

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking GGD-locatie Professor Bellefroidstraat te Nijmegen

datum
1 april 2022

opdrachtgever
Gemeente Nijmegen

projectnummer
P05441

opgesteld door
DBo, TOI

BRO
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 E info@bro.nl
www.bro.nl

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie gelegen aan de Professor Bellefroidstraat in Nijmegen is het voornemen nieuwbouw van de GGD mogelijk te maken. Het huidige gebouw van de GGD aan de Groenewoudseweg voldoet niet meer aan de eisen. Het achterblijvende pand zal worden gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld tot wonen (studentenhuisvesting).

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de gronden van het plangebied worden bestemd als 'Maatschappelijk': maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend voor Gemeentelijke Geneeskundige en Gezondheidsdiensten (GGD) met bijbehorende functies (zoals kantoren). De kantoorfunctie is ondersteunend aan de hoofdfunctie maatschappelijke zorg.

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie Maatschappelijk wordt door het vigerend bestemmingsplan "Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg (vastgesteld 15-02-2017)" niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf' waarbinnen de gewenste functie niet mogelijk is.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De realisatie van de GGD geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijf. Op basis van dit bestemmingsplan is de beoogde GGD op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om nieuwbouw van de GGD te realiseren kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Maatschappelijk'.
3. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 4.400 m² bvo kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Het huidige GGD gebouw aan de Groenewoudseweg voldoet niet meer aan de eisen van de GGD. De organisatie is daarom op zoek gegaan naar een nieuwe geschikte locatie voor het GGD gebouw, herstructurering of renovatie van het huidige gebouw was te kostbaar. De locatie aan de Professor Bellefroidstraat kwam hierbij als beste uit de test. De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als Gemeente Hater, Sectie B, nummer 4249. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 2.270 m².

Op de huidige kavel was onderzoeksinstituut Tandlab gevestigd. Dit gebouw is reeds gesloopt en gesaneerd. Rondom het beoogde gebied is een bowlingcentrum aanwezig en is het ROC Nijmegen gevestigd. Op korte loopafstand ligt het OV-knooppunt 'Nijmegen Heyendaal'.

Het nieuwe GGD gebouw moet verschillende doelgroepen voorzien: cliënten, medewerkers en partners van GGD Gelderland-Zuid. Daarom zijn er verschillende functies aanwezig in het nieuwe gebouw. Hieronder staan deze vernoemd. De GGD wordt als maatschappelijke (zorg)instelling bestemd en de kantoorfunctie is ondersteunend aan de hoofdfunctie maatschappelijke zorg.

Tabel 1: Afmeting toekomstig GGD gebouw

Functie	Afmeting
Kantoor	3.377 m ² BVO
Publiekshal met balie	250 m ² BVO
Consultatiebureau	230 m ² BVO
Behandeldkamers AGZ	320 m ² BVO
Spreekkamers VT/BZ	160 m ² BVO
Totaal	4.337 m² BVO

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de ontwikkeling van de GGD-locatie te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten leegstandseffecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Landelijke Nota Gezondheidsbeleid 2020-2024
- Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' (2018)
- Meerjarenstrategie 2020-2023 (2020)
- Gemeente Nijmegen, Omgevingsvisie 2020-2040 (2020)
- RIVM, Regio in beeld (2021)
- CBS, Regionale kerncijfers (2021)
- GGD Nederland, locaties hoofdpanden (2022)
- Kadaster, BAG Viewer (2022)

In hoofdstuk 2 wordt bij wijze van conclusie de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd en de onderbouwingen komen aan de orde in bijlage 1.



Figuur 1: Het interieur van de centrale hal



Figuur 2: De patio aan de noordzijde van het pand



Figuur 3: De zuidkant van het toekomstige pand

2. Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de behoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio (verzorgingsgebied), om zo de behoefte in beeld te brengen. Onder de GGD regio Gelderland-Zuid vallen 14 gemeenten. De gemeenten worden voor dit onderzoek geclassificeerd als primair verzorgingsgebied. De GGD zal vooral hier werkzaam zijn. De GGD Gelderland-Zuid levert daarnaast ook nog enkele diensten aan de gemeente Mook en Middelaar. Mook en Middelaar valt officieel in de GGD regio Limburg-Noord. Deze gemeente wordt daarom als secundair verzorgingsgebied geclassificeerd.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Met het initiatief om een nieuwe GGD-locatie van maximaal 4.400 m² bvo te realiseren op de locatie aan de Professor Bellefroidstraat wordt **voorzien in een behoefte**. De nieuwbouwbehoefte komt voort uit meerdere aspecten.

- Er is sprake van een **toenemende zorgvraag** in de regio. Het aantal mensen in de regio groeit, waardoor ook de zorgvraag zal toenemen. Daarnaast neemt de grijze druk sterk toe in de komende periode. Ouderen hebben over het algemeen een hogere zorgvraag dan andere groepen. Ook mensen met een lager inkomen hebben een relatief grootte zorgvraag dan mensen met een hoger inkomen. Onder andere omdat kinderen uit huishoudens met lage inkomens vaker jeugdhulp krijgen. In de GGD-regio Gelderland-Zuid ligt het aantal huishoudens met een laag inkomen ongeveer gelijk aan dat van het Nederlandse gemiddelde, echter in de gemeente Nijmegen is het aandeel huishoudens met een laag inkomen

relatief zeer hoog. De toenemende zorgvraag vraagt om een pand dat voldoet aan de eisen van de GGD, werknemers en cliënten.

