

Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De Flieren, Steltsestraat Lent

91-Bopa-20240213

Status: definitief

Datum: 16 april 2025



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding voor dit besluit	5
1.2 Ligging besluitgebied	5
1.3 Proces en procedure	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Voorbereiding en participatie	8
2.1 algemeen	8
2.2 Participatie omgeving	8
2.3 Vooroverleg ketenpartners	8
3. Bestaande situatie	9
3.1 Analyse	9
3.1.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied	9
3.1.2 Beschrijving omgeving besluitgebied	11
3.2 Bescherming bestaande kwaliteiten	11
4. Visie en doelen.....	12
4.1 Wettelijk stelsel.....	12
4.2 Rijksbeleid	12
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
4.2.2 Algemene Rijksregels	13
4.2.3 Woondeal	13
4.3 Provinciaal beleid	14
4.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen	14
4.5 Gemeentelijk beleid	14
4.5.1 Omgevingsvisie ‘Nijmegen Stad in Beweging’	14
4.5.2 Overig relevant gemeentelijk beleid.....	16
4.5 Beleidsmatige randvoorwaarden voor de ontwikkeling.....	17
5. Projectbeschrijving.....	18
5.1 Beoogde ontwikkeling	18
5.2 Ruimtelijke inpassing.....	18
5.3 Gevolgen voor de omgevingskwaliteit	19
6. Toetsing aan omgevingsplan	20
6.1 Huidige bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden	20
6.1.1 Besluitgebied	20

6.1.2	Omgeving	20
6.2	Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan	21
7.	Omgevingsaspecten	22
7.1	Planologische en ruimtelijke aspecten	22
7.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
7.1.2	Mobiliteit en parkeren	23
7.2	Milieuaspecten	25
7.2.1	Geluid	25
7.2.2	Trilling	29
7.2.3	Luchtkwaliteit	29
7.2.4	Bodem	30
7.2.5	Water	32
7.3	Klimaatadaptatie	35
7.4	Duurzaamheidsaspecten	36
7.4.1	Algemeen	36
7.4.2	Energie	36
7.4.3	Circulariteit	36
7.5	Natuur- en landschapsaspecten	37
7.5.1	Soortenbescherming	37
7.5.2	Gebiedsbescherming	37
7.5.3	(Hoofd)boomstructuur	39
7.5.4	Biodiversiteit en hoofdgroenstructuur	39
7.6	Erfgoedaspecten	41
7.6.1	Archeologie en cultuurhistorie	41
7.7	Veiligheidsaspecten	44
7.7.1	Omgevingsveiligheid	44
7.7.2	Kabels en leidingen	45
7.7.3	Ontplobbare Oorlogsresten	46
7.8	Gezondheidsaspecten	46
7.8.1	Gezondheid	46
7.8.2	Toegankelijkheid	47
7.9	M.e.r.-beoordeling	48
8.	Financiële haalbaarheid	49
8.1	Wijze van bekostiging	49
9.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	50
10.	Verwerking in het omgevingsplan	51

10.1	Algemeen	51
10.2	Wijze waarop deze BOPA verwerkt wordt.....	51
11.	Bijlagenoverzicht	52

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor dit besluit

Al geruime tijd staat het kassencomplex aan de Steltsestraat in Nijmegen-Noord leeg. De initiatiefnemer is voornemens het kassencomplex te slopen ten behoeve van nieuwbouwwoningen. Er worden conform de plannen 59 woningen gerealiseerd. Ook worden bijbehorende voorzieningen aangelegd, zoals parkeerplaatsen. Het initiatief voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan en is niet vergunningvrij voor het bouwen. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt afgeweken van het omgevingsplan.

1.2 Ligging besluitgebied

De planlocatie is gesitueerd in Nijmegen Noord aan de rand van de oude kern van het dorp Lent. Het overgrote deel van de kern van het voormalige dorp is gelegen aan de oostzijde van de Prins Mauritssingel. De planlocatie ligt eveneens ten oosten van deze singel, aan de noordzijde van de Steltsestraat (voormalige dorpslint) en in de nabijheid van het oude dorpsplein.



Figuur 1



Figuur 2

Het besluitgebied bestaat uit een kleinschalig terrein in een bestaande stedenbouwkundige structuur. Het terrein wordt begrensd door achterkanten van woningen, die zijn gelegen aan de Steltsestraat, de Hortensiastraat, de Begoniastraat en de Azaleastraat. In de figuren 1 t/m 3 is (globaal) de situering van het besluitgebied (roodomlijnd) opgenomen, van stads- naar buurtniveau.



Figuur 3

1.3 Proces en procedure

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

Voor deze ontwikkeling is gekozen om de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gefaseerd, met afzonderlijke aanvragen, aan te vragen. Dit houdt in dat eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een planologisch basisbesluit. Vervolgens wordt op een later moment een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit aangevraagd. Voor wat bij de eerste vergunning uitdrukkelijk is toegestaan hoeft bij de tweede vergunning niet opnieuw afgewogen te worden of hiermee voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat is namelijk bij de eerste aanvraag al beoordeeld.

Voorfase

Voordat een aanvrager een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA indient, kan het wenselijk zijn dat er een vooroverleg heeft plaatsgevonden of dat de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan. Daarnaast kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarbij participatie een aanvraagvereiste is. Zo heeft de gemeenteraad van Nijmegen een lijst vastgesteld met gevallen waarin participatie en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA wordt ingediend. Onder andere bij het bouwen van twee of meer woningen is participatie van en overleg met derden verplicht. Onderhavige aanvraag voorziet in het bouwen van meer dan twee woningen en daarmee is participatie een verplichting.

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

Besluitvormingsfase

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

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarbij zij bindend advies moet geven over een omgevingsvergunning voor een BOPA. De gemeenteraad van Nijmegen heeft besloten dat een bindend advies van de raad nodig is bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruik van 2 of meer woningen. Voor onderhavige aanvraag is dus een bindend advies van de gemeenteraad nodig.

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

Inwerkingtreding

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

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

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

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt op een later tijdstip in het omgevingsplan opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende motivering bij de BOPA is opgebouwd uit 10 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk gaat hoofdstuk 2 in op de participatie die voor het project is gevoerd. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de huidige situatie in het besluitgebied en de directe omgeving daarvan opgenomen, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten en de fysieke omgeving aan de orde komen. In hoofdstuk 4 worden de geldende kaders voor de locatie verwoord en de visie c.q. doelen voor de locatie beschreven. Dit leidt tot beleidsmatige randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 6 wordt het voorgenomen project getoetst aan het omgevingsplan (van rechtswege) en worden de strijdigheden in beeld gebracht. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de (relevante) omgevingsaspecten, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 9 beschrijft de uiteindelijke juridische planuitwerking op basis van voorwaarden die aan het project zijn gesteld. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 ingegaan op de verwerking van onderhavige BOPA in het omgevingsplan.

2. Voorbereiding en participatie

2.1 algemeen

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

2.2 Participatie omgeving

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

Onderhavige aanvraag voorziet in het bouwen van meer dan twee woningen en daarmee is participatie een verplichting. In de voorfase is voor dit project een participatieproces doorlopen. Een verslag van de participatie is opgenomen als bijlage 3 bij deze motivering. Hieronder volgt een samenvatting van het participatieproces.

Met de buurt is in verschillende bijeenkomsten gesproken over de totstandkoming van dit bouwplan. Met de input uit deze bijeenkomsten en de input vanuit de gemeente is het bouwplan telkens aangepast. Na een laatste bijeenkomst met de buurt en na tweemaal het bouwplan besproken te hebben in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen is de laatste aanpassing aan het bouwplan gedaan. Binnen het plan is met name gezocht naar meer groen, een betere afwatering, centraler parkeren en een compacter ogend appartementencomplex. Voor een overzicht van de doorgevoerde wijzigingen verwijzen wij naar bijlage 3 bij deze motivering.

2.3 Vooroverleg ketenpartners

Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming is de motivering voorgelegd aan de provincie Gelderland.

Advies Provincie Gelderland

De Omgevingswet biedt de provincie Gelderland de mogelijkheid om bij de aanvraag om een BOPA gevallen aan te wijzen waarin zij als verplichte adviseur optreedt.

De provincie Gelderland geeft aan dat bij het ontwikkelen van een gebied ten behoeve van een woningbouwplan van meer dan 50 woningen de provincie betrokken moet worden bij het initiatief.

In dit geval is deze BOPA ter advies en instemming aan de provincie Gelderland voorgelegd. De provincie heeft aangegeven dat het provinciaal belang goed is meegewogen.

3. Bestaande situatie

3.1 Analyse

3.1.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied

3.1.1.1 Ruimtelijk

In het besluitgebied ligt nu een oud kassencomplex, dat bestaat uit kassen en herinnert aan het tuindersverleden van Lent. De kassen zijn al geruime tijd niet meer in gebruik en liggen er momenteel vervallen bij.

Aan de westzijde van het besluitgebied bevindt zich een groot cluster met kassen (samengesteld uit verschillende kasvormen uit verschillende bouwperiodes) en een kleiner cluster aan de oostzijde van het perceel. Aan de noordzijde van het westelijke cluster ligt een door kassen omsloten open ruimte. In deze ruimte bevinden zich nog delen van oude Lentse ramen die onderdeel uitmaakten van het voormalige tuindersbedrijf. Lentse ramen zijn lage betonnen teelbakken die aan de bovenzijde afgedekt kunnen worden met glazen ramen.

Tussen de westelijke en oostelijke kassenclusters ligt een groenzone die toegankelijk is via een doorsteek vanaf het achterpad achter de Begoniastraat. Deze zone is momenteel in gebruik als dierenweide en ontmoetingsruimte voor omwonenden. Daarnaast ligt er nog een groenstrook aan de oostzijde van de kassen. De groenstrook ligt achter de percelen aan de Azaleastraat en maakt deels onderdeel uit van het plangebied en is deels gemeentelijk eigendom. In het gemeentelijk deel ligt een ondergrondse duiker. Deze groenstrook is sinds kort in zijn geheel in gebruik genomen door omwonenden als een informele moestuin, kippenren en speelgelegenheid, maar heeft geen formele status.

De bouwhoogte en vorm van de kassenclusters variëren maar ze voorzien allen in een aaneenschakeling van langgerekte basisvolume van ca. een bouwlaag en een glazen zadeldak. De staat van de kassen is momenteel slecht. Ze liggen er vervallen bij en het betreden van het kassencomplex is hoogst onveilig.

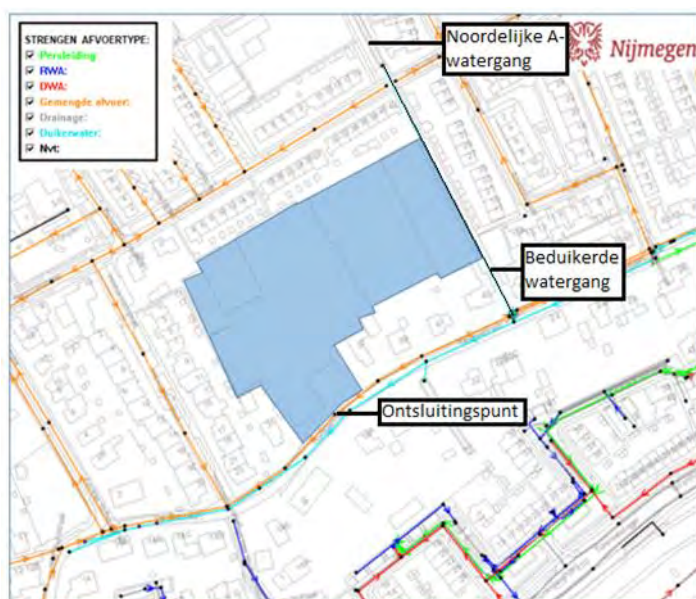
De Bovenzeeg aan de oostzijde van het plangebied is een oude waterloop met cultuurhistorische waarde. Het tracé is op dit moment niet herkenbaar doordat de waterloop in een ondergrondse duiker ligt.

