er zienswijzen komen op het plan.

Participatieplan



Wanneer er geen zienswijzen komen, dan gaan we na de zomer bouwrijp maken. Vanaf dat moment gaan we dan ook marktpartijen vragen om bepaalde gebieden van ons te kopen en te bouwen. De verwachting is dat we dan tussen de 2 en 2,5 jaar tijd (2027-2028) aan het bouwen zijn. Vervolgens volgt het woonrijp maken. Daarna is er mogelijk ook meer duidelijk over (de ontwikkeling) Struyhagen.

Bijeenkomst bewoners

Nu zijn we bezig met de onderzoeken. Eind dit jaar/begin volgend jaar leggen we het plan voor aan het College. Voorafgaand organiseren we een bijeenkomst, bij voorkeur in de wijk.

De Wijkraad geeft aan dat ze werken met thema's in de hoop dat er dan meer mensen op af komen. Zuiderveld Oost kan dan een thema zijn. Besloten wordt dat de gemeente Nijmegen een datum aangeeft en dat de Wijkraad dit communiceert in de Ben er weer. *[Na het overleg wordt besloten dat de datum 28 november gaat worden]*. Publicatie van de Ben er weer vindt plaats op 1 november.

Wijkraden

De projectleider wil graag weten waar Zuiderveld onder valt, bij welke Wijkraad hoort Zuiderveld. De wijkraad geeft aan dat Zuiderveld onder de Wijkraad Oosterhout valt. Ook Ressen valt hier bijvoorbeeld nog onder. Mensen die in deze wijken wonen weten de Wijkraad echter moeilijk te vinden. Een nieuwe Wijkraad voor Zuiderveld is volgens de Wijkraad Oosterhout niet nodig.

De Wijkraad Oosterhout staat open voor het samen optrekken met Wijkraad Lent.

MijnWijkplan

Zolang de wijk in ontwikkeling is en er nog woningen worden opgeleverd, brengen wij

eens per kwartaal een nieuwsbrief uit. In deze nieuwsbrief informeren wij de omgeving over de laatste ontwikkelingen. Op nijmegen.mijnwijkplan.nl hebben we een pagina aangemaakt waarop het laatste nieuws en de verspreide nieuwsbrieven op komen te staan. Deze pagina is te vinden door te zoeken op Zuiderveld.

Andere ontwikkelingen

De Wijkraad wil graag weten of ten noorden van OSC ook nog woningbouw komt. De projectleider geeft aan dat hij dit niet weet.

BIJLAGE 4 Verslag bewonersbijeenkomst 28 november 2024, De Klif, Pijlpuntstraat 1, 20:00 uur – 21:30 uur.

Genodigden: Via diverse kanalen, waaronder nieuwsbrief [verspreid binnen Zuiderveld West], persoonlijke uitnodiging [Stationsstraat, gelegen ten noorden van het plangebied], via Ben 'r weer [hele verspreidingsgebied van Wijkraad Oosterhout], nextdoor [algemeen bereik in Nijmegen Noord], website waalsprong.nijmegen.nl [doelgroep Nijmegen Noord]

Aanwezigen:

Tijdens deze avond zijn de volgende vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED] Daarnaast zijn er omwonenden van Zuiderveld West, de Grote Boel en de Stationsstraat aanwezig. Ook zijn leden van de wijkraad aanwezig.

De avond stond in het teken van de plannen voor Zuiderveld Oost. De gemeente deelde de ontwerpen die tot nu toe zijn ontwikkeld en was daarnaast benieuwd naar de wensen van de bewoners en wat er speelt in het gebied. Het doel van de gemeente is om de communicatie tussen de bewoners en de gemeente zo direct mogelijk te houden.

Tijdens de avond en de presentatie stelden de aanwezige bewoners verschillende vragen en deden zij de volgende opmerkingen:

- **Zijn er beschermde diersoorten in het gebied? Zo ja, welke?** Ja, er zijn beschermde diersoorten aangetroffen in en rondom het plangebied, waaronder de patrijs, de gewone dwergvleermuis, de steenuil en de kerkuil.
- **Er zijn zorgen over de impact van de school en het extra verkeer bij de rotonde.** De wijkraad is voorstander van de verkeersknip, maar heeft zorgen over de A15. Er wordt gewezen op het verkeer op de parallelweg, waar dagelijks files richting Lindenholt ontstaan. Er is bezorgdheid dat het extra verkeer mensen aantrekt die daar niet thuishoren. Het verkeer uit de nieuwe woonwijk wordt via de rotonde en de Keizer Hendrik de Zesde Singel geleid. Deze weg is ontworpen en berekend om de extra verkeersbewegingen van Zuiderveld op te vangen. Het verkeer rondom de school wordt op een veilige manier ingericht zodat de school goed bereikbaar is voor zowel auto maar ook lopend- en fietsverkeer.
- **Er zijn verschillende meldingen van wateroverlast. Wordt de sloot die daar loopt gedempt?** De sloot rondom Barenbrug blijft behouden. De exacte oorzaak van de gemelde wateroverlast in de bestaande woonwijk, en in het bijzonder rondom het woonblok ingesloten door Op de Set, Billy Wilderstraat en Orson Wellestraat, is (nog) niet bekend. Er wordt bij collega's van de afdeling Stadsrealisatie navraag gedaan om te verkennen wat de mogelijke oorzaak zou kunnen zijn.
- **Wat kunnen jullie vertellen over het bouwverkeer?** Op dit moment is nog niet precies bekend hoe het bouwverkeer zal verlopen. Het streven is echter om het bouwverkeer zoveel mogelijk gescheiden te houden van het bestemmingsverkeer.
- **Er is aan de noordkant geen ontsluiting richting Ressen voor auto's; komt die er wel?** Er komt een ontsluiting richting Ressen voor fietsers, maar voor auto's is deze er niet. We willen geen doorgaande route creëren tussen de Stationsstraat en de Keizer Hendrik de Zesde Singel.



