



*omgevingsvergunning*

Coehoornstraat 7 te Nijmegen (21-bopa-Coehoornstraat 7)

Ruimtelijke motivering

Versie: ontwerp

## Colofon

*omgevingsvergunning*

# Coehoornstraat 7 te Nijmegen (21-bopa-Coehoornstraat 7)

16 juli 2025

IDN: NL.IMRO.0268.20240522-0001

*Gemeente Nijmegen*

Bureau Ruimtelijke Planvorming  
Korte Nieuwstraat 6  
6511 PP Nijmegen

[www.nijmegen.nl](http://www.nijmegen.nl)

Foto voorzijde: Max Kneefel

# Ruimtelijke motivering



# Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke motivering</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding voor dit besluit	7
1.2	Ligging besluitgebied	7
1.3	Proces en procedure	9
1.4	Leeswijzer	12
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Vorbereiding en participatie</b>	<b>13</b>
2.1	Algemeen	13
2.2	Participatie omgeving	13
2.3	Vooroverleg ketenpartners	15
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>17</b>
3.1	Analyse	17
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Visie en doelen</b>	<b>23</b>
4.1	Wettelijk stelsel	23
4.2	Rijksbeleid	24
4.3	Provinciaal beleid	26
4.4	Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen	30
4.5	Gemeentelijk beleid	32
<b>Hoofdstuk5</b>	<b>Projectbeschrijving</b>	<b>37</b>
5.1	Beoogde ontwikkeling	37
5.2	Ruimtelijke inpassing	38
5.3	Gevolgen voor de omgevingskwaliteit	43
<b>Hoofdstuk6</b>	<b>Toetsing aan omgevingsplan</b>	<b>45</b>
6.1	Huidige bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden	45
6.2	Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan	46
<b>Hoofdstuk7</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>49</b>
7.1	Algemeen	49
7.2	Planologische en ruimtelijke aspecten	50
7.3	Milieuaspecten	56
7.4	Klimaatadaptatie	76
7.5	Duurzaamheidsaspecten	79
7.6	Natuur- en landschapsaspecten	81
7.7	Erfoedaspecten - Archeologie en cultuurhistorie	92
7.8	Veiligheidsaspecten	97
7.9	Gezondheidsaspecten	104
7.10	M.e.r.-beoordeling	108
<b>Hoofdstuk8</b>	<b>Financiële haalbaarheid</b>	<b>109</b>
8.1	Algemeen	109
8.2	Wijze van bekostiging	109
8.3	Nadeelcompensatie	109
<b>Hoofdstuk9</b>	<b>Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</b>	<b>111</b>
<b>Hoofdstuk10</b>	<b>Verwerking in het omgevingsplan</b>	<b>113</b>

10.1	Algemeen	113
10.2	Wijze waarop deze BOPA verwerkt wordt	113

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor dit besluit

De aanleiding voor het opstellen van de voorliggende motivering is het voornemen om aan de Coehoornstraat in Nijmegen een nieuw politiebureau te realiseren.

Het terrein aan de Coehoornstraat bevindt zich op een centraal punt in Nijmegen, waar tot enkele jaren geleden nog een politiebureau stond voor enkele afdelingen van de Nijmeegse politie. In 2022 werd het verouderde pand gesloopt. Het kavel dat loopt van de Coehoornstraat tot aan de Fort Kijk in de Potstraat is momenteel onbenut. De politie is nu voornemens om op deze locatie een nieuw politiebureau te realiseren.

Met de realisatie van het politiebureau krijgen enkele afdelingen van de politie Nijmegen een nieuwe vestiging. Het bureau aan de Stieltjesstraat, naast het station, zal in de toekomst een andere invulling krijgen. De afdelingen van de politie Nijmegen zullen worden verdeeld over het voormalige pand van Pro Persona aan de Tarweweg en het toekomstige bureau aan de Coehoornstraat.

De beoogde activiteiten zijn binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Nijmegen niet zonder meer mogelijk. Het omgevingsplan van de gemeente Nijmegen is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Ter plaatse van het besluitgebied komt het omgevingsplan voort uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nijmegen Oost', vastgesteld op 26 juni 2013.

De gemeente Nijmegen heeft haar voorkeur uitgesproken om het plan mogelijk te maken via een omgevingsvergunning. Om het voornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt daarom middels de voorliggende vergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een zogenaamde BOPA, afgeweken van het (tijdelijke) omgevingsplan.

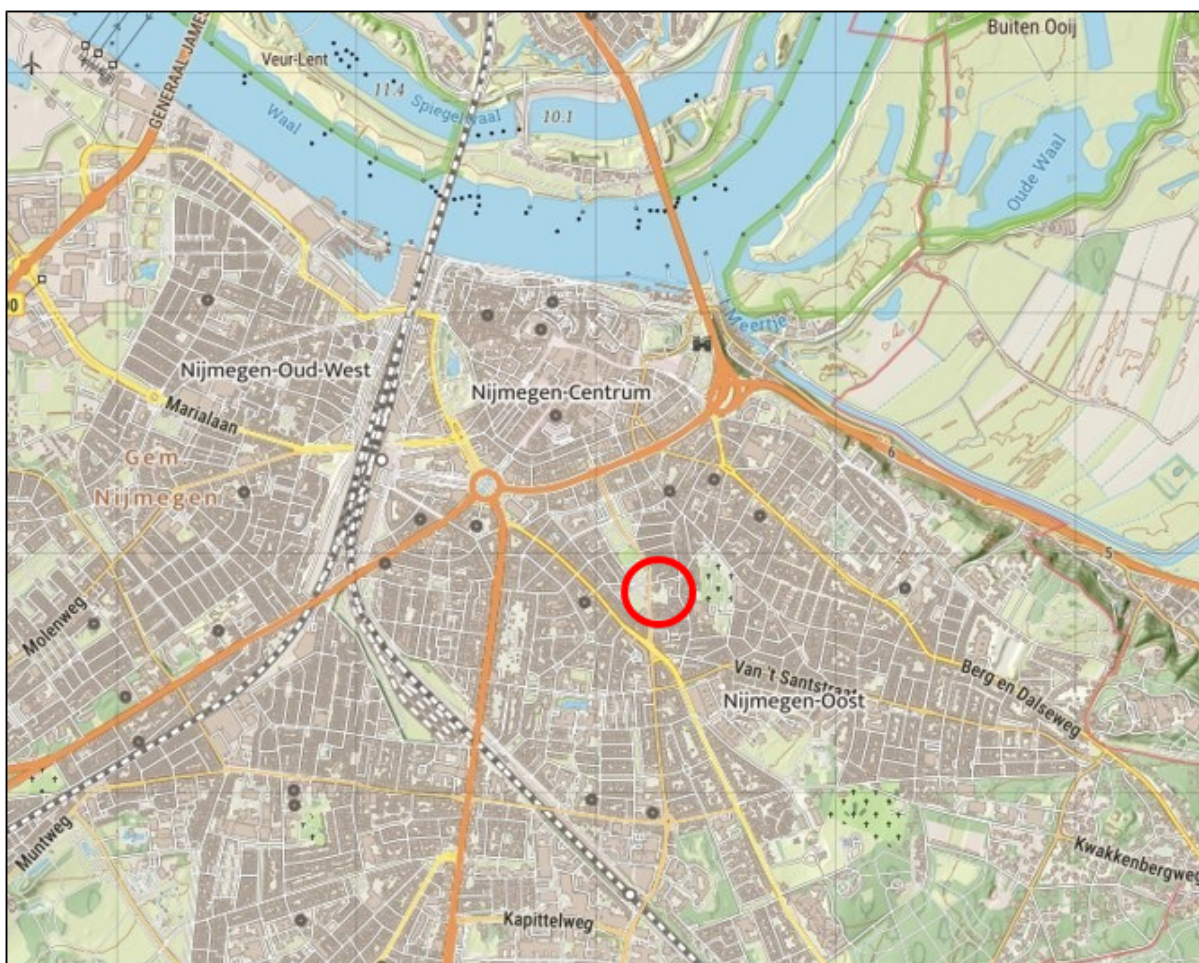
Deze aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voorziet in de benodigde motivering om af te wijken van het omgevingsplan. De benodigde omgevingsvergunning kan worden verleend als dit passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich in de wijk Altrade, in de buurt van de Wedren, het Vierdaagseplein en het Julianapark. Altrade is de wijk die gelegen is tussen het stadscentrum en Nijmegen-Oost.

De locatie ligt dus net buiten het centrum van Nijmegen, tussen de Daalseweg in het noorden en de Groesbeekseweg in het zuiden. Ten westen van de locatie aan de Coehoornstraat bevindt zich het Julianapark, en ten oosten van de locatie liggen de Groesbeeksedwarsweg en de begraafplaats aan de Daalsweg.

Het besluitgebied heeft betrekking op het perceel dat kadastraal bekend is als Hatert, sectie A, nummer 8859, met een oppervlakte van 4.518 m<sup>2</sup>.



*Ligging besluitgebied*



*Begrenzing van het besluitgebied*

## 1.3 Proces en procedure

### Algemeen

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

Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Bkl een beoordelingsregel voor opvolgende BOPA-vergunningverlening. Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Op basis van artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) zijn er twee mogelijkheden om tot een omgevingsvergunning te komen.

#### Artikel 8.0a BKL:

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, wordt, als het gaat om een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, de omgevingsvergunning verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **Aanpak en uitleg BOPA**

Het planvoornemen is in strijd met de regels van het omgevingsplan. In dit geval is de realisatie van het beoogde politiekantoor, met bijbehorende terreininrichting, niet mogelijk binnen het omgevingsplan.

Om de voorgenomen gebruikswijziging en afwijking van de regels planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt gebruikgemaakt van lid 2 van artikel 8.0a van het Bkl, waarbij de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een zogenaamde BOPA.

De omgevingsvergunningsaanvraag dient te worden voorzien van een ruimtelijke motivering, waaruit blijkt dat het voornemen niet in strijd is met het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In de voorliggende ruimtelijke motivering wordt getoetst aan de beoordelingsregels. Centraal staat hierbij het toetsen van de beoordelingsregels en de aantoonbaarheid van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de bedoelde motivering van het gewenste gebruik van de locatie aan de Coehoornstraat in Nijmegen, kadastraal bekend als Hatert, sectie A, nummer 8859, ter plaatse van het voormalige politiekantoor, met de functie 'Gemengd - 1' (kantoren en dienstverlening).

Door de toetsing van de regels aan de activiteiten op het grondgebied van het omgevingsplan en het koppelen van functieaanduidingen aan de toegelaten activiteiten op de locatie, wordt een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie in het omgevingsplan bereikt.

## **Procedure vergunningverlening**

### *Reguliere procedure*

De procedure voor verlening van een omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. In onderhavig geval is voor de aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit de reguliere procedure Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Voor het voornemen is er geen sprake van een bindend adviesrecht. Daarnaast is geen advies en instemming van de provincie nodig. Dit is nader toegelicht in paragraaf **2.3 Vooroverleg ketenpartners**.

### *Gefaseerde aanvraag*

De Omgevingswet maakt bij het bouwen van een bouwwerk onderscheid tussen een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert 2 activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Deze scheiding wordt 'de knip' genoemd. Met de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning zal het ruimtelijke deel worden aangevraagd. De technische bouwactiviteit zal op een later moment worden aangevraagd.

Het ruimtelijk deel van de bouwactiviteit, de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, gaat over de toets van de aanvraag aan de regels voor de fysieke leefomgeving. Voorbeelden zijn de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. In dit geval gaat het om de aanvraag van de volgende twee activiteiten:

- Afwijkingen van het omgevingsplan (omgevingsplanactiviteit)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

## **Voorfase**

Voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA wordt ingediend, kan het wenselijk zijn dat er een vooroverleg heeft plaatsgevonden of dat de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan. Daarnaast kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarbij participatie een aanvraagvereiste is. Zo heeft de gemeenteraad van Nijmegen een lijst vastgesteld met gevallen waarin participatie en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA wordt ingediend.

In het Aanwijzingsbesluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Nijmegen is participatie verplicht in de volgende gevallen:

1. Voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die zijn opgenomen in het Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), is participatie van en overleg met derden verplicht.
2. In het Participatiebeleid voor het ruimtelijk domein van de gemeente Nijmegen is aangegeven op welke wijze de participatie wordt uitgevoerd.

Het voornemen is niet opgenomen in de onder Artikel 1 aangewezen gevallen van het 'Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)'. Op basis van de lijst is participatie niet verplicht. In dit geval is door de gemeente Nijmegen echter de wens uitgesproken om een participatietraject te volgen. Het participatietraject is beschreven in 2.2 Participatie omgeving.

## **Besluitvormingsfase**

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

De Omgevingswet geeft de mogelijkheid om een raadsbesluit te nemen over het bindend adviesrecht bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aanwijzing van gevallen waarbij het bindend adviesrecht van de gemeenteraad geldt, moet vooraf gebeuren om de rechtszekerheid te waarborgen. Wanneer de gemeenteraad gebruik maakt van deze bevoegdheid, worden aangewezen aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten door het college van B&W ter advisering aan de gemeenteraad voorgelegd.

De gemeenteraad van Nijmegen heeft besloten dat een bindend advies van de raad nodig is bij de onder Artikel 1 aangewezen gevallen van het 'Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)'. Op basis van artikel 1, lid b. is advies vereist bij de 'Uitbreiding van bestaande gebouwen met meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo)'. In dit geval is echter sprake van de realisatie van een nieuw gebouw binnen de bebouwde kom van Nijmegen. Er is geen sprake van uitbreiding van bestaande gebouwen. In dit geval hoeft het voornemen niet voor advies te worden voorgelegd aan de raad.

Of sprake is van de reguliere of de uitgebreide procedure heeft vooral gevolgen voor de beslistermijn. De beslistermijn bij de reguliere procedure is in principe acht weken. Als instemming van een ander bestuursorgaan is vereist, wordt de beslistermijn twaalf 12 weken. De beslistermijn kan éénmalig worden verlengd met zes weken. Als de uitgebreide procedure van toepassing is, beslist het bevoegd gezag binnen zes maanden na ontvangstdatum op de

aanvraag. Ook bij de uitgebreide procedure kan de beslistermijn eenmalig met zes weken worden verlengd.

