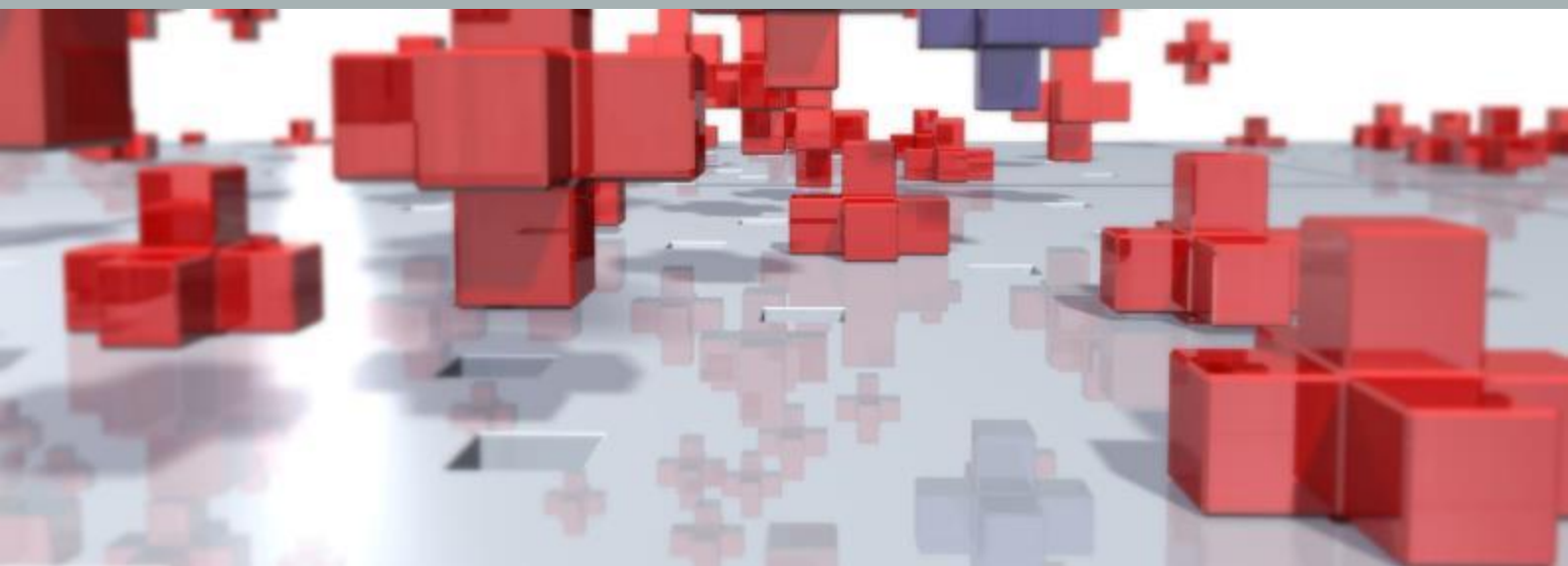


Bestemmingsplan Vijverhof

Gemeente Berg en Dal

Vastgesteld



Bestemmingsplan Vijverhof

Gemeente Berg en Dal

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03735
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1945.BPVIJVERHOF-VSG1
Datum:	25 mei 2023
Opdrachtgever:	Klokgroep BV
Projectteam BRO:	JRi, MvDn, T Au
Concept:	augustus 2021, oktober 2021
Voorontwerp:	december 2021
Ontwerp:	december 2022
Vaststelling:	25 mei 2023
Bron foto kaft:	BRO

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



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	20
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	20
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
4. OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1 Verkeer en parkeren	27
4.2 Geluid	31
4.3 Luchtkwaliteit	32
4.4 Bedrijven en milieuzonering	34
4.5 Kabels en leidingen	35
4.6 Niet gesprongen explosieven	35
4.7 Externe veiligheid	36
4.8 Ecologie	38
4.9 Bodem	40
4.10 Water	42
4.11 Archeologie	45
4.12 Cultuurhistorie	48
4.13 Duurzaamheid	50
4.14 M.e.r.-plicht	50
5. JURIDISCHE TOELICHTING	52
5.1 Algemeen	52
5.2 Systematiek	52
5.2.1 Inleidende regels	52

5.2.2 Bestemmingsregels	52
5.2.3 Algemene regels	53
5.2.4 Overgangs- en slotregels	54
5.3 Toelichting per bestemming	54
6. UITVOERBAARHEID	56
6.1 Economische uitvoerbaarheid	56
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	56
6.1.2 Kostenverhaal	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
6.2.1 Omgevingsdialoog	56
6.2.3 Inspraak	61
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan	
Bijlage 2: Laddertoets	
Bijlage 3: Notitie parkeren	
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 5: Risicoanalyse ontplofbare Oorlogsresten	
Bijlage 6: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 7: Stikstofdepositie gebruiksfase	
Bijlage 8: Stikstofdepositie aanlegfase	
Bijlage 9: Vervolgonderzoeken flora en fauna	
Bijlage 10: Ontwerpbesluit ontheffing Wnb	
Bijlage 11: Verkennend bodemonderzoek 2022 en 2016	
Bijlage 12: Actualiserend vooronderzoek bodem	
Bijlage 13: Waterparagraaf	
Bijlage 14: Archeologisch bureauonderzoek	
Bijlage 15: Verkennend booronderzoek archeologie	
Bijlage 16: Programma van Eisen archeologie	
Bijlage 17: Aanmeldingsnotitie mer	
Bijlage 18: Omgevingsdossier participatie	
Bijlage 19: Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 20: Nota Zienswijzen PM	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het Vijverhof-terrein in Berg en Dal te herontwikkelen. Het plangebied is gelegen aan de Kwakkenbergweg ten noordwesten van Berg en Dal en ten zuidoosten van Nijmegen. Het plangebied bestaat momenteel uit bebouwing van het zorgcomplex Vijverhof. Het huidige hoofdgebouw en de bestaande bungalows zijn verouderd en voldoen niet meer aan de maatstaven van deze tijd.

Figuur 1.1 toont het stedenbouwkundig plan voor de toekomstige situatie, deze is tevens opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De volgende ontwikkelingen worden meegenomen in het bestemmingsplan:

- Het bestaande hoofdgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt, de te behouden bebouwing wordt getransformeerd naar 38 sociale huur/koopappartementen en 34 middeldure huur/koopappartementen.
- De voormalige aanleunwoningen gelegen binnen het plangebied globaal van noordoost tot zuidwest worden gesloopt en hier worden ca. 48 grondgebonden woningen teruggebouwd, waaronder 3 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 35 aaneengebouwde woningen (waarvan 4 seniorenwoningen en 7 starterswoningen).
- De twee bestaande flatgebouwen in de zuidoostelijke hoek van het plangebied betreffen de (links) Kwakkenbergflat en de (rechts) Oosterpoortflat. Beide gebouwen worden omgezet naar Wonen, conform de feitelijke situatie.
- De bestaande bebouwing in zuidwestelijke hoek van het plangebied betreffen de gebouwen Bosrand en Vlindertuin, deze wijzigen niet en behouden de bestemming 'bijzondere woondoeleinden' maar worden wel meegenomen in de bestemmingsplanherziening.
- Een voorzieningenhart voor maatschappelijke voorzieningen met een gezamenlijk bvo van maximaal 200 m². Hierbij wordt momenteel gedacht aan functies zoals een tandarts, prikpost en/of kleinschalige detailhandel, voornamelijk gericht op de bewoners van het Vijverhof-terrein.

Het Vijverhof-terrein kan worden gezien als een integraal functionerend gebied, derhalve wordt er voor het gehele terrein een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Zo ontstaat er een integraal bestemmingsplan van het Vijverhof-terrein waarmee de beoogde nieuwe ontwikkelingen (woningen) mogelijk worden gemaakt en de bestaande functies blijven gehandhaafd.

Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Om de transformatie van het plangebied met nieuwe woningen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. De gemeente Berg en Dal heeft aangegeven in te stemmen met de herontwikkeling van het terrein.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1.1 Toekomstige situatie Vijverhof-terrein Berg en Dal, april 2022

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kwakkenbergweg ten westen van Berg en Dal en ten zuidoosten van Nijmegen. De locatie is gelegen in een groene omgeving in de wijk Kwakkenberg. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 39.800 m² en betreft globaal gezien de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Berg en Dal, sectie H, nummers: 2599; 2717; 2718; 2719; 2720; 2728; 2727; 2373; 2374; 2226.

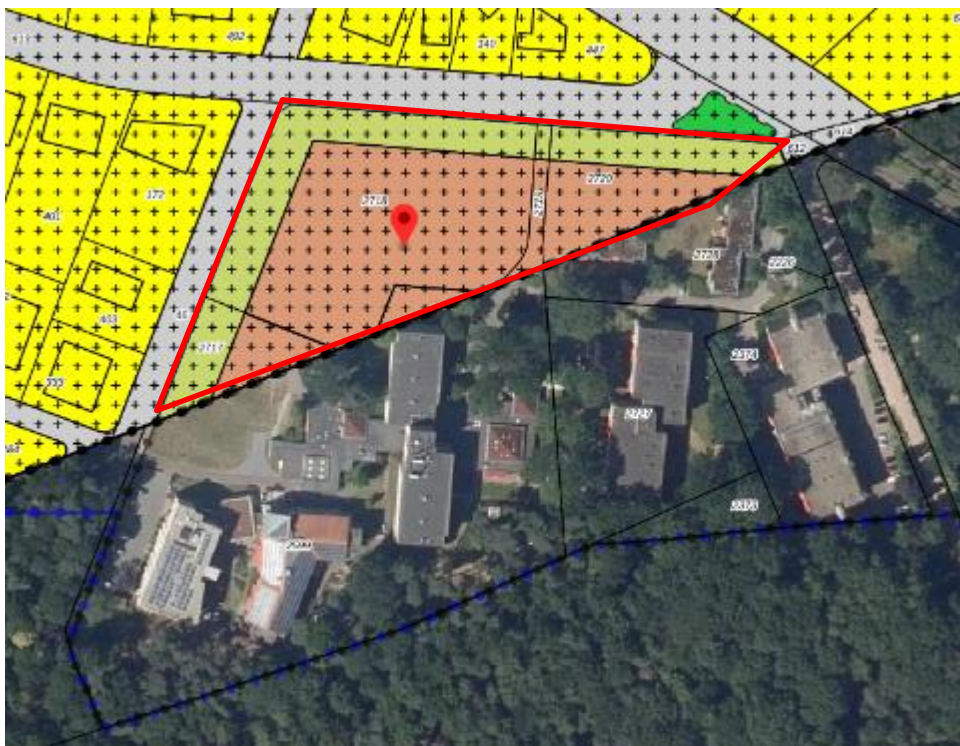
Op figuur 1.2 is een luchtfoto van de globale omgeving afgebeeld waarop de ligging van het plangebied te zien is. Het precieze plangebied volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.2 Ligging plangebied
(bron: Google Maps)

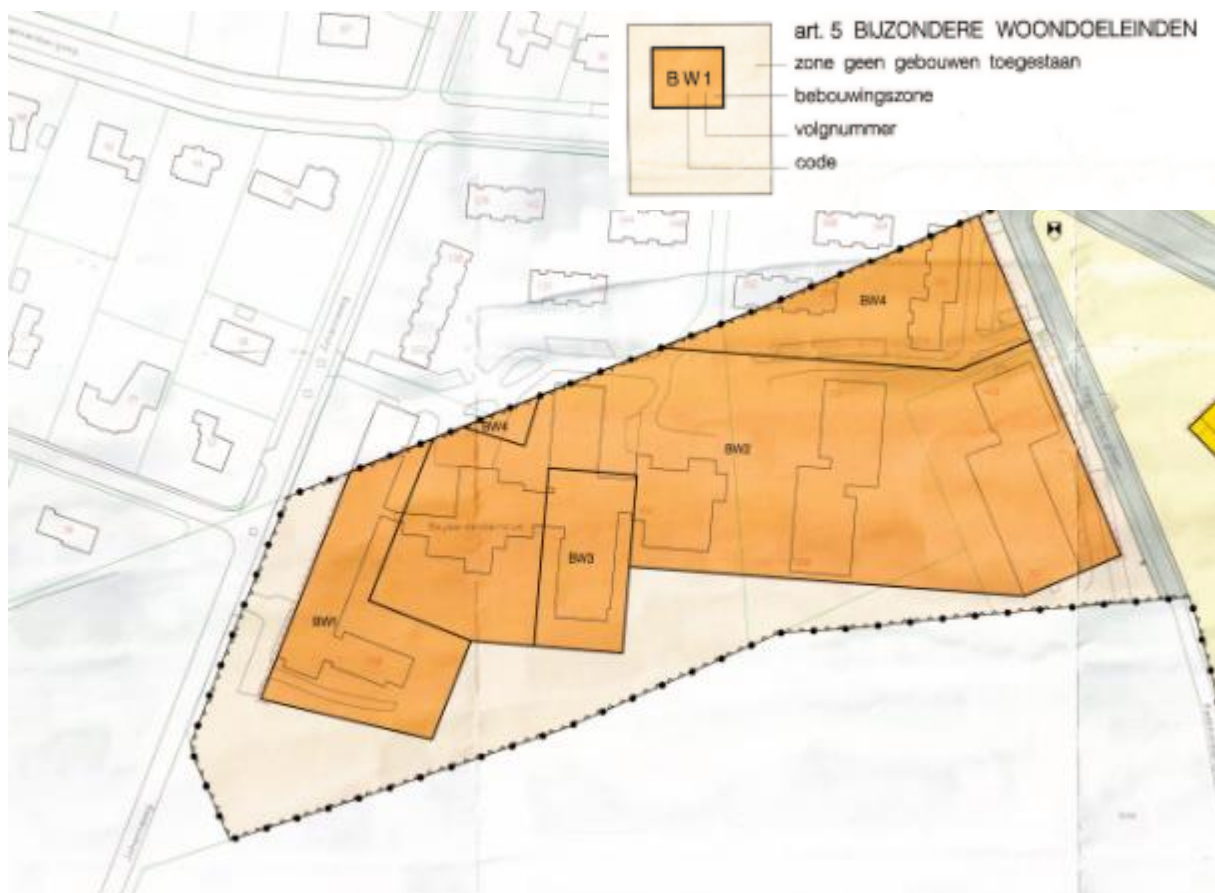
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onlangs is de gemeentegrens van Berg en Dal veranderd waardoor het gehele plangebied is gelegen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Berg en Dal. Volgens ruimtelijkeplannen.nl is ter plaatse van het plangebied nog gedeeltelijk het bestemmingsplan 'Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg' geldend, zoals vastgesteld op 15 februari 2017 door de gemeente Nijmegen. Het gedeelte van het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' met bouwvlakken met verschillende maatvoeringen. Daarnaast heeft het plangebied gedeeltelijk de bestemming 'Tuin'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde – Natuur en landschap'. De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De voor 'Waarde - Natuur en Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden, in het bijzonder de stedenbouwkundige-, visueel-landschappelijke-, de geomorfologische-en de ecologische waarden.