3.1.1.2 Water- en bodemsysteem

Water

Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig; nabij het plangebied is wel oppervlaktewater aanwezig (zie figuur 4). Noordelijk van het gebied is een droogvallende watergang met een A-status die het water uit het gebied afvoert. Deze watergang gaat in oost-zuidelijke richting over in een lange duiker (beduikerde watergang) die ten oosten van het gebied loopt van de Begoniastraat naar de Steltsestraat (zie figuur 4). De aanwezige A-watergang is in beheer en eigendom van het waterschap.

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwin- of grondwaterbeschermingsgebied. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (ghg) in het gebied is 8.75m NAP+, wat 1.25 m onder het huidige maaiveld is. Met de ghg op deze diepte is het aanleggen van wadi's en drainage goed mogelijk, mits de bodemsamenstelling het toelaat of grondverbetering wordt toegepast.



Figuur 4: Het plangebied met omliggende riolering en water

Bodem

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit kalkhoudende ooivaaggrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lichte zavel. De bodem is ontstaan in een holocene afzetting.

3.1.1.3 Functioneel

In het besluitgebied ligt nu een oud kassencomplex, dat bestaat uit kassen. De kassen zijn al geruime tijd niet meer in gebruik en liggen er momenteel vervallen bij. De Bovenzeeg aan de oostzijde van het plangebied is een oude waterloop. Het tracé is op dit moment niet herkenbaar doordat de waterloop in een ondergrondse duiker ligt.

3.1.1.4 Fysieke kenmerken

Groen

Het gebied bevat houtige gewassen die wat groen betreft geen beschermde status hebben. De bomen die er staan bestaan voornamelijk uit privé aangeplante algemene soorten van minder dan 20 jaar oud. De ruigte die is ontstaan na het buiten gebruik geraken van het terrein heeft wat groen betreft geen beschermde status.

Natuur

Uit natuurwaardenonderzoek van Ecofact d.d. 8 juli 2024 (bijlage 5 bij deze motivering) is gebleken dat het gebied een geschikt habitat is voor jaarrond beschermde broedvogels, grondgebonden zoogdieren (met name de steenmarter, bunzing, hermelijn en de wezel) en amfibieën. Verder is het gebied geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Het is uitgesloten dat het gebied geschikt is voor beschermde plantsoorten. Uit nader onderzoek van bureau Ecofact naar Marterachtigen (bijlage 6 bij deze motivering) in dit gebied d.d. nazomer 2024 is gebleken dat de aanwezigheid van deze dieren in het plangebied zeer onwaarschijnlijk is.

Riolering

Het plangebied maakt deel uit van het bemalingsgebied Lent en gedeeltelijk van de Stelt-Noord. Het besluitgebied is niet voorzien van een (gescheiden) rioleringssysteem.

Milieu

Er is momenteel geen actieve milieubelastende activiteit in het bestaande gebied. Ook vanuit de omgeving is er geen hinder van geur of geluid te verwachten anders dan afkomstig van hobbymatige activiteiten of verkeer.

3.1.2 Beschrijving omgeving besluitgebied

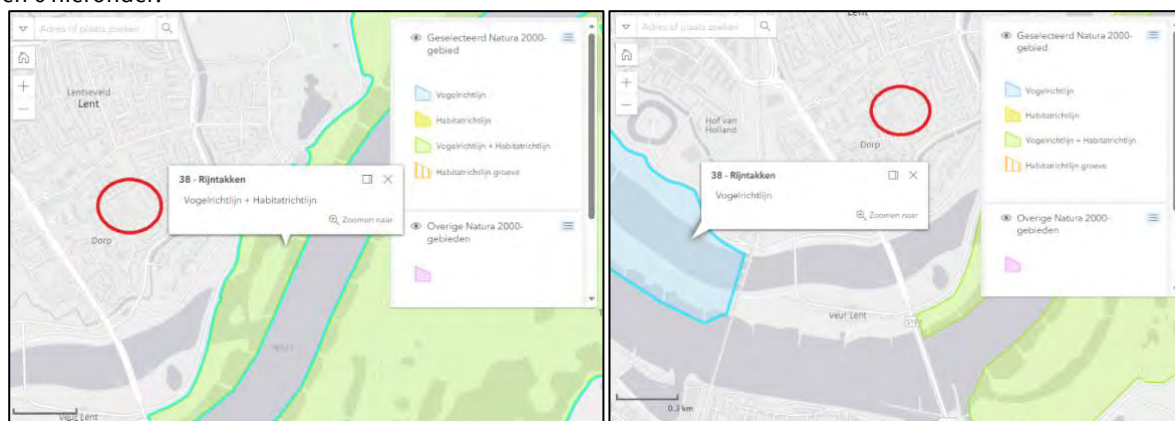
De Steltsestraat waaraan het besluitgebied aan één van de zijden is gelegen is een historische weg van voor 1832 met daaraan historisch gegroeide lintbebouwing. Gewaardeerd wordt de straat als oude slingerende dorpsweg met overwegend historische bebouwing en groene tuinen. Aan de oostzijde loopt een oude waterloop met cultuurhistorische waarde (De Bovenzeeg) van noordwest naar zuidoost.

Het besluitgebied is geruime tijd voor de stadsuitbreiding van Nijmegen Noord aan drie zijden (West-, Noord- en Oostzijde) ingekapseld geraakt door woongebieden van het dorp Lent. Gedurende de stadsuitbreiding van de afgelopen decennia is het dorpslint van de Steltsestraat steeds verder verdicht en is het plangebied ook aan de zuidzijde ingekapseld door woningen. De doorkijken naar voormalige agrarische en rivierenlandschap vanuit de Steltsestraat is daardoor verdwenen.

Het gevolg is dat het plangebied momenteel in zijn geheel omsloten wordt door woonbebouwing. De woonbebouwing (rijen en geschakelde bungalows en vrijstaande woningen) liggen allen met hun rug richting het plangebied. Daardoor is er een naar binnen gekeerd en min of meer geïsoleerd gebied ontstaan dat alleen via de huidige entree van het kassencomplex en via aangrenzende achterpaden met de omgeving is verbonden.

Het besluitgebied ligt vlak bij het dorpsplein maar dat heeft geen tot nauwelijks een centrumfunctie. In de nabijheid bevinden zich enkele kleinschalige voorzieningen als speeltuinen en een dierenparkje en een trapveld. Deze veroorzaken geen hinder in het plangebied.

Het besluitgebied is gelegen op circa 450 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Rijntakken, zie figuur 5 en 6 hieronder.



Figuur 5 en 6: uitsnede uit besluitgebied uit facetbestemmingsplan Archeologie Nijmegen 2023

3.2 Bescherming bestaande kwaliteiten

Cultuurhistorische waarden

De Steltsestraat is een cultuurhistorisch waardevolle structuur van voor 1832. Gewaardeerd wordt de straat als oude slingerende dorpsweg met daaraan overwegend historische bebouwing en groene tuinen.

De Bovenzeeg aan de oostzijde van het plangebied is een oude waterloop. Het tracé is op dit moment niet herkenbaar doordat de waterloop in een ondergrondse duiker ligt heeft wel cultuurhistorische waarde.

Het kassencomplex met de terreininrichting met Lentse bakken heeft cultuurhistorische waarde omdat het herinnert aan het tuindersverleden van Lent.

Natuurwaarden

De Bovenzeeg aan de oostzijde van het plangebied is aangemerkt als een ecologische verbindingroute voor kleine zoogdieren. De waterloop is op dit moment niet herkenbaar maar heeft wel natuurwaarde als verbinding door het oude dorp Lent.

4. Visie en doelen

4.1 Wettelijk stelsel

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

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

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

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

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

Instructieregels

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

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

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

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

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

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

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

De Nationale Omgevingsvisie werkt door in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.2.2 Algemene Rijksregels

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Voor welke onderwerpen gelden rijksinstructieregels?

Om enig gevoel te krijgen bij de onderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, sommen we de hoofdonderwerpen hieronder op.

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).
- afdeling 5.2 van het Bkl bevat instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

De inhoudelijke beoordeling van deze aspecten is opgenomen in Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten.

4.2.3 Woondeal

Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal twee derde deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via de Woondeal 2.0. Hierin is onder meer opgenomen dat we op regionaal niveau toewerken naar twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Om dit te bewerkstelligen werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur.

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

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie “Gaaf Gelderland”

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

In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het besluitgebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant: "Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen".

De ontwikkeling is voorzien in bestaand verstedelijkt gebied en is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’.

Omgevingsverordening Gelderland

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

De ontwikkeling bevat geen belangen waarop de omgevingsverordening van toepassing is.

4.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen

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

De ontwikkeling van de locatie draagt bij aan de woningopgave in de regio en binnen de gemeente. In lijn met de woondeal zijn in de ontwikkeling van 59 woningen opgedeeld in een divers aanbod. Er is sprake van: 31 sociale huurwoningen in vorm van Tiny Houses en appartementen en 28 grondgebonden woningen (rijenwoningen en twee kappers). De rijenwoningen worden onderverdeeld in 9 levensloopgeschikte woningen (1 laag plus kap) en 19 reguliere woningen (2 lagen plus kap).

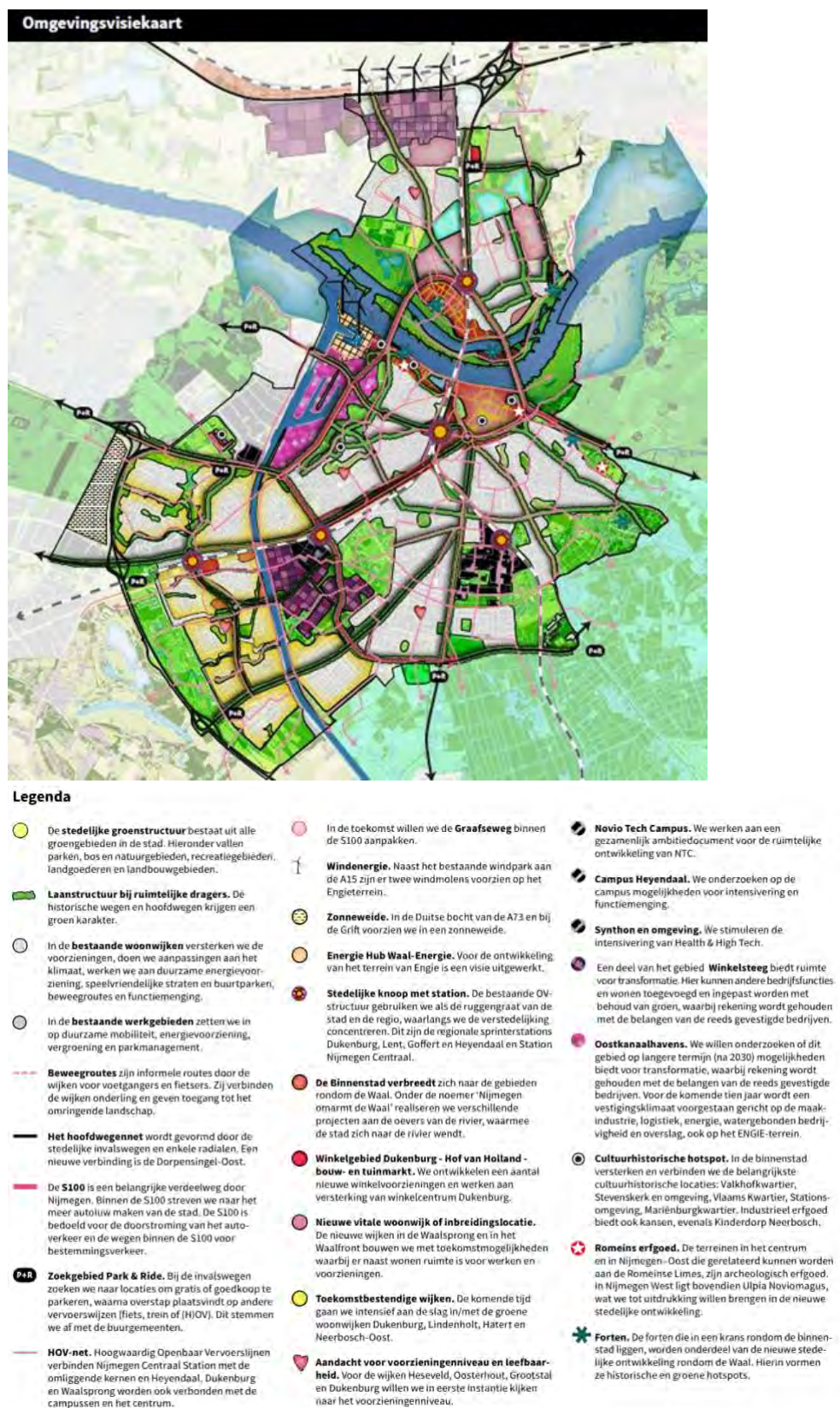
4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie ‘Nijmegen Stad in Beweging’

Op 28 oktober 2020 stelde de gemeenteraad van Nijmegen de Omgevingsvisie 2020-2040 vast: Nijmegen - Stad in beweging. In de omgevingsvisie legt de gemeente Nijmegen haar langetermijnvisie tot 2040 voor de stad vast, met richtinggevend speerpunten voor de sociaaleconomische en fysieke leefomgeving. In de visie staan vier opgaven centraal:

- economisch veerkrachtige stad;
- sociale en gezonde stad;

- aantrekkelijke stad;
- duurzame stad.