- De meeste gemeenten hebben het financieel zwaar in het sociaal domein. Er is vanaf 2015 een aantal taken vanuit het Rijk aan de gemeenten overgedragen zonder voldoende budget. De GGD is als gemeentelijke gezondheidsdienst mede verantwoordelijk voor de gezondheid van de inwoners van de gemeenten. Door de financiële krapte zullen er meerdere taken op de mat van de GGD komen te liggen en zal de werkdruk verhogen.
- Het **huidige pand voldoet niet meer** aan de eisen van de GGD. Het pand aan de Groenewoudseweg stamt uit 1981 en is hiermee één van de oudste GGD hoofdpanden van het land. Het renoveren of herstructureren van het gebouw brengt te hoge kosten met zich mee. Daarnaast wensen de GGD en de gemeente een duurzaam gebouw. Dit sluit aan op de ambities die de gemeente Nijmegen heeft gesteld als het gaat om duurzaamheid en circulair bouwen.
- Het nieuwe pand stelt de **gebruiker centraal**. Op de begane grond zijn veel behandelkamers. De eerste verdieping is een semiopenbaar gebied, waar de ontmoetingen plaatsvinden met de samenwerkingspartners. En de verdiepingen erboven zijn het private gebied, waar medewerkers van GGD Gelderland-Zuid samenwerken. Kortom: beneden behandelen, op de eerste verdieping ontmoeten en op de verdiepingen erboven samenwerken.
- Door de COVID-pandemie is er een nieuwe manier van werken ontstaan, het hybride werken. Het thuiswerken zal vooral gebruikt gaan worden als er doelgericht en individualistisch werk verricht moet worden. Het nieuwe kantoor zal een plek worden waar **ontmoeten en samenwerken** de boventoon voert.

- Het huidige pand is te groot voor het aantal inwoners in de regio. Tussen het aantal inwoners in een GGD regio en het aantal vierkante meter van het hoofdgebouw bestaat een correlatiegetal van 0,4. Er bestaat een lichtelijk verband tussen deze twee variabelen. Het aantal inwoners van een GGD regio zegt dus iets over de (benodigde) **grootte van het hoofdpand**. De GGD regio Gelderland-Zuid telt 543.245 inwoners. Het gemiddelde aantal inwoners in een GGD regio is 670.710. Gelderland-Zuid is hiermee 19% kleiner dan het gemiddelde. De gemiddelde afmetingen van een GGD hoofdpand is 5.252 m². Het pand in Nijmegen is circa 6.400 m² en is daarmee te groot voor het aantal inwoners in de regio. Het toekomstige pand is een stuk kleiner in vierkante meter (maximaal 4.400 m²) en sluit daarmee aan op de grootte van de GGD Regio Gelderland-Zuid.

De beoogde ontwikkeling van de GGD-locatie **past ook binnen de vigerende beleidskaders**: de beleidskaders vormen geen bedreiging voor het realiseren van het nieuwe GGD-gebouw aan de Professor Bellefroidstraat. Op verschillende beleidsniveaus is aandacht voor gezondheid in de sociale en fysieke leefomgeving. De vraag naar goede gezondheidszorg zal de komende jaren alleen maar toenemen. De meeste gemeenten hebben het financieel zwaar door het overdragen van een aantal taken vanuit het Rijk aan de gemeenten. De GGD ondersteunt de gemeenten in deze taken en voert zelf ook een aantal van deze taken uit. De GGD is regionaal georganiseerd en lokaal aanwezig en voert een breed palet van taken uit. Dit maakt dat de GGD ook gepaste ruimte nodig om deze taken uit te kunnen voeren. Het nieuwe GGD gebouw voorziet GGD Gelderland-Zuid in gepaste werkruimte om ondersteuning te kunnen blijven bieden aan de gemeenten. Door het brede takenpakket en de toekomstige stijgende behoefte aan zorg heeft de GGD Gelderland-Zuid een gepaste en toekomstige bestendige locatie nodig.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Op de achterblijvende locatie aan de Groenewoudseweg in Nijmegen is er geen grote behoefte aan kantorenpanden, deze concentreert zich vooral rondom het stationsgebied. Het is daarmee aannemelijk dat het oude kantorenpand leeg zal komen te staan. Hierom is besloten het oude kantorenpand te transformeren tot woningbouw (studentenhuisvesting). De behoefte aan deze woonvorm is zeer groot in Nijmegen.

Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling geen resterende (leegstaande) kantoorruimte achterlaat. De vierkante meters van het incurante pand aan de Groenewoudseweg worden immers uit de markt genomen. Daarmee zijn de effecten van de ontwikkeling per saldo volledig positief en is er géén sprake van onaanvaardbare, structurele leegstand met negatieve effecten op het woon, leef- en ondernemersklimaat.