Figuur 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Naast dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Berg en Dal' het geldende planologisch-juridisch kader. Op 25 juli 2007 is dit bestemmingsplan door de gemeente Berg en Dal vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bijzondere woondoeleinden'. De aanduidingen op de plankaart (BW1, BW2, BW3 en BW4) hebben betrekking op de maatvoering van de binnen de bestemming toegestane bouwwerken. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Verwachtingsgebied – archeologische waarden'. De als 'Verwachtingsgebieden archeologische waarden' aangegeven gronden zijn, behalve voor de ter plaatse aangegeven andere bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van mogelijke archeologische informatie in de bodem.



Figuur 1.4 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Berg en Dal' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De vigerende bestemmingen in de bestemmingsplannen maken het niet mogelijk het plangebied te herontwikkelen naar een woongebied met circa 120 nieuw toe te voegen woningen. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Kwakkenbergweg 150 ten noordwesten van de bebouwde kom van Berg en Dal en ten zuidoosten van Nijmegen. Het plangebied betreft het voormalige woonzorgcentrum Vijverhof en bestaat uit woningen, appartementen en activiteitengebouwen met daartussen gazon en tuinen in een bosrijke omgeving. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 39.800 m².

Binnen het plangebied bevinden zich in het noorden lage verouderde patiowoningen bestaande uit 1 bouwlaag, dit zijn voormalige aanleunwoningen. Ten zuiden van de patiowoningen bevinden zich 3 flatgebouwen.



Figuur 2.1 Het plangebied in de huidige situatie met links de patiowoningen en rechts een flatgebouw (bron: Google Streetview)

Sinds de zomer van 2015 werkt ontwikkelaar KlokGroep samen met ZZG zorggroep, woningcorporatie Oosterpoort en de gemeentes Berg en Dal en Nijmegen aan een toekomstbestendige herontwikkeling van het terrein en de verouderde gebouwen.

Als onderdeel van de herontwikkeling verhuisden in 2016 32 dementerende bewoners, van hun kamer in woonzorgcentrum Vijverhof, naar een eigen, gloednieuw en ruim appartement in de beschermde woonvorm 'Vlindertuin'. Het nieuwe gebouw ligt op het terrein van woonzorgcentrum Vijverhof in Berg en Dal in de zuidwestelijke hoek. Tevens is hier het gebouw 'De Bosrand' gelegen wat ruimte biedt aan 48 bewoners. Deze bestaande gebouwen 'Vlindertuin' en 'Bosrand' worden tevens meegenomen in de bestemmingsplanherziening.

2.2 Masterplan 2017

In 2017 is er voor de ontwikkeling van het Vijverhof-terrein een Masterplan en Beeldkwaliteitsambitie opgesteld. Het Masterplan heeft door het college van de gemeente Berg en Dal op 7 mei 2019 de status heeft gekregen als gemeentelijke ambitie en diende als ruimtelijk kwaliteitskader voor de plan-uitwerking. Daarbij heeft het college aangegeven dat het masterplan niet één op één overgenomen dient te worden maar dat het college bij een nieuw plan zal afwegen of een afwijking acceptabel is of niet.

Sinds 2017 heeft de tijd niet stil gestaan. Bij opstellen van het stedenbouwkundig plan is gebleken dat het Masterplan uit 2017 verouderd is. Het Masterplan voldoet niet meer aan de maatstaven van deze tijd. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van actueel gemeentelijk beleid. Dit betekent aangescherpte parkeernormen en een verdeling huurwoningen en koopwoningen volgens het actuele actieplan wonen. Een andere afwijking van het Masterplan uit 2017 is dat het oorspronkelijke hoofdgebouw wordt behouden en getransformeerd naar woonappartementen. Daarbij is ondergronds parkeren niet haalbaar gebleken. Het behoud van het hoofdgebouw sluit aan bij de wens meer circulair te bouwen. In het Masterplan werden er daarnaast behoudswaardige bomen gekapt, door geen ondergrondse parkeergelegenheid te realiseren kunnen er veel waardevolle bomen behouden blijven. Hiermee is het mogelijk om een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte te realiseren.

In samenspraak met diverse stakeholders (o.a. ZZG zorggroep, gemeente Berg en Dal, gemeente Nijmegen, omwonenden) is er een nieuwe visie op de herontwikkeling en het Masterplan gegeven in de vorm van een nieuw stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan sluit met haar kenmerken goed aan bij het Masterplan dat als hoofdstructuur spreekt van drie te realiseren groene landschapsstroken en een hoofdontsluiting van oost naar west (zie figuur 2.2). In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundig plan en de toekomstige situatie.

2.3 Toekomstige situatie

Op 10 juni 2020 is overeenstemming bereikt tussen ZZG zorggroep en KlokGroep om de plannen voor de ontwikkeling van het terrein van De Vijverhof verder uit te werken. Zodat er een duurzame woonomgeving ontstaat met een goede mix van jong, oud en gezinnen. Met een combinatie van koop- en (sociale) huurwoningen.

Het centraal gelegen hoofdgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt en gerenoveerd naar een appartementencomplex met 38 sociale huur/koopappartementen en 34 middeldure huur/koopappartementen. De verouderde voormalige aanleunwoningen, binnen het plangebied globaal gelegen van noordoost tot zuidwest, worden gesloopt. Hier worden 48 grondgebonden woningen teruggebouwd in verschillende woningbouwtypologieën. Namelijk 3 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen, 24 aan- een gebouwde woningen, 4 seniorenwoningen en 7 starterswoningen.

De twee bestaande flats in de zuidoostelijke hoek van het plangebied betreffen de (links) Kwakkenbergflat en de (rechts) Oosterpoortflat. Beide gebouwen worden meegenomen in onderhavige bestemmingsplanherziening en krijgen de bestemming Wonen, conform de feitelijke situatie. De bestaande gebouwen 'Vlindertuin' en 'Bosrand' in de zuidwestelijke hoek van het plangebied wijzigen niet maar worden tevens meegenomen in de bestemmingsplanherziening. Hiermee wordt er een

nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gehele Vijverhof-terrein. Figuur 2.2 toont het stedenbouwkundig plan van het Vijverhof-terrein, deze is tevens opgenomen in het bijlage 1 bij deze plantoelichting.

Het programma dat op het Vijverhof-terrein wordt gerealiseerd richt zich op verschillende doelgroepen. Van (jonge) gezinnen tot starters en ouderen. Het initiatief op het Vijverhof-terrein laat daarmee een divers programma zien.



Figuur 2.2 Toekomstige situatie Vijverhof-terrein Berg en Dal, april 2022

Het Vijverhof-terrein kan worden gezien als een integraal functionerend gebied, derhalve wordt er voor het gehele terrein een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Zo ontstaat er een integraal bestemmingsplan van het Vijverhof-terrein waarmee de beoogde nieuwe ontwikkelingen (woningen) mogelijk worden gemaakt en de bestaande functies blijven gehandhaafd.

Aanvullend op het toevoegen van de nieuwe woningen bestaat het voornemen om een 'voorzieningshart' met maatschappelijke functies te realiseren. De wens voor dit hart is terug te vinden in het Masterplan. Momenteel zijn er op het Vijverhof-terrein al enkele voorzieningen aanwezig, in de zogeheten 'huiskamer van WWV Babylon'. Hier wordt ruimte geboden aan lokale initiatieven en is ruimte voor bijvoorbeeld een kopje koffie, een kunstexpositie of een warme maaltijd bij de Voedsel Coöperatie Berg en Dal (VOKO). Het voornemen bestaat om op het Vijverhof-terrein een nieuw duurzaam gebouw 'voorzieningshart' te realiseren. Het voorzieningshart krijgt een buurtfunctie, met ruimte voor ontmoeten, binnen en buiten. Hierbij wordt gedacht aan functies zoals een wijkverplegingspost ZZG; de organisatie kleine evenementen voor bewoners Vijverhof-terrein; ondergeschikte horeca voor bewoners Vijverhof-terrein; een tandarts, prikpost en/of kleinschalige dagwinkel gericht op de bewoners van het Vijverhof-terrein. In afwijking van regulier beleid is op het Vijverhof-terrein een kleine dagwinkel toegestaan. Normaliter mag een dergelijke functie alleen in centrumgebieden. Omdat het gaat om

een bestaande functie en deze functie gezien kan worden als een aanvulling op het voorzieningen niveau van het dorp wordt hieraan meegewerkt.

Bij de definitieve invulling van het voorzieningenhart en het toetsen van de haalbaarheid zal er worden overlegd met de gemeente Berg en Dal, de bewoners van de Vijverhof en andere relevante stakeholders. Het realiseren van een voorzieningenhart is in voorliggend bestemmingsplan toegestaan binnen de opgenomen bestemming 'Maatschappelijk' tot een maximaal bvo van 200 m². Hiermee is de mogelijkheid ingebouwd om een voorzieningenhart te realiseren met maatschappelijke voorzieningen en bij deze activiteiten en functies behorende ondersteunende horeca, mits voldaan wordt aan de in de regels opgenomen voorwaarden. Het voorzieningenhart is voorzien tussen het voormalige hoofdgebouw en de Kwakkenbergflat. In figuur 2.2 staat als impressie het voorzieningenhart als rond gebouw ingetekend. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan het bvo ten behoeve van het voorzieningenhart uitgebreid worden tot maximaal 400 m². Een voorzieningenhart van deze schaal en omvang wordt passend geacht bij de omvang van het terrein.

Ontsluiting en parkeren

Het terrein krijgt twee hoofdentrees voor auto- en langzaam verkeer, respectievelijk vanaf de Johannaweg (westzijde) en de Kwakkenberglaan (oostzijde). Het verkeer wordt vanuit het plangebied afgewikkeld op de Johannalaan of Kwakkenberglaan en vervolgens op de Kwakkenbergweg of Berg en Dalseweg en verder.

De hoofdentree van het bospark voor langzaam verkeer is de centrale langzaamverkeersroute vanaf de Kwakkenbergweg naar het hart van het plan, en wordt doorgezet als verbinding naar het bos aan de zuidzijde. Verder is voorzien in een recreatieve oost-westroute langs de bosrand aan de zuidrand van het terrein. De entrees van het terrein worden uitnodigend en herkenbaar gemaakt. Het open karakter van het terrein moet hier mee worden benadrukt en expliciet moet de indruk worden voorkomen van een instellingen terrein.

De interne hoofdontsluitingsweg wordt ingericht met gedeeltelijk parkeervakken haaks op de rijbaan. Vanuit de hoofdontsluitingsweg worden er doodlopende aansluitingen aangelegd naar woonstraten en parkeerplaatsen. In het zuidoosten wordt er om de bestaande bebouwing heen ontsluiting aangelegd op extra parkeerplaatsen tussen de bebouwing. Het parkeren is per deelgebied en gebouwcluster gezien vanuit het park, zoveel mogelijk uit het zicht gesitueerd, waarbij deze landschappelijk worden ingepast.

Stedenbouwkundige en landschappelijk uitgangspunten

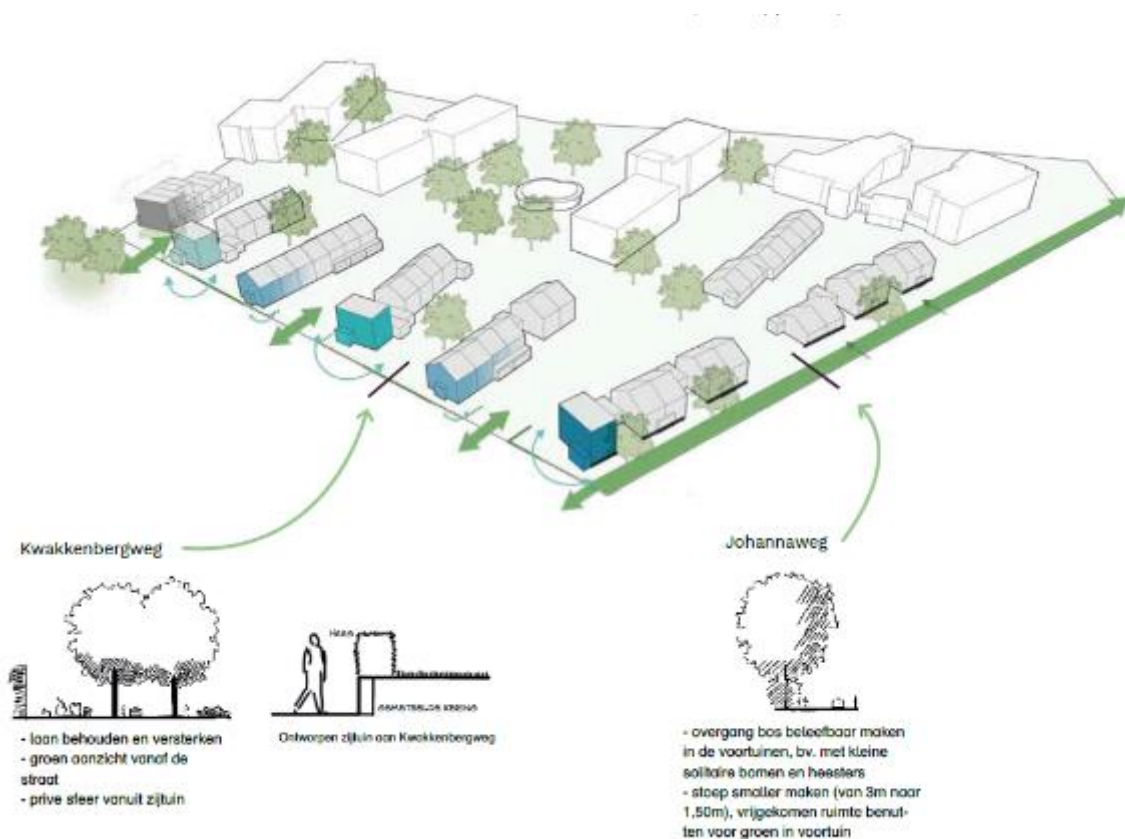
Verkennde studies hebben geleid tot inzicht in de mogelijkheden en potenties van het terrein en het gewenste nieuwe programma. Deze zijn samengevat in de onderstaande ontwerpuitgangspunten:

- Het landschap met de uitlopers van het bos (onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk) is de draager voor de herontwikkeling.
- Het beoogde sfeerbeeld is wonen in een bospark. Daarbij dient de directe relatie tussen bos en park (qua toegankelijkheid, zichtbaarheid en sfeer) versterkt te worden.
- Het woongebied dient vrij toegankelijk te zijn en een eenduidige samenhangende landschappelijke terreininrichting als bospark te krijgen.
- Het terrein dient een open, levendig en uitnodigend karakter te krijgen.
- Handhaven van bestaande waardevolle bomen, en het zoveel mogelijk handhaven van overige bomen; royale compensatie van te kappen bomen.
- Beperking van het ruimtebeslag van de bebouwing door stapeling functies zodat er meer ruimte voor groen zal zijn.