Figuur 7: omgevingsvisiekaart 2020-2040

De omgevingsvisie dient vier doelen:

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

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

Voor het besluitgebied gelden de volgende uitgangspunten:

1. *Compacte, dynamische stad*

Omdat we de impact van groei op de omgeving zo klein mogelijk willen houden ligt de nadruk op verdichting. De groeiopgave willen we benutten om kwaliteit toe te voegen aan de stad, o.a. door meer functiemenging, informele werkmilieus en transformatie. Stedelijke knooppunten, daar waar voorzieningen, werklocaties en vervoersstromen samenkomen, zijn kansrijke plekken voor verdichting en functiemenging. Bij nieuw te bouwen woningen verschuift het accent naar een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor studenten, starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen.

2. *Toekomstbestendige wijken*

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

3. *Groene, gezonde stad*

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

4.5.2 Overig relevant gemeentelijk beleid

Uitvoeringsagenda Wonen

In de uitvoeringsagenda wonen 2020-2025 wordt ingegaan op de wijze waarop wij de komende jaren invulling geven aan de ambities en opgaven uit de omgevingsvisie op het terrein van Wonen. De uitvoeringsagenda wonen geeft aan dat wij er zijn voor alle doelgroepen. Wij zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten wij gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. We zien dat de realisatie van woningen voor gezinnen en huishoudens met hogere inkomens voldoende door de markt wordt opgepakt.

Wij maken ruimte om de woonmogelijkheden van onze prioritaire doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030. Om dit te realiseren vergroten we de plancapaciteit naar 130% en passen daarbij het programma aan op de prioritaire doelgroepen. Dit betekent meer appartementen, meer sociale en middeldure huur (respectievelijk 30% en 15% van de plancapaciteit), meer middeldure koop (tot € 280.000) en meer woonruimte voor studenten.

Toelichting woningcategorieën en doelgroepen:

Sociale huur: woningen bestemd voor mensen met lage inkomens. In Nijmegen hebben ongeveer 40% van de huishoudens, exclusief studenten, een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning. De bovengrens voor een sociale huurwoning ligt op de liberalisatiegrens (€ 879,66 prijspeil 2024).

Middeldure huur: dit segment vult het gat tussen de sociale huur- en de koopsector. Dit segment is in een stedelijke omgeving nabij een OV-knooppunt geschikt voor starters en expats. Als levensloopgeschikte appartementen in de nabijheid van wijk- of buurtvoorzieningen is de doelgroep vooral ouderen en doorstromers vanuit de sociale huur. Een middeldure huurwoning heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens maar niet meer dan € 1.123 (prijspeil juli 2023, gelijk aan 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel).

Studenten: Nijmegen is een studentenstad, met een jonge bevolking. Deze doelgroep woont overwegend op kamers of in kleine zelfstandige eenheden. Tot 2030 is er vraag naar zo'n extra 2.000 eenheden. In de woningvraag zit een duidelijke tendens naar meer zelfstandige eenheden. Onzelfstandige eenheden vormen een prima alternatief, vooral als de locatie gunstig is. Met de SSH& zijn afspraken gemaakt voor bijna de helft van de opgave.

Ouderen en mensen met een hulpvraag: voor beschermd en beschut wonen volgt de uitvoeringsagenda wonen het planningskader Wonen met Zorg 2017, wat betreft de richtlijnen voor locaties en aantallen. De inzet voor beschermd wonen (wonen met 24-uurs zorg) is een toename van gemiddeld 30 woningen per jaar, voor beschut wonen (levensloopgeschikte woningen met een ontmoetingsruimte) 70 woningen per jaar. Met de corporaties is afgesproken dat alle nieuwbouw in principe levensloopgeschikt is. Ook bij andere partijen is dat het uitgangspunt voor nieuwbouw.

Middeldure koop: de grootste vraag in de koopsector concentreert zich op dit segment, tot € 280.000. Anders dan in de huursector, zoekt men hier vooral grondgebonden woningen. Bij het verruimen van de plancapaciteit zetten we vooral in op toevoeging van dit segment.

4.5 Beleidsmatige randvoorwaarden voor de ontwikkeling

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden in de gemeente Nijmegen zijn vastgelegd op de cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP 2021). Met de Notitie Cultuurhistorische Waardenkaart Nijmegen is door de raad vastgesteld (datum raadsbesluit 8-3-2023) dat de kaart zal worden gebruikt voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen en dat de aanwezige cultuurhistorische waarden worden meegenomen in de belangenafweging bij ruimtelijke ontwikkelingen en er planregels ter bescherming van het aanwezige erfgoed kunnen worden opgesteld. Voor het plangebied geldt dat de Steltsestraat en de Bovenzeeg als cultuurhistorisch waardevol zijn gewaardeerd op de kaart. Er dient rekening te worden gehouden met deze cultuurhistorische waarden. Wat betreft de overblijfselen van het tuindersverleden wordt aangeraden om hierbij aansluiting te zoeken en elementen, zoals bijvoorbeeld de Lentse bakken, te betrekken bij het nieuwe ontwerp.

5. Projectbeschrijving

5.1 Beoogde ontwikkeling

Voorloper van dit plan was een naar binnen gekeerde tuindorppachtige planvorming waarvoor een ambitiedocument is opgesteld en op basis waarvan een anterieure overeenkomst is gesloten. Om diverse redenen is het concept in de nadere uitwerking gestrand. Er kon geen oplossingen gevonden worden voor overmatige verharding ten aanzien van het parkeren; de ontmoetingsplekken in het plan werden geheel opgeslokt door waterberging en het groen stond sterk onder druk.

Er is door ontwikkelaar gekozen om een nieuw planconcept te onderzoeken waarbinnen het reeds eerder afgestemde woonprogramma zoveel mogelijk intact kon worden gelaten. In het nieuwe concept is dan ook rekeningen gehouden met het eerder vastgestelde woonprogramma en wordt ingestoken op een op zichzelf staand groen, kleinschalige woonmilieu. De nieuwe woonbuurt voorziet in meerdere ruimtes voor ontmoeting en verblijven ten behoeve van toekomstige bewoners en mogelijke ook voor directe omwonenden; tevens wordt voorzien in minder onnodige verharding en meer openbaar (belevings)groen. Het nieuwe concept gaat uit van een nieuwe en eigen identiteit waarbij op een hedendaagse manier wordt verwezen naar het tuindersverleden van Lent.

Om het beoogde plan te kunnen realiseren worden de kassen worden gesloopt en het terrein getransformeerd naar een nieuwe en besloten woonbuurt. Het programma voorziet in zijn totaal in 59 woningen. Er is sprake van: 31 sociale huurwoningen in vorm van Tiny Houses en appartementen en 28 grondgebonden woningen (rijenwoningen en twee kappers). De rijenwoningen worden onderverdeeld in 9 levensloopgeschikte woningen (1 laag plus kap) en 19 reguliere woningen (2 lagen plus kap).

5.2 Ruimtelijke inpassing

De ingekapselde planlocatie beschikt over rafelige randen ten gevolge van aangrenzende achtertuinen en achterpaden die het plangebied aan vier zijden raken. Om deze rafelrand eenduidig en kwalitatief af te schermen wordt voorzien in een passende groenvoorzieningen in de randen. De entree aan de Steltsestraat vormt daarop een uitzondering. De entreeweg van het woongebied wordt voorzien van groene bermen en verbijzonderd door het toepassen van een bomenrij die vanaf de Steltsestraat het plangebied inloopt.

Bij de invulling van de planlocatie is gekozen voor een repeterende verkaveling van woningen die allen in dezelfde richting verkaveld zijn. De bebouwing bestaat in zijn geheel uit laagbouw, dat wil zeggen maximaal 2 lagen plus kap. Het repeterende karakter van de verkaveling verwijst naar de kassencomplexen die momenteel nog op dit perceel staan. Op deze wijze sluit de nieuwe verkaveling aan bij het voormalige tuindersverleden en op soortgelijke wijze op de rondom gelegen woonbebouwing. Gedurende het participatieproces is veel aandacht besteed aan het projecteren van woningen op gepaste afstand tot de bestaande woningen en de definitieve positie van het appartementencomplex aan de westzijde van het plangebied.

De repeterende verkaveling van woonblokken wordt grotendeels gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied en zijn georiënteerd op vijf noord-zuid gerichte woonpaden die haaks op de zuidelijk gelegen ontsluitingsweg staan. Deze ontsluitingsweg ontsluit op de Steltsestraat en ligt voor het overgrote deel nagenoeg tegen de achtertuinen van de percelen aan de Steltsestraat aan. Al het parkeren wordt geconcentreerd aan weerszijde van de ontsluitingsweg. Op deze manier wordt overbodige verharding in het plan beperkt en ontstaat er meer ruimte voor groen binnen de woongebieden. Een tweede en secundaire ontsluiting bevindt zich aan Azaleastraat in het verlengde van de ontsluitingsweg. Deze is alleen beschikbaar voor langzaam verkeer en kan mogelijk worden aangewend bij calamiteiten als de hooftree niet toegankelijk is.

De toekomstige woonkavels worden groen ingebed door ze te omzomen met hagen of soortgelijke groenvoorziening en ze te situeren aan kleinschalig gedimensioneerde groene woonpaden. De woonpaden zijn

informeel, smal en worden voorzien van een groenzone met daarin hemelwateropvang en een bomenrij van fruitbomen.

De woningen die grenzen aan op de ontsluitingsweg hebben, naast een oriëntatie op de woonpaden, ook een sterke oriëntatie op deze ontsluitingsstraat. De woonblokken bestaan uit korte blokken met rijenwoningen, tweekappers en een appartementencomplex. De rijenwoning bestaan deels uit volumes met twee lagen plus kap en een deels uit één laag plus kap (levensloopgeschikte woningen en Tiny Houses). Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich tussen twee woonpaden het appartementencomplex. Dit volume bestaat uit één laag met een mansardekap. In deze kap bevinden zich twee lagen met appartementen.

Voor het besluitgebied is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage 4 bij deze motivering. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de omliggende bebouwing nauwelijks hinder ondervindt ten gevolge van de nieuwe bebouwing binnen het plangebied.

Naast de verkavelingswijze, de groene uitstraling en de keuze voor typerende bomen en gewassen, wordt nader op het tuindersverleden van Lent aangesloten door het toepassen van kenmerkende relictten zoals Lentse Ramen en objecten die kasachtige karakteristieken hebben.

5.3 Gevolgen voor de omgevingskwaliteit

Eén van de hoofddoelen van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. In de huidige situatie liggen de kassen er vervallen bij en is er sprake van een onveilige situatie omdat de functie als tuindersbedrijf al geruime tijd niet meer actief is. De locatie die ooit aan de rand van het dorp Lent lag ligt nu te midden van Nijmegen Noord. Een grote uitleglocatie voor woningbouw van de Gemeente Nijmegen. Door de locatie in te zetten als een nieuw woongebied en er voor een invulling wordt gekozen waar een knipoo naar het verleden wordt gemaakt, wordt de omgevingskwaliteit verbeterd.