### **Inwerkingtreding**

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

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

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

Een BOPA wordt binnen vijf jaar in het omgevingsplan opgenomen.

## **1.4 Leeswijzer**

Deze motivering bij de BOPA Coehoornstraat 7-13 Nijmegen is opgebouwd uit 10 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk is de opbouw van de voorliggende ruimtelijke motivering als volgt:

- In Hoofdstuk 2 wordt de maatschappelijke aanvaardbaarheid besproken, waarbij wordt ingegaan op het participatietraject en het vooroverleg met ketenpartners.
- In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied en de direct omgeving daarvan, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten en de fysieke omgeving aan de orde komen. Verder komen uit de analyse van de bestaande situatie voorwaarden voor de verdere ontwikkeling naar voren.
- In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het geldende Rijks- en het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid. Hiermee worden de geldende kaders voor de locatie verwoord en de visie c.q. doelen voor de locatie beschreven. Dit leidt tot randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling.
- In Hoofdstuk 5 wordt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling beschreven.
- In Hoofdstuk 6 wordt het voorgenomen project getoetst aan het omgevingsplan (van rechtswege) en worden de strijdigheden in beeld gebracht.
- In Hoofdstuk 7 worden de omgevingsaspecten beschreven met o.a. mobiliteit & parkeren, bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, water, natuur- en landschapsaspecten, archeologie & cultuurhistorie, duurzaamheid & klimaat, gezondheid en de m.e.r.-beoordeling.
- In Hoofdstuk 8 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde.
- In Hoofdstuk 9 is de afweging van de BOPA opgenomen.
- In Hoofdstuk 10 wordt een voorstel gegeven over het opnemen van het voornemen in het omgevingsplan

# Hoofdstuk 2 Voorbereiding en participatie

## 2.1 Algemeen

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

Participatie is bij de BOPA een aanvraagvereiste. Dit betekent dat aangegeven moet worden of aan participatie is gedaan. 'Nee' kan ook het antwoord zijn en is geen weigeringsgrond. De raad heeft aangegeven in welke gevallen participatie verplicht is. Dit is in dezelfde gevallen als de gevallen waarvoor bindend advies van de raad geldt. Dit is bijvoorbeeld al bij het toevoegen van meer dan één woning.

## 2.2 Participatie omgeving

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten en welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij de aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kent onder de Omgevingswet aanvraagvereisten. In dat kader dient bij de aanvraag te worden aangegeven hoe partijen zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn (Artikel 7.4 Or).

Dit artikel bepaalt dat bij een aanvraag wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en als deze betrokken zijn, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn.

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

maatwerk en de vorm is afhankelijk van het initiatief.

Bij het voorliggende voornemen is sprake van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij is de handleiding participatie en omgevingsdialoog van de gemeente Nijmegen gehanteerd. Hieronder volgt een korte samenvatting van het participatietraject.

- Eerste bewonersbrief (20 augustus 2021): In deze brief informeerde de politie over de plannen voor het nieuwe politiebureau, dat zal worden gerealiseerd op het huidige perceel dat eigendom is van de politie. De brief ging in op het flora- en faunaonderzoek dat werd uitgevoerd, evenals de verdere stappen in het traject. Er werd nadrukkelijk aangegeven dat er voor de medewerkers voldoende parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd.
- Tweede bewonersbrief (15 juli 2022): Deze brief bevatte informatie over de sloop en mogelijke overlast. De sloop is op woensdag 23 november 2022 afgerond.
- Derde bewonersbrief (21 november 2022): In deze brief werden de omwonenden geïnformeerd over de voortgang, zoals de selectie van de architect en de ontwerpfase. Er werd aangegeven dat er naar verwachting geen bouwactiviteiten zouden plaatsvinden in 2023, en dat de nieuwbouw mogelijk medio 2024 zou starten.
- Vierde bewonersbrief (30 mei 2024): Deze brief was een uitnodiging voor het inloophmoment op 25 juni 2024, gehouden aan de Coehoornstraat 7-13 tussen 16.00 en 18.00 uur. In de brief werd aangegeven dat de politie graag kennis wilde maken met de omwonenden en hen wilde informeren over de voortgang van de nieuwbouw, onder andere aan de hand van het voorlopige ontwerp.

Op dinsdag 25 juni 2024 werd er een bewonersbijeenkomst georganiseerd door de politie. Tijdens deze bijeenkomst werd het voorlopige ontwerp gepresenteerd aan de omwonenden van de Coehoornstraat. Vragen werden beantwoord en er was gelegenheid voor een gesprek over het ontwerp. Bewoners konden via post-its aandachtspunten of gedachten met de politie delen. Deze post-its werden samen met twee omwonenden besproken en de uitkomsten werden gedeeld via bewonersbrief nummer 5 (5 september 2024). De bijlage bij de brief, waarin de terugkoppeling op het inloophmoment wordt gegeven is toegevoegd als Bijlage 2 aan deze motivering.

Op donderdag 3 oktober 2024 vond er een tweede bewonersbijeenkomst plaats, waarin de politie het definitieve ontwerp aan de omwonenden van de Coehoornstraat presenteerde. Ook hier konden vragen worden gesteld en was er ruimte voor gesprek over het ontwerp.

Op 8 november 2024 en 21 november 2024 vonden er gesprekken plaats met direct omwonenden over zorgen die zij hadden. Tijdens deze gesprekken werden onder andere de bezonningstudie, de inijk/zichtlijnen in de tuinen en de mogelijke extra toegankelijkheid van de garageboxen besproken. Van deze gesprekken is een gespreksverslag opgemaakt en gedeeld met de betrokkenen op 28 november 2024.

Doordat de omwonenden vroegtijdig zijn betrokken en actief hebben kunnen deelnemen aan het proces, zijn de belangrijkste aandachtspunten goed in kaart gebracht. Op basis van de ontvangen feedback tijdens het participatietraject zijn weloverwogen keuzes gemaakt voor het ontwerp. Bij de verdere uitwerking van het plan is geprobeerd zoveel mogelijk rekening te houden met de zorgen en wensen van de betrokkenen.

Hoewel de omwonenden vroegtijdig bij het proces zijn betrokken en de gelegenheid hebben gehad om mee te praten over het ontwerp, is het uiteindelijke resultaat niet naar ieders tevredenheid. Enkele bewoners zijn niet tevreden met de zichtlijnen, mogelijke inijk, het verlies van zonlicht, etc. De onvrede richt zich met name op het besluit van de Welstand en het naar achteren verplaatsen van het pand. De vormgeving en positionering van het pand zijn uiteindelijk goedgekeurd door de commissie Welstand.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de omwonenden in voldoende mate zijn betrokken en geïnformeerd over de realisatie van het politiebureau aan de Coehoornstraat.

## 2.3 Vooroverleg ketenpartners

Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming was het niet noodzakelijk om de motivering voor te leggen aan de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenland, de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid of de GGD. Het voornemen is niet in strijd met mogelijke belangen van de betreffende partijen.

De Omgevingswet biedt Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om bij de aanvraag om een BOPA gevallen aan te wijzen waarin zij als verplichte adviseur optreedt. In deze gevallen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de BOPA aan hen voor advies en instemming worden voorgelegd. Ze mogen alleen gevallen aanwijzen waarbij sprake is van een provinciaal belang.

De provincie Gelderland geeft aan dat in de volgende gevallen een provinciaal belang aan de orde is:

- a. Ganzenrustgebied;
- b. Zonneparken, buiten zoekgebied Regionale Energie Strategie (RES);
- c. Windturbines in het buitengebied, buiten zoekgebied RES;
- d. Omgevingsplan Landschap in Hollandse Nieuwe Waterlinie of Romeinse Limes;
- e. Woningbouw, buiten regionale woonagenda's of woondeals of;
- f. Werklocaties, buiten RPW

Het voornemen behoort niet tot de bovengenoemde gevallen. In dit geval is er geen sprake van een provinciaal belang, waardoor géén advies of instemming van de provincie nodig is.



# Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

## 3.1 Analyse

### 3.1.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied

In de huidige situatie is er binnen het besluitgebied geen bebouwing meer aanwezig. In 2022 werd het verouderde pand gesloopt. Het perceel betreft nu een tijdelijk braakliggend stuk grond. De locatie heeft momenteel de functie 'Gemengd - 1', maar wordt hiervoor niet benut. Na de sloop is het perceel ingezaaid met gras om vanaf de straat een nette indruk te verlenen. In de tussentijd is de grond gedeeltelijk verhuurd aan Alliander, totdat de bouwactiviteiten ten behoeve van het politiekantoor beginnen. Alliander gebruikt de grond voor de opslag van materialen die worden ingezet bij het verzwaren van het elektriciteitsnetwerk in de omgeving. Daarnaast is een deel van de grond, tot en met april, in gebruik bij de burens voor hun bouwproject.

Langs het perceel aan de Coehoornstraat staat een historisch muurtje met opstaand hekwerk en een poort. Ook langs het perceel aan de Fort Kijk in de Potstraat staat een hekwerk met poort. Deze omheining herinnert nog aan het voormalige politiekantoor. Het historische hekwerk dateert echter nog van voor de tijd van het voormalige politiekantoor. Om de cultuurhistorische kenmerken te respecteren, zullen de keermuur en een deel van het sierhekwerk op verzoek van Welstand behouden blijven.

Langs de Coehoornstraat bevinden zich aan de zijde van het besluitgebied enkele Amerikaanse eiken (*Quercus Rubra*). De bomen bepalen het straatbeeld. Ten noorden, oosten en zuiden van het perceel bevinden zich woonhuizen.

Aan de westelijke, oftewel de tegenoverliggende parkzijde van de Coehoornstraat, bevindt zich tegenover het plangebied een skatepark dat omringd is door bomen. Achter het park bevinden zich sportvelden en twee sportaccommodaties. Aan deze kant van de straat bevinden zich op korte afstand van het besluitgebied geen woonhuizen.



*Foto van de huidige locatie*

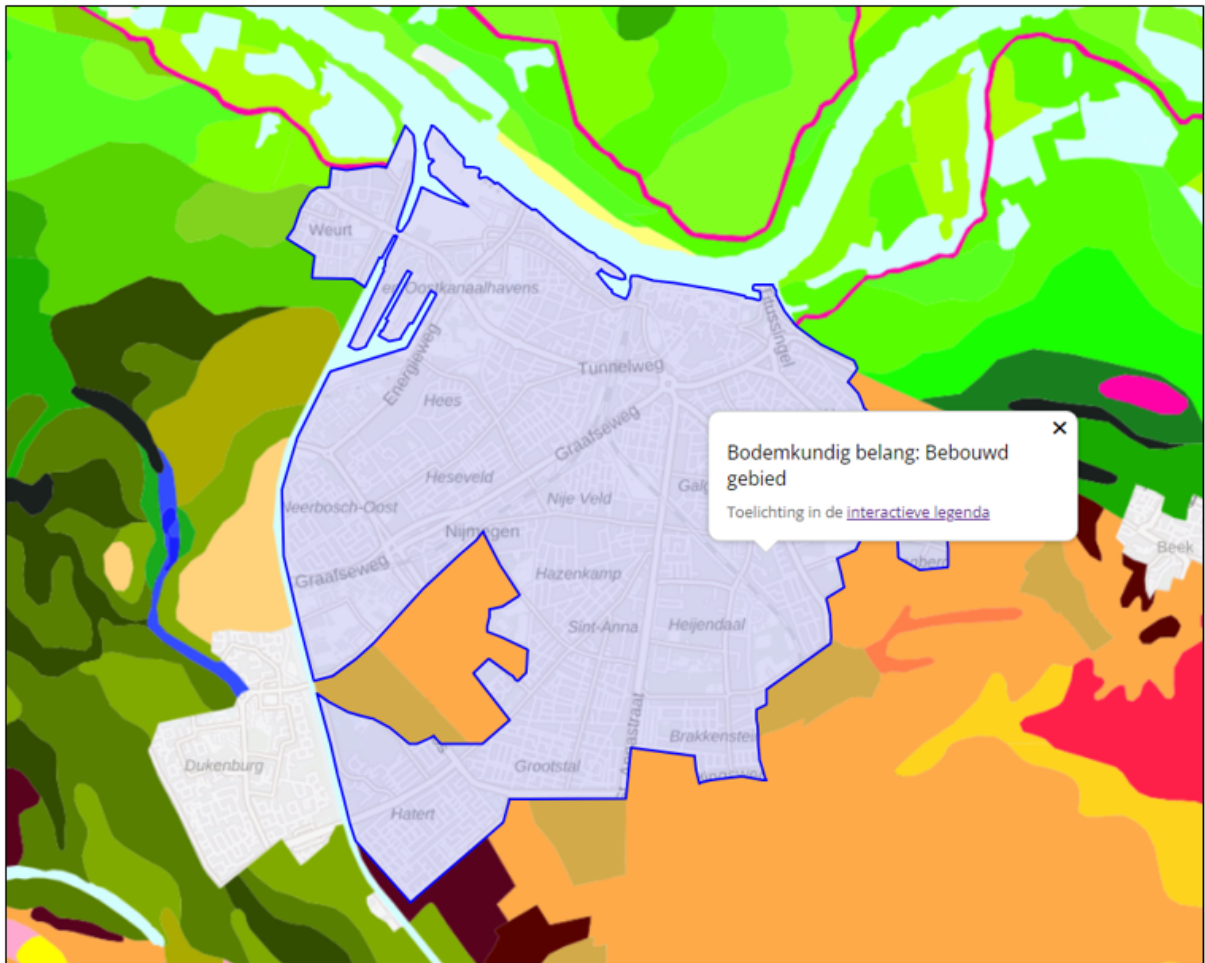


*Luchtfoto van de locatie voor de sloop uit 2018 (Bron: Slaboom en 5.1.2e luchtfotografie)*

#### *3.1.1.1 Water- en bodemsysteem*

De locatie is gelegen aan de Coehoornstraat in Nijmegen. Het maaiveld varieert nauwelijks qua hoogte. Het maaiveld bevindt zich tussen 36,9 en 37,5 meter+NAP. Het maaiveld ter plaats van de onderzoekslocatie is hiermee gemiddeld gelegen op 37,2 meter+NAP.