- De nieuwe bebouwing dient zich op het park te oriënteren (voorkanten/balkons aan het park);
- Restafval wordt verzameld in ondergrondse containers in het openbaar terrein.
- Afvalstromen voor GFT en Papier worden verzameld in verzamelcontainers in een externe containerruimte bovengronds. Plasticafval wordt door de bewoners zelf opgeslagen en dient op de aanbied-dag aangeboden te worden aan de doorgaande weg.
- De nieuwe grondgebonden woningen krijgen een kliko voor restafval, een kliko voor GFT en een kliko voor OPK (oud papier en karton).
- Bij de situering van de bebouwing dient waar mogelijk aangesloten te worden op routes vanuit het bos.
- Bij de situering en oriëntatie van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met de bezonning en de privacy van tuinen.
- De hoofdontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de Johannaweg en Kwakkenberglaan. De hoofdontsluiting voor langzaam verkeer vindt plaats via de Kwakkenbergweg.
- Het gehele terrein wordt zodanig ingericht dat het toegankelijk en doorgankelijk is voor rolstoel- en rollatorgebruikers conform Handboek Nijmegen Toegankelijk nov. 2016.
- Afscheiding naar bos vriendelijk en natuurlijk max. 1,2 m hoog. Doel: afscherming tegen wilde zwijnen.
- Waterberging dient waar nodig onzichtbaar te worden ingepast.

Er is een groenplan opgesteld voor de inrichting van het plangebied. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is de aanleg en instandhouding van het groenplan (of een ander door het bevoegd gezag goedgekeurd groenplan) geborgd.

Het basisconcept van het plan is een bospark. Het terrein heeft een open, levendig en uitnodigend karakter. Het beoogde sfeerbeeld is wonen in een bospark, waarin de directe relatie tussen het bos en het park zichtbaar dient te zijn en waarbij er twee woonsferen worden gecreëerd: wonen aan de parkrand en wonen in het park. Het bospark krijgt een natuurlijke uitstraling met open landschappelijke sfeer. Het landschap loopt door tot aan de gevels, en de gebouwen zijn “te gast” in het bospark. Het is de bedoeling dat de natuurlijke sfeer van het bos tussen de gebouwen op het terrein “doorsijpelt” vanuit het Mariënbos ten zuiden van de locatie. Bebouwingszones en landschappelijke stroken wisselen elkaar af en lopen in noord-zuidrichting. Dit vormt de ruggengraat van de stedenbouwkundige opzet.



Figuur 2.3 Impressie stedenbouwkundige opzet (bron: Beeldkwaliteitplan)

De landschappelijke stroken geven diepe zichtlijnen van de Kwakkenbergweg naar het achtergelegen bos. Er wordt een eenduidige samenhangende landschappelijke terreininrichting voorgestaan. De basisinrichting van het bospark bestaat uit natuurlijk, "ruig" bloemrijk grasland met verspreid staande (clusters van) inheemse bomen van de eerste grootte en een netwerk van informele, slingerende wandelpaden. De clusters van grote bomen "dunnen uit" in noordelijke richting en worden dan spaarzamer en vaker solitaire bomen.

De paden in de landschapsstroken sluiten aan op de paden in het achterliggende bos. De centraal gelegen langzaam verkeersroute legt de belangrijkste verbinding tussen de buurt aan de noordzijde en het bos aan de zuidzijde en voert door de centrale parkruimte. Deze centrale parkruimte vormt het groene hart van het terrein.

Vanuit de bestaande situatie, de bestaande (ingemeten) bomen en het gewenste aantal woningen is de positie van de nieuwe grondgebonden woningen bepaald in het stedenbouwkundig plan (zie figuur 2.2). Doorheen het plangebied lopen landschapsstroken / groene vingers die zorgen voor zichtlijnen richting het bos ten zuiden van het plangebied. Deze ruime landschapsstroken bieden ruimte voor ontmoeten zoals bijvoorbeeld speeltuinen, wadi's, gemeenschappelijke tuintjes, bankjes etc. De nieuwe bebouwing oriënteert zich op het de groene vingers en sluit aan op de omgeving. De interne west-oost hoofdonsluitingsweg wordt ingericht met gedeeltelijk parkeervakken haaks op de rijbaan.

Uitgangspunt is twee bouwlagen met een kap voor de grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen op de hoeken, kaderen het plangebied en zijn drie lagen plat. Zo ontstaan er (hoek)accen-

ten, passend in het ritme van de bebouwing aan de Kwakkenbergweg. De bebouwing aan de Johannaeweg in het westen van het plangebied heeft een losse korrel wat aansluit op zijn omgeving. Tevens geeft de bebouwing hier extra ruimte aan het straatprofiel. De starterswoningen op de hoek van de Kwakkenberglaan en de Kwakkenbergweg zijn bereikbaar vanaf de straat en hebben de buitenruimte aan de wadi in de vorm van een veranda. De bouwmassa is maximaal 3 lagen op het hoekpunt van het terrein. De uitstraling past bij de duurzaamheidsambities op deze plek (zie ook figuur 2.3).

Beeldkwaliteitplan

Met de stedenbouwkundige opzet als basis, wordt het bouwplan voor de woningen uitgewerkt. Het gewenste beeld vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke uitgangspunten. Derhalve wordt er een beeldkwaliteitplan opgesteld. De beeldkwaliteitsregels zijn vooral een communicatiemiddel, waarmee wordt aangegeven wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang. Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitsregels is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd af te wijken. Er wordt gestreefd naar een gelijktijdige vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage 19 bij deze plantoelichting.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (staat nu gepland voor 1 januari 2024) komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

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.

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen el-

kaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Voor wat betreft de volgende nationale belangen "Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving", "Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit" en "Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Voor de nationale belangen "Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid" en "Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater" wordt verwezen naar paragraaf 4.10 Water. In paragraaf 4.11 Archeologie en 4.12 Cultuurhistorie wordt aandacht besteed aan archeologie en cultuurhistorie. Dit raakt aan het nationaal belang "Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang".

Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

In het Barro worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied en planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming Maatschappelijk gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief (uitbreiding met 120 woningen) beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied valt op dit moment binnen twee bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan dat geldt aan de noordzijde van het plangebied (Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg, 15-02-2017) heeft de bestemming Maatschappelijk. De rest van het plangebied heeft in het bestemmingsplan (Berg en Dal, 25-07-2007) de bestemming Bijzondere Woondoeleinden. Op basis van deze bestemmingsplannen is regulier wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven-terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 120 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een zorgcomplex naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 120 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Voor de 200 m² maatschappelijke voorzieningen hoeft geen toets aan de Ladder te worden doorlopen omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of hiervan sprake is wordt namelijk bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het plan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Hiervan is geen sprake bij dit initiatief.

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Kijkend naar de aard en omvang van het initiatief, de locatie van het initiatief op de grens van de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen en de sterke verhuisrelatie met de gemeente Nijmegen wordt het primaire verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling afgebakend als de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen. Als secundair verzorgingsgebied worden de overige gemeenten in de regio Nijmegen e.o. gehanteerd (Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Wijchen).

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen als bijlage 2 bij deze plantoelichting.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 120 nieuwe woningen te realiseren op het Vijverhof-terrein in de gemeente Berg en Dal voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De bevolking in de gemeente Berg en Dal neemt de komende jaren af, maar het aantal huishoudens neemt toe. De bevolking in de gemeente Nijmegen en regio Nijmegen e.o. groeit de komende jaren nog wel flink door evenals het aantal huishoudens. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting gemaakt worden van de woningbehoefte. Voor de gemeente Berg en Dal geldt tot 2030 een woningbehoefte van 1.200 woningen, voor de gemeente Nijmegen een woningbehoefte van 10.330 woningen. Voor de gehele subregio Nijmegen e.o. is sprake van een woningbouwopgave van bijna 16.000 woningen tot 2030. In de gemeenten ligt de nadruk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort op de komende 5 jaar.
- Op dit moment is er binnen de gemeente Berg en Dal onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. De totale planvoorraad bedraagt 1.647 woningen terwijl de woningbehoefte (inclusief 30% overcapaciteit) 1.560 woningen betreft. De bouwproductie blijft op korte termijn beperkt, omdat voor veel plannen nog ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen. Een groot deel van deze plannen heeft dus een zachte status. Er ligt een opgave om plannen hard te maken.
- Hetzelfde geldt voor de gemeente Nijmegen: hier is de plancapaciteit niet groot genoeg om in de totale woningbehoefte in de gemeente te voorzien. De beoogde ontwikkeling op het Vijverhof om

120 woningen te realiseren voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Bovendien is de ontwikkeling Vijverhof reeds opgenomen als zachte plancapaciteit in de gemeente Berg en Dal én aangemerkt als één van de versnellingslocaties binnen de regio.

- Het is bovendien nodig om woningen toe te voegen in de kern Berg en Dal omdat in Leuth en Ooij de gemeente ruim meer plannen heeft, in Beek, Berg en Dal, Millingen en Ubbergen zijn er minder plannen dan de behoeftecijfers. Door de ligging van de planlocatie tegen de gemeente Nijmegen aan, waar de woningbouwopgave nog groter is dan in de eigen gemeente, is het nodig om hier woningen te realiseren. Het initiatief Vijverhof voorziet hierin.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarbij 38 sociale woningen (huur en koop), 34 middeldure woningen (huur en koop), 48 grondgebonden koopwoningen worden gerealiseerd op het Vijverhof-terrein, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Met het diverse programma dat op het Vijverhof-terrein wordt gerealiseerd, spreekt het initiatief verschillende doelgroepen aan. Van (jonge) gezinnen tot starters en ouderen. Waar de behoefte van deze laatste twee groepen met name groot is in de gemeente Nijmegen en zich toespitst op appartementen, komt de woningbehoefte vanuit gezinnen met name uit omliggende kernen/gemeenten. Het initiatief op het Vijverhof-terrein laat daarmee een divers programma zien dat zich richt op verschillende doelgroepen.
- Zowel op regionaal als lokaal niveau is er behoefte aan sociale huurwoningen, met name appartementen. In de periode tot 2024 is in de gemeente Berg en Dal een behoefte van 215 nieuwe sociale huurwoningen, in de periode 2024-2029 nog eens 175 woningen. Het initiatief dat o.a. voorziet in de toevoeging van 38 sociale woningen draagt concreet bij aan deze gemeentelijke opgave. Ook in de middenhuur bestaat een groeiende behoefte; vooral bij appartementen. Ook dit type woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor Vijverhof. De stijging in eenpersoonshuishoudens (met name door de vergrijzing) vraagt om meer appartementen en (gelijkvloerse) woningen nabij voorzieningen.
- Uit de Raadsinformatienota update woningbouwplanning 2022 blijkt dat de huidige plannen voldoen aan de betaalbaarheidseisen van het ambitiekader wonen: 30% sociaal, 20% middelduur. Het toevoegen van sociale huur op het Vijverhof-terrein draagt hieraan bij.
- In de koopsector is de behoefte verspreid over de verschillende segmenten naar typologieën prijsklasse, zowel in de gemeente Berg en Dal als in de gemeente Nijmegen. Met name 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn gewild. De helft van het programma aan grondgebonden koopwoningen voor het Vijverhof-terrein bestaat uit dit type woningen, waarmee voorzien wordt in een kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen op het Vijverhof-terrein onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot, zowel in de gemeente Berg en Dal als in de gemeente Nijmegen, dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Berg en Dal.

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. Het plangebied heeft in de vigerende bestemmingsplannen de volgende bestemming: Maatschappelijk en Bijzondere Woondoeleinden. Dit betekent dat het plange-

bied een stedelijke functie heeft. Bovendien wordt het plangebied aan drie zijdes omsloten door stedelijke functies (wonen, tuinen, woondoeleinden). Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd of geconsolideerd. De meest recente geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening dateert van december 2022.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de hierboven beschreven Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Doorwerking plangebied

Het plangebied kent de volgende aanduidingen:

- Groene ontwikkelingszone
- Gelders Natuurnetwerk (klein gedeelte plangebied)
- Intrekgebied

Groene ontwikkelingszone

Conform artikel 2.52 (beschermen Groene ontwikkelingszone) laat een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als uit onderzoek blijkt dat:

- de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in de bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuur-netwerk en Groene ontwikkelingszone per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt, en;
- de samenhang niet verloren gaat.



Figuur 3.1 Uitsnede Kaart 3: Regels Natuur - kaart 1 Omgevingsverordening Gelderland (2022)

Een klein deel van de gronden binnen het plangebied valt in een groene ontwikkelingszone. De groene ontwikkelingszone is in figuur 3.1 lichtgroen gemarkeerd. Binnen deze gronden met de aanduiding Groene ontwikkelingszone vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Deze grond wordt in het bestemmingsplan uitgesloten van bebouwing en tevens wordt hiervoor de bestemming 'Natuur' opgenomen. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve geen nieuw negatief effect op de groene ontwikkelingszone. In de huidige situatie is er binnen deze groene ontwikkelingszone een dierenweide aanwezig. Daarom is er binnen de bestemming 'Natuur' ter plaatse van deze reeds aanwezige dierenweide een aanduiding opgenomen.

Gelders Natuurnetwerk

Voor zover een bestemmingplan betrekking heeft op het Gelders natuurnetwerk wordt een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toegelaten als die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang als bedoeld in bijlage (bij de Omgevingsverordening) Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone.

Een gedeelte van de gronden binnen het plangebied valt in het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is in figuur 3.1 donkergroen gemarkeerd. Binnen de westelijk gelegen gronden die zijn

aangeduid als Gelders Natuurnetwerk vinden geen nieuwe activiteiten of ontwikkelingen plaats. In de huidige situatie is er gedeeltelijk binnen deze zone GNN een dierenweide aanwezig. Deze dierenweide was al aanwezig voordat er ter plaatse het GNN is vastgesteld, de provincie heeft aangegeven dat het huidige gebruik gewoon kan worden gehandhaafd. Daarom is er binnen de bestemming 'Natuur' ter plaatse van deze reeds aanwezige dierenweide een aanduiding opgenomen.

Binnen de oostelijk gelegen gronden die zijn aangeduid als Gelders Natuurnetwerk wordt een parkeer-koffer aangelegd. De provincie Gelderland heeft in haar vooroverlegreactie geadviseerd om het plan aan te passen en de parkeer-koffer buiten het GGN te laten. Echter is de praktijk weerbarstiger, er is geen ruimte voor een andere invulling. De parkeerinvulling binnen het plangebied was al een complexe opgave. Alle mogelijkheden zijn al benut. Bovendien is de huidige begrenzing van de GNN onlogisch en komt niet overeen met het huidige bestemmingsplan en het feitelijke gebruik op het Vijverhof-terrein. Op basis van het huidige bestemmingsplan geldt hier de bestemming Bijzondere woondoeleinden. Het is daarom voorstelbaar om het GNN te verleggen waarbij er een logische begrenzing wordt gevolgd waarbij gekeken wordt naar de huidige planologische en feitelijke situatie en waarbij ook in de toekomstige situatie de paden/parkeerplaatsen niet binnen GNN vallen zodat er geen sprake meer is van overlap. Hierover heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie. Er is een verzoek tot herbegrenzing van het GNN aangevraagd. De provincie heeft aangegeven bereid te zijn om het GNN gedeeltelijk te herbegrenzen waarmee de beoogde parkeer-koffer in de toekomstige situatie niet binnen het GNN komt te liggen.

Intrekgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Het is verboden in een Intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

Er is met onderhavige ontwikkeling geen sprake van winning van fossiele energie.

De provincie heeft als uitgangspunt dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als de ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde woonagenda. In de paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

De provincie streeft ernaar om duurzame verstedelijking door woonontwikkelingen in beginsel te laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied. Ook op regionaal en lokaal niveau is dit de ambitie. Het planinitiatief past binnen deze kaders aangezien de beoogde woningen binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Bovendien wordt provinciaal (en regionaal en gemeentelijk) ingezet op transformatie en herbestemming. Het initiatief is hiermee in lijn doordat een deel van het hoofdgebouw wordt behouden en getransformeerd naar 72 appartementen. De voormalige aanleunwoningen worden gesloopt en hier worden 48 grondgebonden woningen teruggebouwd.

Paragraaf 3.1.3 gaat in op de Ladder voor duurzame verstedelijking en de volledige Laddertoets is opgenomen in de bijlagen. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat de ontwikkeling in een kwantitatieve behoefte en is passend binnen het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid. Het planvoornemen is in lijn met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 (2018)

De gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. stellen in de woonagenda goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners centraal. De woningvoorraad en woonomgeving moeten voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt op een bereikbare locatie. Hiervoor zijn op 4 thema's woonafspraken gemaakt:

- De bestaande woningmarkt is verouderd en de grote voorraad eengezinswoningen begint uit de pas te lopen met de vergrijzende bevolking. Er moet daarom gefocust worden op transformatie, renovatie en sloop/nieuwbouw (met name in de sociale huursector) en verduurzaming en aanpassing ten behoeve van langer thuis blijven wonen (met name in de particuliere sector).
- Er wordt gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 waarbij er ingespeeld wordt op vergrijzing en ontwikkelingen in wonen en zorg. Voor flexibiliteit wordt er gefocust op woningen met een korte exploitatie-termijn die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.
- Diverse woonmilieus worden beoogd, waar er op zoek wordt gegaan naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus.
- Gezien de opgelopen achterstand in de woningvoorraad wordt er gefocust op verantwoord versnellen.

Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020)

De Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 is vastgesteld in 2018. De werkelijkheid van toen is sterk veranderd. Het woningtekort is sterk opgelopen, nieuwe thema's als het huisvesten van arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang zijn urgenter geworden en de effecten van de coronacrisis zijn nog niet te overzien. Bovendien zijn er inmiddels nieuwe afspraken over de woonopgaven in de regio Arnhem Nijmegen, die vragen om een aanscherping van de opgaven en ambities op de diverse thema's op subregio niveau. Maar: de centrale ambitie van de woon-agenda 2017-2027 blijft overeind.

Voortbordurend op de thema's uit de vorige woonagenda, de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en de actualiteit pakt de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 de volgende thema's op:

- Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen. In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit nodig voor 5.200 woningen. In totaal dus 20.200 woningen tot 2030. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen opgenomen met een netto capaciteit (totale toevoeging minus sloop) van 21.400 woningen. De subregio zet in op een woningbouwprogramma van minimaal 50% betaalbaar (sociale huur, betaalbare koop en middeldure huur). Bovendien worden kansen benut om nieuwe woonmilieus en woonvormen te ontwikkelen.
- Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid. De regio stemt de woningprogrammering af op plannen in de bestaande voorraad.
- Duurzaam en toekomstbestendig. De gemeenten streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving.
- Huisvesting specifieke doelgroepen. In alle gemeenten van de subregio is sprake van vergrijzing en moet dus meer rekening worden gehouden met het toevoegen van woonvormen specifiek voor ouderen (levensloopgeschikt, geclusterd en verpleeghuiscapaciteit).

Doorwerking plangebied

Paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking en bovenstaande geeft aan dat de woningbehoefte in de regio groot is. De planlocatie is gelegen tegen de gemeente Nijmegen, waar de woningbouwopgave nog groter is dan in de gemeente Berg en Dal. Ook na het realiseren van het planinitiatief blijft behoefte bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Berg en Dal.

In de subregio Nijmegen e.o. wordt ingezet op het versnellen van de woningbouwproductie en het bouwen van meer woningen. Het initiatief draagt hier concreet aan bij door 120 nieuwe woningen te realiseren. Bovendien is een belangrijk uitgangspunt op regionaal niveau dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd: 50% van het woningbouwprogramma dient te bestaan uit betaalbare woningen. Het initiatief Vijverhof in Berg en Dal voldoet aan deze ambitie aangezien van de 120 beoogde woningen er 38 in de sociale sector worden gerealiseerd en er 34 middeldure huur/koopappartementen worden gerealiseerd, wat dus meer is dan 50%.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Groesbeek 2025

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Groesbeek een toekomstvisie voor Groesbeek vastgesteld: de Strategische Visie Groesbeek 2025.

De Strategische Visie Groesbeek 2025 schetst de koers van de voormalige gemeente Groesbeek tot het jaar 2025. Er is door inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bestuurders actief meegedacht over de koers van de gemeente.

In de strategische visie worden belangrijke ontwikkelingen beschreven. Het gaat hier onder andere om maatschappelijke ontwikkelingen, economische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de samenleving. De drie belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- Samenwerken aan zorg: Zorgen voor elkaar, dichtbij en met de juiste balans tussen zelfredzaamheid en professionele zorg. De zorgsector ontwikkelt mee. De gemeente maakt het aantrekkelijk voor jonge (zorg)professionals om hier te wonen en werken.
- Jong, gezond en actief: Werken aan ontmoeting, gezondheid en levendigheid. Focus op de jeugd en investeren in sport.
- Spannend landschap: Werken aan een nog mooiere gemeente waar iedereen van kan genieten. Inspelen op recreatie en toerisme. Voortbouwen op de unieke kwaliteiten van het landschap.

In de visie wordt ook beschreven hoe de gemeente met deze ontwikkelingen om wil gaan in de toekomst. De Strategische visie vormt de basis voor het maken van beleid en voor gemeentelijke besluiten.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is volgens de Strategische Visie Groesbeek 2025 aangewezen als zorginstelling. Het plangebied betreft het voormalige woonzorgcentrum Vijverhof. De gebouwen en aanleunwoningen zijn gedateerd en aan vervanging / renovatie toe. Ten behoeve van de zorginstelling zijn er in de afgelopen jaren nieuwe gebouwen opgericht welke ruimte bieden aan circa 90 bewoners. Het achtergebleven hoofdgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt en gerenoveerd tot 38 sociale huur/koopappartementen

en 34 middeldure huur/koopappartementen. De aanleunwoningen worden gesloopt en er worden 48 grondgebonden woningen teruggebouwd. Hiermee ontstaat er een gevarieerd woningaanbod, waarbij er, hetzij in beperktere mate, ook ruimte is voor zorg.

3.4.2 Actieplan Wonen Berg en Dal 2020 (2020)

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad van Berg en Dal het Actieplan Wonen vastgesteld. Sinds de vorige woonagenda is de druk op de woningmarkt toegenomen. Het is lastiger geworden om een betaalbare woning te vinden in Berg en Dal. Zeker in de kernen nabij Nijmegen zorgt de instroom vanuit deze stad voor meer schaarste van beschikbare woningen.

De druk op de woningmarkt is in Berg en Dal dus toegenomen. Daarnaast is het voor corporaties en ontwikkelaars lastig om goedkope woningen te realiseren. De gemeente zet dus in om beschikbaar goedkoop aanbod te realiseren.

Het actieplan bestaat uit 5 onderdelen:

Ontwikkeling voorraad

- 1.200 woningen toe te voegen tot 2030 met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij.
- Er wordt actief meegedacht met kansrijke woningbouwprojecten en (indien nodig) naar nieuwe bouwlocaties gezocht.
- De huidige ontwikkelingen worden gemonitord om in te kunnen spelen op de veranderende vraag.

Betaalbaarheid

- De helft van de te bouwen 1.200 woningen is sociale huur en koop, middenhuur (huurwoning tussen €737 en €699, prijspeil 2020) en betaalbare koop (koopwoning van maximaal €250.000).
- Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen.
- Betaalbaarheid waarborgen door enerzijds passend toewijzen door de woningcorporaties en anderzijds prioriteit geven aan ontwikkelingen in het betaalbare segment.

Duurzaamheid

- Berg en Dal is in 2050 klimaatneutraal.
- Met corporaties in de prestatieafspraken concretiseren hoe we de sociale huurvoorraad verduurzamen.
- Herbestemmen van vastgoed stimuleren

Leefbaarheid

- Sturen op een goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop per wijk, waarbij we op inbreidingslocaties ook de verdeling in de directe omgeving meenemen.
- In delen van de gemeente kan op termijn sprake zijn van ontspanning op de woningmarkt. We vragen de woningcorporaties om in de kwetsbaardere wijken woonblokken zoveel mogelijk als geheel in eigendom te houden. Dit ter voorkoming van toekomstige knelpunten in de bestaande woningvoorraad.
- Woonzorgvoorzieningen waar nabijheid van zorg en beschutting essentieel zijn, plannen we primair in Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Beek.

Zorg

- Door de decentralisatie van zorg, de ambulantisering en de toenemende vergrijzing van de bevolking groeit de behoefte aan toegankelijke woningen en combinaties van (beschutte) woonvormen met zorg (in nabijheid).
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt er ingezet op woningen voor senioren die naar een toegankelijke woning willen doorstromen. Hierbij wordt per ontwikkeling specifiek gekeken of het toevoegen van geclusterde woonvormen mogelijk is.
- Er wordt gezorgd voor voldoende woningen voor de uitstroom vanuit beschermende woonvormen voor volwassenen en/of jeugd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in Berg en Dal waar een voormalig zorgcomplex wordt getransformeerd naar een nieuw woongebied. Het initiatief Vijverhof wordt gerealiseerd op de grens van de gemeenten Berg en Dal en Nijmegen en realiseert in ieder geval 38 sociale huurwoningen, waarmee er concreet wordt bijgedragen aan het realiseren van meer van dit type woningen. Daarnaast wordt ingezet op grondgebonden koopwoningen, waarvan de prijsklasse nog niet bekend is. De grondgebonden woningen worden in verschillende categorieën gerealiseerd, vrijstaand, twee-aan-eengebouwd, tussenwoningen en hoekwoningen. Hiermee ontstaat een gevarieerd woningbouwprogramma. Ook wanneer deze woningen niet binnen de betaalbare koopsector vallen, wordt voldaan aan het gemeentelijk streven om 50% betaalbare woningen te realiseren.

Onderdeel van de ontwikkeling is de transformatie van het bestaande hoofdgebouw naar appartementen. Met de transformatie wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsambitie, zo worden de bestaande gestapelde woningen losgekoppeld van het gasnetwerk. De nieuwe grondgebonden woningen worden gasloos en zullen voldoen aan de Nieuwbouw BENG eis. Er wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen voor het opwekken van duurzame energie. Zie ook paragraaf 4.13 duurzaamheid. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee bij aan het aspect 'duurzaamheid' binnen het ambitiekader woningbouw.

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering van Berg en Dal wordt gestreefd naar een verdeling die bestaat uit onder meer 30% sociale huur en/of koop, 20% middeldure huur en/of koop en 50% vrije sector. Met het woonprogramma van 38 sociale woningen, 34 middeldure woningen en 53 vrije sectorwoningen wordt hieraan voldaan. Tot 2030 zijn er in de gemeente Berg en Dal 1.200 woningen nodig, met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Groesbeek en Ooij. Op die manier kunnen nieuwe initiatieven bijdragen aan de woningbehoefte in de gemeenten Berg en Dal én Nijmegen, waar de woningbouwopgave groot is.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen optreden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom en in een matig stedelijk gebied. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 120 nieuwe woningen. Op basis van het meest recente stedenbouwkundig plan voorziet de ontwikkeling in de bouw van 38 sociale huurappartementen, 34 middeldure huur of koopappartementen, 3 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 35 aaneengebouwde woningen (waarvan 4 seniorenwoningen en 7 starterswoningen). In de berekening van de parkeerbehoefte zijn ook de woningen in de Kwakkenbergflat en de zorginstellingen Oosterpoortflat en Vlindertuin meegenomen.

Parkeren

Goudappel heeft in de notitie parkeerbehoefte Vijverhof Berg en Dal, de parkeerbehoefte bepaald. De volledige notitie is opgenomen als bijlage 3 bij deze plantoelichting. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de parkeernorm van de gemeente Berg & Dal, welke is gebaseerd op het gemiddelde parkeerkencijfer uit CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' en is weergegeven in tabel 4.1. In de parkeernorm is het aandeel bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning.

In de berekening is rekening gehouden met de gemiddelde parkeernorm voor sociale huurappartementen (1,2 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Dit is ruim voldoende, omdat uit statistieken van het personenautobezit per huishouden in Berg & Dal het volgende blijkt:

- Het autobezit per huishouden is 1,17.
- De doelgroep 'sociale huur' is gelijk aan de eerste twee 20% inkomensklassen van CBS.
- Het personenautobezit in deze inkomensklassen is 28% lager dan gemiddeld.
- De parkeerbehoefte voor de bewoners in de categorie 'sociale huur' is daarmee: $1,17 \times 0,72 = 0,84$ personenauto per huishouden.
- Voor bezoek wordt conform de parkeernormen van Berg & Dal 0,3 parkeerplaats per woning toegevoegd.
- De totale parkeerbehoefte is daarmee: $0,84 + 0,3 = 1,14$ personenauto per huishouden.

De ongewogen parkeerbehoefte voor de woningen is 187,3 (188) parkeerplaatsen, bestaande uit 36 parkeerplaatsen voor bezoekers ($120 \times 0,3$) en 140,1 parkeerplaatsen voor bewoners.

Tabel 4.1 Ongewogen parkeerbehoefte woningen

	aantal	norm	totaal
vrijstaande woning	3	2,2	6,6
twee-onder-een-kap woning	10	2,1	21
hoekwoning	10	1,9	19
tussenwoning	14	1,9	26,6
huur, appartement, sociaal (transformatie hoofgebouw)	38	1,2	45,6
appartement, middeldure huur of koop (transformatie hoofgebouw)	34	1,4	47,6
twee-onder-een-kapseniorenwoning	4	1,8	7,6
rij- en hoekstarterswoning	7	1,9	13,3
totaal	120		187,3

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het realiseren van een voorzieningenhart van maximaal 200 m² bvo mogelijk gemaakt. Momenteel is nog niet bekend welke functies er zullen komen en wat de bijbehorende parkeerbehoefte is. Een toekomstig voorzieningenhart moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit is juridisch geregeld in de regels van het bestemmingsplan (artikel 13.1). Artikel 13.1 geeft aan dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Het plangebied is voldoende groot om te voorzien in de benodigde parkeergelegenheid voor het voorzieningenhart.