6. Toetsing aan omgevingsplan

Het Omgevingsplan gemeente Nijmegen bevat (op termijn) alle regels voor de fysieke leefomgeving. Het geldende omgevingsplan is te raadplegen via het [Omgevingsloket](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/) (Regels op de Kaart). In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het geldende omgevingsplan.

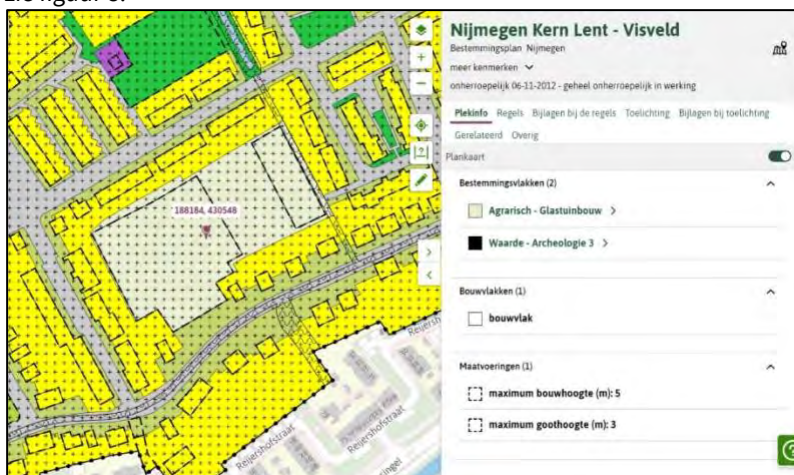
6.1 Huidige bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden

6.1.1 Besluitgebied

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Nijmegen hebben de gronden ter plaatse van het besluitgebied de functie:

- Agrarisch – Glastuinbouw
- Waarde – Archeologie 1
- Waarde – Archeologie 2
- Aanduiding ‘wetgevingszone – middeleeuwse kern’

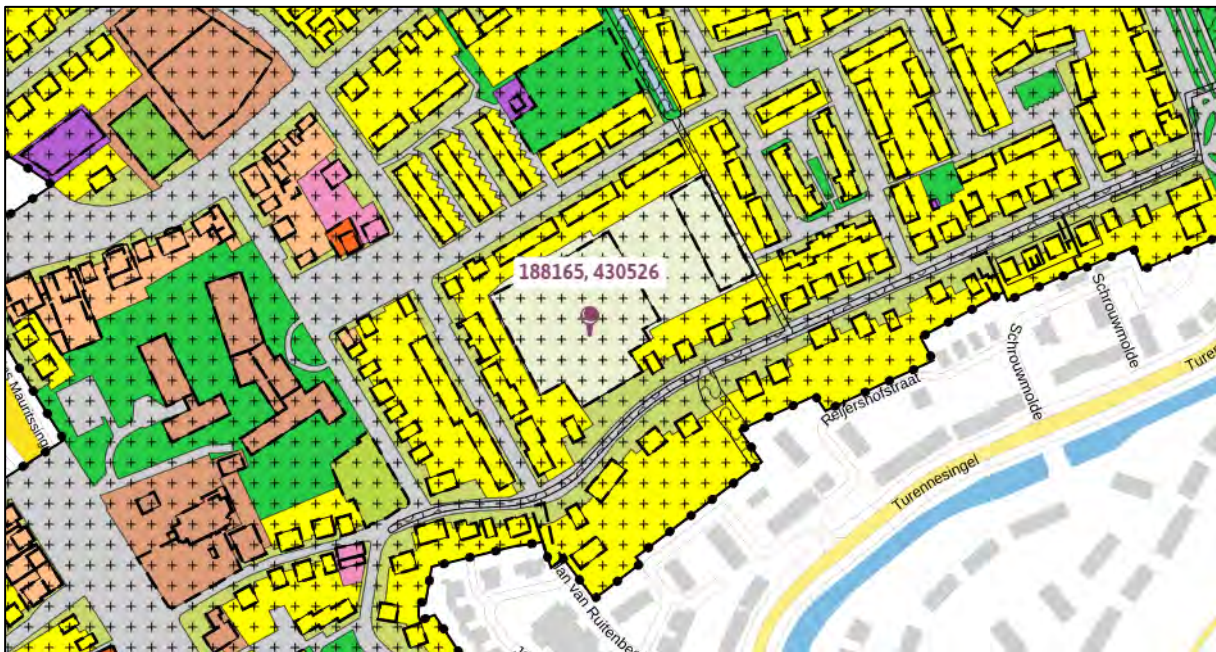
Over het westelijk deel en op het meest oostelijke deel van de functie Agrarisch – Glastuinbouw is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwd mag worden tot een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter, zie figuur 8.



Figuur 8: Uitsnede tijdelijke deel omgevingsplan besluitgebied (Nijmegen Kern Lent-Visveld), bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

6.1.2 Omgeving

In de omgeving van het besluitgebied hebben de gronden in het omgevingsplan gemeente Nijmegen voornamelijk de functie 'Wonen', zie figuur 9. Waarbij door middel van de toegestane goot- en bouwhoogtes voornamelijk woningen in twee bouwlagen met kap (goot- bouwhoogte van bijv. 6/9 en 7/10) zijn toegestaan, maar daarnaast ook veelvuldig 1 bouwlaag al/dan niet met kap (goot- bouwhoogte van bijv. 3/3 en 4/9).



Figuur 9: Uitsnede tijdelijke deel omgevingsplan besluitgebied met omgeving (Nijmegen Kern Lent-Visveld), bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

In de tweede lijn liggen er aan de westzijde van het besluitgebied nog enkele maatschappelijke voorzieningen (zorginstellingen en een kerk) met daaromheen de functie Groen. Tevens is daar nog een dierenparkje gelegen met de functie Recreatie. Aan de noordzijde van het besluitgebied zijn nog enkele solitaire percelen gelegen met de functies horeca tot en met categorie 1 (oranje kleur), dienstverlening (roze kleur), een hoveniersbedrijf met de functie Bedrijf en een nutsvoorziening met de functie Bedrijf-Nutsvoorziening (beide paarse kleur). Ten noordwesten van het besluitgebied is langs de Laauwikstraat en hoek Lentse Schoolstraat nog een strook met de functie gemengd – 2 en gemengd – 3 (zalmroze kleur), hierin zijn onder andere woningen, een bakker, advocatenkantoor, kinderopvang, een restaurant, dierenkliniek en een hair- en beautysalon gelegen. De oost- en zuidzijde van het besluitgebied hebben de functie Wonen. Met aan de zuidzijde nog een functie Verkeer voor de wijkontsluitingsweg (Turennesingel) en de functie Water voor de naastgelegen watersingel welke onderdeel uitmaakt van het watersysteem van de Waalsprong.

6.2 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan

Met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het bouwen van 59 woningen mogelijk gemaakt. Deze activiteiten zijn in strijd met de ingesloten activiteiten in het (tijdelijke) omgevingsplan, die agrarische activiteiten toestaan.

Ter plaatse van de toegestane bouw mogelijkheden geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De beoogde ontwikkeling is hiermee in strijd.

Er is bebouwing voorzien op gronden waar nu niet gebouwd mag worden. De beoogde ontwikkeling is hiermee in strijd.

Het voorgenomen initiatief is in strijd met de gebruiks- en bouw mogelijkheden op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan.

7. Omgevingsaspecten

7.1 Planologische en ruimtelijke aspecten

7.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.1.1.1 Algemeen

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

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

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

7.1.1.2 Toetsing

De realisatie van de woningen voorziet in een kwalitatieve behoefte: op regionaal niveau is behoefte aan sociale huurwoningen en (betaalbare) koopwoningen. Betaalbare koopwoningen zijn vaak de eerste keuze van woningzoekende, maar in de praktijk is het niet altijd haalbaar. Dit geldt met name voor de doelgroep die financieel beperkt is. Middel dure huurwoningen kunnen dan als alternatief dienen. Dit kan gelden voor starters, maar bijvoorbeeld ook huurders in de sociale huursector die willen doorstromen. De ambitie in Nijmegen is om actief te streven naar een 'ongedeelde stad'. Dit betekent dat er wordt gestreefd naar een goede mix van segmenten binnen de ontwikkelingen.

Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van 21 appartementen (sociale huur), 19 grondgebonden woningen, 9 levensloopgeschikte woningen en 10 tiny houses (sociale huur). Dit biedt een mix van verschillende woningsegmenten zoals huur, koop en variatie in type koopwoningen. De bouw van dure koopwoningen is ook belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is, maar dit veroorzaakt meerdere verhuisbewegingen in de woningmarkt en de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen is ook nodig om het financieel rond te krijgen. Daarnaast worden er ook levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Dit draagt bij aan de mix van verschillende leeftijden in de ontwikkeling.

Zowel de variatie in segmenten als het toevoegen van levensloopgeschikte woningen dragen bij aan de ongedeelde stad. Het woonprogramma geeft hiermee invulling aan de woonbehoefte in de regio en binnen de gemeente Nijmegen.

7.1.1.3 Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het voorgenomen initiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling

voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.1.2 Mobiliteit en parkeren

7.1.2.1 Algemeen

Mobiliteit

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

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

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

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

Parkeren

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

Nijmegen kent beleidsregels voor parkeren ([Beleidsregels parkeren 2024-A](#)). Daarin is per functie vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden en op welke wijze de parkeernormen tot stand zijn gekomen. Op grond van het omgevingsplan is het verboden te bouwen of het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen als er niet wordt voldaan aan de beleidsregels. De aanvraag van een omgevingsplanactiviteit moet worden getoetst aan de geldende parkeernormen. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal parkeerplaatsen. De parkeernormen gelden als randvoorwaarde voor de ontwikkeling.

De parkeernormering is bepaald aan de hand van de stedelijkheidsgraad. Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt het besluitgebied in de zone 2e Schil.

7.1.2.2 Toetsing mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer:

Het plangebied is gelegen aan de Steltsestraat. Het gebied is omsloten door de Steltsestraat, Hortensiastraat, Begoniastraat en de Azaleastraat. Het gemotoriseerd verkeer wordt via een zijweg die aansluit op de Steltsestraat ontsloten. De Steltsestraat sluit in oostelijke richting met een rotonde aan op de Turennesingel. In westelijke richting sluit de Steltsestraat via de Lentse Schoolstraat aan op de Laauwikstraat waarna men de weg kan

vervolgen naar de Prins Mauritssingel.

De Steltsestraat, Hortensiastraat, Begoniastraat, Azaleastraat, Lentse Schoolstraat en de Laauwikstraat zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. De Hortensiastraat is een “woonerf”. De Turennensingel en de Prins Mauritssingel zijn gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom.

Langzaam verkeer:

Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser via de aansluiting op de Steltsestraat en via een ontsluitingspad aan de Azaleastraat ontsloten. De Steltsestraat en Azaleastraat zijn voorzien van een voetpad.

Openbaar vervoer:

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen aan de Laauwikstraat en Turennensingel, deze bevinden zich op respectievelijk ca. 400m. en ca. 450m. loopafstand.