- **Kan er langs het spoor geen betere weg naar Ressen komen vanwege de files, in plaats van direct te beginnen met bouwen?** Een ontsluiting langs het spoor maakt geen deel uit van de plannen. Zoals eerder aangegeven, wordt het verkeer via de Keizer Hendrik de Zesde Singel omgeleid. Een extra weg langs het spoor zou echter ook nadelen met zich meebrengen, zoals meer verkeer.
- **Blijven de fabrieken en loods staan zolang er niet gebouwd wordt, of worden die eerder gesloopt?** De fabriek van Toorank wordt gesloopt; hiervoor is al een vergunning aangevraagd, maar we wachten nog op een ontheffing voor Flora en Fauna. Het gebouw verkeert in zeer slechte staat en is gevaarlijk. De loods van Strydhagen is eigendom van een private partij.
- **In welke volgorde wordt de school gebouwd? Wordt dit eerst of pas later in het proces gedaan?** Dit is nog niet volledig definitief, maar we gaan er voorlopig vanuit dat de school als eerste wordt gebouwd.
- **Wat is de reden voor twee scholen in de buurt van elkaar?** Er is behoefte aan een extra basisschool vanwege het toenemende aantal leerlingen. Daarnaast betreft het een ander type onderwijs, namelijk een vrije school.
- **De bewoners van de Stationsstraat rechtsboven zouden het prettig vinden om meer betrokken te worden.** In de presentatie zijn de kanalen aangegeven waarmee we bewoners betrekken. Daarnaast kunnen bewoners altijd contact met ons opnemen.
- **Zijn er plannen voor extra bushaltes in verband met het openbaar vervoer?** Het is vanaf Zuiderveld ongeveer 15 minuten lopen naar de bushalte bij de ovatonde. Nee, deze plannen zijn er niet. Openbaar vervoer valt onder de verantwoordelijkheid van de provincie.

Na de presentatie van de gemeente stelde de wijkraad zich kort voor aan de bewoners.

Na de korte introductie van de wijkraad konden bewoners het ontwerp dat tot nu toe is gemaakt, bekijken. Vervolgens werd de avond afgesloten.

NB. Naar aanleiding van de informatieavond en informatie in het Waalsprong InformatieCentrum is de mogelijkheid gegeven om via een QR-code of mailadres een reactieformulier in te vullen. Hier zijn onderstaande reacties op binnengekomen.

- Ontsluiting enkel op auto gefocust.
- Niet eens met de plannen om voor Orson Welles te gaan bouwen
- We worden graag actief op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen bij fase 2. We wonen op de stationsweg 7.
- De fabriek staat in onze achtertuin. We zijn eraan gehecht. Sloop gaat gevoelsmatig grote invloed hebben op ons.
- Ook de woonwijk veranderd onze woonomgeving. Daarbij betrokken mogen zijn lijkt ons heel waardevol.
- Ooit al onderzocht of er een cpo mogelijk zou kunnen zijn.
- Fijn om middels dit soort bijeenkomsten op de hoogte te worden gebracht. Inhoudelijk iets teveel info aangezien de plannen nog in de aanvangsfase zitten.
- Graag wat meer info in de toekomst betreffende de ontsluiting. Fase 2 met name.
- In de presentatie werd gesproken over het gebruik/verwerking van veel hout tijdens de nieuwbouw. De vraag die dan meteen opkomt is; wie gaat dit onderhouden en hoe wordt dit uitgevoerd/gecontroleerd. Vanwege de weersinvloeden zal dit goed bekeken moeten worden.



- Men had graag meer informatie ontvangen tijdens de presentatie over openbaar vervoer, Ontwikkeling in Nijmegen-noord, dorpsingel, etc..

BIJLAGE 5 Vooroverlegreacties en beantwoording Bopa Zuiderveld Oost (okt-nov 2024)

- ProRail
 - Waterschap Rivierenland
 - GGD Gelderland zuid
 - Provincie
- Niets ontvangen

ProRail

Reactie van ProRail:

Ontwikkelingen bereikbaarheid

Op basis van de Integrale Mobiliteitsanalyse 2021 (IMA-2021) ziet ProRail voor de spitsuren de volgende mobiliteitsontwikkelingen voor het plangebied Nijmegen Zuiderveld tot 2040:

- Rijkswegen: Via de A15 en de verder weggelegen A50 en A12 wordt het plangebied slechter bereikbaar. De situatie verslechtert op een aantal wegvakken naar “beperkte restcapaciteit” of zelfs “weinig/geen restcapaciteit”.
- Spoor reizigerstreinen en station: Op het reizigerstraject tussen Nijmegen Lent en Arnhem en tussen Nijmegen Lent en Nijmegen zijn geen knelpunten, er zijn

voldoende zitplaatsen in de treinen beschikbaar. Voor het station Nijmegen Lent worden voor het jaar 2040 geen transferknelpunten verwacht.

- De bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties vanuit het plangebied is op dit moment per auto beter dan met het OV. De bereikbaarheid van werkgelegenheidslocaties wordt tot 2040 per auto echter slechter, maar met het OV beter.

Duurzame bereikbaarheid

ProRail doet daarom de volgende suggesties om de duurzame bereikbaarheid van het plangebied op de volgende manieren te verbeteren:

1. Parkeernorm: Het project ligt aan de voet van een op- en afrit van de N325. De parkeernorm conform het gemeentelijke beleid is fors gezien het streven naar een duurzame stad zoals verwoord in paragraaf 7.4; er wordt per woning iets meer dan 1 parkeerplaats toegestaan. Dat werpt bij ons de vraag op, welke prikkels de bewoners krijgen om ander vervoer dan de auto te gebruiken, bijvoorbeeld een combinatie van fiets en trein. Voor een locatie nabij een treinstation draagt deze parkeernorm niet bij aan de duurzame bereikbaarheid van Nederland.
2. Bereikbaarheid station: Bij de duurzame bereikbaarheid speelt niet alleen de trein, maar ook de duurzame bereikbaarheid van het station en/of het openbaar vervoer een rol. In de bereikbaarheidsparagraaf 7.1.2.2 komt echter vrijwel alleen de auto aan bod. Het station Nijmegen Lent wordt niet genoemd, laat staan de bereikbaarheid ervan. De routeplanner laat zien dat er vanuit het plangebied een kris-kras fietsroute is door bestaand gebied, die de fietser in maximaal een kwartier op het station brengt. Een nieuwe snelfietsroute van het plangebied naar het station zou die reistijd nog aanzienlijk kunnen verkorten. Het verzoek is om hiervoor in het plan alsnog een regeling op te nemen.



Antwoord:

- *Nijmegen hanteert parkeernormering in lijn met het CROW, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende stedelijkheidszones. Deze zones zijn afhankelijk van bebouwingsdichtheid en afstand tot OV-knooppunten. Voor Zuiderveld Oost geldt hierdoor een stedelijkheidszone 'Rest Bebouwde Kom'. De parkeernorm is passend bij deze stedelijkheidszone, waarbij Nijmegen kiest voor een relatief lage parkeernorm binnen de marges die door het CROW worden meegegeven.*
- *Nijmegen heeft uitgebreide plannen in het kader van duurzame mobiliteit. Zo sluit Zuiderveld Oost zeer goed aan op bestaande en toekomstige hoogwaardige fietsroutes, waarmee het gebied aansluit op zowel (H)OV bushaltes als op stations Nijmegen Lent en Nijmegen.*
- *Fietsroutes zullen in de uitwerking van het plan worden vormgegeven. Pas bij het inrichtingsplan worden (fiets-) paden ingetekend.*

7.2.1 Geluid

Volgens paragraaf 7.2.1.2 wordt de standaardwaarde voor spoorweggeluid overschreden.