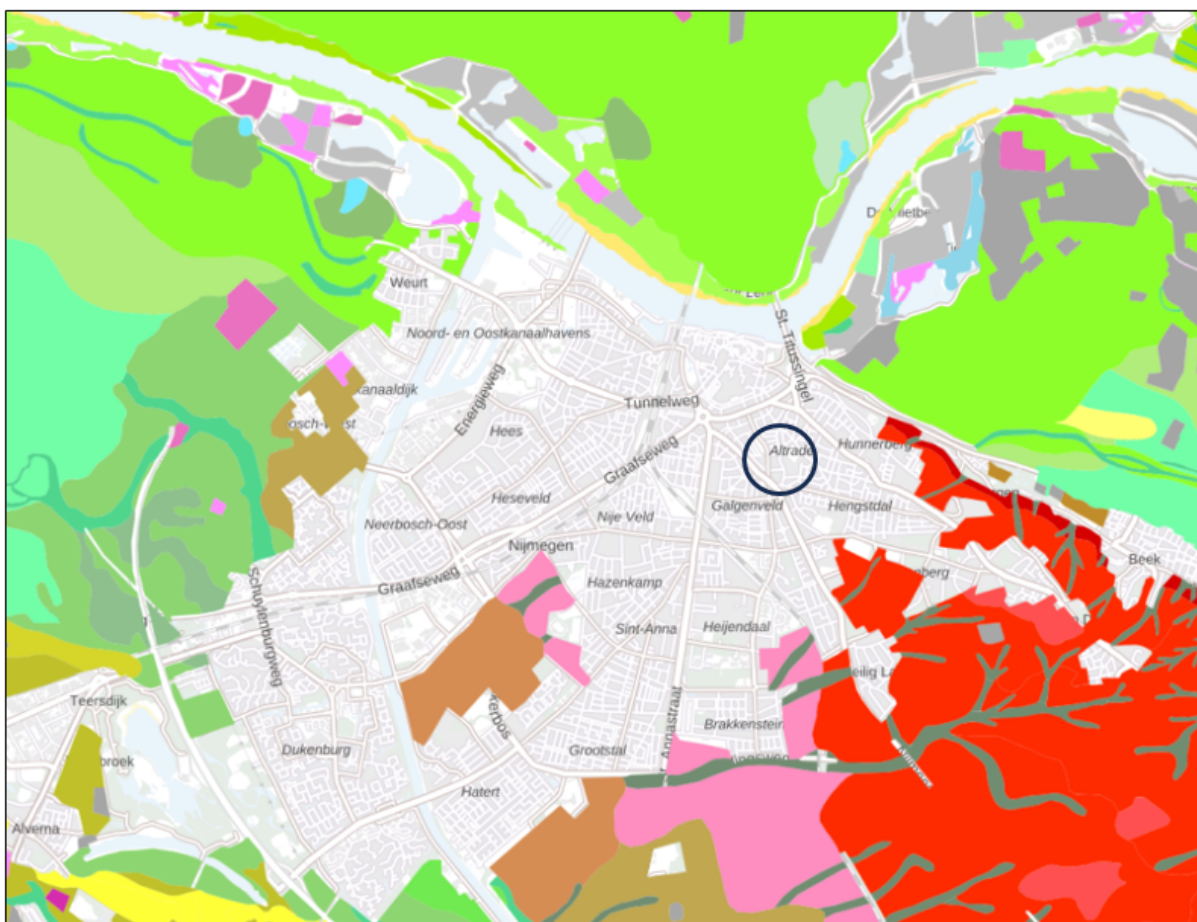
De bodemsoort ter plaatse van het besluitgebied is geclassificeerd als 'Bodemkundig belang: Bebouwd gebied'. In de bebouwde kom, door de aanwezige bebouwing en wegen, is dit gebied niet gekarteerd. Vaak zijn deze gronden in de loop der jaren vergraven. De dichtstbijzijnde bodemsoort betreft 'Holtpodzolgronden; grof zand'.



*Uitsnede bodemkaart*

De locatie bevindt zich aan de rand van een 'Stuwwal' (Code: B11) en 'Smeltwaterwaaier' (Code: G11). Tussen de stuwwal en smeltwaterwaaiers bevinden zich 'Droogdalen' (Code: R21).

Een stuwwal is ontstaan door de druk en stuwende werking die het landschap op bevroren ondergrond onder en voor het ijsfront uitoefende. Het zijn boogvormige heuvelruggen, die veelal een vlakker plateaudeel bezitten. De afzettingen in de stuwwal liggen veel hoger dan het niveau waarop ze oorspronkelijk zijn afgezet. De stuwwallen in Oost-Nederland bestaan naast zand en grind uit tertiaire kleien en gestuwde grondmorene (B12). Een smeltwaterwaaier (G11) is een waaivormige afzettingenvorm die voor een landschap of gletsjerfront is gevormd. Droge dalen zijn dalen in bijvoorbeeld de flanken van stuwwallen. Op veel van de dalbodems ligt een laag dekzand (d) of (zandige) löss (l), hetgeen betekent dat na de afzetting van dit materiaal de dalen vrijwel niet meer door erosie zijn aangetast. In een aantal droogdalen, in met name de stuwwallen van Midden-Nederland, zijn door de mens sprengbeken aangelegd, voor de opwekking van energie en de voorziening van drink-/gebruikswater voor o.a. de papierindustrie.



#### *Uitsnede Geomorfologische kaart*

Op basis van deze grondwaterkaarten zijn gemiddeld hoogte grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) voor deze locatie niet bekend. De reden hiervoor is het feit dat de locatie zich in het bebouwde stedelijke gebied van Nijmegen bevindt. De locatie kan geen grondwatertrap worden toegekend.

Op basis van het milieukundig bodemonderzoek (Bijlage 3) blijkt dat het grondwater zich op circa 29 meter onder het maaiveld bevindt. Tijdens het bodemonderzoek tot 5 meter onder het maaiveld is geen grondwater aangetroffen.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen A-, B- of C-watergangen gelegen. Doordat het perceel in het verleden bebouwd is geweest, is het perceel nog aangesloten op het riool.

#### *3.1.1.2 Ruimtelijke kenmerken*

Het perceel bevindt zich in het hart van het bestaande bebouwde gebied van Nijmegen, midden in een wijk die gekenmerkt wordt door een compacte en stedelijke structuur. Rondom het besluitgebied liggen in de wijk Altrade vele markante jaren '30-woningen, die de rijke architectonische geschiedenis van het gebied weerspiegelen. De open ruimtes in de directe omgeving van het besluitgebied, zoals het Julianapark, de Wedren en de sportvelden aan de Fagelstraat, bieden een belangrijke balans tussen bebouwing en groenvoorzieningen.

Stedenbouwkundig gezien is het besluitgebied een logische keuze voor bebouwing. Hoewel het terrein momenteel onbebouwd is, is het duidelijk dat een tot voor kort bebouwd maar nu braakliggend stuk grond in een dichtbevolkt en -bebouwd gebied niet onbenut kan blijven. Het is een gemiste kans om deze ruimte niet in te vullen met een functionele en goed

geïntegreerde bouwoplossing, zoals het beoogde politiekantoor. In een dichtbebouwde omgeving waar ruimte schaars is, is de verwaarlozing van braakliggende terreinen niet alleen onpraktisch, maar ook inefficiënt. De toevoeging van een nieuwe bestemming op deze locatie draagt bij aan de stedelijke dynamiek en versterkt de bestaande structuur van het gebied.

Ter plaatse van het beoogde politiekantoor zijn er geen stedenbouwkundige, landschappelijke of cultuurhistorisch waardevolle elementen die de ontwikkeling in de weg staan. Dit biedt de kans om een doordachte, moderne en functionele invulling te geven aan een ruimte die anders mogelijk zou blijven verwaarloosd, wat onterecht zou zijn in een stad die zich blijft ontwikkelen.

#### *3.1.1.3 Functionele kenmerken*

Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is de locatie, waar het nieuwe politiebureau gerealiseerd zal worden, bestemd voor de functie 'Gemengd - 1' en 'Tuin'. In 2022 werd het verouderde pand gesloopt, waarna het kavel, dat zich uitstrekt van de Coehoornstraat tot aan de Fort Kijk in de Potstraat, momenteel braak ligt en onbenut blijft.

Het terrein wordt weliswaar onderhouden, maar slechts zodanig dat het een representatieve uitstraling behoudt. Dit is echter een tijdelijke maatregel; de ruimte biedt geen werkelijke meerwaarde zolang het niet optimaal wordt benut. Gezien de centrale ligging in het bestaande stedelijke weefsel van Nijmegen, te midden van bebouwing, is het perceel nu niet functioneel in gebruik.

De invulling van dit onbenutte terrein met een belangrijk en functioneel gebouw, zoals het politiebureau, zou niet alleen de efficiëntie van het gebied vergroten, maar ook bijdragen aan de stedelijke ontwikkeling en het welzijn van de stad. Het is een kans om deze ruimte actief in te zetten ten behoeve van de gemeenschap.

#### *3.1.1.4 Fysieke kenmerken*

Aan de (noord-)oostelijke perceelsgrens bevindt zich een bosschage die, volgens eerder onderzoek, potentie heeft als verblijfplaats voor verschillende beschermde diersoorten, zoals de wezel, hermelijn, bunzing, steenmarter en boomarter. Deze bosschage wordt volledig gehandhaafd in het voornemen, wat bijdraagt aan de ecologische continuïteit van het gebied.

Daarnaast staan er aan de noordoostelijke perceelsgrens twee waardevolle Gewone Esdoorns (*Acer pseudoplatanus*), die ook behouden blijven. Voor de realisatie van het politiebureau is er geen noodzaak om bomen te verwijderen, waardoor een kapvergunning niet vereist is. Wel worden enkele struiken uit de bosschage verwijderd en herplant op een andere locatie op het perceel.

Sterker nog, met het voornemen worden juist nieuwe bomen geplant, wat de ecologische waarde van het terrein verder versterkt. Deze aanplant draagt niet alleen bij aan de biodiversiteit, maar helpt ook het milieu te verbeteren en de groene infrastructuur van de stad te verankeren. De handhaving van de bestaande bosschage en de aanplant van nieuwe bomen gezien als een positieve stap in het verbeteren van de ecologische waarde van het gebied.

### 3.1.2 Beschrijving omgeving besluitgebied

Nijmegen is gelegen ten zuiden van de Waal, binnen de provincie Gelderland. Gezien vanaf het hoofdverkeersplein, het Keizer Karelplein, zijn er zes straten aangesloten op het plein: de Van Schaek Mathonsingel, Nassausingel, Bisschop Hamerstraat, Oranjesingel, St. Annastraat en de Graafseweg. De St. Annastraat splitst zich nabij het Keizer Karelplein in oostelijke richting af als de Groesbeekweg.

Vanaf de Oranjesingel slaat in zuidelijke richting een straat af richting de Groesbeekweg. Deze straat heet aanvankelijk Prins Bernhardstraat. Ter hoogte van de Fort Kijk in de Potstraat verandert de naam in Coehoornstraat.

De Coehoornstraat en de Prins Bernhardstraat vormen een verbinding tussen de Oranjesingel en de Groesbeekseweg; een strategisch gunstig gelegen locatie voor de beoogde functie.



*Ligging binnen de stedelijke structuur van Nijmegen (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

# Hoofdstuk 4      Visie en doelen

## 4.1    Wettelijk stelsel

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's): het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

### Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

### Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

### Besluit bouwwerken leefomgeving

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

### Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels ter bescherming van de nationale belangen, waaronder:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

## Toepassing

In Hoofdstuk 7 van deze motivering wordt het project aan de aspecten van de fysieke leefomgeving getoetst. Aan de hand van de aspecten van de fysieke leefomgeving wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 7 bij het betreffende aspect behandeld. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

## **4.2 Rijksbeleid**

### **4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

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

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

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

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De NOVI werkt door in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

## Toetsing

Ruimte voor klimaatadaptatie is het meest urgent in de zwaarder milieubelaste en kwetsbare gebieden, zoals nabij waardevolle natuurgebieden (bijv. met een grote culturele waarde) en grondwaterbeschermingsgebieden, in gebieden waar de concentratie van bedrijven groot is of waar bedrijven dicht bij bewoond gebied zijn gesitueerd. Voor de bebouwde omgeving is het van belang om in te spelen op de gevolgen van klimaatverandering door het treffen van maatregelen tegen bijvoorbeeld hittestress en wateroverlast.

Daarnaast zijn voor dit project de verdere prioriteiten 'Duurzaam economisch groeipotentieel' en 'Sterke en gezonde steden en regio's' van groot belang. Door afscheid te nemen van het kantoor met te grote capaciteit en te kiezen voor een kleinere, meer geschikte locatie, wordt een duurzame keuze gemaakt. De grotere locatie in de buurt van het stationsplein komt vrij op de markt, waardoor zich economische kansen voor andere doeleinden voordoen.

Door de realisatie van een politiebureau op een centrale locatie in Nijmegen wordt een veilig leefklimaat gecreëerd. Dit draagt bij aan de prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Doordat gebruik wordt gemaakt van een locatie die in het verleden al dienstdeed als politiekantoor, wordt voldaan aan het afwegingsprincipe 'Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal'.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen in lijn is met de Nationale Omgevingsvisie.

#### **4.2.2 Woondeal**

Ondanks dat de BOPA geen woningbouw mogelijk maakt, wordt hieronder kort ingegaan op de Woondeal.

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

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. In de omgevingsvisie van de gemeente Nijmegen is aangegeven dat het onze ambitie is om tot 2030 nog ongeveer 10.000 woningen te bouwen. Daarbij gaan wij ervan uit dat de stad ook daarna blijft groeien, met minimaal 5.000 woningen tussen 2030 en 2040.

#### Toetsing

Primair doel van de Woondeal 2.0 is de woningbouwopgave en het versnellen van de woningbouw. Het streven is om in eerste lijn betaalbare woningen te realiseren. De vraag naar

woningen is immers groter dan het aanbod.