Tabel 4.2 Ongewogen parkeerbehoefte Vlindertuin

	aantal	norm	totaal
Vlindertuin	80	0,6	48
totaal			48

Binnen het plangebied is de Vlindertuin opgenomen. Dit is een zorginstelling. De ongewogen parkeerbehoefte is weergegeven in tabel 4.2.

17 van de beoogde woningen hebben een of twee parkeerplaatsen in combinatie met een garage op eigen terrein. Conform CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' tellen deze parkeerplaatsen niet volledig mee. Het berekeningsaantal komt op 32,5. In tabel 4.3 zijn het theoretisch aantal en berekeningsaantal (32,5) weergegeven.

Tabel 4.3 Woningen met een parkeerplaats op eigen terrein

	aantal	theoretisch aantal	berekeningsaantal	totaal
woning met 1 parkeerplaats op eigen terrein plus garage	3	2	1,5	4,5
woning met 2 parkeerplaatsen achter elkaar plus garage	12	3	2	24
woning met 2 parkeerplaatsen naast elkaar plus garage	2	3	2	4
totaal				32,5

Niet op ieder moment van de week hebben bewoners, werknemers en bezoekers een even hoge parkeerbehoefte. Om die reden wordt gewerkt met aanwezigheidspercentages voor de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Bewoners en bezoekers (0,3 parkeerplaats per woning binnen de parkeernorm) en werknemers/bezoekers van de woonzorgappartementen hebben eigen aanwezigheidspercentages. Daardoor is de parkeerbehoefte op de drukste momenten minder dan de ongewogen parkeerbehoefte (zie tabel 4.4 en 4.5).

Tabel 4.4 Gewogen parkeerbehoefte bewoners en bezoekers

	aantal	bewonersnorm	totaal
vrijstaande woning	3	1,9	5,7
twee-onder-een-kap woning	10	1,8	18
hoekwoning	10	1,6	16
tussenwoning	14	1,6	22,4
huur, appartement, sociaal (transformatie hoofgebouw)	38	0,9	34,2
appartement, middeldure huur of koop (transformatie hoofgebouw)	34	1,1	37,4
twee-onder-een-kapseniorenwoning	4	1,6	6,4
rij- en hoekstarterswoning	7	1,6	11,2
subtotaal parkeerbehoefte bewoners			151,3
minus parkeerplaatsen op eigen terrein (deze mogen niet meegenomen worden in aanwezigheidspercentages)			32,5
totaal parkeerbehoefte bewoners in de openbare ruimte			118,8
totaal parkeerbehoefte bezoekers in de openbare ruimte	120	0,3	36

In tabel 4.5 is de parkeerbehoefte naar aanwezigheidspercentages opgenomen. Op het meest maatgevende moment (een werkdagavond) blijkt dat er 160 parkeerplaatsen benodigd zijn in de openbare ruimte.

Tabel 4.5 Parkeerbehoefte naar aanwezigheidspercentages (openbare ruimte)

	werkdag					zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
bewoners openbare ruimte	59	59	107	95	119	71	95	83
bezoekers openbare ruimte	4	7	29	25	0	22	36	25
woonzorgcomplex	48	48	24	24	12	36	24	48
totaal	111	115	160	144	131	129	155	156
totaal afgerond	111	115	160	145	131	129	156	157

Op dit moment zijn er voor de bestaande Kwakkenburgflat en Oosterpoortflat 57 parkeerplaatsen aanwezig, deze blijven behouden. Dit betekent dat de parkeerbehoefte maximaal 217 parkeerplaatsen is. Uit parkeerdrukmetingen van de parkeerplaatsen van de bestaande Kwakkenburgflat en Oosterpoortflat (zie de notitie) blijkt dat de maximale parkeerbezetting in de bestaande situatie altijd onder de 57 parkeerplaatsen blijft. Derhalve zijn de huidige 57 parkeerplaatsen voor de bestaande Kwakkenburgflat en Oosterpoortflat voldoende en deze blijven behouden.

Conclusie

De ontwikkeling Vijverhof heeft een parkeerbehoefte van 160 parkeerplaatsen op het meest maatgevende moment. De bestaande Kwakkenburgflat en Oosterpoortflat hebben een parkeerbehoefte van 57 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte is daarmee 217 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het wijzigen van het gebruik dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij de gemiddelde parkeernormen in CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" als uitgangspunt dienen.

Verkeersgeneratie

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Op basis van de CROW-publicatie geldt voor sociale huurwoningen (appartementen) een gemiddelde verkeersgeneratie van 3,6 motorvoertuigen op een gemiddelde weekdag, uitgaande van een ligging in sterk stedelijk gebied, rest bebouwde kom. Voor middeldure huurappartementen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 3,6 en voor middeldure koopappartementen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,6 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Derhalve wordt er voor de middeldure appartementen (koop of huur) 'worst-case' uitgegaan van de verkeersgeneratie van de middeldure koopappartementen. Voor vrijstaande woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. Voor twee-aaneengebouwde woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag en voor aaneengebouwde (tussen/hoek) woningen bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie 7,1 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Naast de realisatie van de 120 woningen is er ook sprake van reeds bestaande bebouwing binnen het plangebied. De bestaande bebouwing, de Kwakkenbergflat en de Oosterpoortflat en de zorginstellingen Vlindertuin en Bosrand wijzigen feitelijk niet en genereren geen nieuwe verkeersbewegingen, derhalve zijn deze niet meegenomen in de berekeningen van de nieuwe verkeersgeneratie. Daarnaast wordt met voorliggend bestemmingsplan het realiseren van een voorzieningshart (maximaal 200 m² bvo) mogelijk gemaakt. Deze functies komen ten dienste te staan van het bewoners van het plangebied en de buurt. Omdat deze functies bedoeld zijn voor bewoners van het plangebied en eventueel voor de directe omgeving, genereert deze functie geen extra verkeersgeneratie. Er is sprake van overcapaciteit in de verkeersstructuur.

Zoals in tabel 4.6 berekend bedraagt in de toekomstige situatie het aantal voertuigbewegingen voor de nieuwe woningen per etmaal 678,3. In de huidige situatie is er ook reeds sprake van voertuigbewegingen waardoor niet alle voertuigbewegingen extra zullen zijn.

Tabel 4.6 Verkeersgeneratie woningen toekomstige situatie

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Sociale huurwoningen	38	3,6	136,8
Appartementen middelduur (koop of huur)	34	5,6	190,4
Vrijstaande woningen	3	8,2	24,6
Twee-aaneengebouwde woningen	10	7,8	78,0
Aaneengebouwde woningen	35	7,1	248,5
Totaal	120		678,3

Doorheen het plangebied loopt een lange radiaal welke aansluit op Johannaweg en de Kwakkenberglaan. Vanuit deze weg zijn er doodlopende aansluitingen naar de woonstraten en parkeerkoffers. Het verkeer wordt vanuit het plangebied afgewikkeld op de Johannalaan of Kwakkenberglaan en vervolgens op de Kwakkenbergweg of Berg en Dalseweg en verder. Omdat het om een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen gaat en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat, bij geluidgevoelige functies (zoals woningen) binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, er een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Het project richt zich op het vestigen van nieuwe geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is door de Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer in de omgeving op de te realiseren wooneenheden. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies beschreven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

Het plangebied valt binnen de zone van de Berg en Dalseweg/Oude Kleefsebaan (vanaf hier: Berg en Dalseweg, 50 km/uur) en de Kwakkenbergweg (50 km/u). In de directe omgeving zijn verder een aantal wegen binnen de 30 km/uur zone gelegen. Deze wegen zijn alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting. De delen van de Johannaweg/Louiseweg en Catharinaweg die voorheen binnen de gemeente Berg en Dal waren gelegen zijn ook beschouwd als 30 km/u-wegen. Hoewel de actuele status (binnen/buiten bebouwde kom en maximumsnelheid) van deze weggedelen onduidelijk is heeft de gemeente Nijmegen aangegeven dat deze op termijn binnen de bebouwde kom en 30- km-zone gelegen zullen zijn.

Berg en Dalseweg

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 56 dB ter plaatse van de meest oostelijke woningen (1^e en 2^e etages). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op acht beoordelingspunten bij de woningen overschreden (meerdere hoogtes). De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden.

Kwakkenbergweg

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 59 dB ter plaatse van de noordgevel van de woning ter plaatse van de bocht in de Kwakkenbergweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op 24 beoordelingspunten bij de beoogde woningen overschreden (meerdere hoogtes). De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden.

Hogere waarden

Hogere waarden zijn nodig voor de Berg en Dalseweg en de Kwakkenbergweg. De berekende maximale geluidbelastingen van deze wegen bedragen respectievelijk 56 en 59 dB. In de rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (paragraaf 3.4) staat beschreven dat maatregelen niet doelmatig worden geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bij de beoogde woningen bedraagt ten hoogste 65 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt maximaal $65 - 33 = 32$ dB. In het kader van de omgevingsvergunning zal met een gevelweringsonderzoek worden aangetoond dat de benodigde gevelwering wordt behaald.

Woon- en leefklimaat

De geluidniveaus ter plaatse van de gewenste woningen variëren van 23 tot 65 dB. De milieukwaliteit wordt daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'zeer goed' tot 'slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt.

Hierbij kunnen de volgende zaken in overweging worden meegenomen:

- De meeste wooneenheden beschikken over geluidluwe gevels.
- De meeste wooneenheden beschikken over geluidluwe buitenruimtes.
- Aan de noordzijde van het plangebied komt er een schanskorven schutting, waarmee met name de begane grond en de buitenruimten van de beoogde woningen worden afgeschermd.
- Er zal gebruik worden gemaakt van balansventilatie waarbij er een continue toevoer van verse lucht in de woning is. Hiermee komt er minder omgevingslawaaï binnen de woningen dan bij natuurlijke luchtaanvoer.
- In de bestaande situatie wordt er ook gewoond binnen het plangebied. Deze woningen worden nu vervangen door betere woningen. Aangezien nieuwbouw over het algemeen aan hoge eisen voor de gevelwering voldoet kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de woningen niet in de weg staat. Hierbij zal er in de woningen gebruik worden gemaakt van balansventilatie waarbij er een continue toevoer van verse lucht in de woning is. Hiermee komt er minder omgevingslawaaï binnen de woningen dan bij natuurlijke luchtaanvoer.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële

regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De ontwikkeling voorziet in een toename in het aantal verkeersbewegingen. Om te bepalen of de ontwikkeling invloed heeft op de omgeving is de NIBM-tool ingevuld, zie tabel 4.7. In paragraaf 4.1 is de verkeersgeneratie berekend op basis van het beoogde programma. In totaal bedraagt de extra verkeersgeneratie van de nieuw te realiseren woningen afgerond 679 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersgeneratie is ingevoerd in de NIBM-tool. Uit de NIBM-tool volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate van invloed is op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is. Bovendien is er in de huidige situatie ook reeds sprake van voertuigbewegingen waardoor niet alle voertuigbewegingen extra zullen zijn.

Tabel 4.7 NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	679
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,43
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel (tabel 4.8) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Tabel 4.8: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15551373	16.3	17.5	6.2	10.8	2020
15551374	16.3	17.5	6.2	10.8	2020
15550996	16.3	17.6	6.2	10.8	2020
15550997	16.4	17.6	6.2	10.8	2020
15550886	15.4	17.4	6.1	10.8	2020
155510887	15.4	17.4	6.1	10.8	2020
Norm	40	40	35	25	

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied dat in de huidige situatie is te duiden als 'gemengd gebied' maar in de toekomstige situatie als 'woongebied'. Momenteel is het plangebied namelijk aangeduid als 'bijzondere woondoeleinden', waardoor er verschillende (zorg) functies mogelijk zijn in het plangebied.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Omdat met voorliggend bestemmingsplan de maatschappelijke bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming is er uitgegaan van de omgevingskwaliteit van een rustige woonwijk.

Rondom het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties gelegen en ten zuiden van het plangebied Natuur. Ten oosten van het plangebied is conform het bestemmingsplan 'Berg en Dal' een maatschappelijke bestemming gelegen, het betreft het klooster van de dominicanen Berg en Dal. Kerkgebouwen e.d. behoren volgens de VNG-uitgave tot milieucategorie 2, met bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming is gelegen op minstens 40 meter van de bebouwing binnen het plangebied. De dichtstbijzijnde gemengde functie is gelegen op minstens 90 meter van het plangebied. Binnen deze gemengde bestemming is toegestaan: *wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de Wet geluidhinder*. Tussen het plangebied en deze gemengde bestemming zijn meerdere bestaande burgerwoningen gelegen, die al een beperkende werking kunnen hebben op de gemengde functie. Derhalve vormt onderhavige ontwikkeling geen extra of nieuwe belemmering.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er een maatschappelijke bestemming opgenomen ten behoeve van het realiseren van een voorzieningshart. In de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel tot een maximum van 50 m². De toegestane maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele, spirituele of religieuze activiteiten met ten hoogste milieucategorie 1 (volgens de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering) dan wel een hogere milieucategorie welke naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met milieucategorie 1, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen. Het bestemmingsvlak Maatschappelijk komt een afstand van minstens 10 meter te liggen van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen, hiermee wordt er voldaan aan de richtafstand. Er is sprake van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied gewaarborgd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Voor maatschappelijke functies in hogere milieucategorieën is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij aangetoond moet worden dat de functies geen hinder veroorzaken voor omliggende (gevoelige) functies, hiermee is een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied gewaarborgd.

4.5 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van bijvoorbeeld straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen, beschermingszones en dergelijke) kunnen belemmerd zijn voor het planvoornemen. In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is. Voor dit aspect zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.6 Niet gesprongen explosieven

Uit het gemeentebreed vooronderzoek voor de gemeente Nijmegen blijkt dat de projectlocatie gedeeltelijk verdacht is op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Er is een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van explosieven. Deze analyse is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

De risicoanalyse heeft als doel het bepalen van de risico's die mogelijk ontstaan wanneer bij toekomstige werkzaamheden in op conventionele ontplofbare oorlogsresten verdachte bodem wordt gewerkt, alsmede het uitsluiten van verdachte gebieden op basis van contra-indicaties.

Er is vastgesteld dat er ter plaatse van de tijdens de Tweede Wereldoorlog aanwezige gebouwen geen risico meer aanwezig is op het aantreffen van OO. Als bijlage 9.5 bij het onderzoek is op kaart aangegeven waar bij welke diepte aan bodemingrepen onderzoek noodzakelijk is. Bij grondroerende werkzaamheden die plaatsvinden in de grond die op de kaart in bijlage 9.5 aangegeven is, adviseert AVG om middels detectie en eventueel benadering passende maatregelen te treffen. Op deze wijze worden de risico's van het onverhoopt tijdens grondroerende werkzaamheden tot uitwerking komen van OO vermeden.