Voor de volledigheid van de onderbouwing willen we u erop wijzen dat overeenkomstig artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving een overschrijding van de standaardwaarde alleen is toegestaan als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen. Als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te kunnen voldoen dan moet de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk worden beperkt.

In het plan is nog niet aangegeven welke maatregelen de gemeente treft om aan de standaardwaarde te voldoen of de overschrijding van de standaardwaarde te beperken. Paragraaf 7.2.1.2 moet daarom op dit punt worden aangevuld.

Antwoord:

Geheel paragraaf 7.2 is aangepast. Daarvoor verwijzen we naar de ingediende aanvraag. De volgende voorschriften zijn nu opgenomen:

Geluid

67. *Binnen de gebiedsaanwijzingen 'Overschrijding standaardwaarde geluid wegverkeer' en 'Overschrijding standaardwaarde geluid railverkeer' gelden de volgende voorschriften:*
- Bij de bouw van een geluidgevoelig gebouw als bedoeld in art 3.21 Bkl dient voor spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï te worden voldaan aan de standaardwaarden uit art 5.78t Bkl, conform afdeling 3.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein Bkl.*
 - In afwijking van het bepaalde in voorschrift 67, lid a is een geluidbelasting op één of meer gevelvlakken van een geluidgevoelig gebouw hoger dan de in voorschrift 67, lid a genoemde standaardwaarden aanvaardbaar, mits er aan alle voorwaarden wordt voldaan:*
 - deze woningen bieden afscherming aan een gelijk of groter aantal woningen;*
 - deze woningen hebben op één of meer gevels een geluidbelasting lager dan de standaardwaarden;*
 - deze woningen hebben de beschikking over een buitenruimte waar op de aangrenzende gevel van de woning de geluidbelasting lager is dan de standaardwaarden;*
 - de woningen met geluidbelastingen hoger dan 58 dB voor wegverkeerslawaaï, 58 dB voor spoorweglawaaï en/of 50 dB voor industrielawaaï hebben de beschikking over een slaapkamer waar op*



het te openen geveldeel geen standaardwaarde wordt overschreden; en

5. voor alle geluidsgevoelige gebouwen met een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde, geldt vanuit het art. 4.103 Bbl en art. 3.2 Bkl de eis dat de geluidbelasting op een gevelvlak waar verblijfsruimtes mogelijk zijn er bij de berekende gezamenlijke geluidbelasting conform art. 3.26 Omgevingsregeling voldaan kan worden aan art. 4.103 Bbl.

- c. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor de realisatie of wijziging van het geluidgevoelige gebouw toont het bepaalde in voorschrift 67, lid a en b aan met een akoestische onderbouwing. Daarbij is het volgende van belang:

1. indien woningen of bouwkundige elementen buiten het initiatief een essentieel onderdeel vormen van deze onderbouwing, dan dient de initiatiefnemer aannemelijk te maken dat de bebouwing daadwerkelijk gerealiseerd wordt en in stand blijft;
2. indien woningen of bouwkundige elementen uit het initiatief zelf onderdeel van deze onderbouwing vormen, dan worden die woningen of bouwkundige elementen als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

68. De akoestische voorziening ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'Akoestische voorziening' wordt parallel aan en tevens op de volledige lijn 'Bovenzijde akoestische voorziening' met een minimale hoogte van 6 m boven maaiveld in stand gehouden.

69. De volgende functies binnen de gebiedsaanwijzing 'Maatschappelijk' bevinden zich op minimaal 30 meter van de gevels van woningen:

- a. een kiss-and-ride-functie;
- b. een parkeerfunctie; en

- c. het deel van de maatschappelijke functie waar sport en spel kunnen plaatsvinden.

70. Als bij de aanvraag niet voldaan wordt aan de afstand genoemd in voorschrift 69, dan moet met een akoestische onderbouwing aangetoond worden dat de geluidbelasting bij de gevels van woningen voldoet aan de waarden in Tabel 1. Bij deze waarden wordt stemgeluid en indirecte hinder door verkeersstromen in een berekening op basis van algemeen geaccepteerde kengetallen bij toetsing meegenomen.

Tabel 1

	7:00-19:00	19:00-23:00	23:00-7:00
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ae,LT}$ als gevolg van activiteiten	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)

71. Bij het uitvoeren van de akoestische onderbouwing, wordt getoetst op de plek waar gevels van woningen planologisch (redelijkerwijs nog) mogelijk zijn.

72. Een technische installatie van de maatschappelijke functie voldoet aan het volgende:

- a. Een technische installatie veroorzaakt op de erfgrens van deze maatschappelijke functie geen geluidbelasting boven de waarden in Tabel 2. De waarden op de erfgrens van de maatschappelijke functie worden gemeten op minimaal 4,5 meter boven deze erfgrens.
- b. Een technische installatie veroorzaakt op de gevels van woningen binnen de gebiedsaanwijzing 'Maatschappelijk' geen geluidbelasting boven de waarden Tabel 2.



Tabel 2

	7:00-19:00	19:00-23:00	23:00-7:00
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Aeq,T}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

7.2.2 Trillingen

Uit het trillingsonderzoek (van DGMR M.2024.0557.00.R001, 27 augustus 2024) blijkt dat er zonder trillingsreducerende maatregelen trillingshinder zal optreden. Wij verzoeken u in de vergunningvoorschriften een verplichting op te nemen met als doel te voldoen aan de Richtlijn SBR B voor nieuwe situaties.

ProRail hoopt met bovenstaande opmerkingen een bijdrage te leveren aan een goede motivering van het plan. Mocht het nodig zijn dan willen we onze opmerkingen nader toelichten. We houden ons het recht voor om een zienswijze in te dienen na publicatie van de ontwerp-vergunning.

Voor beide zones geldt vervolgens de plicht aannemelijk te maken dat er sprake is van acceptabele trillingsniveaus. Hiervoor wordt verwezen naar de SBR-B richtlijnen; hinder voor personen in gebouwen. Wordt er een drielaags woning toegepast met een steenachtige constructie, dan geldt die plicht niet voor de zone van 80 tot 100 meter van het spoor.