Het voorliggende project betreft geen woningbouwproject en op de locatie wordt op basis van de Woondeal ook geen woningbouw voorzien. Doordat de gronden al bestemd zijn voor de functie 'Gemengd -1', belemmert het voornemen geen woonfunctie. Daarnaast zijn de gronden in eigendom van de politie en heeft er in het verleden ook een politiebureau gestaan, waardoor de locatiekeuze voor de hand ligt.

Het toekomstige politiebureau wordt op eigen grond gerealiseerd, waardoor geen gronden aangekocht dienen te worden, waardoor mogelijk woningbouwprojecten worden belemmerd. Doordat geen gronden aangekocht worden, wordt de schaarse ruimtevoorraad in de omgeving niet aangetast. Mogelijk dat het oude bureau aan de Stieltjesstraat in toekomst kan worden benut voor woondoeleinden. Op deze wijze draagt het project bij aan de woningmarkt.

Met de realisatie van een politiebureau op eigen terrein zorgt het voornemen niet voor een belemmering van de woningmarkt. Doordat het hier om een kantoorfunctie gaat, zijn de uitgangspunten van de woonagenda en de Woondeal van ondergeschikt belang.

Hoewel er geen sprake is van woningbouw, heeft het plan raakvlakken met drie werkafspraken van de Woondeal. Het plan gaat door het reduceren van de totale omvang van kantoorbebouwing mee in de tijd en draagt daardoor bij aan de 'leefbaarheid en stadsvernieuwing' van Nijmegen. Door het ruimtegebruik in balans te brengen, zorgt het plan voor een passende 'verstedelijking en gebiedsontwikkeling'. Bovendien wordt bij de realisatie van het gebouw gebruik gemaakt van de nieuwste standaarden (Zie 7.5 Duurzaamheidsaspecten).

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de Woondeal.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' Provincie Gelderland

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie

natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De meeste gebouwen zijn nog verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

#### Toetsing

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat centraal in de omgevingsvisie. Dit moet worden behaald door bij de ontwikkeling te denken vanuit een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Het garanderen van de veiligheid in de regio kan worden gezien als een kernopgave van de politie Nijmegen. Om dit te bereiken, is het van belang dat de politie doeltreffend kan werken vanuit een centrale locatie. Het realiseren van het politiebureau draagt dus bij aan de veiligheid van de omgeving.

In Nijmegen en omgeving is ruimte schaars. In het kader van duurzaam en zuinig ruimtegebruik is het dan ook belangrijk om alle opties af te wegen. Het kantoor aan de Stieltjesstraat is te groot, waardoor de politie op zoek is gegaan naar nieuwe ruimtes. Hierbij is geprobeerd gebruik te maken van bestaande gebouwen. Voor een deel van de verhuizing is dit gelukt. Op termijn zullen enkele afdelingen vanuit de Stieltjesstraat verhuizen naar de locatie aan de Tarweweg, die momenteel nog niet geschikt is voor de huisvesting van de politie.

Voor de overige eenheden is gezocht naar een alternatief. Hierbij is de keuze gevallen op het terrein aan de Coehoornstraat, dat reeds in bezit is van de politie Nijmegen. Hier is dus ook geen gebruik gemaakt van nieuwe ruimte. Wel wordt er een nieuw gebouw gerealiseerd. Voor het bureau aan de Stieltjesstraat wordt nog gezocht naar nieuwe exploitatiemogelijkheden.

Voor het te realiseren gebouw wordt gestreefd naar een energieneutraal en klimaatbestendig ontwerp. Voldoende groene ruimte, koele plekken en opvang van water worden op adequate wijze geborgd.

Gelet op het vorenstaande is het voornemen in lijn met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

### **4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

#### 4.3.2.1 Toetsing

Alle instructieregels die voortvloeien uit de Omgevingsverordening Provincie Gelderland komen hieronder aan bod.

##### 4.3.2.1.1 Werklocaties

Doordat sprake is van de ontwikkeling van een werklocatie in de vorm van een politiekantoor, zijn de instructieregels van werklocaties het zwaarstwegend.

#### Artikel 5.67 - Oogmerk instructieregels over werklocaties

*Een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om voldoende geschikte werklocaties passend bij de diversiteit van de vraag, zodat bedrijven een goede plek hebben om te ondernemen, nu en in de toekomst. Als provincie ondersteunen we ondernemers en gemeenten bij het toekomstbestendig maken van de bestaande werklocaties. Daarnaast zorgen we er samen met gemeenten voor dat er waar nodig nieuwe werklocaties worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. Daarbij houden we rekening met het gewenste economische profiel. Met dit oogmerk en breder gezien met de achterliggende oogmerken in afdeling 1.2, worden in regionaal verband afspraken gemaakt in het Regionaal programma werklocaties.*

#### Artikel 1.2 - Oogmerk uitvoering van de omgevingsvisie

- **Lid 1:** Deze verordening is gericht op het realiseren van de volgende oogmerken van de omgevingsvisie:
  - a. een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland; en
  - b. een goede kwaliteit van de Gelderse leefomgeving.
- **Lid 2:** De regels in deze verordening en de toepassing daarvan beogen een evenwichtige afweging van het gebruik van de fysieke leefomgeving ter vervulling van de maatschappelijke behoeften en het in stand houden of verbeteren van de volgende omgevingskwaliteiten:
  - a. de biodiversiteit en de natuur;
  - b. de natuur en het landschap, inclusief erfgoed;
  - c. het water, met name het grond- en zwemwater;
  - d. het milieu;
  - e. het bereikbaarheidsnetwerk, met name de provinciale wegen; en
  - f. de inrichting van de leefomgeving.

#### Artikel 5.67 - Regionaal programma werklocaties

- **Lid 1:** In een regionaal programma werklocaties worden afspraken gemaakt over toekomstbestendigheid en programmering van bedrijventerreinen. Gedeputeerde Staten geven per regio aan of er ook afspraken gemaakt moeten worden over perifere detailhandel of kantoren. De verantwoordelijkheid om een regionaal programma te maken en actueel te houden, ligt bij de gemeenten in de afzonderlijke regio's. De provincie is in elke regio als partner actief betrokken bij het opstellen en uitwerken van de afspraken.
- **Lid 2:** Een regionaal programma werklocaties is geen statisch document. Jaarlijks wordt met elke regio in een bestuurlijk overleg de stand van zaken rond de afspraken in het regionaal programma werklocaties besproken. Daarbij speelt monitoring van de feitelijke ontwikkelingen (feitelijke uitgifte, het beschikbare aanbod en de actuele vraag) een belangrijke rol. Afhankelijk van feitelijke ontwikkelingen worden de regionale afspraken bijgesteld of aangescherpt. Als uitgangspunt geldt dat een regionaal programma in elk geval vierjaarlijks wordt geactualiseerd. Als de resultaten van de jaarlijkse monitoring daartoe aanleiding geven of als zich nieuwe ontwikkelingen voordoen, worden de

*afspraken tussentijds geactualiseerd.*

#### Toetsing

Met dit voornemen wordt een nieuw politiebureau gerealiseerd. In de volgende motivering wordt het initiatief getoetst aan de regels in de Omgevingsverordening voor het oprichten van nieuwe werklocaties.

Hoewel op deze locatie in het verleden al een politiebureau was gevestigd, is de nieuwbouw dieper dan het vorige gebouw. Dit betekent dat er sprake is van een beperkte toename van het bouwvolume (verdichting) binnen een bestaande bestemming. Dit sluit aan bij de doelstellingen van de provincie.

#### **4.3.2.1.2 Gelderse streek Rijk van Nijmegen**

In afdeling 5.3 'Instructieregels omgevingsplan: landschap' zijn onder artikel 5.43 de instructieregels voor het beschermen van het landschap van 'Rijk van Nijmegen' opgenomen

##### Artikel 5.43 (beschermen landschap Gelderse streken: Rijk van Nijmegen)

*Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Rijk van Nijmegen wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Rijk van Nijmegen.*

#### Toetsing

Voor het behouden van het Gelders Landschap van het Rijk van Nijmegen wordt gestreefd naar het behoud van de recreatieve ontsluiting van het uitloopgebied, met een goede zonering om kwetsbare natuurwaarden te beschermen. Doordat de ecologische verbindingszone tussen Nijmegen en Malden niet wordt beïnvloed, worden deze regels gerespecteerd.

Daarnaast moet voor de stuwwal van Nijmegen worden voorkomen dat de meer verstedelijkte ontwikkelingsassen door mogelijk conflicterende ruimtelijke ontwikkelingen verrommelen. Dit wordt voorkomen door sturing op ruimtelijke kwaliteit en het adequaat inzetten op aantrekkelijke landschapsbouw. Bij herinrichting van de stadsdelen op de flanken van de stuwwal is het van belang voldoende aandacht te besteden aan het herstel van het oude landgoedkarakter.

Voor het voorliggende project geldt dat de ruimtelijke kwaliteit van de stuwwal door de ligging niet wordt beïnvloed. Middels handhaving van het inrichtingsplan (Bijlage 4) wordt aandacht besteed aan het groene karakter rondom de Wedren.

#### **4.3.2.1.3 Waterschap**

In hoofdstuk 3 'Omgevingswaarden' van de omgevingsverordening, worden onder afdeling 3.2 de geldende omgevingswaarden met betrekking tot wateroverlast van in het beheergebied van Waterschap Rivierendland beschreven.

##### Afdeling 3.2 Omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren

##### Artikel 3.1 Omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren waterschap Rivierendland

- *Lid 1: Voor de wateroverlast in het beheergebied van waterschap Rivierendland geldt binnen het stedelijk gebied een gemiddelde kans op overstroming van;*
  - a. *1:100 per jaar voor locaties waar feitelijk bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen aanwezig zijn; en;*
  - b. *1:10 per jaar voor het overige gebied.*

#### Toetsing

De omgevingswaarden wateroverlast regionale wateren zijn inspanningsverplichtingen voor het waterschap. Hieruit volgen geen acties voor het voornemen. Wel komt het aspect 'Water' in paragraaf 7.3.7 Water aan bod.

#### *4.3.2.2 Conclusie*

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen onderdeel uit van een ganzenrustgebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

De locatie is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen en de ontwikkeling sluit aan bij doelstellingen op gebied van duurzaamheid, efficiënt ruimtegebruik en de juiste functies op de juiste plaats. De locatie garandeert een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende motivering, maakt inzichtelijk dat er wordt voldaan aan de instructieregels die voortvloeien uit de omgevingsverordening.

## **4.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen**

Naast de Subregionale Woonagenda is er op het niveau van de Groene Metropoolregio een verstedelijkingsstrategie opgezet. Conform de NOVI en de Woondeal hebben bestuurders van Rijk en provincie afgesproken een regionale verstedelijkingsstrategie voor de regio Arnhem/Nijmegen/Food Valley op te stellen.

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

De aanleiding voor de strategie is de noodzaak om rond de 100.000 woningen toe te voegen in de regio's Food Valley (40.000 woningen) en Arnhem-Nijmegen (60.000 woningen) tot 2040.

Het doel van de verstedelijkingsstrategie is om aan te geven waar op de korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040) de extra woon- en werklocaties in dit gebied gaan komen, gekoppeld aan andere belangrijke opgaven, namelijk de verduurzaming van de economie, de bereikbaarheid, de versterking van het landschap/de natuur en de kwaliteit van de leefomgeving.

#### Toetsing

De verstedelijkingsstrategie bestaat per deelgebied uit vijf kaarten. Op de integrale kaart van de verstedelijkingsstrategie is de locatie aan de Coehoornstraat aangeduid als 'geclusterde bebouwing / bebouwd gebied'.



### *Uitsnede integrale kaart*

Op de bovenstaande integrale kaart is te zien dat Nijmegen voor 2030 op zoek moet gaan naar woningbouwlocaties. Voor de woningbouwopgave van 2030 en daarna is er sprake van een zoekopgave. De centrumvoorzieningen en het winkelcentrum Brakkenstein zijn aangeduid als 'Economisch cluster'. De Radboud Universiteit, het Radboud UMC en de HAN zijn aangeduid als 'Onderwijs-/kenniscluster'.

Doordat de locatie aan de Coehoornstraat in het verleden altijd bebouwd is geweest, zorgt de realisatie van het politiekantoor niet voor een verandering van de situatie. Aangezien de locatie op basis van de functie niet is beoogd voor woningbouw, vormt het voornemen geen belemmering voor de woningbouwopgave. Door de verhuizing van de politie Nijmegen en het daarmee verbonden vrijkomen van de bebouwing aan de Stieltjesstraat, ontstaat mogelijk in de toekomst een nieuwe woningbouwlocatie.

### Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen in lijn is met de verstedelijingsstrategie.

## 4.5 Gemeentelijk beleid

### 4.5.1 Nijmeegse kantorenmarktbeleid

Op 27 september 2023 is het Nijmeegse kantorenmarktbeleid vastgesteld. Het kantorenbeleid is gebaseerd op het kantorenonderzoek 'Waar een wil is, is een weg'. Het kantorenonderzoek dient als bouwsteen voor de actualisatie van de Omgevingsvisie Nijmegen.

Het kantorenonderzoek omvat de keuzes die we voor de kantorenmarkt kunnen maken en fungeert

daarmee als economische bouwsteen voor de actualisatie van de Nijmeegse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie vindt uiteindelijk de integrale afweging plaats voor gebiedsontwikkelingen, projecten en marktinitiatieven waarbij kantoren een rol spelen.

Circa 15 % van de werkgelegenheid in Nijmegen is kantoorhoudend. De gemeente wil het vestigingsklimaat voor kantoorgebruikers aantrekkelijk houden. Daarvoor is een goed functionerende kantorenmarkt in Nijmegen nodig, waarbij het aanbod aan moet sluiten bij de vraag.

De gemeente Nijmegen wil met betrekking tot kantoren een duidelijke keuze maken voor voldoende kwalitatieve kantoorlocaties op de meest toekomstbestendige locaties: Centraal Station, Centrum, de beide Campussen en Brabantse Poort/Kerkenbos. De gemeente wil hierop actief gaan sturen door bijvoorbeeld nadrukkelijker metrages kantoren op te nemen voor de toekomstbestendige locaties met plancapaciteit.