2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip *'bestaand stedelijk gebied'* vastgelegd. *Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

Bovenstaand is het geval op de planlocatie. De huidige bestemming betreft immers 'Bedrijf', wat gezien moet worden als een niet-agrarische, dus 'stedelijke' bestemming. Tevens vormt de bestaande bebouwing, samen met de omliggende

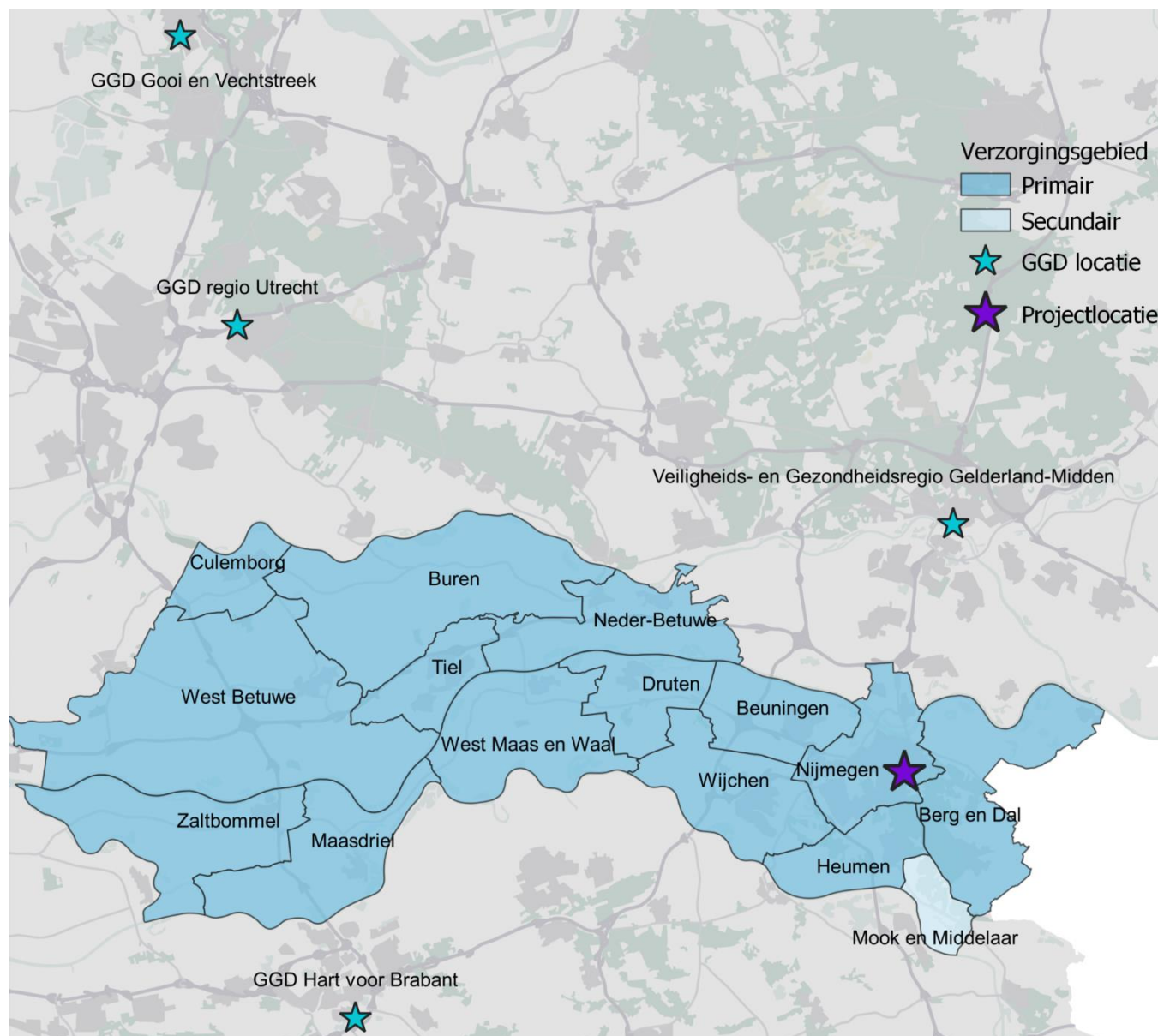
bebouwing van het toekomstige GGD pand, een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. De planlocatie kan vanwege deze bestaande stedelijke bestemming als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt.

Bijlage 1: Onderbouwing behoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de publieke gezondheid van haar inwoners. De gemeente heeft deze taak (meestal) neergelegd bij de GGD: Gemeentelijke Gezondheidsdiensten. GGD'en zijn gemeenschappelijke regelingen en worden bestuurd door de wethouders van deelnemende gemeenten. GGD'en beschermen, bewaken en bevorderen de gezondheid van de inwoners van Nederland.

In Nederland zijn er 25 verschillende GGD regio's, met in iedere regio één hoofdkantoor. De GGD'en zijn werkzaam in de gemeenten van de regio. De regio's kennen een interregionale aanpak in tijden van nood, maar zijn vooral gefocust op de gemeenten in de eigen regio. Onder de GGD regio Gelderland-Zuid vallen 14 gemeenten. De gemeenten worden voor dit onderzoek geclassificeerd als primair verzorgingsgebied. De GGD zal vooral hier werkzaam zijn. De GGD Gelderland-Zuid levert daarnaast ook nog enkele diensten aan de gemeente Mook en Middelaar. Mook en Middelaar valt officieel in de GGD regio Limburg-Noord. Deze gemeente wordt daarom als secundair verzorgingsgebied geclassificeerd.