Antwoord:

In het voorschrift wordt de richtlijn SBR B voorgeschreven. Dit gebied is op de ruimtegebruikskaart opgenomen als 'aandachtsgebied trillingen'. Zie:

Trillingen

74. Trillinggevoelige bebouwing ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'Aandachtsgebied trillingen' voldoet aan de streefwaarde uit de Richtlijn B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch.

Waterschap Rivierenland

Onderstaand volgt de gemeentelijke reactie op de ingebrachte punten van het waterschap:

- 1.3: bij proces en procedure: voor de realisatie van het plan is ook een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit nodig naast de vergunning voor de bouwactiviteit. Graag toevoegen.
Er kunnen nog vele vergunningen nodig, zoals bijvoorbeeld een kapvergunning. Daarom is de tekst in algemene zin aangevuld.
- 2.3: hier is aangegeven dat er wettelijk geen vooroverleg nodig is. In 7.2.6.1 is terecht aangegeven dat gemeente wel de opvattingen van de waterbeheerder over de waterbelangen mee moet nemen (Weging van het Waterbelang) op grond van paragraaf 5.1.3 van het [Besluit kwaliteit leefomgeving \(Bkl\)](#).
Deze tekst is aangepast.



- 3.1.1.1 : de opbouw van Water en Bodem is niet logisch, deze beide aspecten worden door elkaar beschreven. Voor Water geldt dat het watersysteem in de Waalsprong in de loop der jaren gewijzigd is conform het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong 2009. Dit gebied ligt op het grensvlak van de 2 hoofdgebieden: het droogvallende watersysteem van De Grift en het zelfvoorzienende systeem van singels en plassen. Deze grens vormt een aandachtspunt voor de nieuwe waterhuishoudkundige structuur zoals in het WHP wordt uitgewerkt.

De tekst is aangepast. In de aangepaste tekst is de scheiding van de twee watersystemen benoemd. In 7.2.6.2 is ook benoemd dat de scheiding een aandachtspunt is voor de verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige structuur.

- 3.1.1.2 : de sloot aan de westzijde betreft een primaire watergang welke deels te behouden is ten behoeve van het watersysteem De Grift inclusief de daartoe behorende obstakelvrije beschermingszones.

De tekst is aangevuld met het vermelden van de primaire watergang aan de westzijde van het besluitgebied met een beschermingszone op grond van de Waterschapsverordening. Het betreft hier uitsluitend een beschrijving van de bestaande situatie. De afwegingen zijn (o.a.) in hoofdstuk 7 opgenomen.

- 3.1.1.4 Groen: benoemd is de waarde van sloten voor de Grote Modderkruiper, maar dit is in het vervolg maar beperkt uitgewerkt (kom ik later op terug). Overigens is het niet in mijn optiek niet logisch om een vis als waarde onder Groen te benoemen.

De kop is aangepast naar Natuur- en landschapswaarden.

- 3.1.1.4 Klimaatadaptatie: wat kenmerkend voor het gebied is, is de grote fluctuatie van de grondwaterstanden, mede veroorzaakt door de dynamiek van de rivierwaterstanden en daarmee de opgave om rekening te houden met deze beide aspecten: droog en nat.

De tekst is hierop aangepast.

- 3.1.2: Bodem: het gebied moet vooral opgehoogd om grondwateroverlast te voorkomen en te voldoen aan de gemeentelijke ontwateringsnormen. Een anti-kwel maatregel is een wat verwarrende benaming.

De tekst is hierop aangepast.

- 3.1.2: Bodem: onduidelijk is welke sloot bedoeld wordt als het gaat om de verontreiniging. is dit een van de te transformeren secundaire of tertiaire watergangen of de te behouden primaire watergang langs de westzijde van het plangebied?

Deze is nu aangeduid op de ruimtegebruikskaart, onder de gebiedsaanwijzing 'Saneringslocatie'.

- 3.1.2. Water: ik zou hier verwijzen dat het watersysteem is ontworpen en aangelegd conform het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong 2009.

Dit is al gemeld in 3.1.1.1 en daarom hier niet normaal benoemd.

- 3.1.2 Cultuurhistorie; de genoemde Verloren Zeeg betreft de primaire watergang welke afwatert richting het bedrijventerrein De Grift en dus onder een ander watersysteem behoort als het stelsel van singels en plassen waarop de afwatering van Zuiderveld Oost plaats zal vinden.

De scheiding in de watersystemen is duidelijker benoemd in 3.1.1.1 en ook in de water paragraaf. In de context van cultuur wordt hij niet genomen.

- 3.2: de waarde van slotenpatroon en de waarde van grote modderkruiper zijn beide benoemd onder Groen. Deels kan ik de redenering volgen dat groen en blauw verweven kunnen zijn, voor de opvang en afvoer van hemelwater. Echter als het gaat om de waarde als habitat van een vis zoals de grote modderkruiper, dan is dat een waarde van Water. De grote modderkruiper kan perioden van droogte en zuurstofloosheid overleven, maar is wel afhankelijk



van een habitat van ondiepe wateren met een sliblaag. Dit kan dus strijdig zijn met de opvattingen van een groene waarde. Onduidelijk is waar de grote modderkruiper in het plangebied Zuiderveld Oost is aangetroffen en welke maatregelen bedoeld worden met getroffen en te behouden in het plangebied.

De kop is aangepast naar Natuur- en landschapswaarden. Verder wordt in hoofdstuk 7 beschreven hoe met de grote modderkruiper wordt omgegaan. Belangrijkste daarvan is dat hiervoor een verleende ontheffing soortenbescherming geldt (Zaaknummer 2019-001733).

- 5.2.1 ruimtegebruikskaart: de bestaande primaire watergang welke waarde heeft voor de cultuurhistorische verkaveling (slotenpatroon) en waarde heeft voor het habitat van de grote modderkruiper is opgenomen als Groen. Wat is hier de overweging voor en waarom is deze niet als Water opgenomen? Vanuit het oogpunt van het waterschap lijkt deze waarde meer voor de hand te liggen. Het gaat hier niet om een functie als waterberging welke ook in de groene droogvallende structuur kan worden ingevuld, maar specifiek om de water waardes. Wel is toegelicht welke functies binnen de functie Woongebied moeten worden ingevuld. Maar dat is voor de functie Groen niet nader uitgewerkt. De afwaterende primaire watergang kan echter niet zomaar als een zoekzone worden gezien.

De Omgevingswet heeft veranderingen gebracht in de systematiek van werken en denken. De plek waar alle regels samenkomen om tot een goede beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te komen is via 'regels op de kaart' (omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/). Onder de Wro was het nodig de zogenaamde 'waterschapsregels' in het bestemmingsplan op te nemen, omdat er geen directe koppeling was van de ruimtelijke procedure of bouwvergunningen, met de waterschapsregels in de Keur. De waterschapsregels zijn opgenomen in de Waterverordening Waterschap Rivierenland en via 'regels op de kaart' te raadplegen en te toetsen. Dit betekent dat in het gemeentelijke omgevingsplan en bopa deze regels niet meer opgenomen worden. Hiermee wordt een doorkruising van bevoegdheden voorkomen.