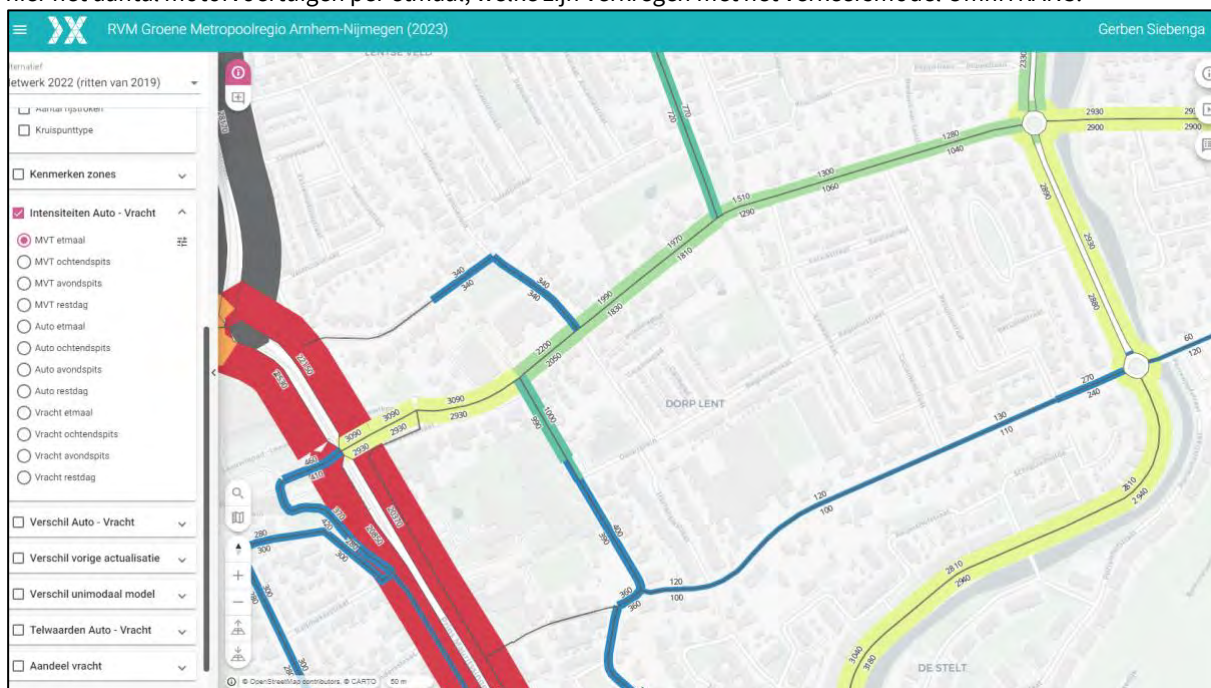
Expeditie verkeer:

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

Verkeerstoename:

De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”. Dit is een uitwerking van de door raad vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030”. De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad ‘sterk stedelijke’ het plangebied Steltsestraat valt in zone “2^{de} schil”. Op basis van het beoogde programma van de ontwikkeling is er een rekenkundige toename van ca. 270 motorvoertuigen per etmaal.

In onderstaand figuur zijn de huidige verkeersintensiteiten per rijrichting in kaartvorm weergegeven. Het betreft hier het aantal motorvoertuigen per etmaal, welke zijn verkregen met het verkeersmodel OmniTRANS.



Figuur 10: Huidige verkeersintensiteiten, bron : Omnitrans verkeersmodel 2023 m.v.t. /etmaal auto en vracht

Met behulp van een routeplanner zijn de routes richting Arnhem en Nijmegen in beeld gebracht.

Wanneer men rekent met een evenredige verdeling van het gemotoriseerde verkeer, zal dit betekenen dat er in oostelijke richting ca. 135m.vt. /etmaal en westelijke richting ca. 135m.vt. /etmaal van en naar het gebied extra gaan rijden.

Op de Steltsestraat stijgt de intensiteit in oostelijke richting van 380 m.v.t./etmaal (huidige modelmatige intensiteit) naar circa 515 voertuigen in het etmaal. Deze hoeveelheid verkeer kan zonder problemen worden afgewikkeld. Ook de rotonde Turennensingel kan deze toename verwerken.

Op de Lentse Schoolstraat (fietsstraat) stijgt de intensiteit in richting van 2030 m.v.t./etmaal (huidige modelmatige

intensiteit) naar circa 2165 voertuigen in het etmaal. Deze hoeveelheid gemotoriseerd verkeer kan zonder problemen in combinatie met een snelle fietsroute worden afgewikkeld (bron CROW 351 tabel 5-2).

Voor de Laauwikstraat gaat de toename naar de “grens” van een erftoegangsweg. Als vuistregel geldt dat op een erftoegangsweg van 30 km/uur er ca. 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal kunnen plaatsvinden (bron ASVV 2004). Strikt genomen is er geen sprake meer van een intensiteitscriterium. Van belang zijn meer de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en de vormgeving van het gebied en de wegen. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en de omgeving dat de maximumsnelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting (bron ASVV 2021).

Echter wanneer men naar verkeersmodel 2024 prognosejaar 2033 kijkt neemt de verkeersintensiteit motorvoertuigen af. In het prognosejaar 2033 ($2770+2760=5530$ motorvoertuigen/etmaal) zal de toename van 135 motorvoertuigen/etmaal niet leiden tot een probleem.

In de huidige situatie ligt de verkeersintensiteit iets hoger dan de verkeersintensiteit van prognosejaar 2033.

Verkeersveiligheid

Om de verkeersveiligheid te vergroten richten we onze wegen, waar mogelijk en wenselijk, in als 30 km/uur straten. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de auto-intensiteit voldoende laag is. Dit is verwoord in het Ambitiedocument mobiliteit 2019-2030 ‘Nijmegen Goed op Weg’.

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

De wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

7.1.2.3 Conclusie mobiliteit

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

7.1.2.4 Toetsing parkeren

De omgevingsvergunning wordt getoetst aan de geldende parkeernormen conform de geldende beleidsregel. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal parkeerplaatsen. Op deze manier wordt de invloed van het parkeren in de omgeving zoveel mogelijk beperkt. Op basis van het beoogde programma van de ontwikkeling is er een parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen benodigd.

In het voorgestelde stedenbouwkundig plan is de bij de beoogde woningbouwprogrammering behorende parkeerbehoefte ingepast. Daarmee is de conclusie dat de benodigde parkeerbehoefte fysiek inpasbaar is. Als voorwaarde is opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Daarmee is geborgd dat ook bij een andere invulling dan nu is doorgerekend er altijd in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Dit kan echter betekenen dat parkeren hierin leidend is. Mocht het zo zijn dat bij een andere beoogde invulling parkeren niet voldoende ingepast zou kunnen worden, dan zal het programma moeten worden aangepast, zodat parkeren wel voldoende wordt ingepast. Daarmee voldoet het altijd aan de parkeernormering. Het parkeren vindt plaats op maaiveld niveau.

7.1.2.5 Conclusie parkeren

Het aspect parkeren vormt geen belemmering de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. In de regels is geborgd dat ook daadwerkelijk wordt voorzien in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid.

7.2 Milieuaspecten

7.2.1 Geluid

De Omgevingswet geeft in het geluidregister aan in welke gebieden mogelijk sprake is van onaanvaardbare geluidbelastingen door geluid van wegen, spoorwegen, industrieterreinen, luchtvaart, schietbanen en windturbines. Deze locatie kent geen overlap met de in het geluidregister opgenomen geluidaandachtsgebieden.

Voor overige bronnen moeten de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving gehanteerd worden om te bepalen of er risico is op onaanvaardbare geluidbelastingen.

Andere activiteiten dan de specifieke activiteiten

De VNG-publicatie voor milieuzonering geeft aan bij welke afstanden tot andere activiteiten dan de specifieke activiteiten uit het geluidregister sprake kan zijn van een onaanvaardbare geluidbelasting. Overgangsregelingen helpen hierbij om bedrijfscategorieën naar milieucategorieën te vertalen. Wettelijke kaders in de vorm van regels in het Omgevingsplan en geldende maatwerkvoorschriften geven aan of en waar er onaanvaardbare geluidbelastingen kunnen optreden. Dit gebied kent geen overlap met een milieuzone geluid en dit plan maakt geen activiteiten mogelijk die niet met een woonfunctie zijn te verenigen.

Geluid van woningen

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) regelt het geluid van installaties van woningen. Clustering en daardoor hinderlijke cumulatie van installatiegeluid speelt door de keuze voor grondgebonden woningen geen rol van betekenis. Het Bbl regelt hierdoor uitputtend de aanvaardbaarheid van installatiegeluid.

7.2.1.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

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

Deze beoordeling vindt plaats bij:

- De bepaling van de geluidsemisatie door een spoorweg, weg, industrieterrein (Afdeling 3.5 Bkl).

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

Er zijn geluidaandachtsgebieden voor bronnen met geluidproductieplafonds (GPP's), zoals hoofdspoorwegen, rijkswegen, provinciale wegen en industrieterreinen. Met een geluidproductieplafond wordt de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid op een referentiepunt nabij een geluidbron bedoeld. Verder zijn er geluidaandachtsgebieden voor bronnen met een basisgeluidsemissie (gemeentelijke wegen). Vanuit de Aanvullingswet geluid Omgevingswet geldt een overgangsregeling voor provinciale wegen en industrieterreinen waarvoor nog geen GPP's zijn vastgesteld. In dat geval geldt de Wet geluidhinder, met de daarbij behorende geluidzones, nog. Het Bkl, hoofdstuk 12, geeft hierbij aanvullende instructies.

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

Tabel 1

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

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

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

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

Geluid door windturbines

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

Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten

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

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

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

7.2.1.2 Toetsing geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

Er is geen overlap tussen dit gebied en geluidsaaandachtsgebieden van wegen, spoorwegen en de geluidzones van industrieterreinen. De geluidbelastingen zijn daardoor nooit hoger dan de standaardwaarde van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï en de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai. Op grond hiervan is de geluidbelasting aanvaardbaar en vormt dus geen belemmering in het kader van ETFAL.

7.2.1.3 Conclusie (spoor)wegen en industrieterreinen

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

7.2.1.4 Toetsing geluid door windturbines

Op basis van de MER-rapportages voor de Nijmeegse windparken en windturbines, is de geluidbelasting door windturbines ruim lager dan de standaardwaarde van 47 dB L_{den}. Voorschriften in de MER bewaken de waarde van 41 dB voor L_{night}. Geluidbelastingen zijn daarmee aanvaardbaar. Windturbines vormen geen belemmering in het kader van ETFAL.

7.2.1.5 Conclusie geluid door windturbines

Windturbines vormen geen belemmering in het kader van ETFAL.

7.2.1.4 Toetsing geluid door activiteiten

Dit plan biedt enkel een mogelijkheid voor een woonbestemming en de daarmee gepaard gaande toelaatbare vormen van bedrijvigheid aan huis. De geluidbelastingen door deze activiteiten zijn door de kleinschaligheid lager dan de standaardwaarde uit artikel 5.65 van het Bkl. De geluidbelastingen zijn daarmee aanvaardbaar. Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten vormt geen belemmering in het kader van ETFAL.

7.2.1.5 Conclusie geluid door activiteiten

Het aspect geluid door activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze BOPA.

7.2.2 Trilling

7.2.2.1 Algemeen

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

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn voor de bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen ter voorkomen en beperking van trillinghinder. Het toepassingsbereik van deze instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillinggevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten. Dit houdt in, dat bij het verlenen van de BOPA moet worden gewaarborgd dat activiteiten, die daarin worden toegestaan, niet leiden tot onaanvaardbare trillingen met een frequentie van 1 tot 80 Herz in trillinggevoelige ruimtes binnen trillinggevoelige gebouwen. De instructieregels voor trillingen uit het Bkl zijn echter niet van toepassing op doorgaand verkeer, spoorwegen en vaarwegen.

Trillingshinder door een spoorlijn:

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

7.2.2.2 Toetsing

Deze locatie ligt op meer dan 200 meter van een spoorlijn en ligt niet nabij grote industriële complexen. Er is zodoende geen risico op trillingsniveaus groter dan de waarden uit de SBR-B richtlijn.

7.2.2.3 Conclusie

Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze BOPA.

7.2.3 Luchtkwaliteit

7.2.3.1 Algemeen

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

Naast het Schone Lucht Akkoord zijn in Afdeling 2.2. van het Bkl omgevingswaarden voor zwaveldioxide, stikstofoxiden, stikstofdioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon opgenomen. In Nederland worden over het algemeen alleen mogelijke overschrijdingen voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) verwacht. Als een BOPA activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide of fijnstof in de buitenlucht, dan moeten de omgevingswaarden uit afdeling 2.2. van het Bkl in acht worden genomen. Dit volgt uit

paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. In 2024 worden door de EU nieuwe omgevingswaarden vastgesteld. Hierbij worden de waarden verder aangescherpt en komen er voor meerdere stoffen resultaatsverplichtingen. De luchtkwaliteit hoeft in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Er bestaat namelijk een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal).