Figuur 4: Verzorgingsgebied GGD Gelderland-Zuid

B1.2 Beleidskaders

Rijk

De vier gezondheidsvraagstukken uit de **Landelijke Nota Gezondheidsbeleid 2020-2024** geven richting aan het lokale of regionale nota gezondheidsbeleid. De vraagstukken zijn:

1. Gezondheid in de sociale en fysieke leefomgeving
2. Gezondheidsachterstanden verkleinen
3. Druk op het dagelijks leven bij jongeren en jongvolwassenen
4. Vitaal ouder worden

Elke vier jaar leggen gemeenten ambities en prioriteiten vast in hun lokale nota gezondheidsbeleid. Dit doen ze in samenwerking met de GGD. De landelijke nota is vaak richtinggevend voor de invulling van de lokale nota in gemeenten, als onderdeel van de vierjarige beleidscyclus volksgezondheid.

Provincie

Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

De provincie Gelderland zet in op een Gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. De visie gaat vooral in op ruimtelijke aspecten. Deze ruimtelijke aspecten zijn onlosmakelijk verbonden met de gezondheid van de inwoners van Gelderland. De visie gaat in op een gezonde leefomgeving op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu te verbeteren. Ook het inzetten op schoon water is een belangrijk aspect van deze visie. De GGD adviseert gemeenten over deze aspecten van de leefomgeving en draagt bij aan het opstellen van omgevingsvisies, -plannen en -vergunningen.

Gezondheid komt ook voort vanuit een goed werkende leefomgeving. Een groene, gezonde en stressvrije woon- en werkomgeving dragen bij aan de gezondheid van de inwoners. GGD'en adviseren en helpen gemeenten hierbij.

Regio

Meerjarenstrategie 2020-2023, GGD Gelderland-Zuid

Gemeenten staan voor de uitdaging om goede zorg en maatschappelijke ondersteuning in samenhang te organiseren voor haar inwoners. Dit doen zij in een context van veranderende wetgeving, stijgende zorgkosten en beperkte budgetten, toenemende vergrijzing, meer kwetsbare mensen en (complexe) zorg in de wijk en mondigere inwoners.

De meeste gemeenten hebben het momenteel financieel zwaar in het sociaal domein. Er is vanaf 2015 een aantal taken vanuit het Rijk aan de gemeenten overgedragen zonder voldoende budget. Hierdoor is kostenbeheersing van belang. Daarnaast bestaat er een steeds groter besef van het belang van preventie en een integrale aanpak voor een gezonde leefstijl en leefomgeving met aandacht voor onderliggende factoren, zoals armoede, werk en inkomen, en laaggeletterdheid. Ook staan vraagstukken rond zorg en sociale veiligheid steeds prominenter op de agenda.

De GGD is als gemeentelijke gezondheidsdienst van de 14 gemeenten in Gelderland-Zuid het gezicht van de publieke gezondheid in onze regio. De publieke gezondheidszorg richt zich op het bevorderen van gezond en vitaal leven van haar inwoners, het verminderen van risico's, het bieden van zorg en bescherming aan kwetsbare groepen. Deze taken sluiten aan bij de maatschappelijke opgave waar gemeenten voor staan. De GGD is van en voor de gemeenten. De GGD is regionaal georganiseerd en lokaal aanwezig en voert een breed palet van taken uit.

Gemeente

Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 Stad in beweging

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke

leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.

De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen. De Omgevingsvisie bouwt o.a. voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel

De Omgevingsvisie dient 4 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

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad intact en bovendien helpt verdichting om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden.

Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen, waarbij de focus ligt op de volgende gebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en campus Heyendaal.

4 opgaven

De Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad zijn de vier opgaven die de basis vormen van het bestuursakkoord (2018-2022) en de Omgevingsvisie. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden ambities geformuleerd.

Economisch veerkrachtige stad

Gemeente gaat economische kansen beter benutten. De gemeente wil dat de banengroei in de stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. De gemeente heeft economisch sterke sectoren in de stad, maar heeft ook dringend behoefte aan meer werkgelegenheid, zowel voor hogeschoolden als oor praktisch werkenden.

Sociale en gezonde stad

Nijmegen is en blijft een sociale stad. De gemeente werkt aan gevarieerde, gemengde wijken en wil sociale tegenstellingen en maatschappelijke onvrede verkleinen.

Aantrekkelijke stad

Nijmegen is een prachtige stad en blijft dat ook. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is een prioriteit. Nijmegen wil de sterke identiteit als stad met historie in een groene omgeving behouden en uitdragen. Nijmegen staat landelijk in de top drie van steden met het hoogste percentage woningtekort. Nijmegen blijft groeien. Het aantal ouderen neemt toe, maar er vestigen zich ook meer jongeren. Deze voor Nederland bij-

zondere dubbele groei vraagt veel van onze stedelijke voorzieningen.

Duurzame stad

Nijmegen loopt voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland. De gemeente heeft de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die samen met de stad en regio uitgewerkt worden voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

De bouw van het GGD pand voldoet aan en versterkt opgaven 1 en 4.

Conclusie beleidskaders

De beleidskaders vormen geen bedreiging voor het realiseren van het nieuwe GGD-gebouw aan de Professor Bellefroidstraat. Op verschillende beleidsniveaus is aandacht voor gezondheid in de sociale en fysieke leefomgeving. De vraag naar goede gezondheidszorg zal de komende jaren alleen maar toenemen. De meeste gemeenten hebben het financieel zwaar door het overdragen van een aantal taken vanuit het Rijk aan de gemeenten. De GGD ondersteunt de gemeenten in deze taken en voert zelf ook een aantal van deze taken uit. De GGD is regionaal georganiseerd en lokaal aanwezig en voert een breed palet van taken uit. Dit maakt dat de GGD ook gepaste ruimte nodig om deze taken uit te kunnen voeren. Het nieuwe GGD gebouw voorziet GGD Gelderland-Zuid in gepaste werkruimte om ondersteuning te kunnen blijven bieden aan de gemeenten. Door het brede takenpakket en de toekomstige stijgende behoefte aan zorg heeft de GGD Gelderland-Zuid een gepaste en toekomstige bestendige locatie nodig.