In de conclusie van de notitie worden de uit te voeren werkzaamheden omschreven. Per onderdeel is aangegeven of daarbij bodempenetrerende werkzaamheden worden uitgevoerd en of er vooraf aan de reguliere werkzaamheden een ontplofbare oorlogsresten onderzoek moet plaatsvinden. Op deze wijze worden de risico's van het onverhoopt tijdens grondroerende werkzaamheden tot uitwerking komen van OO vermeden. Deze adviezen zullen in de realisatiefase van het plan worden nageleefd.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants³.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

Doorwerking plangebied

Op de risicokaart hieronder (figuur 4.1) is te zien welke risicobronnen met gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Het plangebied is omcirkeld.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Inrichtingen

In en rondom het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen.

Transport

Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 1,4 kilometer afstand van het plangebied en vormt gezien deze afstand geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedsgebieden van buisleidingen.

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Derhalve is voor de voorgestane ontwikkeling in augustus 2020 een quickscan flora en fauna gedaan door Staro BV. In deze quickscan zijn alle soortgroepen volgens de Wnb meegenomen. De volledige rapportage quickscan flora en fauna is opgenomen als bijlage 6, in deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Rijntakken' en 'Wylers Meer' bevinden zich op ca. 3 kilometer van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van depositie van stikstof.

Mogelijk veroorzaakt de aanleg en het gebruik van de nieuwe woningen stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Er is derhalve met een onderzoek beoordeeld of in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase een significant effect optreedt op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. De onderzoeken en de bijbehorende door AERIUS gegenereerde rapportages zijn opgenomen als bijlagen 7 (aanlegfase) en 8 (gebruiksfase) bij deze toelichting. Uit de berekeningen volgt dat het plan geen significant effect veroorzaakt op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied in Nederland of Duitsland. De berekende stikstofdepositie voldoet voor alle Natura 2000-gebieden aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO). Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is gelegen aangrenzend en gedeeltelijk binnen het GNN en de GO. Het zuiden van het plangebied ligt in het GNN en de GO. Aangezien de werkzaamheden plaatsvinden waar momenteel al bebouwing aanwezig is, is het uit te sluiten dat de werkzaamheden een (significant) negatief effect door verdroging, versnippering en verstoring door licht, geluid en trilling hebben op de wezenlijke kernkwaliteiten van het NNN. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden niet worden aangetast. Vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming);
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming).

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

In tabel 4.9 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.9 Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Vogels	§3.1 Wnb (nest niet jaar-rond beschermd)	Nestgelegenheid	Ja	Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd	Snoeien en kappen wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten broedseizoen
Vogels	§3.1 Wnb (nest wel jaar-rond beschermd)	Nestgelegenheid (horsten)	Ja	Mogelijk	Voorafgaand aan het kappen van bomen onderzoeken of beschermde horsten aanwezig zijn
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek
Alpenwater-salamander	§3.3 Wnb	Land- en over-winteringshabitat	Ja	Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd	Graafwerkzaamheden uitvoeren tussen 15 april en
Bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine water-salamander	§3.3 Wnb	Land- en over-winteringshabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Algemene spits-, woel- en ware muizen en egels	§3.3 Wnb	Verblijfplaatsen	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan de ontwikkeling alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits er nader onderzoek wordt gedaan naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen.

Derhalve is er in het juiste seizoen vervolgonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het vervolgonderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Uit het vervolgonderzoek blijkt dat er verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen.

Voor het plangebied Vijverhof-terrein is een ontheffing noodzakelijk. De ontheffing is verleend door provincie Gelderland, voor artikel 3.5, tweede lid, voor het opzettelijk verstoren van de gewone dwerg-vleermuis. Deze ontheffing, met zaaknummer 2020-018416, is verleend per 31 januari 2022. De ontheffing is opgenomen als bijlage 10 bij deze plantoelichting.

4.9 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en

moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied is in april 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door NIPA Milieutechniek BV. Om dit onderzoek te actualiseren is vervolgens een actualiserend vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd voor de periode 2016 – heden. In maart 2022 is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door NIPA Milieutechniek BV.

Verkennd bodemonderzoek NIPA Milieutechniek BV – april 2016 (bijlage 11)

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied, blijkt dat de vaste bodem licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB bevat. Een eenduidige verklaring voor de aanwezigheid van de licht verhoogde gehalten is, op basis van de beschikbare gegevens niet voorhanden. Bij een voorgaand onderzoek zijn in de toplaag eveneens licht verhoogde gehalten aan PAK en PCB aangetoond. De aangetoonde gehalten zijn dermate laag dat geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. Tegen de eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Actualiserend bodemonderzoek Aeres Milieu – mei 2021 (bijlage 12)

Er is door Aeres Milieu een actualiserend vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd voor het plangebied. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen, in deze toelichting volgen de belangrijkste conclusies. Doel van het actualiserend vooronderzoek is om het in 2016 op de locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Nipa milieutechniek b.v. rapportnummer 15193 d.d. 12-04-2016) te actualiseren voor de periode april 2016 – heden. Op basis van de onderzoeksgegevens kan vastgesteld worden of er sprake is van een mogelijke bodemverontreiniging die een belemmering kunnen vormen met het oog op de voorgenomen ontwikkelingen. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek bestaat er geen aanleiding om te vermoeden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Op basis van uitgevoerde onderzoeken komen in de grond hoogstens licht verhoogde gehalten voor met zware metalen, PAK en som PCB. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (onverdacht).

Er wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit van het buitenterrein sinds het laatste bodemonderzoek in 2016 negatief is beïnvloed. De verwachte bodemkwaliteit vormt op basis van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek en de te verwachten bodemkwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaart geen belemmering voor het beoogde gebruik (wonen).

Verkennd bodemonderzoek NIPA Milieutechniek BV – maart 2022 (bijlage 11)

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de vaste bodem niet (noemenswaardig) verontreinigd is met de onderzochte parameters. De uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek is niet zinvol. Tegen voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren.

Conclusie

Het bodemonderzoek van maart 2022 is beoordeeld door de gemeente Berg en Dal. De bodem is voldoende onderzocht. Er zijn geen belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.10 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het waterbeleid van de provincie Gelderland staat omschreven in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Evenals in de eerste planperiode is het omgevingsbeleid van de provincie het uitgangspunt. Dit betekent dat doelen en maatregelen voor de tweede planperiode (2016-2021) zijn afgestemd op de huidige functies als wonen, landbouw, en natuur. In zeer beperkte mate en onder strikte voorwaarden voorgeschreven door de KRW is actualisatie van de doelen mogelijk. Dit heeft geleid tot een enkele aanpassing van de doelen en in de begrenzingen van de oppervlaktewaterlichamen.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap Rivierenland het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met o.a. het schone hemelwater. Het bestuur van Waterschap Rivierenland heeft het Waterbeheerprogramma 2016-2021: Koers houden, kansen benutten vastgesteld. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening, de Keur voor waterkeringen en wateren. Daarin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen en watergangen. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden worden getoetst aan de daarvoor geldende beleidsregels.

De gemeente Berg en Dal heeft het gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025 opgesteld, waarin het beleid ten aanzien van stedelijk afval-, hemel- en grondwater is vastgelegd overeenkomstig met het beleid van het waterschap. De gemeente heeft als doel gesteld om in 2050 klimaatrobust te zijn. Hiervoor is het noodzakelijk om in te spelen op stedelijk waterbeheer en waar mogelijk hemelwater laat infiltreren om verdroging en wateroverlast tegen te gaan.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De online afstemming heeft plaatsgevonden. De aandachtspunten zijn opgenomen in het rapport.

Doorwerking plangebied

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 13 bij deze plantoelichting.

Het plangebied ligt in de gemeente Berg en Dal, op de grens met de gemeente Nijmegen. De omgeving van het plangebied is veel groen aanwezig en in het zuiden ligt een bosgebied. Voor de nieuwbouw van woningen is voldoende ontwateringsdiepte benodigd om wateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Kwakkenberg ligt op de hoger gelegen stuwwal ten oosten van Nijmegen. Binnen het plangebied zijn lokaal hoogteverschillen aanwezig, waarbij globaal het gebied afloopt van zuidoost naar noordwest. De hoogteligging varieert tussen de 73,0 en 74,4 m +NAP. In vergelijking met de omgeving ligt het plangebied bijna op het laagste punt.

Grondwater

Grondwateroverlast kan voor grote problemen zorgen en veel schade aan woningen aanrichten, het is daarom belangrijk dat er geen drooglegging aanwezig is tussen het grondwater de vloerpeil van de woning. Het waterschap Rivierenland adviseert een drooglegging van minimaal 0,7 meter voor het maaiveld, 1,0 meter voor het straatpeil en 1,3 meter voor bebouwing.

Ten oosten van Nijmegen ligt een stuwwal die in de voorlaatste ijstijd is ontstaan. Deze stuwwal heeft een hogere ligging in het landschap en is ontstaan uit grof materiaal. Naar verwachting is er binnen het plangebied een holtpodzolgrond aanwezig met grof zand en grind. Dit bodemtype heeft over het algemeen een goede doorlatendheid, waarin water gemakkelijk kan infiltreren.

Wegens de hoogteligging in het landschap en de verwachte doorlatendheid van de bodem is het aanmerkelijk dat de grondwaterstand in dit gebied diep onder het maaiveld aanwezig is.

Voor het voorgenomen plan wordt er voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte en is er geen grondwateroverlast te verwachten in het gebied. De gemeente stelt vast dat de bouwpeil ca. 20 tot 30 cm boven kruin van de weg aan te leggen zodat eventuele instroom in het pand bij hevige neerslag vermeden wordt. Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. Het plangebied ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. De milieuhygiënische conditie van het grondwater vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan. Door het planvoornemen (bouw woningen) is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen en nabij de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Hierdoor kan niet rechtstreeks aangesloten worden op het oppervlaktewater en is geen direct nadelig effect te verwachten door de planontwikkeling op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

Afvalwater

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel. Bij de nieuwbouw zal op eigen terrein een gescheiden stelsel aangelegd worden. Hemelwater wordt ter plaatse verwerkt. Naar verwachting kan hemelwater ter plaatse infiltreren. Indien infiltratie ontoereikend of niet wenselijk is, kan in overleg met de gemeente naar het gemeentelijk stelsel afgevoerd worden.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel wordt ingespeeld op een toekomstige scheiding van rioolstelsel. Door het planvoornemen zal er een toename zijn in afvalwater, maar door de scheiding en lokale hemelwaterverwerking van het riool zal dit naar verwachting niet voor problemen zorgen in het bestaande stelsel. Voor de aansluiting van de nieuwbouw op het gemeentelijk stelsel dient te zijner tijd bij de gemeente Berg en Dal een aansluiting aangevraagd te worden. Door het planvoornemen zal er een toename zijn in afvalwater, maar door de scheiding van het riool zal dit naar verwachting niet voor problemen zorgen.

Hemelwater

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om zoveel mogelijk hemelwater ter plaatse te laten infiltreren. Het afkoppelen en infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse geïnfiltreerd te worden.

In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied verhard door gebouwen en toegangswegen. Hierdoor stroomt hemelwater versneld af. Bij de herontwikkeling wordt geadviseerd om verhard oppervlak te minimaliseren, zodat hemelwater op natuurlijke wijze verwerkt kan worden. Op basis van luchtfoto's en de topografische kaart is het verhard oppervlak in de huidige situatie vastgesteld. De toekomstige verharding is vastgesteld op basis van de projectschets. Tabel 4.10 geeft het globale overzicht in verhard oppervlakte weer.

Tabel 4.10 Overzicht toe- en afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Daken, circa	7.475	7.455
Overig (toegangswegen, parkeerplaats, ect.), circa	7.625	9.000
Totaal, circa	15.100	16.455

Uit de tabel is af te leiden dat door het voorgenomen bouwplan het verhard oppervlak toeneemt met ca. 1.355 m². Voor deze toename dient er een hemelwatervoorziening te worden aangebracht binnen het project. Vanuit het waterschapsbeleid moet gerekend worden met een bui van 43 mm in 45 minuten, wat uitkomt op een minimale bergingseis van circa 58,3 m³ voor de toename. Het beleid van de gemeente Berg en Dal is erop gericht om niet alleen de toename in verhard oppervlak te compenseren, maar ook het te vervangen verhard oppervlak. Dit gaat om circa 12.500 m² en een bergingseis van 537,5 m³ voor het gehele plangebied.

Door de diepe grondwaterstand is het mogelijk om hemelwater zowel bovengronds als ondergronds te verwerken. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar zichtbare infiltratievoorzieningen, zoals een wadi. Binnen het plangebied zijn er veel mogelijkheden voor de aanleg van kleine, lokale voorzieningen/wadi's.

Enkele voorbeelden van eventuele infiltratievoorzieningen binnen het projectplan zijn:

- Aanleg wadi of vijver (met bergingsmogelijkheid) aan de oostkant van het zorgappartementen-complex met een diepte van 0,3 m en een oppervlak van 1.790 m², of diepte 0,4 m en oppervlak van 1.343 m². Ook aan te leggen als meerdere kleine wadi's.
- Een infiltratieriool onder de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen (circa 375 meter), in combinatie met een kleinere wadi.
- In plaats van wadi; ondergrondse infiltratievoorzieningen onder de parkeerplekken of het groen middels infiltratiekragen, Rockflow, grindkoffers, ect. Hiervoor is ondergronds afdoende ruimte aanwezig.
- Bij platte daken kunnen groenblauwe daken worden aangelegd met een bergingsvoorziening en een vertraagde afvoer. Deze techniek speelt in op de klimaatrobustheid van het dorp en beperkt de lokale hittestress, terwijl het de biodiversiteit bevordert. Afhankelijk van de hoeveelheid platte daken is de aanleg van een extra voorziening noodzakelijk.
- Combinatie van hierboven genoemde voorzieningen.
- In overleg met de gemeente Berg en Dal het hemelwater toch afvoeren naar het gemeentelijk rioolstelsel.

De keuze voor de uiteindelijke hemelwatervoorziening en de afmetingen zijn mede afhankelijk van het uiteindelijke bouwplan en de toename/vernieuwing van het verhard oppervlak in het plangebied. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de toekomstige waterberging.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels de waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing/infiltratie of werkzaamheden in (de buurt van) een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen aangevraagd worden middels het Omgevingsloket.