Als gemeente kiezen we ervoor om binnen een functie groen wel water mogelijk te maken, maar water wordt niet meer als zelfstandige functie vastgelegd op de bij de bopa behorende ruimtegebruikskaart.

Wel is het waterbelang meegenomen in de afweging van deze bopa. Deze bopa betreft een gefaseerde bopa voor alleen het ruimtelijke deel. De details van de uitwerking zijn op dit moment nog niet bekend. Wel zijn er voorschriften toegevoegd aan deze bopa die de evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarborgen. Voor het waterschap is van belang dat het volgende voorschrift is opgenomen: De aanvraag van een omgevingsvergunning dient een door het waterschap goedgekeurd waterhuishoudkundigplan te bevatten en daaraan te blijven voldoen.

- 5.2.1 Westrand: naast de primaire watergang is een vier meter brede obstakelvrije zone nodig ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. De aanleg van de grondwal aan de zijde van Barenburg maakt dat aan de oostelijke zijde van de primaire watergang een vier meter brede zone vrijgemaakt en vrijgehouden moet worden van obstakels (waaronder opgaande beplanting). Daarnaast moet deze beschermingszone obstakelvrij zijn tot aan de openbare weg in verband met de toegankelijkheid. In dit geval dus tot aan de Stationsstraat. De watergang maakt onderdeel uit van het watersysteem De Grift en het is daarmee van belang rekening te houden met de peilgrenzen tussen de 2 watersystemen zoals benoemd in het WIW. Obstakelvrije zone
De obstakelvrije zone is geregeld in de Waterschapsverordening en dit wordt in de opvolgende besluitvorming betrokken.
- 5.2.1 Groen: maak onderscheid in de functie berging hemelwater welke in Groen past, en de functie Water.
Zie hiervoor de beantwoording onder 5.2.1 ruimtegebruikskaart.



- 7.2.5.3 nog niet helder is welke watergang gesaneerd moet worden. betreft dit te behouden primaire watergang of een te transformeren secundaire of tertiaire watergang?
Deze is nu aangeduid op de ruimtegebruikkaart, onder de gebiedsaanwijzing 'Saneringslocatie'.
- 7.2.6.2 in het WIW is niet alleen de omgang met hemelwater beschreven, maar ook het oppervlaktewatersysteem en de onderverdeling van 2 hoofdsystemen.
De tekst is aangepast en de scheiding is benoemd als aandachtspunt.
- 7.2.6.2. Worden er voorwaarden gesteld aan de vorm van de berging op eigen terrein? Mag dit zowel boven- als ondergronds? En op welke wijze wordt niet alleen de realisatie maar ook een functionerende instandhouding gewaarborgd? Heeft gemeente daar beleid of een werkproces voor vastgesteld?
De nota afkoppelen beschrijft berging op particulier terrein, maar is verouderd. De tekst over berging op eigen terrein is echter verwijderd omdat het hier niet veel toevoegt.
- 7.2.6.2 Het waterschap heeft opmerkingen gemaakt bij het concept WHP wat de onderlegger vormt voor deze paragraaf. Na afronding van het WHP tot een goedgekeurd plan, zal aanpassing in deze paragraaf nodig zijn. Zo is de opgenomen GHG in deze paragraaf gebaseerd op een meetreeks van 2009-2017 en dus ontvangen wij graag een GHG op basis van de actuele grondwaterstanden. Er heeft immers een grote transformatie in de Waalsprong plaatsgevonden met de aanleg van de plassen in de landschapszone en de realisatie van de nevengeul.
In het kader van het WHP zal over de GHG nog een terugkoppeling plaatsvinden met het waterschap. 'Grondwaterneutraal' is benoemd in de bopa maar de getalsmatige hoogte van de GHG is verwijderd.
- 7.2.6.3 zie bovenstaande opmerking over proces WHP. Nadere afspraken zijn nodig over de hogere hoeveelheid afvalwater vanuit het plangebied.
De passage over de hoeveelheid afvalwater in relatie tot het pompenplan is te specifiek en te technisch voor een bopa. De toets/terugkoppeling met het waterschap hierover vindt plaats in het kader van het WHP. Het belang van het waterschap is gebord in de passage van 7.2.6.3 waarin is beschreven dat het WHP ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het waterschap.
- 7.2.6.3 een omgevingsvergunning is ook nodig voor de wateractiviteiten zoals lozing van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak en het dempen van watergangen.
De tekst is aangepast, waardoor er geen vergunning meer genoemd wordt.
- 7.3: let op nummering paragrafen.
Dit is aangepast.
- 7.3: bij kopje wateroverlast: er zijn meerdere soorten wateroverlast: hemelwateroverlast, oppervlaktewateroverlast (inundatie vanuit het oppervlaktewater) en grondwateroverlast. Vooral deze laatste ontbreekt: verantwoordelijkheid voor waterdichte kelders etc. Een GHG is een gemiddeld hoogste grondwaterstand. Een voorziening boven de GHG wil dus niet zeggen dat deze in alle omstandigheden boven het grondwaterniveau zal zijn. Voor het voorkomen van oppervlaktewateroverlast is er al voldoende berging aangelegd in het systeem van singels en plassen waarop de afwatering van het hemelwater van daken en wegen van Zuiderveld Oost plaatsvindt. De primaire watergang welke richting De Grift afwatert, maakt onderdeel uit van het waterhuishoudkundig plan van de Grift, dat momenteel wordt opgesteld voor het bedrijventerrein De Grift. Hier ligt nog een waterbergingsopgave ter voorkoming van wateroverlast bij piekbuien.
Deze paragraaf gaat over klimaatadaptatie. Het onderwerp GHG is beantwoord in 7.2.6.2.

- 7.5.1 Voor de grote modderkruiper is niet duidelijk beschreven welke opgave er ligt voor Zuiderveld Oost en hoe hier rekening mee wordt gehouden. Beschrijf dit concreter.

Zie de beantwoording onder 3.2.

- H9; zie eerdere opmerking over ruimtegebruikskaat: leg uit waarom water niet als functie is opgenomen, voor de primaire watergang welke de waarde heeft van slotenpatroon, habitat voor modderkruiper en voorkomen van wateroverlast als afvoerende (en bergende) watergang voor bedrijventerrein De Grift.