B1.3 Behoeftte

De nieuwbouwbehoefte komt voort uit meerdere aspecten:

- Toenemende zorgvraag in de regio
- Gebouwprestaties van het huidige pand
- Kwalitatieve eisen van het nieuwe pand
- Benchmark met GGD-locaties in Nederland

Op deze aspecten wordt hierna ingegaan.

Toenemende zorgvraag

- De zorgvraag vanuit de bevolking neemt toe. Onder andere door bevolkingsgroei. Binnen de gezondheid- en veiligheidsregio Gelderland-Zuid vallen 14 gemeenten. In tabel 2 is de bevolkingsgroei in deze gemeenten te zien in de afgelopen en komende jaren. In de meeste gemeenten is er een groei van het aantal inwoners te zien. In een tweetal gemeenten is er een daling te zien, echter staat deze daling niet in verhouding met de stijging in de andere gemeenten. Het aantal inwoners in de regio Gelderland-Zuid is van circa 512.000 inwoners naar ca. 545.000 gestegen¹. En neemt tot 2030 toe tot ca. 562.000 inwoners.
- Ook verandert de demografie van de bevolking. Door onder andere verbeterde zorg en gezonder leven worden mensen steeds ouder. Het aantal mensen wat 65 jaar of ouder is stijgt hierdoor. De doelgroep 65+ heeft van nature al meer zorg nodig dan andere leeftijdsgroepen. De zorgvraag wordt hierdoor nog groter. In de regio Gelderland-Zuid doet deze trend zich ook voor. De grijze druk geeft de verhouding weer tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20

tot 65 jaar weer. Tabel 3 geeft de grijze druk in de gezondheid- en veiligheid regio Gelderland-Zuid weer tot 2040².

- Het aantal mensen met één of meer aandoeningen in Nederland stijgt. Met als basisjaar 2015 was het aantal mensen in 2020 al gegroeid met 4,8%. In de GGD regio Gelderland-Zuid lag dit getal iets hoger met 5,3%. De stijging zet voort. In 2030 is het aantal mensen met één of meer aandoeningen in Nederland gestegen met 11,7%. Het gaat om circa. 9.507.756 mensen. In de GGD regio Gelderland-Zuid loopt de stijging op tot

12,4%. Het gaat hier om 304.812 mensen. Circa de helft van het aantal mensen in de regio. Dit onderschrijft nogmaals de stijgende zorgvraag in deze regio.

Tabel 3: Grijze druk in de gezondheid- en veiligheid regio Gelderland-Zuid

Periode	2015	2020	2030	2040
Gelderland-Zuid	27,8	31,4	40,3	48

Tabel 2: Bevolkingsontwikkeling verzorgingsgebied Gelderland-Zuid

Gemeente	2010	2015	2021	2030	Verandering (%) 2010-2021	Verandering (%) 2021-2030
Berg en Dal	34.170	34.258	35.010	34.429	2,6	-1,7
Beuningen	25.481	25.282	26.157	26.770	2,7	2,3
Buren	25.887	26.117	27.009	27.695	4,3	2,5
Culemborg	27.501	27.560	29.121	29.869	5,9	2,6
Druten	18.084	18.294	18.991	19.156	5,0	0,9
Heumen	16.632	16.383	16.569	16.506	-0,4	-0,4
Maasdriel	23.756	24.185	25.452	26.047	7,1	2,3
Neder-Betuwe ³	22.553	22.728	24.648	26.093	9,3	5,9
Nijmegen	162.963	170.681	177.359	191.676	8,8	8,1
Tiel	41.192	41.590	41.920	43.005	1,8	2,6
West Betuwe	49.039	49.440	51.496	51.739	5,0	0,5
Wijchen	40.148	40.886	41.261	39.530	2,8	-4,2
Zaltbommel	26.428	27.358	29.447	29.486	11,4	0,1
Totaal	513.834	524.762	544.440	562.001	6,0	3,2

¹ CBS (2022), Regionale kerncijfers Nederland

² Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (2021), Bevolkingsontwikkelingen.

³ De gemeenten West-Betuwe en Berg en Dal zijn gefuseerde gemeenten. Voor de jaartallen 2010 en 2015 zijn de oorspronkelijke gemeenten bij elkaar opgeteld.