De gemeente Nijmegen wil verder de gebiedsgerichte transformatie van verouderde kantoren in woonmilieus, langs aanloopstraten en op bedrijventerreinen aanmoedigen en ondersteunen. Denk bijvoorbeeld aan kantoren op de singels, zoals Oranjesingel en een deel van de Sint Annastraat.

De gemeente Nijmegen heeft de huidige beleidslijnen voor kantoren als onderdeel van de Omgevingsvisie geactualiseerd. De beleidslijn voor kleine kantoren tot 500 m<sup>2</sup> in woonwijken is gecontinueerd. De beleidslijn om kantoren tot 1.000 m<sup>2</sup> toe te staan aan de stadsradialen, zoals bijvoorbeeld de Sint Annastraat en de Berg en Dalseweg, wordt enigszins aangepast. De insteek is om zoveel mogelijk clustering en concentratie van deze kantoren te realiseren.

Voor grotere kantoren die verder van het centrum gelegen zijn kan bekeken worden of transformatie een optie is. Voor het toestaan van kantoren tot 1.500 m<sup>2</sup> in cultuurhistorische panden stelt de gemeente maatwerk voor waarbij het de voorkeur heeft kantoren van deze omvang te clusteren op de toekomstbestendige kantoorlocaties, zoals het stationsgebied. De gemeente is zeer terughoudend in het toestaan van nieuwe kantoren op bedrijventerreinen en moedigen transformatie van langdurig leegstaande kantoren op deze terreinen naar bedrijfsruimte aan, aangezien de bedrijfsruimtemarkt krap is.

#### Toetsing

Marktonderzoek laat zien dat er behoefte is aan (nieuwe) kantoorruimte in Nijmegen. Daarnaast is er sprake van een kwalitatieve mismatch, de juiste kantoren staan niet altijd op de juiste plekken. De opgave voor Nijmegen is om te zorgen voor voldoende aanbod van (nieuwe) kwalitatieve kantoorlocaties op aantrekkelijke en toekomstbestendige kantoorlocaties.

In het geval van dit politiekantoor aan de Coehoornstraat is sprake van vervangende nieuwbouw van een bestaand politiekantoor. Oorspronkelijk was hier al een politiebureau gevestigd. Het betreft de realisatie van een politiekantoor met een totaal bruto vloeroppervlak

(BVO) van circa 1.465 m<sup>2</sup>. Het oorspronkelijk politiekantoor inclusief de kazerne had een BVO van circa 800m<sup>2</sup>. Dit betekent voor de nieuwe situatie een toename van 665 m<sup>2</sup> ten opzichte van het oude politiekantoor.

Met de realisatie van dit politiebureau krijgen enkele afdelingen van de politie Nijmegen een nieuwe vestiging (nu deels gevestigd aan in het politiebureau aan de Stieltjesstraat). De locatie ligt net aan de rand van het centrum van Nijmegen, tussen de Daalseweg in het Noorden en de Groesbeekseweg in het Zuiden. Voor een politiekantoor is het in verband met aanrijtijden centrale ligging te hebben. De centrale ligging zorgt ervoor dat calamiteiten in alle hemelsrichtingen snel bereikbaar zijn.

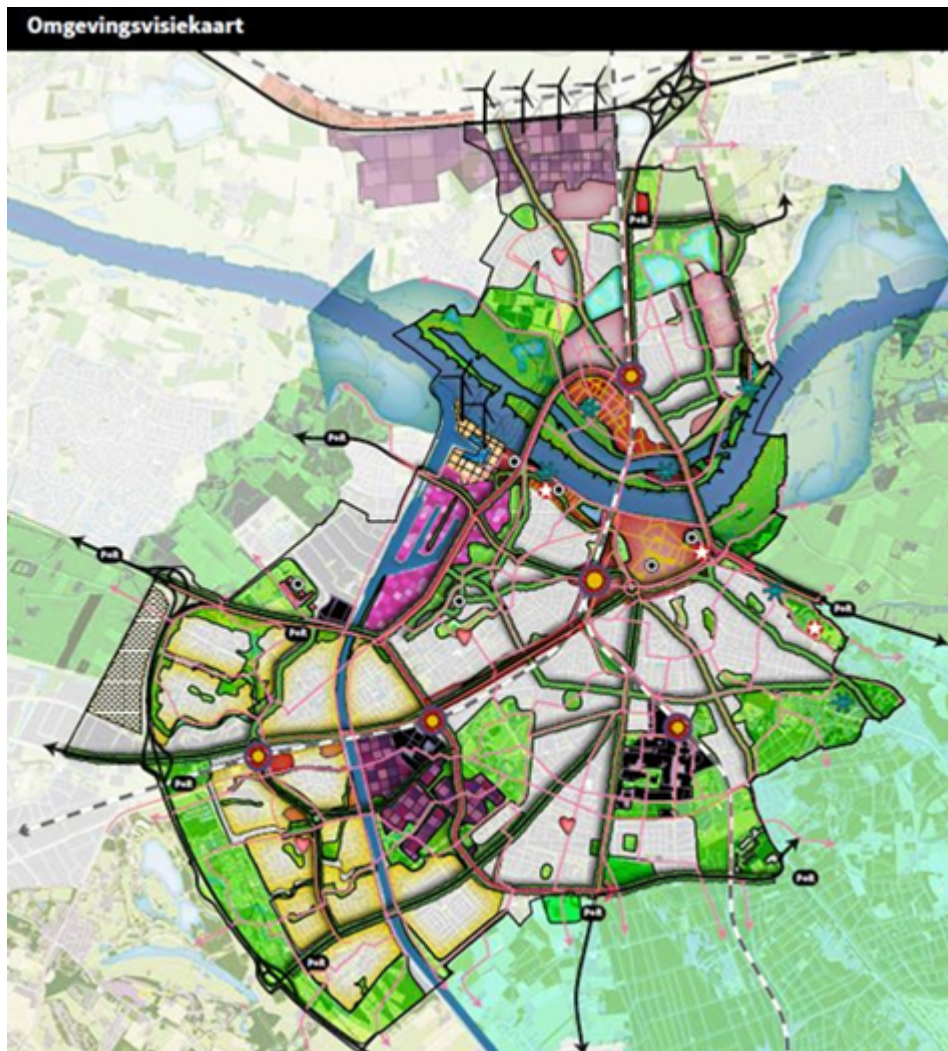
Aangezien het de nieuwbouw en uitbreiding van een politiekantoor op een al bestaande locatie betreft, de ligging centraal in het stedelijk gebied is en er sprake is van een gedeeltelijke verplaatsing van vierkante kantoometers van de Stieltjesstraat naar de Coehoornstraat, past deze nieuwbouw in het kantorenmarktbeleid. Het gaat om de realisatie van een kantoorfunctie voor maatschappelijke doeleinden binnen een bestaande gemengde bestemming.

#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande is het voornemen in lijn met het Nijmeegse kantorenmarktbeleid.

### **4.5.2 Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 Stad in beweging**

De Omgevingsvisie 2020-2040 is opgesteld in aanloop naar de Omgevingswet. Volgens de Omgevingswet moet een gemeente een omgevingsvisie hebben. Op 28 oktober 2020 stelde de gemeenteraad van Nijmegen de 'Omgevingsvisie 2020-2040: Nijmegen - Stad in beweging' vast. In de omgevingsvisie legt de gemeente Nijmegen haar langetermijnvisie tot 2040 voor de stad vast, met richtinggevende speerpunten voor de sociaaleconomische en fysieke leefomgeving.



*Omgevingsvisiekaart 2020-2040*

De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen. De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisies voor thema's die in eerdere structuurvisies zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

De Omgevingsvisie bouwt onder andere voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel. Inhoudelijk focust men in het document op vier verschillende opgaven en acht richtinggevende keuzes.

De Omgevingsvisie dient vier doelen:

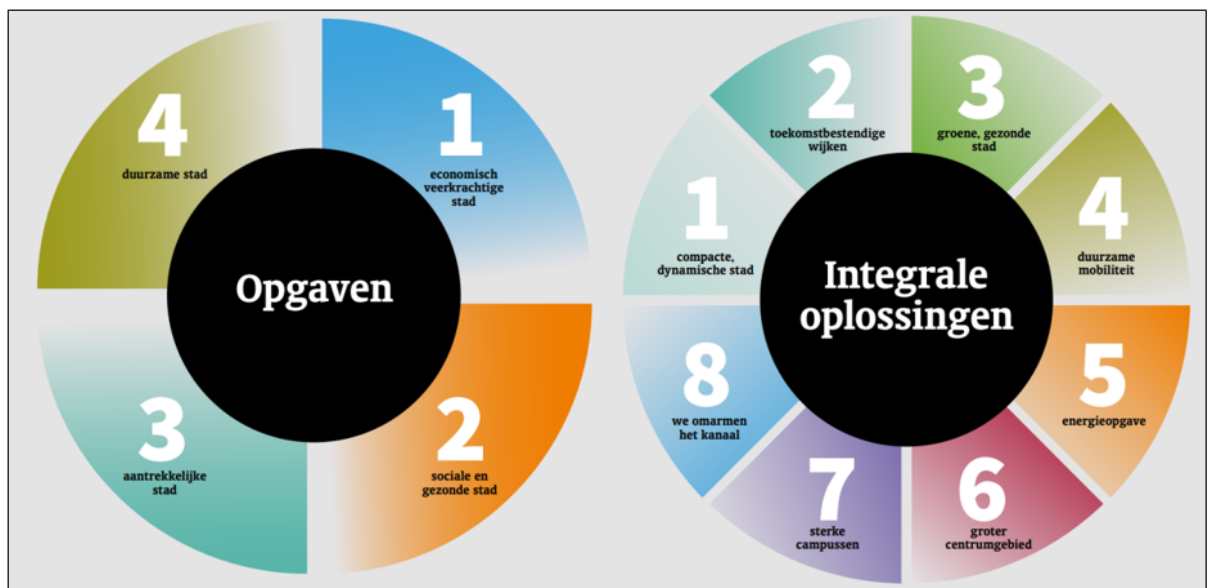
1. Een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad.
2. Het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen.
3. Het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente.
4. Te gebruiken als sturingsinstrument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

In de visie staan vier opgaven centraal:

- economisch veerkrachtige stad;
- sociale en gezonde stad;
- aantrekkelijke stad;
- duurzame stad.

Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden ambities geformuleerd. De vier opgaven voor Nijmegen zijn goed te combineren en daarom kijkt men naar integrale oplossingen. Waarbij een vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken wordt bekeken en de oplossing bijdraagt aan het oplossen van meerdere problemen. Deze zijn vormgegeven binnen 8 richtinggevende keuzes.

Hieronder zijn de vier opgaven en acht richtinggevende keuzes te zien.



*De 4 opgaven en 8 richtinggevende keuzes uit de Omgevingsvisie*

#### Toetsing

De eerste richtinggevende keuze, genaamd 'compacte, dynamische stad', beschrijft de nadruk op verdichting van de stad. De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad. Duurzaam ruimtegebruik is hierbij essentieel.

Het huidige politiebureau aan de Stieltjestraat is duidelijk te groot, waardoor er sprake is van onbenutte ruimte. Door te kiezen voor een compactere, moderne locatie komt er ruimte vrij aan de Stieltjesstraat — kostbare ruimte die helpt bij het behalen van de opgaven. Door het creëren van ruimte en het realiseren van een klimaatadaptief gebouw, staan met name de opgaven 'aantrekkelijke stad' en 'duurzame stad' centraal.

Met het bouwen van een politiekantoor aan de Coehoornstraat wordt bijgedragen aan de verdichting van de bebouwing in het focusgebied 'Centrum/stationsomgeving'.

#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen in lijn is met de Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040.



# Hoofdstuk 5 Projectbeschrijving

## 5.1 Beoogde ontwikkeling

Het voornemen bestaat uit de realisatie van een politiekantoor met een totaal bruto vloeroppervlak (BVO) van circa 1.465 m<sup>2</sup>. Het oppervlak van de begane grond zal circa 730 m<sup>2</sup> bedragen. De verdieping zal een oppervlak van circa 735 m<sup>2</sup> hebben. Naast het hoofdgebouw zullen er op het terrein 61 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor bezoekers en personeel. Daarnaast worden 3 parkeerplaatsen voor dienstmotoren gerealiseerd.

Het voornemen sluit aan bij de ontwikkelingen van de afgelopen jaren binnen politie Nijmegen. Het politiekantoor in de stationsomgeving is door verhuizingen en veranderingen in de werkwijze te groot geworden. De politie Nijmegen zal in de toekomst worden verdeeld over de twee hoofdlocaties: de Tarweweg en de locatie aan de Coehoornstraat.

Om in te spelen op de omstandigheden is bij het voorliggende project sprake van noodzakelijke en gewenste ontwikkeling.