Een BOPA voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

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

Gevoelige functies

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

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

Decentrale omgevingswaarden

In Nijmegen zijn geen facultatieve omgevingswaarden voor luchtkwaliteit van toepassing.

7.2.3.2 Toetsing

Het plan betreft een woonwijk van maximaal 59 woningen en bevat minimaal 1 ontsluitingsweg. Hiermee voldoet het aan de eisen zoals gesteld in het Bkl Artikel 5.54 (één ontsluitingsweg; ten hoogste 1.500 woningen). Dit houdt in dat het plan een standaardgeval niet in betekenende mate is.

Het plan is daarmee niet in betekenende mate (NIBM).

Er ligt 1 drukke weg (>10.000 motorvoertuigen per etmaal) in de buurt van het plan, te weten de Prins Mauritssingel. Voor deze weg geldt dat die op meer dan 25 meter van de eerstelijnsbebouwing af ligt.

7.2.3.3 Conclusie

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

7.2.4 Bodem

7.2.4.1 Algemeen

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

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

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

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, moet op grond van het Bkl (artikel 5.89i en 5.89j) worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw

of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook het aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein.

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

7.2.4.2 Toetsing

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk. Een woning is een bodemgevoelig gebouw. Dit betekent dat in dit geval een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie mogelijk wordt gemaakt. In het kader van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen en om te kunnen onderbouwen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is binnen het besluitgebied een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd, conform de daarvoor geldende NEN-normen.

De volgende bodemrapportages zijn van het betreffende gebied bekend:

- Haskoning, Verkennend bodem- en asbestonderzoek tuinbouwkassen Steltsestraat 31/37 en 45 te Lent, 9S7865.01 28 mei 2008: *De grond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Ter plaatse van ketelhuis is de bodem sterk verontreinigd met minerale olie. De omvang van deze olieverontreiniging betreft enkele kubieke meters. Er is niet op bestrijdingsmiddelen onderzocht.*
<https://www.odregionijmegen.nl/vergunningenpagina/download/D150944740>
- Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Begoniastraat 2 te Lent, 08085805, 22 september 2008: *De grond is licht verontreinigd met bestrijdingsmiddelen en zware metalen.*
<https://www.odregionijmegen.nl/vergunningenpagina/download/D150944740CSO>, Verkennend bodemonderzoek Steltsestraat 39 (achterterrein) te Lent, 05J095.10/05.D060, 14 maart 2006: *De grond is plaatselijk sterk verontreiniging met lood en asbest. De omvang van deze verontreinigingen is beperkt tot enkele kubieke meters.*
<https://www.odregionijmegen.nl/vergunningenpagina/download/D150943152>
- CSO, verkennend bodemonderzoek locatie Steltsestraat 39 (achterterrein) te Lent, 05.J095.10/05.D060, 14-03-2006.
Het volume sterk verontreinigde grond met lood ter plaatse van boring 6 bedraagt ca. 18,5 m3. Het totale volume sterk met asbest verontreinigde grond ter plaatse van boring 14 bedraagt ca. 5,5 m3. In de overige geanalyseerde grond mengmonsters worden slechts licht verhoogde gehalten gemeten.
<https://www.odregionijmegen.nl/vergunningenpagina/download/D150944742>
- Haskoning, Tuinbouwkassen Steltsestraat 31/37 en 45 te Lent, Rapportage aanvullend bestrijdingsmiddelen onderzoek, 9S7865.01/L0001//Nijm, 02-02-2009
Op de deellootatie Steltsestraat 45 is geen sprake van een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen. Voor de

deellocatie Steltsestraat 31/37 dient een nader bodemonderzoek naar de horizontale omvang van de verontreiniging te worden uitgevoerd.

<https://www.odregionijmegen.nl/vergunningenpagina/download/D240205995>

- Econsultancy, Nader en aanvullend verkennend bodemonderzoek Begoniastraat 2 te Lent, 08116205, 11-02-2009.
De omvang van de reeds bekende sterke bodemverontreiniging ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag is met dit nader onderzoek afgeperkt. De bovengrond van de deellocatie is aanvullend onderzocht op bestrijdingsmiddelen en blijkt sterk verontreinigd. De gehalten aan bestrijdingsmiddelen uit het verkennend onderzoek d.d. 22-09-2008 zijn getoetst aan de verscherpte normen voor bestrijdingsmiddelen (miv 1 oktober 2008). Ca. 1130 m² is sterk verontreinigd tot ca. 0,5 meter minus maaiveld. Het gehele geval van bodemverontreiniging is vooralsnog niet bepaald.
<https://www.odregionijmegen.nl/vergunningenpagina/download/D240205990>
- Econsultancy, Actualiserend milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Steltsestraat ong. te Lent, 15703.001, 11 juni 2021
Sinds de uitgevoerde bodemonderzoeken is het gebruik van de locatie niet meer gewijzigd. Niet alle delen van het plangebied zijn voldoende onderzocht. Geadviseerd wordt om deellocaties A t/m H (aanvullend) te onderzoeken. In verband met veiligheid kan bodemonderzoek kan pas plaatsvinden na sloop van het kassencomplex, waarbij gewaakt moet worden dat de grond hierbij ongeroerd blijft. De bekende bodemverontreinigingen I met minerale olie (23 m³), lood (18,5 m³), asbest (5,5 m³) en bestrijdingsmiddelen (565 m³) moeten gesaneerd worden.
<https://www.odregionijmegen.nl/vergunningenpagina/download/D240205992>

7.2.4.3 Conclusie

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

Deze BOPA is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect bodem als voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- Voordat er gebruiks- bouw- of aanlegactiviteiten plaatsvinden dient de planlocatie te worden gesaneerd conform een door de gemeente Nijmegen goedgekeurd saneringsplan.

7.2.5 Water

7.2.5.1 Algemeen

Weging van de waterbelangen

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

Water en bodem sturend

Volgens de Nijmeegse Klimaatadaptatiestrategie vormt het natuurlijk water en bodemsysteem het uitgangspunt bij stedelijke ontwikkelingen. We bouwen bij voorkeur niet op locaties waar dit vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet gewenst is, zoals in de droogdalen (langgerekte laagten) en gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden. Als we op basis van een integrale afweging toch voor de betreffende locatie kiezen, moet de bouw zodanig plaatsvinden, dat dit geen nadelige invloed heeft op de natuurlijke waterhuishouding. Hierbij blijft het van belang natuurlijke watersystemen zo veel mogelijk in stand te houden. Het bouwplan mag niet in strijd zijn met de belangen van grondwaterneutraal bouwen. In zowel het bouwplan als een waterhuishoudkundig plan moet aangetoond zijn dat dit niet het geval is.

Beheer van watersystemen

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027: Versterken. Verbinden. Vergroenen.

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het waterbeheerprogramma. Hierin stuurt het waterschap onder andere aan op het verbeteren van de waterkwaliteit en op 'slim waterbeheer'. Hierbij geldt de volgende strategie: We moeten als eerste (grond)water zien vast te houden en bergen in de lokale watersystemen voordat we het afvoeren uit het gebied. Dit betekent dat infiltratievoorzieningen, drainages of andere hemelwaterafvoerende voorzieningen dienen af te voeren op oppervlaktewatersystemen. Hierbij wordt infiltratie naar het grondwater niet uitgesloten. Daarnaast moeten we zuiniger omgaan met water. Als de voorgaande stappen onvoldoende opleveren, moeten we als maatschappij leren accepteren dat er tijdelijk overlast of schade kan ontstaan. Bij het volgen van deze route gaan we ervan uit dat de ruimtelijke inrichting van gebieden is afgestemd op de beschikbaarheid van zoet water.

Waterschapsverordening

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

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

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

Riolering

Vuilwater mag niet mengen met hemelwater zodat de stromen schoon blijven en gescheiden afgevoerd kunnen worden. Hierbij is het van belang dat foutaansluitingen altijd moeten worden voorkomen. Hemelwater mag, mits dit als schoon beschouwd is, afgevoerd worden naar grond- of oppervlaktewater. Vuilwater dient aan het gemeentelijke riool aangeboden te worden waarbij de aansluiting wordt aangevraagd en afgestemd met de rioolbeheerders van de gemeente. Dit geldt voor het plangebied als geheel. Daarnaast moet bij elke wooneenheid een aparte rioolaansluiting gerealiseerd worden waarbij het systeem via een overname punt van particulier riool in gemeentelijk riool over gaat. De instandhoudingsplicht geldt voor de perceeleigenaar, tenzij anders geregeld is.

Voorkomen wateroverlast

In de Klimaatadaptatiestrategie Nijmegen 'Samen voorbereid op het weer van de toekomst (2023)' wordt voor de verwerking van het hemelwater aangesloten bij de landelijke Maatlat voor een Groene en Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving. Hierbij hanteren we de volgende voorkeursvolgorde:

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

De gemeente Nijmegen wil voorkomen dat het hemelwater het bodem- en watersysteem vervuult. Daarom moet afstromend hemelwater zo schoon mogelijk blijven. In het plangebied is het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong 2009 (WIW 2009) van toepassing die aangeeft dat we zuiverende systemen aanleggen waar ten minste 10 mm water in geborgen en gezuiverd kan worden voordat het wordt afgevoerd naar de watergangen. Deze voorzieningen moeten in 24 uur weer leeg zijn zodat deze beschikbaar is voor een volgende regenbui. Dakwater en water wat via groen afstroomd beschouwen we als schoon water en kan daarom direct naar de watergangen afgevoerd worden. Het watersysteem moet uitgewerkt worden in een waterhuishoudkundigplan waaruit blijkt dat wateroverlast waar mogelijk wordt voorkomen.

Om wateroverlast te voorkomen, moeten gebouwen zo worden gebouwd, dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 mm in een uur. Dit kan bijvoorbeeld door het vloerpeil 15 cm boven het hoogste deel van de weg aan te leggen, tenzij anders blijkt bij de uitwerking in het waterhuishoudkundig plan.

Om de functie wonen niet te beperken moet gestreefd worden naar een ontwateringsdiepte van 0,7m onder maaiveld ter plaatse van wegen en verharding. Ontwateringsdipeten bij tuinen, groen en bebouwing kunnen afwijken afhankelijk van de technische keuzes zoals kruipruimteloos bouwen. De ontwateringsdiepten voor deze oppervlakten worden vastgesteld in het waterhuishoudkundig plan.

Door hevige regenval en hoge Waalstanden kunnen er hoge grondwaterstanden optreden. Hierbij moet in acht worden genomen dat de perceeleigenaren verantwoordelijk zijn voor het waterbestendig maken van ondergrondse bebouwing

7.2.5.2 Toetsing

Het plangebied maakt deel uit van het bemalingsgebied Lent en gedeeltelijk van de Stelt-Noord. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017-2023 (verlengd tot 2025), het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong 2009 (WIW 2009) en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) van toepassing. Er vinden wel wijzigingen plaats als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied moet een gescheiden rioleringssysteem krijgen waar vuil- en hemelwater gescheiden zijn, conform WIW 2009.

Om alle functies in de ruimte te verwezenlijken, moet er maatwerk worden verricht in afstemming met andere disciplines en het waterschap. Dit zal nader uitgewerkt worden in het waterhuishoudkundige plan en tijdig getoetst worden aan het Handboek Openbare Inrichting Ruimte (HIOR). Hierbij is het van belang dat water voorrang krijgt vanwege de kwetsbaarheid van het gebied (beperkte afvoer bij hevige regenval en droogte door lage stand van de Waal). Dit is ook in lijn met het principe "Water en bodem sturend".