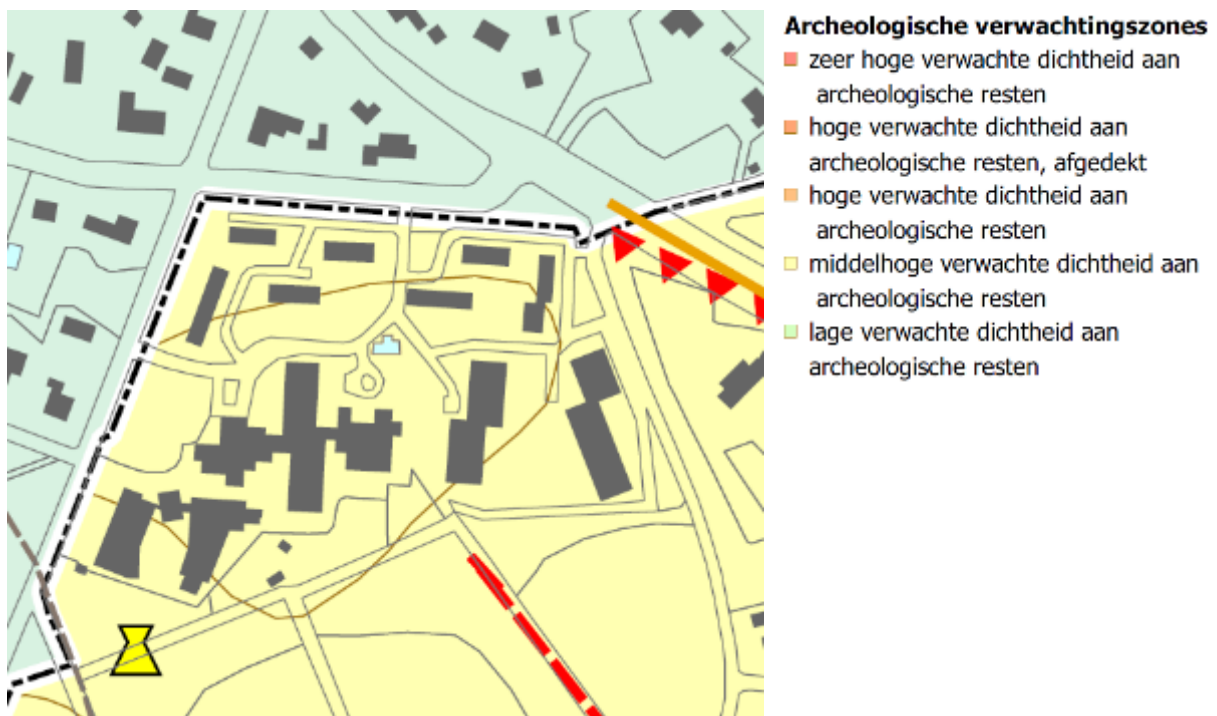
4.11 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2024 een overgangsregeling opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro) een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Archeologische advieskaart gemeente Berg en Dal

Op 30 augustus 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berg en Dal de archeologische beleidsadvieskaart Berg en Dal vastgesteld. De archeologische beleidsadvieskaart is een kaart waarop bekende archeologische vindplaatsen staan afgebeeld. Daarnaast bevat de archeologische beleidsadvieskaart een model voor te verwachten archeologische vindplaatsen in het gehele gemeentelijk grondgebied. Het doel van de kaarten is om overzicht te creëren van aanwezige en te verwachten archeologische waarden, waarop vervolgens ruimtelijk beleid kan worden gebaseerd en ruimtelijke plannen getoetst kunnen worden. Op basis van deze archeologische beleidsadvieskaart geldt er voor het gehele plangebied een middelhoge verwachte dichtheid aan archeologische resten (zie figuur 4.2). Er geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld.



Figuur 4.2 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart 2022, gemeente Berg en Dal

Doorwerking plangebied

Gezien de middelhoge verwachting is in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu. De conclusie uit het archeologisch bureauonderzoek was dat een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht om de intactheid van de bodem in kaart te brengen en daarmee de gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen. Derhalve is er vervolgens ook een archeologische verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Beide rapportages zijn opgenomen als bijlagen bij deze toelichting. Onderstaand volgen de belangrijkste conclusies.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied ligt op de overgang van een hoge stuwwal naar een stuwwalplateau ligt. In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere archeologische monumenten en vindplaatsen bekend uit de periode vanaf het neolithicum.

Ter hoogte van boringen 1, 2, 6, 7, 9, 11, 17 en 18 van het plangebied is de bodem verstoord. In dit deel van het plangebied is het archeologische niveau niet meer intact en worden er geen archeologische resten meer verwacht omdat de bodem reeds (diep) is afgegraven en/of aangereikt door (bodem)materiaal van elders. Voor dit deel van plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht (rode kleur, figuur 4.3).



Figuur 4.3 Advieskaart vervolgonderzoek archeologie

Ondanks de afgetopte aard van het plangebied (groene kleur, figuur 4.3) kan niet worden uitgesloten dat zich hier potentieel archeologische resten aangetroffen kunnen worden. Derhalve wordt hier vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Berg en Dal).

De resultaten van het archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (gemeente Berg en Dal). De gemeente Berg en Dal heeft op basis van de onderzoeken een selectiebesluit genomen. Dit selectiebesluit is tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting.

De gemeente vindt de onderverdeling in zones voor wel of geen vervolgonderzoek op dit moment nog te prematuur en wil, gezien de archeologische verwachting voor het gebied zoals gespecificeerd in het bureauonderzoek, door vervolgonderzoek meer grip krijgen op de daadwerkelijk verstoorde en (al dan niet deels) intacte zones en de aan-/afwezigheid van vondsten en sporen. Dat wil zeggen dat de gemeente het gehele plangebied in aanmerking laat komen voor archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven.

Voor een proefsleuvenonderzoek dient eerst een programma van eisen te worden opgesteld die ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Derhalve is er een programma van eisen opgesteld en voorgelegd aan het bevoegd gezag. De beoordeling van de gemeente is verwerkt en het definitieve programma van eisen is opgenomen als bijlage 16 bij deze plantoelichting. Ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen voor het gehele plangebied.

4.12 Cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan dient op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro) een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Gelderland sluit aan op het nationale beleid voor de monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. Naast verschillende rijks- en gemeentelijke monumenten heeft de provincie Gelderland veel historische landschappen en groen erfgoed. Zoals landgoederen, oude bossen en historische slagvelden.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden zijn in de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst vastgelegd. De rijksmonumenten zijn reeds beschermd op basis van de Monumentenwet.

De gemeente heeft in 2021 de Erfgoedverordening Berg en Dal vastgesteld. In aansluiting op de Erfgoedwet is gekozen voor een brede Erfgoedverordening die conform het begrip 'cultureel erfgoed' ziet op zowel onroerend cultureel erfgoed (monumenten) als roerend cultureel erfgoed (cultuurgoederen).

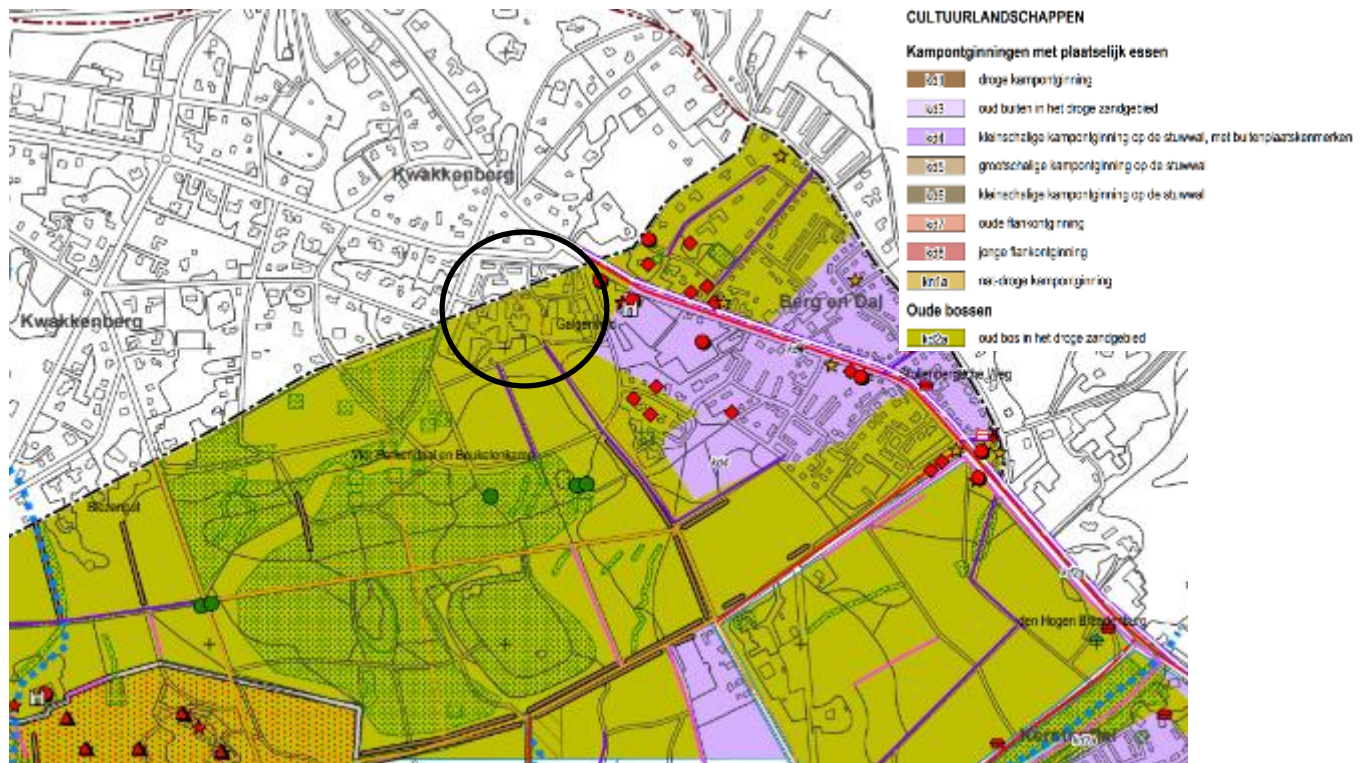
Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van Gelderland zijn voor het plangebied de cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap. In en rondom het plangebied zijn, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van Gelderland, geen cultuurhistorische waarden van belang.

De gemeente Berg en Dal beschikt ook over cultuurhistorische waardenkaarten. De kaarten zijn geen beleidsstukken maar een door deskundigen bijeengebrachte inventarisatie en opsomming van op dat moment bekende cultuurhistorische waarden. De kaart kan steeds worden aangevuld met nieuwe kennis en is dus niet statisch. Het plangebied is (gedeeltelijk) aangeduid op de Cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Groesbeek (2013). Figuur 4.4 toont een uitsnede van deze kaart, met het plangebied omcirkeld. Het plangebied is gelegen in het cultuurlandschap 'oud bos in het droge zandgebied'.

Oud bos in het droge zand gebied

Een groot gebied ten noordwesten van de kern Groesbeek, gelegen op de stuwwal van Nijmegen, bestaat uit oude bossen. Het gaat hier niet om 'oerbos', maar om bos dat al eeuwenlang door de mens gebruikt, beheerd, gerooid en herplant is. Delen ervan hebben langere tijd uit heide bestaan.



Figuur 4.4 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Gemeente Groesbeek (2013)

De cultuurhistorische waarde is mede te danken aan de lange bos(bouw)geschiedenis die het gebied kent, dit terwijl de geschiedenis van de meeste andere bossen in Nederland passen na het midden van de 19e eeuw begint. Het handhaven van het boskarakter en de zorg voor de daarin aanwezige structuren en elementen, zoals oude wegen, aarden wallen, kuilen met een bijzondere waarde etc. is belangrijk. Geadviseerd wordt om spaarzaam te zijn met nieuwe bebouwing. Het vanouds uitgestrekte bosgebied is inmiddels behoorlijk volgelopen met bebouwing. Indien meer bebouwing wel wenselijk wordt geacht, adviseren we om deze te koppelen aan bestaande bebouwingsclusters en buitenplaats-ensembles om daarmee een zo groot mogelijk gebied relatief onbebouwd te laten. Eventueel zou die bebouwing bij Berg en Dal gezocht kunnen worden, waar de bebouwing toch al erg gefragmenteerd is.

Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van een reeds bebouwd gebied dat wordt herontwikkeld, waarbij er wordt aangesloten op de huidige bebouwingscontouren. Het landschap met de uitlopers van het bos is de drager voor de herontwikkeling. Het basisconcept van het plan is een bospark. De directe relatie tussen bos en park (qua toegankelijkheid, zichtbaarheid en sfeer) wordt versterkt. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk handhaven van bestaande waardevolle bomen, en het zoveel mogelijk handhaven van overige bomen. Te kappen bomen worden royaal gecompenseerd. Het is de bedoeling dat de natuurlijke sfeer van het bos tussen de gebouwen op het terrein "doorsijpelt" vanuit het Mariënbos ten zuiden van de locatie. Bebouwingszones en landschappelijke stroken wisselen elkaar af en lopen in noord-zuidrichting. Dit vormt de ruggengraat van de stedenbouwkundige opzet.

Binnen het plangebied zijn er geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten of andere waardevolle panden of elementen aanwezig. Ten oosten van het plangebied is het eerdergenoemde klooster van de Dominicanen gelegen. Dit betreft religieus erfgoed, het planvoornemen doet geen afbreuk aan deze bebouwing. Daarnaast zijn er ten oosten van het plangebied enkele monumenten en/of beeldbepalende panden gelegen, onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op deze objecten. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.13 Duurzaamheid

Het klimaat verandert; de neerslaghoeveelheid (en intensiteit) neemt toe, waardoor er meer kans is op wateroverlast. Daarnaast stijgt de gemiddelde temperatuur en neemt de kans op hittegolven toe, wat in de zomer onder andere kan leiden tot hittestress. In Nederland zijn de gevolgen van klimaatverandering waarschijnlijk te beheersen. Hoe groot de problemen straks worden, hangt af van de maatregelen die we nemen. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen zodat de opwarming beperkt blijft (mitigatie). Aan de andere kant is het verstandig dat we ons aanpassen aan een ander klimaat (adaptatie).

Doorwerking plangebied

Onderdeel van de ontwikkeling is de transformatie van het bestaande hoofdgebouw naar appartementen. Met de transformatie geven wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsambitie, zo worden de bestaande gestapelde woningen losgekoppeld van het gasnetwerk. De nieuwe grondgebonden woningen worden gasloos en zullen voldoen aan de eis van de Nieuwbouw BENG. Er wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen voor het opwekken van duurzame energie. De woningen zijn grotendeels Oost-West georiënteerd. Er wordt gebruik gemaakt van gevelafwerking met een lichte kleur om opwarming tegen te gaan. De platte daken op de garages en bergingen worden voorzien van een groen dak. Het hemelwater infiltreert in kratten op het eigen perceel met een overstort naar de wadi's in het openbaar gebied. Daarnaast zijn biodiversiteit, klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress belangrijke uitgangspunten in het ontwerp en de landschappelijke uitwerking van het plan. Waterberging wordt opvallend en natuurlijk in het landschap opgenomen. Via meanderende geulen wordt natuurlijke berging en infiltratie verkregen. Zeer flauwe terreinglooiingen vormen tijdelijke regenbuffers die doorlopen in bloemrijk grasland. In deze meanderende geulen worden natuurlijke speelvoorzieningen opgenomen. Met kruidenrijke dan wel bloemenrijke zaaimengsels wordt het beoogde landschappelijk beeld en de ecologische rijkdom aanzienlijk verbeterd. De bestaande bomen blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd en/of worden gecompenseerd. Bomen dragen bij aan een gezonde leefomgeving: zuiveren lucht en kunnen zorgen voor verkoeling. Een groene omgeving waarin ook ruimte is voor waterberging draagt bij aan het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Dit heeft niet alleen positieve gevolgen voor het tegengaan van de mogelijke effecten van klimaatverandering. De aanleg van groen heeft tevens invloed op de gezondheid en het woongenot van de nieuwe bewoners.