Zie hiervoor de beantwoording onder 5.2.1 ruimtegebruikskaat.



GGD Gelderland-Zuid

Geluid

- De GGD adviseert om bij alle woningen met een gecumuleerde geluidbelasting boven de 50 dB Lden maatregelen te treffen om de geluidbelasting zoveel mogelijk te reduceren. Dit is des te meer van belang als er ook nog andere geluidbronnen zijn zoals stemgeluiden van de school en technische installaties. Bron- en overdrachtsmaatregelen hebben de voorkeur boven maatregelen bij de ontvanger. Bron- en overdrachtsmaatregelen leiden tot een geluidsreductie in de omgeving van een gebouw, dus ook op de buitenruimte. Maatregelen aan woningen, gebouwen/de gevel leiden niet tot minder geluid in de buitenruimte of bij achterliggende woningen. Als bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of onvoldoende effectief zijn, zijn geluidsisolerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk. Bovendien adviseert de GGD in dit geval altijd een geluidsluwe, aangename zijde te creëren. Dit is een toegankelijke, bruikbare en liefst groene en schone zijde/buitenruimte met een geluidbelasting minder dan 50 dB Lden en 40 dB Lnight. Positioneer de slaapkamers zoveel mogelijk aan deze zijde. Het creëren van een geluidsluwe gevel zorgt ervoor dat minder geluidhinder wordt ervaren, maar dit is vooral van toepassing op 'traditionele' stille gevels: de achterkant van een woning waar geen of weinig verkeer is. Verkennend onderzoek laat zien dat het bovenstaande niet lijkt te gelden voor oplossingen waarin een geluidsluwe zijde wordt 'gecreëerd', bijvoorbeeld door het afschermen van een raam of balkon aan de geluidbelaste kant.
- Zorg voor zo min mogelijk dove gevels. Dit is vanuit gezondheid ongewenst omdat het de spuiomogelijkheid en de keuzevrijheid van bewoners om een raam open te zetten beperkt.
- Naast isolatie is het belangrijk dat er goede ventilatiemogelijkheden in de woningen/gebouwen aanwezig zijn. Let hierbij op de geluidproductie van mechanische ventilatiesystemen. Zorg dat deze zo laag mogelijk is (bij

voorkeur lager dan de 30 dB(A) uit het Bouwbesluit). Plaats de inlaatopening van het ventilatiesysteem aan de schonere binnenkant of bovenkant. En plaats ventilatieroosters met geluidwering (suskasten).

- Zorg voor goede geluidsisolatie tussen woningen, omdat bij goed geïsoleerde gevels het geluid van de burens beter hoorbaar is. Plaats, als dit mogelijk is, de trappenhuisen of andere niet-woongedeelten van een pand in de hoeken van de bouwblokken.

Antwoord:

De versie die beoordeeld is, is niet de laatste versie. Door verlegging van de grenzen van de planologische mogelijkheid is nergens meer een noodzaak van Dove Gevels.

Uitgangspunten in de berekening

De berekeningen in een bopa gaan voor wegverkeerslawaaï uit van toekomstscenario's. Rekenen met de daadwerkelijke geluidbelastingen is niet mogelijk omdat vele wegen nog niet aangelegd zijn, gebouwen nog niet aanwezig zijn net als vele andere factoren die van invloed kunnen zijn op de geluidbelasting. Sinds de Omgevingswet is er geen sprake meer van een aftrek als anticipatie op stillere voertuigen. In plaats hiervan zijn de onderste grenswaarden met een waarde gelijk aan die aftrek verhoogd. Deze onderste grenswaarde heet de Standaardwaarde.

De berekening voor activiteiten anders dan specifieke activiteiten, windturbines, spoorwegen en industrieterreinen gaan uit van de planologische ruimte. Deze rekenwaarden zijn dus altijd gelijk dan wel hoger dan de werkelijke geluidbelastingen.*

**rekenwaarden gaan uit van het nog niet volledig in werking zijnde PHS*



Wettelijke normen vs adviesnormen

Wettelijke normen zijn vastgelegd als afweging tussen wat wenselijk is in het kader van ervaren hinder en wat reëel haalbaar is in (stedelijke) omgevingen. Dit is een afweging tussen de vereiste geluidruimte, de gewenste bescherming en zeker niet onbelangrijk de gevraagde bouwopgave. Daar die afweging in het wettelijke kader al heeft plaatsgevonden, richten wij ons als Nijmegen op de wettelijke normen. Daar waar haalbaar verhogen wij de kwaliteit. Daar waar dat zou resulteren in het niet realiseren van de woningen, maken wij een afweging en stellen wij kaders om alsnog een zo goed mogelijke leefomgeving te realiseren.

Nijmegen volgt de lijn van de rijksoverheid dat een geluidbelasting lager dan elk van de standaardwaarde of hoger indien de cumulatieve geluidbelasting aanvaardbaar is en voldaan wordt aan lokale afwegingskaders. Voor Nijmegen is dat afwegingskader het bieden van een geluidluwe buitenruimte, een gevel met geluidbelastingen lager dan elk van de standaardwaarden en een slaapkamerraam waar de geluidbelasting lager is dan elk van de standaardwaarden. Geluidbelastingen hoger dan standaardwaarden zijn enkel toelaatbaar op specifieke locaties.

Uitgangspunten

L_{den}

De door de GGD vastgestelde norm van maximaal 50 dB L_{den} als cumulatieve waarde op de meest geluidbelaste gevel kent die erkenning niet. Evenmin is deze norm in lijn met de maximaal toelaatbare waarde voor een rustige woonwijk van 50dB(A) wat hoger is dan 50dB L_{den}. Deze norm is niet verenigbaar met een stedelijke omgeving en zodoende ook niet in de landelijke wetgeving vastgelegd. Wij toetsen het cumulatieve geluid aan de standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï van 53 dB L_{den} als grenswaarde voor geluidluw. Desalniettemin sturen wij met stedenbouwkundige voorschriften zoals een vereiste

afscherming door bebouwing aan op een minimaal aantal woningen met geluidbelastingen boven de 50 dB L_{den}

L_{night}

De waarde van 40 dB voor L_{night} wordt in grote delen van het gebied gerespecteerd. Ook hier geldt weer dat in de wettelijke kaders de afweging plaatsvindt tussen geluid, de woningbouwopgave en het haalbare in een stedelijke omgeving. Woningen met hogere geluidbelastingen hebben altijd een geluidluwe gevel op basis van de wettelijke kaders voor geluidluw.

Open raam

Gemeente Nijmegen stelt dat een gevel geluidluw dient te zijn bij de woningen met een wettelijk geluidbelaste gevel. De gestelde norm voor elke slaapkamer van elke woning is niet verenigbaar met bouwen in de stad en zodoende ook niet wettelijk vastgelegd.