*De toekomstige situatie met de situering van 61 parkeerplaatsen op het achterterrein*



*Een impressie van de voorgevel, na verwerking van de opmerkingen van het CBK op 5 september 2024*

## **5.2 Ruimtelijke inpassing**

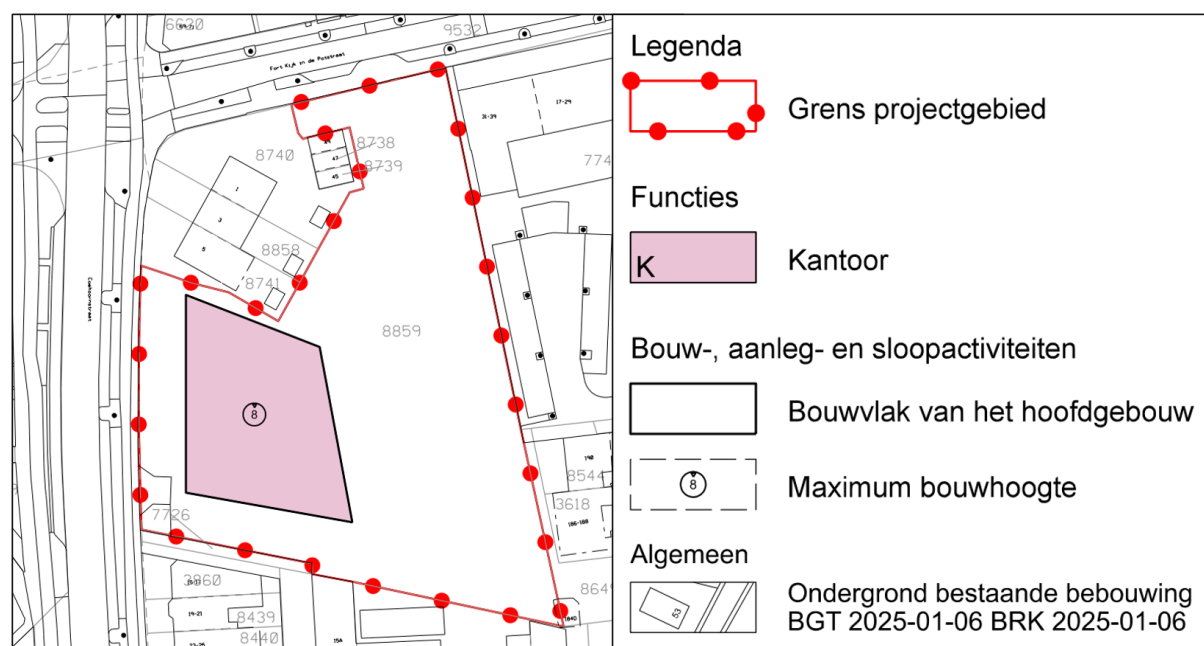
### **5.2.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit**

Het ontwerp is in het voortraject uitvoerig besproken met de welstandscommissie van de gemeente Nijmegen. De welstandscommissie van de gemeente Nijmegen is akkoord gegaan met het definitieve ontwerp. Een futuristisch uiterlijk van het gebouw sluit aan bij het motto van Nijmegen: Old city, young vibe.

Bij de totstandkoming van het ontwerp stonden de volgende focuspunten centraal:

- De hoofd- uitrut wordt gesitueerd langs het gebouw.
- Door het naar achteren plaatsen van het pand, is het mogelijk om meer autonoom te bouwen.
- Parkeren moet achter het gebouw worden gerealiseerd.
- De uitrut moet geschikt zijn voor groot/zwaar verkeer en calamiteitenuitrut.

Het definitieve ontwerp, de situatie tekening en enkele impressies van de gevels zijn toegevoegd als Bijlage 4, Bijlage 5 en Bijlage 6 aan deze motivering.



Ruimtegebruikskaart Coehoornstraat 7

De ruimtegebruikskaart toont de toekomstige functies en aanduidingen in het besluitgebied. De motivering ten behoeve van de Buitenplanse Omgevingsplan wordt opgesteld voor de onderdelen van de omgevingsvergunning die strijdig zijn met het omgevingsplan. Met andere woorden, wordt voor het politiekantoor afgeweken van de functie 'Gemengd - 1', ten behoeve van de functie 'Kantoor'. De onderliggende mogelijkheden uit het omgevingsplan blijven echter in stand.

Voor het nieuwe politiekantoor is alleen het nieuwe hoofdgebouw strijdig met het omgevingsplan, qua oppervlakte en hoogte. Verder overschrijdt het nieuwe politiekantoor de maximum goot- en nokhoogte en het maximum bebouwingspercentage. Op de kavel zijn verschillende goot- en nokhoogtes van toepassing. De overschrijding geldt dus slechts voor een gedeelte van het perceel. De maatvoeringen op de ruimtegebruikskaart zijn hierdoor aangepast aan de vergunde situatie.

Alle activiteiten en bouwwerken rondom het nieuwe hoofdgebouw passen echter binnen het geldende omgevingsplan. De ruimtegebruikskaart inclusief voorschriften zijn nu opgesteld voor de afwijking van het nieuwe hoofdgebouw.

Bij de verwerking van de BOPA in het omgevingsplan worden de functies 'Kantoor' en 'Tuin' aangepast aan de vergunde situatie. De functie 'Tuin' neemt in de toekomstige situatie in

oppervlakte af. De functie 'Kantoor' en het 'Bouwvlak' nemen in oppervlakte toe.

De motivering en onderhavige onderzoeken gaan uitsluitend over het politiebureau/kantoor. De bopa kan uitsluitend zien op de onderzochte onderdelen. De gedetailleerde versie van de ruimtebruikkaart voor de Coehoornstraat 7 is toegevoegd als Bijlage 1 aan deze motivering.

### **5.2.2 Inpassing in de omgeving**

Voor het nieuw te realiseren hoofdgebouw geldt dat dit qua oppervlak en hoogte strijdig met het omgevingsplan. Alle overige activiteiten en bouwwerken rondom het nieuwe hoofdgebouw passen binnen het geldende omgevingsplan.

Hoewel op deze locatie in het verleden al een politiebureau was gevestigd, is de nieuwbouw dieper dan het vorige gebouw. Dit betekent dat de afstand tussen de woning op de Coehoornstraat 15 en het hoofdgebouw van het politiekantoor kleiner wordt. De bewoners van Coehoornstraat 15 hebben in de toekomstige situatie nu meer zicht hebben op de nieuwbouw dan voorheen. Om ervoor te zorgen dat het project goed in de bestaande omgeving past, zijn verschillende maatregelen getroffen die de impact van de nieuwbouw op de omliggende woningen minimaliseren.

Hieronder wordt stedenbouwkundig nader ingegaan op de cruciale onderdelen. Hierbij wordt onder andere door de architect gemotiveerd, waarom het grotere bouwvlak, en de hoogere goot- en bouwhoogte acceptabel zijn.

#### Positie op het kavel

Een belangrijke vraag betreft het gebouw als 'heteronoom volume' om het bouwblok te sluiten of als 'autonoom volume' op het kavel. Architect motiveert de positie uit de rooilijn vanuit de bijzondere en afwijkende functie van politiebureau in een straat met overwegend woningbouw. Door het gebouw enkele meters uit de rooilijn naar achteren te plaatsen wordt het autonome karakter van het gebouw versterkt het geen passend is voor deze meer publieke functie.

Omdat er ook behoefte is aan het niet perse sluiten maar eerder begeleiden van de straatwand én vanwege de wens om voldoende ruimte op achter terrein te behouden voor veilig (uit het zicht) parkeren van de politie functionarissen, is de voorruimte beperkt tot een stevige groene rand, juist genoeg om een antwoord te geven op het park aan de overzijde van de Coehoornstraat aldaar. Deze groenstrook maakt het ook mogelijk om met 'sympathieke' tuininrichting meet privacy te garanderen voor de werkplekken op begane grond.

Omdat entree van zowel gebouw als achter terrein volledig aan de rechterzijkant wordt georganiseerd, kan de voorruimte zonder onderbreking voor het gehele gebouw doorlopen en ondanks de beperkte maat toch een krachtig groen karakter bieden. De combinatie van beide entrees maakt het mogelijk om de noodzakelijke verharding compact te combineren en zo een bescheiden maar herkenbaar entreebordes te creëren, passende bij de autonome en publieke functie van politiebureau. Zowel het oude tuinmuurtje als het stalen hekwerk van de oude tuinmuur aan de straatzijde wordt behouden. Het rechter deel met een later aangebracht hekwerk kan vervallen.

Verlichting van de openbare ruimte zal zeer terughoudend worden aangebracht zonder overlast naar de omgeving te veroorzaken. Het aspect 'Lichthinder' is daarnaast verder gemotiveerd in paragraaf 7.3.1 Lichthinder.

#### Bouwmassa

In bouwhoogte sluit het 2 laagse gebouw wel aan bij de omringende bebouwing van gemiddeld 2 bouwlagen & kap, en verkrijgt zo door de terugliggende positie de gewenste autonomie

zonder opvallend aanwezig te zijn. De politie vraagt nl. nadrukkelijk om een ingetogen uitstraling en daar zou een te grote landmark positionering niet bij passen. Ook de hoofdentree wordt vormgegeven door een bescheiden 'inham' uit het gebouw i.p.v. een meer extraverte uitbouw, luifel of uitstekend entreevolume.

Het gebouw wordt in steenachtige materialen ontworpen waarbij het modulaire ritme van de gevels, een voorwaarde van de Politie, het gebouw een verticaliteit geeft die aansluit bij de voornamelijk vooroorlogse woningbouw in de straat. De afronding van de hoeken van het gebouw is enerzijds een reactie op de niet haakse zijgevels, een gegeven vanuit het beschikbare bouwvlak. Daarnaast helpt het om het groene voorterrein meer om het gebouw heen te laten lopen. Een scherpe gebouwhoek zou zorgen voor meer afscheiding tussen voor- en zijruimten. Gebouwinstallaties worden centraal op het gebouw geplaatst zodat deze niet zichtbaar zijn vanuit de as van de Coehoornstraat.

### Verkeer

Een belangrijke reden voor de verhuizing van het team Coehoornstraat vanuit het centrum naar deze locatie betreft de vrije aanrij route bij incidenten. De inrit naar het voornamelijk op het achter terrein gelegen parkeren geschiedt via de (drukkere) Coehoornstraat. Bij het inrijden zijn niet of nauwelijks vertragingen te verwachten en zijn deze ook minder relevant. De uitrit is bewust aan de rustigere Fort Kijk in de Pot gesitueerd. De kans op opstoppen in dit straatdeel is zeer klein waardoor een tijdige aanrijroute is gewaarborgd.

Bij de inrichting van het parkeerterrein is een groene long aan de achterzijde van het kavel gehandhaafd, tegen de achtertuinten van de panden aan de Groesbeeksedwarsweg. Enerzijds vanwege het waardevolle groen en anderzijds vanwege de privacy op het achter terrein die door de te behouden volwassen vegetatie reeds direct wordt geboden.

### Overlast door privacy, schaduwwerking en windhinder

Gebouwhoogte van 2 verdiepingen, totaal ca. 7m en afstanden tot de erf grenzen van ruim 5m of meer leidt nergens tot privacy hinder naar de burens toe. Alleen aan de linkerzijde komt de linker 'achterhoek' op ca. 3m van een belendende buurttuin. Hier zal met een beperkte strook met hogere begroeiing tegen de erf grens aan een groen privacy scherm worden gecreëerd.

Verder blijven de bestaande bomen behouden, waardoor het zicht op het gebouw vanuit de omliggende woningen gedeeltelijk wordt geblokkeerd. Dit draagt bij aan de visuele integratie van het nieuwe gebouw in het straatbeeld en helpt de omliggende woningen te beschermen tegen de nieuwe bebouwing. Daarnaast is bij het ontwerp en de plaatsing van het gebouw rekening gehouden met het verkleinen van de zichtlijnen naar de omliggende woningen, wat de privacy van de burens zoveel mogelijk waarborgt. Het gebouw kent een bouwhoogte die lager is dan zijn directe burens, en zal daarom op geen enkele wijze een negatieve bijdrage leveren aan windhinder.

Bouwhoogte en afstanden tot erf grenzen leidt ook nergens tot onacceptabele schaduwwerking die het nieuwe politiebureau op belendende tuinen werpt. Met betrekking tot de schaduwwerking van het gebouw is er een bezonningsstudie uitgevoerd, dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 7. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.2.3 Bezonningsstudie en schaduwwerking.

### Klimaat

Voor het voornemen is een inrichtingsplan opgesteld. Naast de benodigde verharding voor parkeren en in- en uitritten, wordt de locatie landschappelijk ingepast met groen. De te planten bomen, struiken en vaste planten geven het perceel niet alleen een groene uitstraling, maar fungeren tevens als klimaatadaptieve maatregelen. Het stedelijk groen zorgt voor verkoeling door de waterbergende functie, wat de hittestress in de omgeving helpt te verminderen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de nieuwbouw, ondanks de grotere diepte,

goed aansluit bij de bestaande leefomgeving en ook bijdraagt aan de klimaatdoelen van de stad.

#### Kabels & leidingen

Het nieuwe politiegebouw wordt min of meer op de plaats van het oude en afgebroken politiebureau gebouwd. Derhalve zijn er geen grote obstakels a.g.v. kabels en leidingen te verwachten.

#### Conclusie

Al met al zorgt het ontwerp ervoor dat de nieuwbouw slechts beperkte veranderingen teweegbrengt in de omgeving, in vergelijking met de situatie zoals deze eerder was. Door de zorgvuldige integratie van groen en de afstemming van het gebouw op de omliggende woningbouw, wordt het project op een verantwoorde manier in de bestaande buurt ingepast.

### **5.2.3 Bezonningsstudie en schaduwwerking**

Om de zorgen in de omgeving weg te nemen met betrekking tot de schaduwwerking van het gebouw is er een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie is toegevoegd als Bijlage 7 aan deze motivering.

Bij de bezonningsstudie is de nieuwe situatie vergeleken met de oude situatie (voor de sloop van het oude gebouw). De studie is uitgevoerd voor zowel 21 juni (de langste dag van het jaar) als voor 21 maart (de dag dat de zon “half staat”). Voor beide dagen is de stand van de zon gevisualiseerd op de volgende tijdstippen:

- 09:00
- 12:00
- 15:00
- 18:00

De zon komt op in het oosten en gaat via het zuiden onder in het westen. Voor het bepalen van de schaduwwerking zijn met name de uren rond het middaguur van belang. De ochtendzon werpt namelijk geen schaduw op de omliggende woningen. Ten westen van het politiekantoor bevindt zich enkel een park en geen bebouwing.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat vooral de middagzon in de wintermaanden, tussen 12:00 en 15:00 uur, wanneer de zon laag staat en uit zuidelijke tot zuidwestelijke richting schijnt, van invloed kan zijn op de tuinen van huisnummers 3 en 5.

Op 21 maart, rond 12:00 uur, valt de schaduw in noordelijke richting op de grotendeels gesloten zuidgevel van de woning op huisnummer 5. De schaduw in de tuin neemt op dat moment licht toe. Om 15:00 uur ligt de tuin van huisnummer 5 volledig in de schaduw en neemt de schaduw in de tuin van huisnummer 3 iets toe ten opzichte van de oude situatie. Om 18:00 uur is er voor de huisnummers 3 en 5 echter geen verschil meer merkbaar vergeleken met de oude situatie. Wel neemt de schaduw toe op het achterterrein van de woningen aan de Groesbeeksedwarsweg (nummers 142–170), gelegen ten oosten van het plangebied.