4.14 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een

project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Doorwerking plangebied

De herontwikkeling van het Vijverhof-terrein is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. De aanmeldingsnotitie is opgenomen als bijlage 17. Hierin wordt de aanbeveling gedaan dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'Vijverhof' geen milieueffectrapportage is vereist.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan 'Vijverhof' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling (regels en verbeelding), die bindend is voor overheid en burgers. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Als plangrens is gekozen voor een zo goed mogelijke en logische aansluiting op de grenzen van de naastgelegen bestemmingsplannen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en het vastgestelde bestemmingsplan 'Berg en Dal'. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat in totaal drie bestemmingen. Bestemmingen zijn in beginsel opgebouwd zoals hieronder uiteengezet.

Bestemmingsomschrijving

Deze bevat de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag door het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen afwijken. Een afwijkingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste ruimtelijke beleid. Dat wil zeggen dat een afwijkingsbevoegdheid alleen in een bestemmingsplan wordt geregeld als de gemeente van beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen over bestaande bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te kunnen wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Er is een algemene afwijkingsbevoegdheid voor kleine afwijken (maximaal 10%) opgenomen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

In dit artikel zijn parkeernormen opgenomen. Zowel als het gaat om bouwen als om gebruik dient voldoende parkeergelegenheid te worden aangelegd en in stand gehouden.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Dit artikel bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het bevoegd gezag kan in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

De slotregel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting per bestemming

Bestemming Natuur

De gronden gelegen binnen door provincie aangewezen natuurgebieden hebben de bestemming 'Natuur' gekregen. Dit ter behoud, bescherming en instandhouding van de aanwezige (natuur)waarden. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bestemming Groen

Groenvoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, paden, parkeren en voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding toegestaan. Het realiseren van gebouwen is niet toegestaan uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Bestemming Maatschappelijk

Ter plaatse van de bestemming maatschappelijk zijn voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele, spirituele of religieuze activiteiten met ten hoogste milieucategorie 1 (volgens de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering) dan wel een hogere milieucategorie welke naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met milieucategorie 1, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter toegestaan. Ondersteunend aan deze voorzieningen is ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Gebouwen zijn toegestaan, maar zijn qua omvang beperkt door het maximum toegestane bvo van 200 m².

Middels een afwijkingsbevoegdheid zijn gebouwen tot maximaal 400 m² bvo toegestaan en is er de mogelijkheid om een hogere milieucategorie toe te staan, mits dit niet leidt tot onaanvaardbare effecten op de omgeving e.d.

Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied

De hoofdontsluitingswegen en parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen toegestaan. Het realiseren van gebouwen is niet toegestaan uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Bestemming Wonen

De nieuw te realiseren woningen en de transformatie van de bestaande flats krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden. Er is gekozen voor een regeling waarbinnen hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak en bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. Voor de meeste grondgebonden is gekozen voor een systematiek van 7 en 10 meter. Voor drie kopwoningen op de hoeken, die het plangebied kaderen zijn drie lagen plat, hiervoor is een goot- en bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Voor de rijwoningen in het noordoosten van het plangebied is een bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Voor de bestaande flatgebouwen is de bouwhoogte opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

Bestemming Bijzondere Woondoeleinden

Ter plaatse van de bestaande flatgebouwen Bosrand, Vlindertuin en Oosterpoortflat geldt de bestemming 'Wonen – Bijzondere woondoeleinden'. Hier is toegestaan een vorm van al dan niet zelfstandig wonen dat – in ieder geval functioneel – gekoppeld is aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

De archeologische verwachtingswaarden in het plangebied worden beschermd door middel van deze dubbelbestemming. De regeling bevat een vergunningplicht voor bouwwerken en werkzaamheden groter dan 100 m² en waarbij de bodem dieper dan 30 cm geroerd wordt.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een woongebied met het toevoegen van circa 120 wooneenheden. Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Om het terrein integraal te ontwikkelen is het belangrijk dat alle belanghebbenden worden meegenomen in de plannen. Er is in het verleden al veel gedaan omtrent participatie en het betrekken van de

omgeving. In de bijlage is het omgevingsdossier opgenomen (zie bijlage 18), hieronder wordt kort een aantal stappen in het participatietraject behandeld.

Workshop september 2019

Om ook echt vervolgstappen te maken op basis van de eerste, grove stedenbouwkundige schets is er onder leiding van Inbo architecten in september 2019 een workshop georganiseerd voor direct belanghebbenden van het terrein waar aan de hand van verschillende thema's (voorzieningen, leefbaarheid, wonen, kwaliteit gebied, parkeren, vervoer, woonbeleid en woonprogramma) moodboards zijn samengesteld.

Het resultaat van deze workshop is de doorvertaling van de eerste stedenbouwkundige schets uit het ambitiedocument naar een meer gedetailleerde schets.

Online inspiratiesessies december 2020

Op basis van de aangepaste stedenbouwkundige schets vanuit de workshop in september 2019 zijn bewoners van het terrein, direct omwonenden, en andere belanghebbenden die zich hebben ingeschreven voor de nieuwsbrief op de website www.vijverhofbergendal.nl, uitgenodigd om mee te denken.

Tijdens de twee online inspiratiesessies in december 2021 is aan zo'n 60 deelnemers gevraagd naar kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling.

Dromenlab 2021

Om nog beter inzicht te krijgen in hoe omwonenden, huidige en potentiële bewoners en belanghebbenden De Vijverhof in de toekomst zien, organiseerde KlokGroep samen met De Plekkenmakers een DromenLab. De week van 31 mei t/m 5 juni werd benut om informatie te delen over het concept Stedenbouwkundig plan en het vervolg proces. Daarnaast om wensen, behoeften en ideeën op te halen om het plan te verrijken. DromenLab vond de hele week online plaats via een enquête en op zaterdag 5 juni op locatie De Vijverhof.

De uitkomsten van het DromenLab geven aan dat er meer dan voldoende draagvlak is in de omgeving voor de ontwikkeling en dat er voldoende input is aangeleverd om het stedenbouwkundig plan af te ronden.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de verschillende betrokken instanties. In onderstaand schema zijn de vooroverlegreacties beknopt samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven wat de gevolgen zijn van de vooroverlegreacties voor het bestemmingsplan. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie	Gevolgen voor ontwerpbestemmingsplan
1	Provincie Gelderland		
a	Omdat er geen ontwikkelingen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) plaatsvinden is er geen sprake van aantasting van GO. Er wordt op gewezen dat er in de plantoelichting een niet meer geldige versie van artikel 2.52 wordt aangehaald. Geadviseerd wordt de toelichting hierop aan te passen.	De plantoelichting wordt hierop aangepast.	Aanpassing plantoelichting paragraaf 3.3.2
b	Omdat er geen ontwikkelingen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) plaatsvinden is er geen sprake van aantasting van GNN. Er wordt op gewezen dat er in de inrichtingsschets een weg en parkeerplaats is ingetekend in GNN. Geadviseerd wordt initiatiefnemers hierop te wijzen en het inrichtingsplan aan te passen.	In het stedenbouwkundig plan is binnen het GGN een parkeerkofter voorzien. Hierover wordt momenteel constructief overleg gevoerd met de provincie Gelderland. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn om in de toelichting op te nemen dat over de parkeerkofter nog overlegd wordt. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal er in ieder geval uitsluitel zijn over de wijze waarop er met het GNN wordt omgegaan. Dit zal t.z.t in het vastgestelde bestemmingsplan verwerkt zijn.	Aanpassing plantoelichting paragraaf 3.3.2
c	Het plan voldoet aan de woondeal-afspraken. Verzocht wordt in toekomstige plannen hiernaar te verwijzen.	n.v.t.	-
d	Geadviseerd wordt een beschrijving op te nemen van de maatregelen die worden genomen in het kader van klimaatadaptatie. Hiervoor kan de door de gemeente uitgevoerde stresstest gebruikt worden.	Op de stresstest light van Waterschap Rivierenland is te zien dat Vijverhof niet beoordeeld wordt als risicolocatie. Er wordt een nadere beschrijving opgenomen m.b.t. duurzaamheid en klimaatadaptatie.	Paragraaf 4.13 is aangevuld met nadere informatie.
2	Waterschap Rivierenland		
a	De inhoud van het bestemmingsplan is cf. de wensen en eisen van het waterschap. Wateradvies:	De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in een nieuwe versie van de Waterparagraaf.	Aanpassingen plantoelichting en waterparagraaf.

	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie	Gevolgen voor ontwerpbestemmingsplan
	1. De waterparagraaf en het WHP stellen dat de verharding toeneemt en dat verwerking van hemelwater via infiltratie de voorkeur heeft. Vervolgens wordt in een rijtje met voorbeelden van infiltratievoorzieningen de optie genoemd om tóch te kiezen voor afvoer via het gemeentelijk rioolstelsel. Waterschap benadrukt dat die optie niet de voorkeur geniet. 2. Advies om op deze locatie goed oog te houden voor de helling van het terrein. Het verdient aanbeveling het ontwerp en de positionering van gebouwen daarop af te stemmen.		
3	Gemeente Nijmegen		
a	Gemeente Nijmegen staat in algemene zin positief tegenover de ontwikkeling. De plannen komen overeen met de woningbouwafspraken uit de regio. Een aantal zorgen en aandachtspunten worden onderstaand benoemd.	Prettig te horen dat de gemeente Nijmegen positief tegenover de ontwikkeling staat.	-
b	1) In het plan is aangegeven dat het bospark waar gebouwen “te gast” zijn het basisconcept vormt van het plan. Hierbij ligt de nadruk op een natuurlijke uitstraling en een woonsfeer die een sterke relatie met het bos heeft. Wij steunen dit concept. We constateren wel dat de bouwvlakken nogal ver doorlopen richting Kwakkenbergweg en Johannaweg. 2) Bovendien komt de bebouwing dichterbij de woningen aan	1) In het oorspronkelijke bestemmingsplan loopt het bouwvlak over de volledige lengte van het Vijverhof-terrein. Het is zo dat de nieuwe bouwvlakken dichterbij de Johannaweg en de Kwakkenbergweg toe liggen, echter is er in het nieuwe bestemmingsplan minder bouwvlak en ligt het bouwvlak haaks op de Kwakkenbergweg, zodat er ruimte ontstaat om verbinding te maken met de groene doorlopers vanuit de Bosrand. Dit is	Geen gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan

	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie	Gevolgen voor ontwerpbestemmingsplan
	de Johannaweg dan nu is toege- staan in het vigerende bestem- mingsplan. 3) Beide zaken doen afbreuk aan het basisconcept. Het toe- voegen van een strook met een 'groen' of 'natuur' bestemming zou veel bij kunnen dragen aan de bosrijke sfeer van het plange- bied zoals ervaren vanaf deze wegen.	een van de hoofduitgangspun- ten: "doorwaadbaarheid" van het terrein. Een minder gesloten ka- rakter, minder een enclave. Groene dooradering met een hoge kwaliteit buitenruimte. 2) Het huidige bouwvlak ligt op ca. 15 meter van de perceels- grens. In het nieuwe bestem- mingsplan is dit ca. 10 meter. Daarbij wordt opgemerkt dat de oorspronkelijke bebouwing aan- eengesloten is. In het nieuwe plan worden twee-onder-een- kap woningen en een vrij- staande woningen mogelijk ge- maakt. De bebouwing ligt dus wat verder naar voren, maar is minder aaneengesloten. 3) Door het Oost-West oriënte- ren van de bebouwing ontstaat juist ruimte voor de groene door- lopers die de kwaliteit van de bosrijke omgeving naar het Nij- meegse overbrengen. Daarbij wordt opgemerkt dat de wonin- gen alzijdig worden ontworpen, waardoor voor- en achterkanten niet van elkaar te onderscheiden zijn en er evenveel aandacht is voor de architectuur.	
c	Verwachting dat het wegennet in principe de toename aan auto- bewegingen in en rond het plan- gebied kan verwerken wordt ge- deeld. Wel zorgen over toename sluipverkeer door de Eleonora- weg door de nieuwe ontsluiting van het plangebied. De Eleono- raweg is een relatief rustige weg zonder snelheidsremmers. De weg is tevens een potentiële af- snijroute voor verkeer vanaf Groenewoud. Dit alles maakt de	Uit het verkeersmodel is geen data te halen. Dat betekent meestal dat er erg weinig ver- keer rijdt. Uit data van VIAstat blijkt dat er geen sprake is van een structurele overschrijding van de snelheid. Het is niet aan- nemelijk dat (nieuw) verkeer pas begint met het kiezen voor deze route als er een weggetje ligt in De Vijverhof. De ontsluitingen bevinden zich in de nieuwe situatie zowel aan	Geen gevolgen voor het ont- werpbestemmingsplan

	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie	Gevolgen voor ontwerpbestemmingsplan
	weg aantrekkelijk om (te) hard te rijden. We vrezen dat een ontsluiting aan de westzijde van de Vijverhof dit probleem zal vergroten. Wij vragen u te overwegen de ontsluiting van het plangebied plaats te laten vinden aan de Kwakkenberglaan. De ontsluiting aan de Johannaweg zou open kunnen blijven voor hulpdiensten.	de Kwakkenbergweg als aan de Johannaweg. In onze optiek de meest optimale uitwerking gezien het gehele Vijverhof terrein gebruik kan maken van twee ontsluitingswegen. Daarmee voorkomen we één te drukke ontsluiting op de piekmomenten van de dag. We zullen de mogelijkheid onderzoeken om hard rijden minder aantrekkelijk te maken. Bij excessen kan relatief eenvoudig worden ingegrepen.	
d	Er wordt er vanuit gegaan dat de Nijmeegse bewoners in de omgeving van het plangebied betrokken zijn geweest bij de omgevingsdialoog. Verzocht wordt deze bewoners ook expliciet bij het vervolg van de plannen te betrekken.	De officiële omgevingsdialoog is inmiddels afgerond. Wel worden er nog regelmatig brieven verstuurd naar alle directe omwonenden van de Vijverhof, zo ook aan de Nijmeegse omwonenden. Dit wordt gedaan zolang er noodzaak is deze mensen op de hoogte te houden van de ontwikkelingen.	Geen gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Gezien er reeds een uitvoerig participatietraject / omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden, wordt er naar verwachting geen inspraakprocedure doorlopen.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Vijverhof' heeft van 28 december 2022 tot en met 7 februari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. In de Nota Beantwoording zienswijzen, opgenomen als bijlage 20 bij deze plantoelichting zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