Advies GGD over de gecumuleerde geluidbelastingen

De gecumuleerde geluidbelasting is getoetst. Wij hanteren als uitgangspunt de wettelijke kaders voor spoor(weg)lawaaï. Het stellen van strengere normen zal ertoe leiden dat dat woningen niet gebouwd kunnen worden. Nijmegen vereist altijd een geluidluwe buitenruimte op basis van de wettelijke normen. Een regel van altijd geluidluw voor alle woningen is niet haalbaar in een stedelijke omgeving.

School

Wij hebben normen voor de maatschappelijke functie opgesteld waardoor dit geluid voldoet aan een L_{night} van maximaal 35 dB(A). Stemgeluid is in de planregels als te

Participatieplan



Nijmegen

toetsen aspect opgenomen. Hiermee is het woon- en leefklimaat van de omgeving beschermd en wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Dove gevels en gevelmaatregelen

Dove gevels bestaan niet meer maar heten in het BKL “niet-geluidgevoelige gevels”. Dit plan heeft niet zulke gevels. Maatregelen aan gevels worden toegepast bij de gevel waar de standaardwaarde overschreden wordt. Deze woningen beschikken echter over een geluidluwe buitenruimte. Nijmegen vereist overigens al het hebben van een slaapkamer aan de geluidluwe zijde. Ventilatioeroosters worden meegenomen in de toetsing en zijn zodoende indien nodig geluidwerend.

Installatiegeluid

De Omgevingswet laat het niet toe om regels op te stellen voor zaken die reeds uitputtend geregeld zijn in het Bbl of Bkl. Wel hebben we de woningen beschermd tegen geluid afkomstig van installaties middels voorschrift 72.

72. Een technische installatie van de maatschappelijke functie voldoet aan het volgende:
- Een technische installatie veroorzaakt op de erfgrens van deze maatschappelijke functie geen geluidbelasting boven de waarden in Tabel 1. De waarden op de erfgrens van de maatschappelijke functie worden gemeten op minimaal 4,5 meter boven deze erfgrens.
 - Een technische installatie veroorzaakt op de gevels van woningen binnen de gebiedsaanwijzing 'Maatschappelijk' geen geluidbelasting boven de waarden Tabel 1.

Tabel 1

	7:00-19:00	19:00-23:00	23:00-7:00
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Interne geluidwering

Als een woning geluidbelast is kan een voorwaarde zijn om in pandig meer geluidwering aan te brengen. Nijmegen past dit reeds toe bij hoge geluidbelastingen in situaties met (relatief kleine) appartementen waarbij de geluidluwheid met gevelmaatregelen wordt bereikt. Nijmegen acht in een situatie met grondgebonden woningen waar op meerdere gevels reeds aan alle standaardwaarden wordt voldaan deze eis niet relevant.

Lucht

We adviseren een zo groot mogelijk afstand en in ieder geval een minimale afstand van 25 meter aan te houden tussen drukke wegen (>10.000 voertuigen/etmaal) en de woningen/school in verband met blootstelling aan luchtverontreiniging. Volgens de informatie in het concept Bopa wordt hier aan voldaan.

Antwoord:

We onderstrepen het belang van een zo grote mogelijke afstand tussen woningen en drukke wegen. We nemen in onze afwegingen ook het belang van de woningbouwopgave goed mee. In het geval van Zuiderveld Oost komen deze belangen goed samen en zijn maatwerkberekeningen niet nodig gebleken.

Participatieplan



Nijmegen

Verbied de installatie van rookkanalen voor houtstook. Het stoken van houtrook draagt substantieel bij aan luchtverontreiniging en leidt bovendien tot gezondheidsklachten bij de stoker en zijn directe omgeving. Zie: Routewijzer houtstook en overlast - Schone lucht akkoord

Antwoord:

We zijn ons bewust van de gevolgen van houtstook, we adviseren ontwikkelaars ook om geen rookkanalen te installeren bij nieuwbouwprojecten. Het ontbreekt ons echter aan de handvatten om het daadwerkelijk te verbieden.

De berekende (maximale) concentraties 18,9 µg NO₂/m³, 16,6 µg PM₁₀/m³ en 9,8 µg PM_{2,5}/m³ liggen boven de WHO advieswaarden. Deze advieswaarden zijn respectievelijk 10 µg NO₂/m³, 15 µg PM₁₀/m³ en 5 µg PM_{2,5}/m³. Elke verbetering van de luchtkwaliteit levert gezondheidswinst. Het is daarom positief dat gemeenten Nijmegen deelnemer is van het Schone Lucht Akkoord en streeft naar het permanent verbeteren van de luchtkwaliteit.

Antwoord:

De berekende waarden voldoen aan de huidige en toekomstige grenswaarden voor luchtkwaliteit. Dat is ons toetsingskader. WHO-advieswaarden streven we zeker na, dit is ook opgenomen in de EU-richtlijn 2024/2881. Via het Schone Lucht Akkoord werken we aan een plan om ook op zo kort mogelijke termijn toe te werken naar het behalen van de WHO-advieswaarden uit 2021.

Bodem

Bij de beoordeling van de bopa geeft de GGD aan dat onduidelijk is van welke lichte verontreiniging sprake is. Ze geeft aan dat bij lichte verontreinigingen met kobalt al

sprake kan zijn van gezondheidsrisico's. Verder vraagt de GGD speciaal aandacht voor lood.

Antwoord:

Uit de op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er in de bovengrond plaatselijk lichte verontreinigde gehalten van de zwarte metalen cadmium, vanadium, nikkel, barium, nikkel, lood en kobalt zijn gemeten. Daarnaast worden plaatselijk licht verontreinigde gehalten van PAK, gamma HCH en minerale olie gemeten.

In de ondergrond worden plaatselijk licht verhoogde gehalte met minerale olie en pcb's en de zware metalen barium, kobalt en nikkel gemeten.

Een gedempte sloot is licht verontreinigd met zink en minerale olie.

Voor kobalt zijn de analyseresultaten getoetst in het model Concrit van het RIVM dat humane risico's berekent voor verschillende stoffen. Hierin wordt rekening gehouden met achtergrondblootstelling. De achtergrondblootstelling betreft blootstelling die niet via de (lokale) bodem plaatsvindt, maar bijvoorbeeld via voedsel.

Voor lood zijn de daadwerkelijk gemeten concentraties getoetst aan de advieswaarde van de GGD (100 mg/kgds).