Uit de bezonningsstudie blijkt verder dat op 21 juni om 12:00 uur geen verschil waarneembaar is ten opzichte van de oude situatie. Het politiekantoor veroorzaakt op dat tijdstip geen schaduw in de tuinen van huisnummers 1, 3 of 5. Om 15:00 uur zorgt het politiekantoor voor een lichte schaduw langs de zuidelijke perceelsgrens van huisnummer 5. Om 18:00 uur veroorzaken de woningen op huisnummers 1, 3 en 5 zelf schaduw in de tuinen. Het politiekantoor draagt op dat moment niet bij aan extra schaduwvorming. Bovendien is er nauwelijks verschil tussen de oude en nieuwe situatie.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het politiekantoor in de wintermaanden (rond 21 maart) voor enige extra schaduwwerking zorgt. Dit gebeurt echter uitsluitend tussen 12:00 en 18:00 uur. De schaduweffecten zijn merkbaar bij Coehoornstraat 3 en 5 en aan de achterzijde van de woningen aan de Groesbeeksedwarsweg 142–170. In de zomer neemt deze hinder echter af. Dan veroorzaakt de nieuwe situatie geen extra schaduw in de tuinen van huisnummers 3 en 5.

In de wintermaanden tot maart zijn omwonenden doorgaans minder vaak in hun tuin vanwege het koude weer en het vroeg ondergaan van de zon. Bovendien treedt de schaduwwerking vooral op tijdens de uren waarop bewoners vaak van huis zijn.

Op basis van de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat de schaduwwerking acceptabel is voor de omwonenden. Voor de buurtbewoners zal de bezonningsstudie worden uitgebreid, waarbij de genoemde tijdstippen in het documenten voor elke maand van het jaar inzichtelijk wordt gemaakt. Ter zijner tijd zal het document dus worden aangevuld.

### **5.3 Gevolgen voor de omgevingskwaliteit**

Eén van de hoofddoelen van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Het braakliggende terrein in het midden van het bestaande stedelijke gebied, omgeven door dichte bebouwing, heeft momenteel een ongewenste uitstraling. Door de realisatie van het project ontstaat een afgerond stedenbouwkundig geheel. Het nieuwe gebouw krijgt een moderne uitstraling met modulaire elementen, zoals betonnen strips aan de voorkant. Dit ontwerp sluit goed aan bij de omgeving, die veel jaren '30 woningen bevat, en past bij het motto van Nijmegen: Old city, young vibe.

Voor de realisatie van het politiekantoor betreft het een verhuizing van de huidige locatie aan de Stieltjesstraat, in de stationsomgeving, naar de Coehoornstraat. Het oude bureau komt vrij voor andere doeleinden, aangezien het door verhuizingen en veranderingen in de werkwijze te groot is geworden. De politie in Nijmegen zal in de toekomst verdeeld worden over twee hoofdlocaties: de Tarweweg en de Coehoornstraat.

Door de realisatie van het kantoor zal de gebruikruimte worden afgestemd op de daadwerkelijk benodigde ruimte. Er is door de realisatie van het nieuwe kantoor dus sprake van efficiënter ruimtegebruik.

Er zijn geen milieukundige aandachtspunten op het gebied van luchtkwaliteit of bodemverontreiniging. Voor het aspect geluid is er rekening gehouden met de omwonenden. Gezien de dichtheid van de bebouwing in de omgeving, zijn er maatregelen getroffen om de geluidsoverlast te beperken. Er worden geluidsschermen geplaatst om de luchtbehandelingskast op het dak en langs de perceelsgrenzen om de impact op omliggende woningen te minimaliseren. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de nieuwbouw geen negatieve invloed heeft op de woon- en leefkwaliteit. Het aspect geluid wordt verder toegelicht in 7.3 Milieuaspecten van Hoofdstuk 7, waar de geluisnormen en specifieke maatregelen worden beschreven.

In de planvorming is uitgebreid rekening gehouden met de overige omgevings- en milieuaspecten, zoals beschreven in Hoofdstuk 7. Op basis van deze overwegingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij zowel de bestaande omgevingskwaliteiten behouden blijven als nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.



# Hoofdstuk 6 Toetsing aan omgevingsplan

## 6.1 Huidige bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden

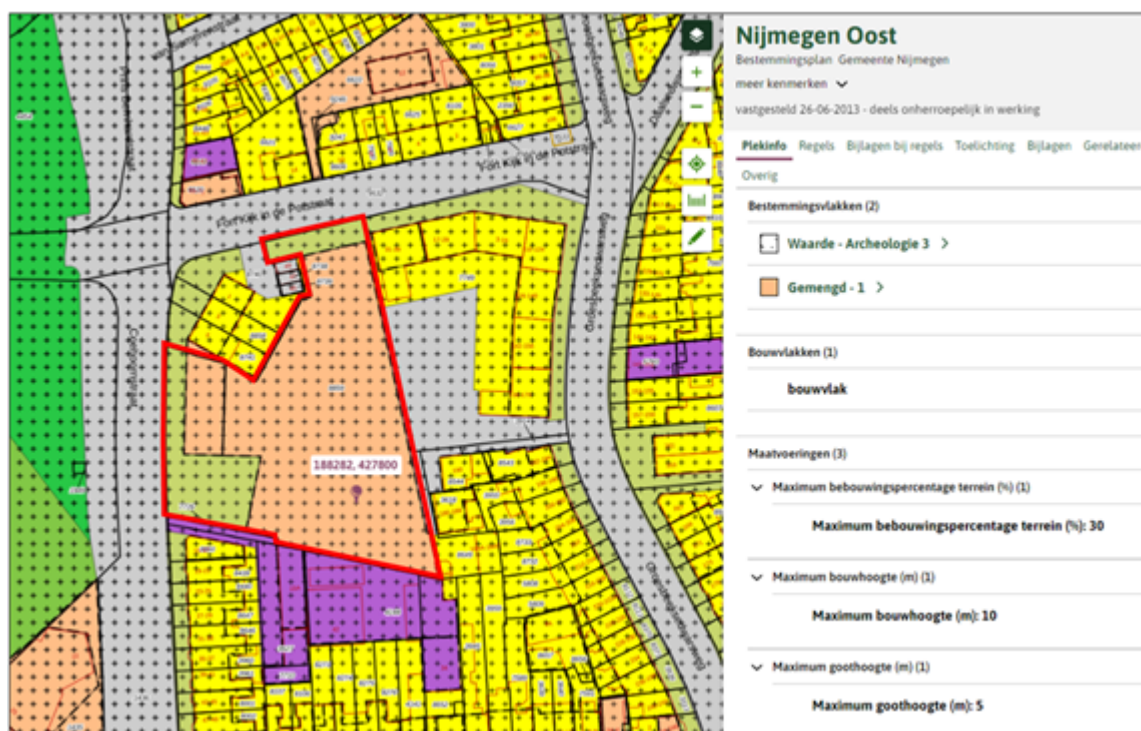
### 6.1.1 Besluitgebied

De planologisch-juridische situatie van het besluitgebied is vastgelegd in het omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen', dat in werking is getreden op 1 januari 2024.

Het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen' komt ter plaatse van de locatie voort uit het voorgaande bestemmingsplan 'Nijmegen Oost', vastgesteld op 26 juni 2013. Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is de locatie, waar het te realiseren politiebureau komt, bestemd voor 'Gemengd - 1' en 'Tuin'.

Naast de hoofdfuncties is het perceel voorzien van een bouwvlak en drie maatvoeringsaanduidingen. De maatvoeringsaanduidingen bepalen dat het maximum bebouwingspercentage 30%, de maximum bouwhoogte 10 meter en de maximum goothoogte 5 meter mogen bedragen.

Op basis van het geldende 'Facetbestemmingsplan Archeologie 2023' heeft de locatie daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Naast het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023 gelden ook het 'Facetbestemmingsplan Kamerverhuur' en het 'Facetbestemmingsplan Parkeren'.



### **6.1.2 Omgeving**

Bij de toedeling van functies aan locaties is het essentieel dat bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen, geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van aanwezige bedrijven. Onder de Omgevingswet is een bepaalde mate van gebruiksruimte per bedrijf toegestaan, welke is opgenomen in het Omgevingsplan. In het Omgevingsplan van de gemeente Nijmegen zijn echter nog geen zoneringen in de vorm van interactieve kaarten opgenomen.

Om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen, wordt getoetst aan de Bedrijven- en Milieuzonering volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). Hierbij is onderzocht of de locatie van het politiekantoor zich binnen een milieuzone van een bedrijf bevindt, of of de ontwikkeling zelf leidt tot een zone die over een gevoelige locatie zou komen.

De locatie aan de Coehoornstraat bevindt zich in het stedelijk gebied van Nijmegen. Rondom de Coehoornstraat zijn, zoals hierboven omschreven, verschillende functies gelegen, zoals wonen, bedrijvigheid, sportvelden en kantoorfuncties. Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan heeft het besluitgebied de functie 'Gemengd - 1'. Ten zuiden van het besluitgebied is een bedrijfsfunctie gelegen. Naast deze bedrijfsfunctie bevinden zich in de directe omgeving van het besluitgebied de functies 'Tuin', 'Groen', 'Sport', 'Gemengd - 1' en 'Wonen'. Er kan dus worden gesproken van een gemengd gebied. Op basis van de VNG-brochure mag de richtafstand in dit geval met een trap worden verlaagd.

Op basis van de functies 'Gemengd - 1' en 'Bedrijf' zijn alleen bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, met een maximale richtafstand van 10 meter. Voor openbaar bestuur geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid. De geplande inrichting van het politiekantoor voldoet aan deze richtafstanden, waardoor er geen belemmeringen zijn op het gebied van bedrijven- en milieuzonering.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen belemmering opnemen voor de omgeving en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het geluid als gevolg van de inrichting is reeds toegelicht in paragraaf 7.3.2 Geluid.

## **6.2 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan**

Het beoogde politiekantoor past binnen de bestemmingsomschrijving van de functie 'Gemengd - 1' (kantoren en dienstverlening), maar is gedeeltelijk gelegen op het perceel bestemd voor de functie 'Tuin'. Doordat het politiekantoor gedeeltelijk is gelegen binnen de functie 'Tuin' is het voornemen in strijd met het omgevingsplan.

Daarnaast is de geldende maatvoering niet geheel toereikend om het gewenste gebouw te realiseren. De maatvoeringsaanduidingen bepalen dat het maximum bebouwingspercentage 30%, de maximum bouwhoogte 10 meter en de maximum goothoogte 5 meter mogen bedragen. Het toekomstige politiekantoor overschrijdt de maximale goot- en nokhoogte, waardoor het voornemen naast de functies ook op basis van de maatvoeringsaanduidingen in strijd is met het omgevingsplan. Op de kavel zijn verschillende goot- en nokhoogtes van toepassing. De overschrijding geldt dus slechts voor een gedeelte van het perceel.

Voor een weergave van de toekomstige gevelaanzichten zie Bijlage 8.

Het initiatief is op basis van het bovenstaande in strijd met de regels van het tijdelijke omgevingsplan. Om de realisatie van het nieuwe politiekantoor mogelijk te maken, dient er afgeweken te worden van het (tijdelijke) omgevingsplan.

In overleg met de gemeente Nijmegen is de voorkeur uitgesproken om het plan mogelijk te maken via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).



# Hoofdstuk 7

## Omgevingsaspecten

### 7.1 Algemeen

#### 7.1.1 Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

De gemeente mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij 'een evenwichtige toedeling van functies aan locatie' gaat het om het vinden van een balans tussen 'beschermen en benutten'. Onder 'functie' kan worden verstaan het gebruiksdoel of de status (bijzondere eigenschap) die een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft.

Het gaat in het omgevingsplan immers niet meer uitsluitend over een goede ruimtelijke ordening, maar over een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit brengt een bredere kijk op de leefomgeving met zich mee, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. De ruimtelijke onderbouwing wordt zodoende opgevolgd door een "onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Vaak wordt de term Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GOFLO).

In de GOFLO kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Duurzaamheid & gezondheid
- Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren
- Flora & Fauna
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Geur
- Omgevingsveiligheid
- Trilling
- Welstand
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Bodem
- Spuitzone onderzoek
- Weging van het waterbelang

De relevante onderwerpen komen hieronder aan bod, om aan te tonen dat er sprake is van een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving.

## 7.2 Planologische en ruimtelijke aspecten

### 7.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 7.2.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

Voor zover een Omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het Omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl.

#### 7.2.1.2 Toetsing

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Met het voornemen wordt een kantoor met een BVO van circa 1.500 m<sup>2</sup>, inclusief landschappelijke inpassing en de benodigde 61 parkeerplaatsen, gerealiseerd. Het plan zal dienen voor de regio Nijmegen. De ontwikkeling dient als vervanging voor de recentelijk gesloopte bebouwing van het toenmalige politiekantoor.

Voor woningen geldt dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het geval van het politiekantoor is er echter geen sprake van woningen, maar van een kantoorfunctie. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m<sup>2</sup>. Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m<sup>2</sup> is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling. Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>.

In principe zou er dus sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Echter, ontwikkelingen die gericht zijn op het reduceren of verplaatsen van bebouwing zijn 'Laddervrij', als ook de herbouw op een reeds (tot voor kort) bebouwde locatie.

#### **Reduceren of verplaatsen van bebouwing**

Ontwikkelingen die bebouwing reduceren of verplaatsen, zijn in de zin van de Ladder geen stedelijke ontwikkeling. Ook het anders situeren van een bedrijfsfunctie op een bedrijventerrein, waarbij het aantal vierkante meters minder wordt, wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dus salderen binnen een plangebied of de reductie van onbebouwde plancapaciteit is 'in beginsel' Laddervrij. Op basis van bestaande jurisprudentie is het voornemen geen stedelijke ontwikkeling.

Vanuit de gemeente Nijmegen is de wens uitgesproken om het kantoor binnen het stedelijk gebied te realiseren. De lokale behoefte is hierin leidend. In het stedelijk gebied van Nijmegen blijft de behoefte aan een centraal gelegen politiekantoor aanwezig. Hier is verder op ingegaan in 4.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen en 4.5.2 Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 Stad in beweging.