- Mensen met een lager inkomen hebben ook hogere zorgvraag ⁴. In de regio GGD Gelderland-Zuid is te zien dat het aantal mensen dat in het laagste kwintiel valt net iets hoger is dan het landelijk gemiddelde. In Nederland valt 20% van de huishoudens in het laagste kwintiel. In de regio GGD Gelderland-Zuid is dat 22%. De gemeente Nijmegen is een van de grootste gemeenten in de regio GGD Gelderland-Zuid. In de gemeente Nijmegen valt 34% van de huishoudens in het eerste kwintiel. Een erg groot verschil met het landelijk gemiddelde. Door een groot aantal huishoudens met lage inkomens is de zorgvraag in de regio en met name in Nijmegen aanzienlijk hoger.
- Een van de werkzaamheden van de GGD is het voorlichten over een gezonde levensstijl. In Nederland is er een steeds grotere groep mensen met overgewicht. Zo ook in de gezondheid- en veiligheidsregio Gelderland-Zuid. In 2015 had 48,2% van de inwoners overgewicht (BMI > 25). Dit aantal groeit in 2030 tot 55,3%. De gevolgen van overgewicht op de gezondheid van mensen is groot. Hiermee wordt ook de druk op de zorg verhoogd.
- De corona-pandemie loopt nu langzaam op zijn einde. Na twee rumoerige jaren kunnen de conclusies langzaam worden opgemaakt. Volgens de Onderzoeksraad voor Veiligheid was Nederland onvoldoende voorbereid op een grootschalige uitbraak van een nieuwe infectieziekte⁵. Een van de taken van de GGD is het bestrijden van dit soort rampen en uitbraken. De totale wereldbevolking groeit hard en met een versterkende globalisatie is het niet uit te sluiten dat er zich een vergelijkbare ramp gaat voordoen in de toekomst. Gezondheids- en

veiligheidsregio's zullen dit soort rampen moeten coördineren en zullen hiervoor werknemers en ruimte nodig hebben.

Gebouwprestaties huidige pand

Het huidige pand voldoet niet meer aan de eisen van de GGD. Er is daarom gekozen voor het realiseren van een nieuw pand. Een van de belangrijkste overwegingen was dat renovatie van het huidige hoofdpand of herstructurering van bestaande bouw elders veel duurder was. Daarnaast wilde de GGD en de gemeente een duurzaam gebouw. Dit sluit aan op de ambities die de gemeente Nijmegen heeft gesteld als het gaat om duurzaamheid en circulair bouwen. De gemeente Nijmegen heeft bovendien de wens uitgesproken om het nieuwe GGD-gebouw fysiek dichtbij de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid te realiseren, een partner waar zij inhoudelijk veel mee samenwerken bij de GHOR (Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio) en waar vanuit oogpunt van efficiency al ruim tien jaar ook de ondersteunende diensten zoals financiën en HRM mee worden gedeeld.⁶

Eisen nieuwe pand

De veranderende vraag van de zorg heeft ook gevolgen op het gebruik van het toekomstige GGD gebouw.⁷

- Het nieuwe pand stelt de gebruiker centraal. Die is te verdelen in drie groepen: cliënten, medewerkers en partners van GGD Gelderland-Zuid. De belangrijkste gebruiker van het gebouw is de burger, want de GGD is een publieke dienst.
- De begane grond is openbaar gebied, waar burgers worden ontvangen en zo nodig behandeld. Vandaar dat er

op de begane grond ook veel behandelkamers zijn. In die zin is de begane grond een soort gezondheidscentrum en te vergelijken met een huisartsenpost. De eerste verdieping is een semiopenbaar gebied, waar de ontmoetingen plaatsvinden met de samenwerkingspartners. En de verdiepingen erboven zijn het private gebied, waar medewerkers van GGD Gelderland-Zuid samenwerken. Kortom: beneden behandelen, op de eerste verdieping ontmoeten en op de verdiepingen erboven samenwerken.

- Na de COVID-pandemie wordt er anders naar kantoorwerken gekeken. Het nieuwe werken zal een hybride systeem worden waar er een gedeelte van de week thuis zal worden gewerkt. Hierbij zal het kantoor vooral een plek worden waar mensen elkaar ontmoeten en waar er samen gewerkt kan worden. Het thuishkantoor zal vooral worden gebruikt voor doelgericht werken en voor het uitvoeren van individuele taken. Het nieuwe GGD gebouw faciliteert in deze trends.
- Het oude gebouw stamt nog uit 1981 en kan niet meer voldoen aan de eisen die zijn gesteld vanuit de werknemers van de GGD en de gebruikers van de GGD. Ook door de COVID-pandemie en het nieuwe blik op het kantoor voorziet het oude pand niet meer in de behoefte.

⁴ Sterre ten Houte de Lange (13-11-2020) De huisartsenpost twee keer vaker bezocht door mensen met een lage SES (Sociaal economische status)

⁵ NOS (16-02-2022), Onderzoeksraad: Nederland was onvoldoende voorbereid op pandemie

⁶ HEVO (6 december 2021). Gezondheid en gebruiker centraal. Bron: <https://www.hevo.nl/actueel/nieuws/gezondheid-en-gebruiker-centraal>

⁷ HEVO (6 december 2021). Gezondheid en gebruiker centraal. Bron: <https://www.hevo.nl/actueel/nieuws/gezondheid-en-gebruiker-centraal>

Benchmark GGD-locaties elders in het land

Er zijn 25 GGD regio's en elk van deze regio heeft één hoofdgebouw. De verplaatsing van de GGD-locatie heeft vooral kwalitatieve redenen, er is nagenoeg sprake van sloop/nieuwbouw. Echter moet in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking ook de kwantitatieve behoefte worden genoemd. Om dit inzichtelijk te maken is een benchmark opgesteld met alle GGD hoofdgebouwen in Nederland. De resultaten staan vernoemd in de volgende paragraaf en in tabel 4.