Kobalt

Bij de berekening is uitgegaan van de functie wonen met tuin en waarbij rekening gehouden wordt met achtergrondbelasting (het gaat hierbij om blootstelling die niet via de (lokale) bodem plaatsvindt, maar bijvoorbeeld via voedsel). Een uitgangspunt bij deze berekeningen is dat enige consumptie van gewassen uit de eigen tuin geen probleem mag zijn. Hierbij moet worden gedacht aan een gewasconsumptie uit de eigen tuin van rond de



10% van de totale gewasconsumptie van de bewoners. Wat betreft Kobalt zijn er wat minder gegevens beschikbaar dan met betrekking tot lood. Kobalt is pas vanaf 2008 opgenomen in het standaard pakket bodem. In totaal zijn er binnen het besluitgebied 25 mengmonsters samengesteld die zijn geanalyseerd op kobalt. Hiervan hebben een aantal mengmonsters (3) betrekking op de bodemlaag beneden de bovenste meter. Deze zijn niet meegenomen in de onderstaande berekeningen. Het gemiddelde gehalte aan kobalt is 13 mg/kg ds. Er zijn echter 2 analyseresultaten van 24 mg/kg ds (standaard bodem). Bij deze waarde wordt de gezondheidkundige risicowaarde voor kobalt voor 'Wonen met tuin' van 18,4 mg/kg d.s. overschreden. De overige waarnemingen liggen beneden deze risicowaarde,

Bij een beoordeling van de concentratie van een stof in een gebied geven meerdere metingen een beeld van de bodemvervuiling in het gebied. Omdat de schaal van de beoordeling groter is dan een enkel bouwperceel kan geen uitsplitsing gemaakt worden naar een bebouwde en onbebouwde invoerwaarde, maar kan alleen een totaalgehalte ingevuld worden. Als gevolg hiervan is de beoordeling ook gevoeliger voor verschillen in verdeling van gemeten waarden in het gebied. Het wordt daarom aangeraden om een percentielwaarde van boven de 50 te nemen als representatieve invoerwaarde. Hoe hoger de percentielwaarde, hoe kleiner het gedeelte van het gebied is wat een hoger risico heeft dan berekend.

Voor deze situatie hebben we daarom de 90 percentielwaarde van alle gegevens voor kobalt bepaald. Deze ligt op 17 mg/kg ds. Dit is beneden de norm waarbij een humaan risico kan optreden. Omdat het berekende risico op basis van de percentielwaarde het MTR-humaan niet overschrijdt betekent dit dat het gebied of de locatie grotendeels voldoet.

Dat er bij zulke lage concentraties (net boven de Achtergrondwaarde) al humane risico's mogelijk zijn heeft te maken met de concentraties aan kobalt die in blad en knolgewassen worden vastgelegd en mensen via consumptie van deze gewassen binnenkrijgen. De blootstelling wordt bij de functie 'Wonen met tuin' voor 97,9 % bepaald door de consumptie van gewassen uit eigen tuin. Bij de functie wonen met tuin wordt er in Concrit

vanuit gegaan dat een gewasconsumptie van 10% uit eigen tuin mogelijk moet zijn. Om te kunnen spreken van wonen met moestuin is er volgens Concrit minimaal een moestuin van 100 m² nodig. Gelet op het oppervlak van de kavels is het niet de verwachting dat moestuinen met een oppervlak van 100m² mogelijk zijn.

Lood

Binnen het projectgebied zijn een aantal mengmonsters geanalyseerd op lood en kobalt. In totaal zijn er 28 mengmonsters geanalyseerd op lood verdeeld over het hele besluitgebied. Er zijn analyses beschikbaar voor verschillende lagen. Een aantal mengmonsters hebben betrekking op de laag van 0-0,25 m-mv (in totaal 9 stuks). Daarnaast zijn er 11 mengmonsters die betrekking hebben op de bovengrond. Van de ondergrond (de laag van 0,5 – 2,0 m-mv) zijn 8 mengmonsters genomen. In een van de uitgevoerde onderzoeken is in een mengmonster van de bovengrond een loodconcentratie gemeten van 120 mg/kg ds. Dit is het enige monsters waarbij deze concentratie wordt gemeten. In de overige resultaten zijn de gemeten concentraties niet hoger dan 100 mg/kg d.s. (Bij de overige monsters is de gemeten concentratie voor lood niet hoger dan 39 mg/kg d.s.). Daarmee heeft de bodem voor lood een voldoende kwaliteit voor de functies die er zijn voorzien.

Conclusie

De aangetroffen concentraties voor kobalt en lood vormen geen belemmering voor het realiseren van de functie wonen met tuin.

Klimaatadaptatie hitte

Op dit punt willen wij met ons advies aanhaken met de kennis en richtlijnen uit de Handreiking hitte in bestaande woningen, NKWK Klimaatbestendige stad 2023:

- Focus bij de situering van de gebouwen niet alleen op schaduwwerking, maar ook op zoninval tijdens de zomermaanden.

Participatieplan



- Het beperken van de zoninstraling is het belangrijkste om de woning koel te houden. Buitenzonwering, metallic gordijnen, zonwerend glas, en een boom voor het raam beperken allemaal de zoninstraling en helpen om de woning koel te houden tijdens een hete periode. Ons advies is om bij alle woningen nadrukkelijk mee te nemen dat overstekken en buitenzonwering vereist zijn bij raampartijen gericht op het zuiden, oosten of westen. Ventileren is een belangrijke maatregel om hitte in de woning te verminderen. Maar dan moet dit wel mogelijk zijn. Ventileren is het effectiefst om de woning af te koelen als dit 's avonds laat of 's nachts plaatsvindt. Naast mechanische ventilatie is het belangrijk dat ramen tegen elkaar open kunnen worden gezet. Aandacht voor inbraakveiligheid is hierbij essentieel willen bewoners hier gebruik van maken.

Dit geldt eveneens voor de richtlijnen door een sociaal veilige omgeving waardoor we ontmoeting kunnen stimuleren.

Antwoord:

Bij de uitwerking van de plannen wordt hier mee rekening gehouden. De bopa-procedure is een globale invulling van de ruimtelijke functie. In het inrichtingsplan dat later volgt, wordt ingegaan op klimaatadaptatie en hittestress.

Beweegvriendelijkheid

Bewegen verlaagt het risico op onder meer chronische ziekten als diabetes en, hart- en vaatziekten, depressieve symptomen en botbreuken (bij ouderen). Uit onderzoek blijkt dat de gunstige effecten toenemen naarmate de hoeveelheid beweging toeneemt. Dus bewegen is goed, meer bewegen is beter.

Antwoord:

Het advies m.b.t. de inrichting t.b.v. senioren wordt meegenomen in het ontwerp van dit gebied.