7.2.5.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning dient een door het waterschap en gemeente goedgekeurd waterhuishoudkundig plan te bevatten en daaraan te blijven voldoen.
2. Vuilwater en hemelwater van woningen dient gescheiden te worden ingezameld en afgevoerd. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
 - a. het vuilwater dient per woning via eigen aansluitingen op de riolering afgevoerd te worden;
 - b. de voorzieningen voor de afvoer van vuilwater en hemelwater liggen op particulier terrein;
 - c. voor de vuilwatervoorziening is een overnamepunt (controleput) op eigen terrein vlak voor de perceelsgrens met het openbaar toegankelijk gebied aanwezig. Inpandige controleputten zijn toegestaan;
 - d. wanneer het bepaalde onder c niet mogelijk is moet er met opstelrecht een regeling getroffen worden met de afdeling Stadsbeheer van de gemeente Nijmegen en moeten de afspraken gedocumenteerd worden;
 - e. hemelwater moet bovengronds aangeboden worden aan openbaar toegankelijk gebied, indien dit technisch haalbaar is;
 - f. wanneer het bepaalde onder e niet mogelijk is, dan moet hemelwater ondergronds aangesloten worden op de riolering, inclusief controleput op eigen terrein vlak voor de perceelsgrens met het openbaar toegankelijk gebied. Inpandige controleputten zijn toegestaan;
 - g. de onder 2 genoemde voorzieningen worden in stand gehouden.
3. Wanneer hemelwater dat oppervlakkig afstroomt van wegen en parkeervoorzieningen infiltreert dan gelden de volgende voorwaarden:
 - a. het hemelwater dient voorgezuiverd te worden (bijvoorbeeld doormiddel van een bodempassage);
 - b. de infiltratievoorziening dient een berging te hebben van minimaal 10 mm;

- c. de infiltratievoorziening dient ontworpen te zijn op een ledigingstijd van maximaal 24 uur.
4. Ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'Bouwvlak van het hoofdgebouw' is ondergronds bouwen toegestaan. Hierbij moet in acht worden genomen dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.
 5. Uit een geohydrologisch onderzoek moet blijken dat grondwaterneutraal gebouwd wordt.
 6. Bij een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning moet in acht worden genomen dat de vloerpeilen minimaal 0,15m boven de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang liggen.
 7. Ter plaatse van wegen/verhardingen dient bij het bouwrijp maken een minimale ontwateringsdiepte van 0,70m beneden maaiveld in acht te worden genomen. Ontwateringsdiepten bij tuinen, groen en bebouwen worden vastgesteld in het waterhuishoudkundig plan.

7.3 Klimaatadaptatie

7.3.1 Algemeen

Het klimaat verandert. Ook in Nijmegen ervaren we de laatste jaren steeds vaker wateroverlast, extreme hitte en droogte. Nijmegen wil deze problemen aanpakken door in 2035 klimaatbestendig te zijn. De klimaatadaptatiestrategie 'Samen voorbereid op het weer van de toekomst' beschrijft de aanpak om dit doel te bereiken. In deze strategie staan per thema onze hoofddoelen:

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

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

Verder zijn in de klimaatadaptatiestrategie een aantal prioritaire locaties benoemd. Op deze locaties zijn extra inspanningen nodig om de doelstellingen te bereiken. Op overige locaties worden de klimaatdoelstellingen bereikt door deze doelen te verbinden aan ruimtelijke ontwikkelingen.

7.3.4.2 Toetsing

Voorliggende bopa bevat niet een uitgewerkt stedenbouwkundig programma. Toetsing is derhalve nog niet mogelijk. De bedoeling van de Klimaatadaptatiestrategie wordt met deze bopa omarmd.

Groen is niet alleen een belangrijk structurerend element in de stedenbouwkundige proefverkaveling, maar groen draagt ook in belangrijke mate bij aan het beperken van hittestress en het verhogen van de biodiversiteit. Daarom is hieraan in voorliggende bopa de volgende invulling gegeven:

groen zorgt door schaduw, verdamping en verminderde opwarming voor een lagere gevoelstemperatuur. Onder groen verstaan we groen op maaiveldniveau (inclusief open verharding), groen op daken en boomkronen dat vanuit de lucht waarneembaar is. In het besluitgebied is voldoende functie groen aanwezig.

7.3.4.3 Conclusie

Het aspect klimaat voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor deze bopa.

7.4 Duurzaamheidsaspecten

7.4.1 Algemeen

Eén van de vier hoofdopgaven van de omgevingsvisie is het streven naar een duurzame stad. Nijmegen heeft de ambitie voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We gaan uit van duurzaam grondgebruik, waarbij ontwikkelingen waarde aan de stad toevoegen en een bijdrage leveren aan het oplossen van onze grote opgaven. Circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en energieneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's. De hoofdambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven energieneutraal in 2045), stimulering van circulaire economie (streven circulaire regio in 2050) en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050).

7.4.2 Energie

7.4.2.1 Algemeen

Nijmegen heeft zich tot doel gesteld uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Het gaat daarbij om het minimaliseren van zowel de energievraag van gebouwen als die van bedrijfsprocessen. De energie die we dan nog gebruiken wekken we zoveel mogelijk duurzaam op. Uitgangspunt van de gemeente Nijmegen is dat bij nieuwbouw alle daken zoveel mogelijk vol komen te liggen met zonnepanelen. Alle (nieuwe) daken dienen dan ook geschikt te zijn voor zonnepanelen. We streven naar slimme, lokale energieoplossingen, bijvoorbeeld door lokale, duurzame energie tijdelijk op te slaan en vraag en aanbod onderling af te stemmen.

7.4.2.2 Toetsing

In het ontwerp is ruimte voor toekomstige plaatsing van zonnepanelen.

7.4.2.3 Conclusie

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

7.4.3 Circulariteit

7.4.3.1 Algemeen

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

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

7.4.3.2 Toetsing

Woningen moeten voldoen aan de eisen vanuit GPR Gebouw. Hierin is ook materiaalgebruik opgenomen onder het thema milieu. In het ontwerp wordt uitgegaan van zo min mogelijk verharding. Dit heeft een positief effect op materiaalgebruik. Er zijn echter geen uitspraken gedaan over materiaalgebruik voor de bouw van de woningen.

7.4.3.3 Conclusie

Bij de planvorming is wel rekening gehouden met circulariteit.

7.5 Natuur- en landschapsaspecten

7.5.1 Soortenbescherming

7.5.1.1 Algemeen

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

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

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

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

7.5.1.2 Toetsing

Uit natuurwaardenonderzoek van Ecofact d.d. 8 juli 2024 (bijlage 5 bij deze motivering) is gebleken dat het gebied een geschikt habitat is voor jaarrond beschermde broedvogels, grondgebonden zoogdieren (met name de steenmarter, bunzing, hermelijn en de wezel) en amfibieën. Verder is het gebied geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Het is uitgesloten dat het gebied geschikt is voor beschermde plantsoorten. Uit nader onderzoek van bureau Ecofact naar Marterachtigen (bijlage 6 bij deze motivering) in dit gebied d.d. nazomer 2024 is gebleken dat de aanwezigheid van deze dieren in het plangebied zeer onwaarschijnlijk is.

7.5.1.3 Conclusie

Bij de planvorming wordt voldoende rekening gehouden met soortenbescherming.

7.5.2 Gebiedsbescherming

7.5.2.1 Algemeen

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

Natura 2000

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

'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

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

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincie. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze motivering.

Houtopstanden

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

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

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

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

7.5.2.2 Toetsing

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

Uit de stikstofberekening (bijlage 7 Stikstofonderzoek) blijkt dat de toename van stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling kleiner is dan 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn op voorhand uit te sluiten. De berekening heeft plaatsgevonden met de meest recente versie van Aerius. De omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit staat de uitvoerbaarheid van de BOPA niet in de weg.

7.5.2.3 Conclusie

Bij de planvorming is wel rekening gehouden met gebiedsbescherming.

7.5.3 (Hoofd)boomstructuur

7.5.3.1 Algemeen

Bomenplan Nijmegen

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

De verschillende doelstellingen van dit bomenplan zijn:

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

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

Hoofdboomstructuur

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

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

Netwerk in de wijken

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

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

7.5.3.2 Toetsing

Het gebied betreft een inbreidingsgebied niet liggende aan een hoofdboomstructuur.

7.5.3.3 Conclusie

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

7.5.4 Biodiversiteit en hoofdgroenstructuur

7.5.4.1 Algemeen

Biodiversiteitsagenda

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

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

Doelstellingen en uitgangspunten

Het overkoepelende doel van de Biodiversiteitsagenda is behoud, herstel en versterking van de biodiversiteit in Nijmegen middels behoud en uitbreiding van areaal en kwaliteit van de biodiversiteit in Nijmegen.

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

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

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

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

Hoofdgroenstructuur en groenblauw weefsel

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

Natuurinclusief bouwen

In Nijmegen bouwen we natuurinclusief. Dit betekent dat er bewust ruimte wordt gemaakt voor biodiversiteit op, aan of in een gebouw of de omgeving, zodat er meer verschillende planten- en diersoorten kunnen leven. Met de Toolbox 'natuurinclusief bouwen Nijmegen' creëert de gemeente standaard ruimte voor de natuur. Met deze toolbox wordt er niet alleen gekeken naar beschermde soorten, maar naar natuur in brede zin. Hiermee

stimuleren we het behouden en versterken van biodiversiteit op plekken in de stad waar natuurbehoud niet vanzelfsprekend is. Op deze plekken liggen wel mogelijkheden om natuur meer ruimte te geven. De Toolbox geldt voor zowel nieuwbouw en op termijn ook bestaande bouw. Er wordt ingezet op:

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

7.5.4.2 Toetsing

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met biodiversiteit en groenstructuur waarbij voldaan moet worden aan de Toolbox Natuurinclusief Bouwen.

7.5.4.3 Conclusie

Bij de planvorming wordt rekening gehouden met biodiversiteit en groenstructuur door middel van onderstaande voorwaarden.

- Het bouwplan voorziet in voldoende natuurinclusieve maatregelen, waarbij getoetst wordt aan de normen in de Toolbox Natuurinclusief Bouwen.
- Natuurinclusieve maatregelen dienen duurzaam in stand te worden gehouden.

7.6 Erfgoedaspecten

7.6.1 Archeologie en cultuurhistorie

7.6.1.1 Algemeen

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

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

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

Omgeving van het monument

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

UNESCO-werelderfgoed

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

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

Regels voor archeologie

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

7.6.1.2 Toetsing

Archeologie

Het plangebied heeft conform het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023 van de gemeente Nijmegen grotendeels Waarde archeologie 1. Het noordoostelijk deel valt binnen de zone Waarde archeologie 2. Beide zones hebben als nadere aanduiding dat zij binnen de middeleeuwse kern van Lent zijn gelegen, zie figuur 11. Voor gebieden binnen Waarde archeologie 1 geldt dat er geen bodemingrepen zijn toegestaan. Deze zijn alleen dan toegestaan nadat middels archeologisch onderzoek het plangebied door het bevoegd gezag is vrijgegeven of nadat door het bevoegd gezag is vastgesteld dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.



Figuur 11: uitsnede uit besluitgebied uit facetbestemmingsplan Archeologie Nijmegen 2023

Voor gebieden binnen Waarde archeologie 2 geldt dat geen bodemingrepen zijn toegestaan van meer dan 50 vierkante meter in combinatie met een diepte van meer dan 30 cm beneden huidig maaiveld. Ingrepen die groter zijn, kunnen alleen plaatsvinden nadat middels archeologisch onderzoek het plangebied door het bevoegd gezag is vrijgegeven of nadat door het bevoegd gezag is vastgesteld dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn twee archeologische rapporten opgesteld.

Ten eerste een archeologisch bureauonderzoek:

Diependaal, S. 2014: Archeologisch bureauonderzoek Steltsestraat (ong.) te Lent in de gemeente Nijmegen, Rapport Econsultancy 12025260, dd. 10-09-2024.