- Als alle GGD regio's worden gecategoriseerd naar inwonertal staat de GGD regio Gelderland-Zuid op plek 17 van de 25 regio's. Om een perspectief te geven: de grootste regio is GGD Regio Rotterdam-Rijnmond met 1.279.414 inwoners en de kleinste is GGD Regio Gooi en Vechtstreek met 246.540 inwoners. Het gemiddeld aantal inwoners van alle regio's is 670.710 inwoners. Regio Gelderland-Zuid kent 543.245 inwoners en is daarmee een kleinere regio dan het gemiddelde.
- Als er gekeken wordt naar de grootte van de kantoorpanden (BAG) van de GGD regio's in m² en het aantal inwoners is er een lichtelijke correlatie waar te nemen tussen deze twee variabelen. Het correlatie getal is 0,4. Er is dus een lichtelijk verband tussen het aantal inwoners in een regio en de grootte van het GGD gebouw.
- Als het aantal inwoners in een regio wordt gedeeld door de grootte van het hoofdgebouw resulteert dit in aantal vierkante meter GGD hoofdgebouw per inwoner per regio. Het gemiddelde van deze waarde ligt op 0,0078 m² per inwoner. De waarde van het oude GGD gebouw ligt op 0,012 m² per inwoner. Dit is een grote afwijking van het gemiddelde. Met andere woorden: het huidige kantoorpand is te groot in m² voor het aantal inwoners dat er in de regio woont. Het toekomstige pand is een stuk kleiner in vierkante meter. De waarde van het toekomstige pand ligt op 0,0080 m² per inwoner. Dit sluit naadloos

aan op het gemiddelde in het land. Het toekomstige pand sluit daarmee aan op de grootte van de GGD Regio Gelderland-Zuid.

- Zoals al eerder is vermeld is het gemiddelde aantal inwoners van GGD regio's 670.710 inwoners. De gemiddelde omvang van de GGD gebouwen staat op 5.252 m². De GGD regio Gelderland-Zuid kent 534.245 inwoners. Dit is 81% van het totale gemiddeld aantal inwoners. Dit getal kan gebruikt worden om de verhouding tussen het aantal inwoners in een GGD regio en de omvang van het GGD pand te berekenen. Als dit gedaan wordt, komt er een omvang uit van 4.254 m². Het nieuwe pand zal 4.337 m² gaan bedragen. Deze omvang sluit veel beter aan op de grootte van de regio Gelderland-Zuid. Daarmee is het huidige pand veel te groot.
- Het jaar waarin het huidige pand is gerealiseerd is 1981. Als er gekeken wordt naar de GGD gebouwen in Nederland is het gemiddelde realisatie jaar 1985. Dit verschilt 4 jaar. Echter staan er in deze database een aantal statische uitschieters: Warnsveld (1899), Amsterdam (1923) en Zwolle (1946). Op het moment dat deze statische uitschieters niet worden meegerekend komt er een gemiddeld realisatiejaar uit van 1994. Dit scheelt 13 jaar met het huidige GGD gebouw. Het pand is daarmee ook simpelweg te oud om nog te kunnen gebruiken als een courant GGD pand. Dit onderschrijft de behoefte aan een nieuw pand.

Tabel 4: Benchmark GGD-locaties Nederland

Regio	Aantal inwoners ⁸	Adres	Postcode	Plaats	Jaar	M² (BAG) ⁹	M²/inw
GGD Amsterdam	1.008.808	Nieuwe Achtergracht 100	1018 WT	Amsterdam	1923	13.519	0,0134
GGD Brabant-Zuidoost	752.485	Clausplein 10	5611 XP	Eindhoven	1997	5.880	0,0078
GGD Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid	367.350	Karel Lotsyweg 40	3318 AL	Dordrecht	1989	2.200	0,0060
GGD Drenthe	488.611	Mien Ruysweg 1	9408 KA	Assen	2013	5.740	0,0117
GGD Flevoland	401.503	Noorderwagenstraat 2	8223 AM	Lelystad	1974	3.130	0,0078
GGD Fryslân	646.324	Harlingertrekweg 58	8913 HR	Leeuwarden	2003	4.167	0,0064
GGD Gelderland-Zuid	543.245	Groenewoudseweg 275	6524 TV	Nijmegen	1981	6.400	0,0120
GGD Gooi en Vechtstreek	246.540	Burgemeester de Bordesstraat 80	1404 GZ	Bussum	2011	4.000	0,0162
GGD Groningen	584.104	Hanzeplein 120	9713 GW	Groningen	1997	7.941	0,0136
GGD Haaglanden	1.045.050	Westeinde 128	2512 HE	Den Haag	2012	6.934	0,0066
GGD Hart voor Brabant	1.042.228	Pettelaarpark 10	5216 PD	's-Hertogenbosch	1989	7.320	0,0070
GGD Hollands-Midden	774.476	Parmentierweg 49	2316 ZV	Leiden	1993	3.761	0,0049
GGD Hollands-Noorden	646.991	Hertog Aalbrechtweg 22	1823 DL	Alkmaar	2000	4.632	0,0072
GGD IJsselland	514.650	Zeven Alleetjes 1	8011 CV	Zwolle	1946	4.558	0,0089
GGD Kennemerland	531.591	Zijlweg 200	2015 CK	Haarlem	1992	7.274	0,0137
GGD Limburg-Noord	516.014	Drie Decembersingel 50	5921 AC	Venlo	1980	4.491	0,0087
GGD Noord- en Oost-Gelderland	812.224	Rijksstraatweg 65	7231 AC	Warnsveld	1899	4.344	0,0053
GGD regio Utrecht ¹⁰	1.263.572	De Dreef 5	3706 BR	Zeist	2001	2.052	0,0016
GGD Rotterdam-Rijnmond	1.279.414	Schiedamsedijk 95	3011 EN	Rotterdam	1977	7.228	0,0056
GGD Twente	625.976	Nijverheidstraat 30	7511 JM	Enschede	1991	7.773	0,0124
GGD West-Brabant	694.612	Doornboslaan 225	4816 CZ	Breda	2008	4.679	0,0067
GGD Zaanstreek/Waterland	328.233	Vurehout 2	1507 EC	Zaandam	1990	2.798	0,0085
GGD Zeeland	380.717	Westwal 37	4461 CM	Goes	1995	3.790	0,0100
GGD Zuid-Limburg	602.040	Het Overloon 2	6411 TE	Heerlen	1977	4.938	0,0082
Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden	670.984	Eusebiusbuitensingel 43	6828 HZ	Arnhem	1992	2.944	0,0044
Toekomstig GGD Gelderland-Zuid	543.245			Nijmegen	2024/2025	4.337	0,0080
Gemiddelde situatie	670.710	-	-	-	1994	5.252	0,0078

⁸ Opgehaald vanuit de GGD⁹ Opgehaald vanuit de BAGViewer¹⁰ Voor de GGD regio's Utrecht en Den Bosch is een schatting gemaakt van het aantal vierkante meters van het GGD pand

Conclusie behoefte

Er is een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan een nieuw GGD pand in de GGD regio Gelderland-Zuid. De nieuwbouwbehoefte komt voort uit meerdere aspecten.

- Er is sprake van een **toenemende zorgvraag** in de regio. Het aantal mensen in de regio groeit, waardoor ook de zorgvraag zal toenemen. Daarnaast neemt de grijze druk sterk toe in de komende periode. Ouderen hebben over het algemeen een hogere zorgvraag dan andere groepen. Ook mensen met een lager inkomen hebben een relatief grootte zorgvraag dan mensen met een hoger inkomen. Onder andere omdat kinderen uit huishoudens met lage inkomens vaker jeugdhulp krijgen. In de GGD-regio Gelderland-Zuid ligt het aantal huishoudens met een laag inkomen ongeveer gelijk aan dat van het Nederlandse gemiddelde, echter in de gemeente Nijmegen is het aandeel huishoudens met een laag inkomen relatief zeer hoog. De toenemende zorgvraag vraagt om een pand dat voldoet aan de eisen van de GGD, werknemers en cliënten.
- De meeste gemeenten hebben het financieel zwaar in het sociaal domein. Er is vanaf 2015 een aantal taken vanuit het Rijk aan de gemeenten overgedragen zonder voldoende budget. De GGD is als gemeentelijke gezondheidsdienst mede verantwoordelijk voor de gezondheid van de inwoners van de gemeenten. Door de financiële krapte zullen er meerdere taken op de mat van de GGD komen te liggen en zal de werkdruk verhogen.
- Het **huidige pand voldoet niet meer** aan de eisen van de GGD. Het pand aan de Groenewoudseweg stamt uit 1981 en is hiermee één van de oudste GGD hoofdpanden van het land. Het renoveren of herstructureren van het gebouw brengt te hoge kosten met zich mee. Daarnaast wensen de GGD en de gemeente een duurzaam gebouw. Dit sluit aan op de ambities die de gemeente

Nijmegen heeft gesteld als het gaat om duurzaamheid en circulair bouwen.

- Het nieuwe pand stelt de **gebruiker centraal**. Op de begane grond zijn veel behandelkamers. De eerste verdieping is een semiopenbaar gebied, waar de ontmoetingen plaatsvinden met de samenwerkingspartners. En de verdiepingen erboven zijn het private gebied, waar medewerkers van GGD Gelderland-Zuid samenwerken. Kortom: beneden behandelen, op de eerste verdieping ontmoeten en op de verdiepingen erboven samenwerken.
- Door de COVID-pandemie is er een nieuwe manier van werken ontstaan, het hybride werken. Het thuiswerken zal vooral gebruikt gaan worden als er doelgericht en individualistisch werk verricht moet worden. Het nieuwe kantoor zal een plek worden waar **ontmoeten en samenwerken** de boventoon voert.
- Het huidige pand is te groot voor het aantal inwoners in de regio. Tussen het aantal inwoners in een GGD regio en het aantal vierkante meter van het hoofdgebouw bestaat een correlatiegetal van 0,4. Er bestaat een lichtelijk verband tussen deze twee variabelen. Het aantal inwoners van een GGD regio zegt dus iets over de (benodigde) **grootte van het hoofdpand**. De GGD regio Gelderland-Zuid telt 543.245 inwoners. Het gemiddelde aantal inwoners in een GGD regio is 670.710. Gelderland-Zuid is hiermee 19% kleiner dan het gemiddelde. De gemiddelde afmetingen van een GGD hoofdpand is 5.252 m². Het pand in Nijmegen is circa 6.400 m² en is daarmee te groot voor het aantal inwoners in de regio. Het toekomstige pand is een stuk kleiner in vierkante meter (maximaal 4.400 m²) en sluit daarmee aan op de grootte van de GGD Regio Gelderland-Zuid.