De resultaten laten de volgende gespecificeerde archeologische verwachting zien voor het plangebied: In het plangebied kunnen archeologische resten voorkomen vanaf het Neolithicum. De kans voor resten uit het Neolithicum tot en met de Late Bronstijd wordt middelhoog geacht. De kans op het aantreffen van archeologische resten uit de IJzertijd tot en met de Volle Middeleeuwen is zeer hoog, vanwege de in de directe omgeving

aangetroffen nederzettingsterreinen. De verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen is hoog en de verwachting voor resten uit de Nieuwe tijd is laag.

Ten tweede een archeologisch booronderzoek:

Broeke, E.M. ten, 2014: Archeologisch verkennend booronderzoek Steltsestraat (ong.) te Lent in de gemeente Nijmegen, Rapport Econsultancy 12055646, dd. 10-09-2024.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek bevestigd en de kans is groot dat binnen het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats.

Vervolg

Op basis van de onderzoeksresultaten kan nog geen archeologische verwachting worden opgesteld. Er dient meer onderzoek te worden uitgevoerd om een gespecificeerde archeologische verwachting op te stellen op basis waarvan de Gemeente Nijmegen als bevoegd gezag een selectiebesluit kan nemen over al dan niet het behouden van de eventuele vindplaats.

Dit vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door proefsleuven. De eisen waaraan het vervolgonderzoek moet voldoen moeten worden opgenomen in een Programma van Eisen, opgesteld door een daartoe gecertificeerd archeologisch bureau en goedgekeurd door de Gemeente Nijmegen.

Cultuurhistorie

Het plan sluit passend aan op het bestaande historische lint van de Steltsestraat. De nieuwe bebouwing refereert aan het historische verkavelingspatroon. De loop van de historische Bovenzeeg blijft ongewijzigd. Dit wordt vanuit cultuurhistorie positief beoordeeld.

Er wordt daarnaast sterk aanbevolen om in de inrichting van de buitenruimte te verwijzen naar het kassenverleden van het plangebied en daarbij gebruik te maken van elementen van het huidige kassencomplex, zoals bijvoorbeeld de originele Lentse ramen.

7.6.1.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

Deze BOPA is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect archeologie als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen Archeologie te bevatten.

7.7 Veiligheidsaspecten

7.7.1 Omgevingsveiligheid

Naast de Rijks instructieregels van het Bkl toets de gemeente Nijmegen het aspect omgevingsveiligheid aan het beleid externe veiligheid uit 2014.

7.7.1.1 Algemeen

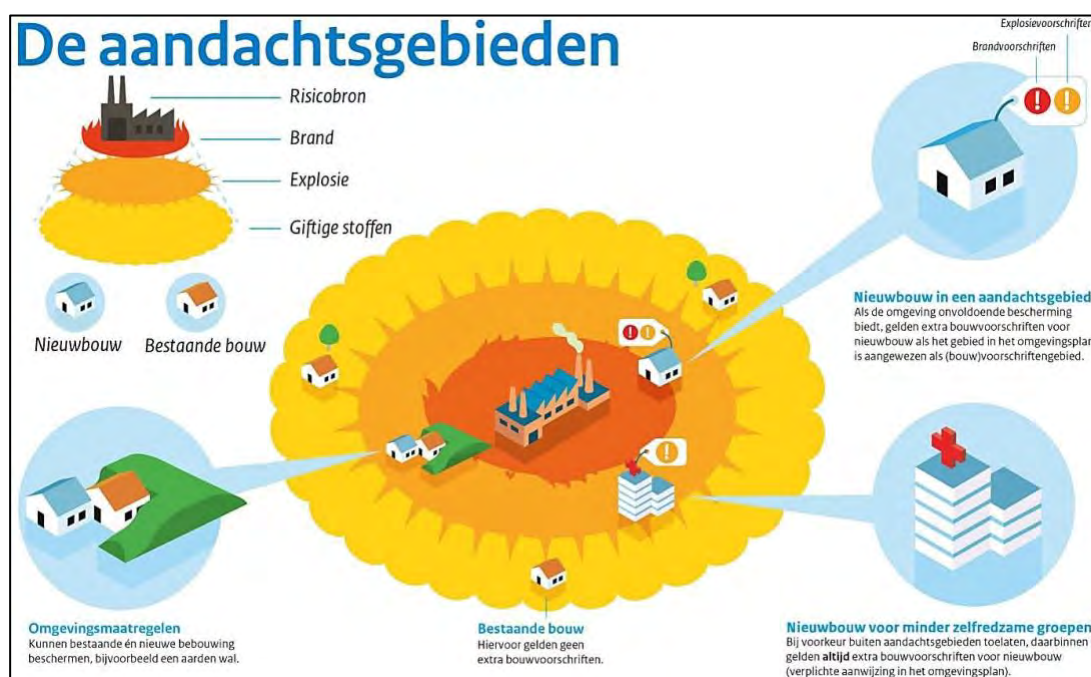
Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en risico's door windturbines. Het risico wordt bepaald door de kans op een incident per jaar te vermenigvuldigen met het aantal slachtoffers dat kan vallen op een bepaalde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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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



Figuur 12: aandachtsgebieden (bron: www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl).

Aandachtsgebieden

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

Kwetsbare functies

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

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

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

7.7.1.2 Toetsing

Er liggen geen PR 10-6 contouren of aandachtsgebieden over het plangebied.

Het plangebied wordt aan alle zijden omringd door woonbestemmingen. Slechts op grotere afstand zijn er andere bestemmingen zoals 'maatschappelijke' en 'dienstverlening' aanwezig. Dit zijn echter zeer lichte milieubelastende activiteiten die geen invloed hebben op het plangebied. Nader onderzoek naar eventuele toekomstige hinder in het plangebied is dan ook niet nodig.

7.7.1.3 Conclusie

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

7.7.2 Kabels en leidingen

7.7.2.1 Algemeen

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

7.7.2.2 Conclusie

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen met een beschermingszone etc. (zoals waterleidingen, rioleringsleidingen of gasleidingen) in of nabij het besluitgebied.

7.7.3 Ontplobbare Oorlogsresten

7.7.3.1 Algemeen

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

7.7.3.2 Toetsing

Uit de informatie die is opgenomen in de Milieuatlas Nijmegen is het besluitgebied verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van dummunitie en geschutsmunitie.

7.7.3.3 Conclusie

Bij de planvorming is nog geen rekening gehouden met niet gesprongen explosieven. In het kader van de Arbowetgeving heeft de initiatiefnemer de verplichting om (grondroerende) werkzaamheden veilig uit te laten voeren. Toezicht en handhaving gebeurt door de Arbeidsinspectie van het ministerie SZW. Onderzoek naar OOO kan daar deel van uitmaken.

Het advies is om door middel van opsporing door een gecertificeerd opsporingsbedrijf of een vooronderzoek uit te voeren waarbij onderzocht wordt of het gebied ten gevolge van naoorlogse grondroering niet langer verdacht is.

7.8 Gezondheidsaspecten

7.8.1 Gezondheid

7.8.1.1 Algemeen

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

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

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

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

7.8.1.2 Toetsing

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

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

1. Beweegvriendelijke omgeving
2. Gezond milieu
3. Groene en klimaatbestendige omgeving
4. Ruimte voor ontmoeten en verbinden
5. Gezond en sociaal wonen voor iedereen
6. Functiemenging waar mogelijk
7. Gezonde en duurzame voedselomgeving
8. Schoon en veilig

7.8.1.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met gezondheid.

7.8.2 Toegankelijkheid

7.8.2.1 Algemeen

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

7.8.2.2 Toetsing

Voor de openbare ruimte heeft de gemeente Nijmegen daarvoor een 'Handboek toegankelijkheid' opgesteld. Naast een geschikte woning is daar meer voor nodig, zoals vormen van ondersteuning vanuit de Wmo, (thuis)zorg, voldoende voorzieningen zoals winkels, ontmoetingsgelegenheid, openbaar vervoer in de nabijheid en toegankelijke openbare ruimte. Ook voor bewoners voor wie alleen een intramurale woning geschikt is, proberen we per woonservicegebied voldoende aanbod te hebben. Als dat niet lukt, streven we in ieder geval naar stadsbreed voldoende aanbod.

Voor de inrichting van het groene sociale knooppunt als genoemd in het BOSS-beleid (zie paragraaf 4.4.2.2.) gelden m.b.t. de toegankelijkheid de volgende principes:

Om samenspielen mogelijk te maken geldt het volgende inrichtingsprincipe:

- Iedereen met of zonder beperking voelt zich 100% welkom en thuis op de speelplek.
- 70% van de sport- en speelaanleidingen zijn voor iedereen bereikbaar.
- 50% van de sport- en speelaanleidingen zijn voor iedereen speelbaar.

7.8.2.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met toegankelijkheid.

7.9 M.e.r.-beoordeling

7.9.1. Algemeen

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

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

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

7.9.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage 8 bij het Omgevingsbesluit. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Uit de 'Notitie m.e.r.-beoordeling De Flieren, Lent' van 13 april 2025, zie bijlage 8, volgt dat er geen sprake is van significante nadelige milieueffecten. Voor enkele van de milieuaspecten geldt, dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu alleen kunnen worden uitgesloten wanneer er aan bepaalde voorwaarden wordt gehouden. De voorwaarden die daarvoor nodig zijn, staan in de bijbehorende alinea (en deelconclusies) van het milieueffect en zijn tevens als voorschrift opgenomen in deze bopa. Uitgaande dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, kunnen belangrijke nadelige gevolgen worden uitgesloten.

7.9.3 Conclusie

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

8. Financiële haalbaarheid

8.1 Wijze van bekostiging

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

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

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

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, net als de definitieve regeling voor het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling is hiermee voldoende aangetoond.

9. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voorliggende bopa betreft een opeenvolgende bopa (gefaseerd) conform artikel 12.27a Bkl. Voorliggende bopa beschrijft het ruimtelijke kader. In bijlage 1 Voorschriften 91-BOPA-20240213 De Flieren, Steltsestraat Lent zijn de voorschriften gesteld waaraan een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning moet worden getoetst. Hierbij hoort een ruimtegebruikskaat waarin de globale ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling zijn vastgelegd. Deze is als bijlage 2 opgenomen.

Daarnaast geldt tevens de gemeentelijke regelgeving (via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>): Omgevingsplan gemeente Nijmegen

Eveneens gelden de regels van (via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>):

- Provincie;
- Waterschap; en
- Rijk.

Ter informatie het volgende:

Onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is een voortvloeisel uit de Arbowetgeving (in het bijzonder Arbobesluit 4.10), waarin staat dat een initiatiefnemer de verplichting heeft om werkzaamheden veilig uit te laten voeren. Toezicht en handhaving gebeurt door de Arbeidsinspectie van het ministerie SZW. Het advies is om door middel van opsporing door een gecertificeerd opsporingsbedrijf of een vooronderzoek uit te voeren waarbij onderzocht wordt of het gebied ten gevolge van naoorlogse grondroering niet langer verdacht is.

10. Verwerking in het omgevingsplan

10.1 Algemeen

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

10.2 Wijze waarop deze BOPA verwerkt wordt

Voorliggende BOPA maakt een gebiedsontwikkeling mogelijk. Binnen deze BOPA zijn de ruimtelijke kaders weergegeven. Na realisatie kan de op dat moment bestaande situatie worden vastgelegd, conform de uitgangspunten van het Omgevingsplan.

11. Bijlagenoverzicht

Bijlage 1 Voorschriften 91-Bopa-20240213 De Flieren, Steltsestraat Lent

- Bijlage bij voorschriften A Begrippen
- Bijlage bij voorschriften B Wijze van meten
- Bijlage bij voorschriften C Toolbox natuurinclusief bouwen

Bijlage 2 Ruimtegebruikskaart 91-Bopa-20240213 De Flieren, Steltsestraat Lent
Bijlage bij Ruimtegebruikskaart – toelichting op ruimtegebruikskaart

Bijlage 3 Participatieplan

- Bijlage Participatieverslag

Bijlage 4 Bezonningsstudie

Bijlage 5 Natuurwaardenonderzoek Omgevingswet

Bijlage 6 Nader onderzoek Marterachtigen

Bijlage 7 Stikstofonderzoek

Bijlage 8 mer-beoordelingsnotitie