#### *7.2.1.3 Conclusie*

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het voorgenomen initiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet op basis van het bovenstaande aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **7.2.2 Mobiliteit en parkeren**

### *7.2.2.1 Algemeen*

#### **Mobiliteit**

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

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

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

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

#### **Parkeren**

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moet worden aangetoond dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Het parkeerbeleid van de gemeente Nijmegen is opgenomen in de Parkeernota 'Parkeren in

Nijmegen 2020-2030 '. Parkeren is een dynamisch thema. De nu gekozen oplossingen zijn van grote invloed op het leefklimaat, het toekomstig autogebruik, de toekomstbestendigheid en de verkoopbaarheid of verhuurbaarheid van woningen en voorzieningen. Omdat parkeren ruimte vraagt maakt het onderdeel uit van de duurzame stedelijke ontwikkeling. Vooraf moeten het aantal parkeerplaatsen in beeld worden gebracht. Daarnaast zet Nijmegen meer in op duurzamere alternatieven bij nieuwe bouwprojecten (deelvervoer), fietsparkeren en P+R-locaties.

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

De parkeernormering is bepaald aan de hand van de stedelijkheidsgraad. Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt het besluitgebied in de zone Schil 1<sup>e</sup> Ring.

#### 7.2.2.2 Toetsing mobiliteit

Het voornemen bestaat uit de herontwikkeling van het voormalige politiebureau aan de Coehoornstraat. Ten opzichte van het voormalige bureau zal het toekomstige gebouw een grotere omvang hebben.

In totaal zal het toekomstige bruto vloeroppervlak (BVO) circa 1.500 m<sup>2</sup> bedragen. Door de grotere omvang zal er sprake zijn van een toename van verkeer aan de Coehoornstraat. Op basis van de verwachte bezettingsgraad is een inschatting gemaakt van het aantal verkeersstromen. Het aantal verkeersbewegingen is inzichtelijk gemaakt in onderstaande tabel.

In het bestemmingsplan was de locatie aangewezen voor gemengde functies. Deze gronden zijn bedoeld voor cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe geluidsgevoelige functies alleen zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Gezien het ontbreken van kentallen voor een politiekantoor in de CROW-richtlijnen is op grond van omvang van het complex en het te verwachten gebruik een voor deze voorziening specifieke inschatting gemaakt. Deze is in onderstaande tabel weergegeven.

Totaal verkeersbewegingen personenauto's (Dienstwagens & Privé-voertuigen) per etmaal:	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
229 verkeersbewegingen	152	49	28

Op een reguliere doordeweekse dag wordt het totaal aantal verkeersbewegingen geschat op 229 voertuigbewegingen. Dit aantal verdeeld zich in verschillende rijdrichtingen verspreid over de dag. De aansluiting op het binnenstedelijke hoofdwegennet leidt ertoe dat dit verkeer zal opgaan in het heersende verkeersbeeld. Bovendien is de locatie tot voor kort ook als politiekantoor in gebruik geweest, waardoor er (met een kleine onderbreking) al sprake was van een verkeerseffect.

Het oude politiekantoor had een BVO van 800m<sup>2</sup>. Het vloeroppervlak wordt dus in de nieuwe situatie net niet verdubbeld ten opzichte van de oude situatie. Het nieuwe kantoor is 1,875 keer zo groot als het oude gebouw. Ervan uitgaande dat het aantal verkeersbewegingen evenredig is aan het bruto vloeroppervlak, neemt het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie toe met circa 107 verkeersbewegingen ( $229 \cdot 1,875 = 122,1$  |  $229 - 122,1 = 106,9$ ).

Het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie neemt beperkt toe en is lager dan het aantal bewegingen dat verwacht mocht worden bij invulling van de kavel met een bedrijfsfunctie.

De verkeerstoename kan op de aanwezige infrastructuur worden verwerkt. Er wordt dus geen verkeersproblematiek verwacht. Bijkomend voordeel is dat er slechts sprake is van een verschuiving van de verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen komen door de verhuizing van het politiebureau te vervallen aan de Stieltjesstraat in de stationsomgeving. Doordat er sprake is van een verhuizing zal de verkeerssituatie in de omgeving van het centrum nauwelijks wijzigen.

#### *7.2.2.3 Ontsluiting van het verkeer*

Om tot een passende ontsluiting van het perceel te komen heeft er op 6 april 2022 een overleg plaatsgevonden tussen de politie en de gemeente Nijmegen en dan met name de verkeersadviseurs. Hoofdconclusie uit het overleg is dat de Coehoornstraat zal inrit en de Fort Kijk in de Pot als uitrit zal dienen.

De gemeente stelde voor dat dagelijks verkeer, groot vervoer en dienstverkeer via de Coehoornstraat het terrein inrijden en via de Fort Kijk in de Potstraat verlaten. Noodhulpvoertuigen met spoed verlaten het terrein altijd via de Fort Kijk in de Potstraat.

Er wordt nog onderzocht of de verkeersregelininstallatie (VRI) bij deze kruising aangepast kan worden om prioriteit te geven aan politievoertuigen, bijvoorbeeld met een drukknop of afstandsbediening. Hierdoor kunnen noodhulpvoertuigen het drukke verkeer vermijden door via de Fort Kijk in de Potstraat richting Groesbeekseweg te rijden. Daarnaast zijn er aandachtspunten zoals het aanpassen van de uitrijcurve, parkeermogelijkheden voor groot vervoer en uitbreidingen van de VRI, zodat deze beter aansluit op het verkeer en de politie.

Op last van de gemeente is afgesproken dat de Coehoornstraat de inrit betreft en dat de Fort Kijk in de Pot straat de uitrit is. De draaicirkel op het perceel is uitgetekend zodat expeditie verkeer via de Coehoornstraat binnen komt en via Fort Kijk in de Pot naar buiten rijdt.

Voor de uitsluiting van het fietsverkeer geldt dat er op dit moment nog geen definitief plan ligt. De mogelijkheid bestaat er een looppoort komt, waar men zowel per fiets dan wel als voetganger naar binnen en buiten kunnen. Dit is afhankelijk of het past qua ruimte.

Voor wat betreft het openbaar vervoer (OV) veranderd er niets door het realiseren van het voornemen. Het OV zal niet binnen de poorten van het politiekantoor plaatsvinden. Ook heeft de ontsluiting van het politiekantoor geen effect op het openbaar vervoer.

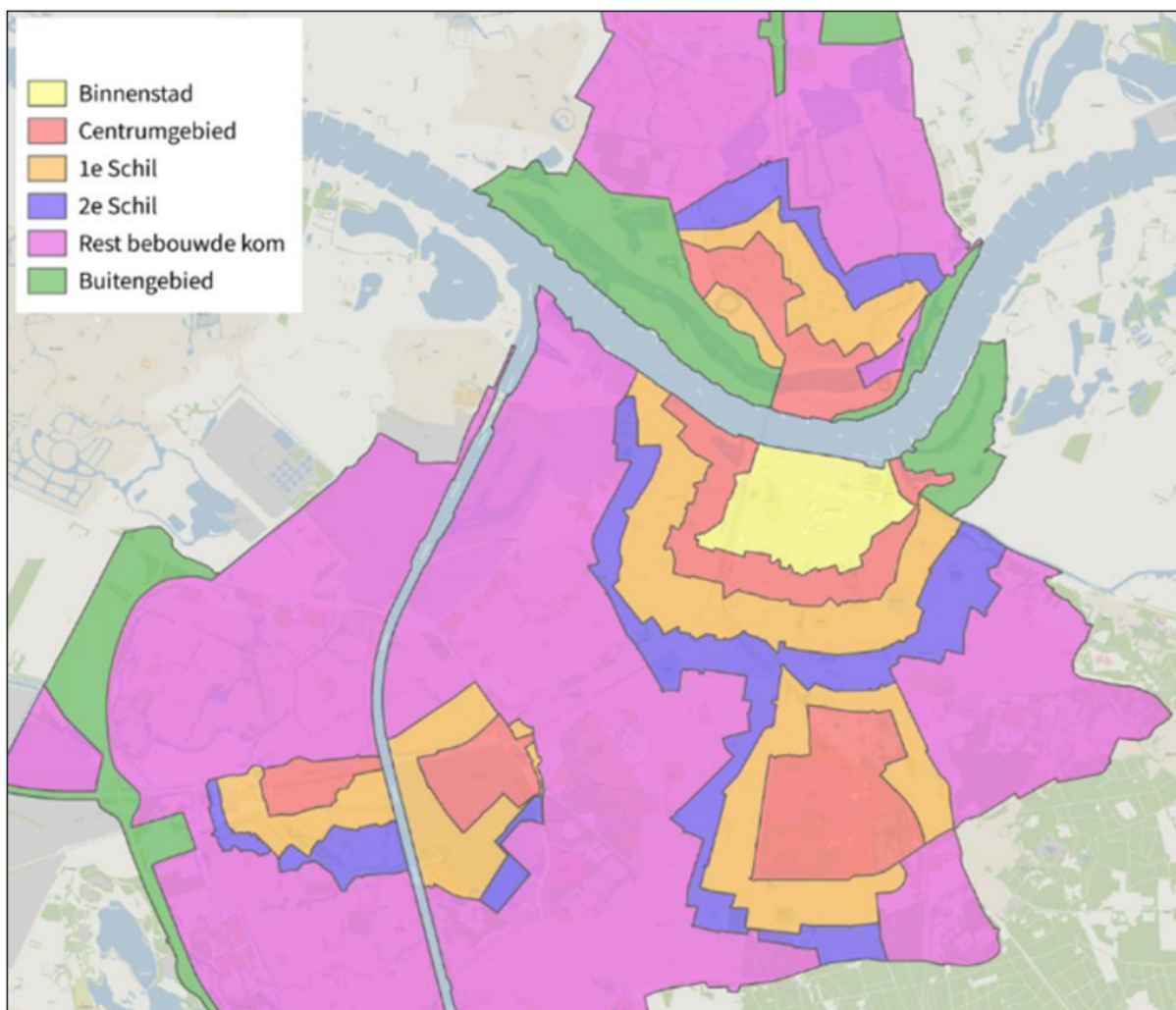
Het is toegestaan (behalve in de nacht) om twee noodhulp voertuigen voor het pand op openbare parkeerplaatsen te parkeren. Dit wordt voorzien van een bordje.

#### 7.2.2.4 Conclusie mobiliteit

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

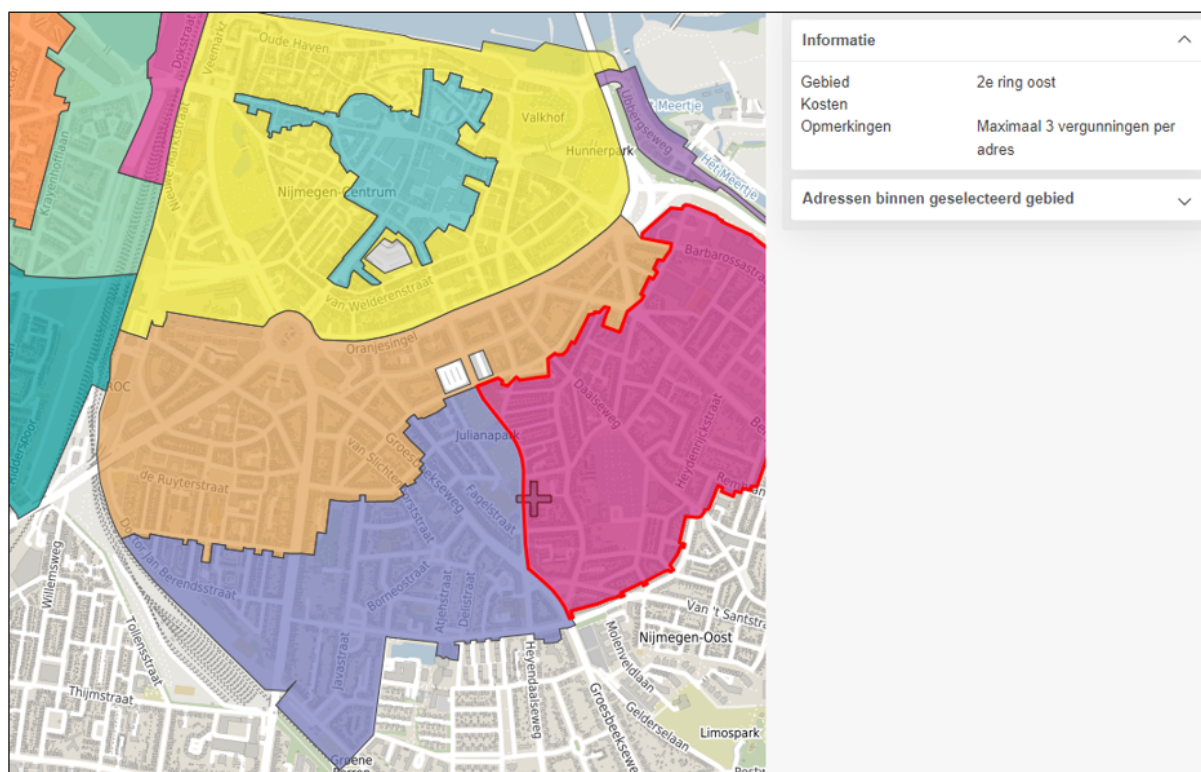
#### 7.2.2.5 Toetsing parkeren

Sinds kort gelden de 'Beleidsregels Parkeren 2024-A'. De oude parkeernormen droegen niet voldoende bij aan de gewenste mobiliteitstransitie en leidden tot de realisatie van parkeerplaatsen die in de praktijk niet worden gebruikt, met bijbehorende hoge kosten voor een initiatiefnemer. Er was behoefte aan nieuwe normen die de komende jaren bij ruimtelijke ontwikkelingen de mogelijkheid bieden om flexibiliteit en maatwerk toe te passen. Dit vormde de basis voor de voorgestelde beleidsregels in deze nota. Door het verlagen van de parkeernormen en het toevoegen van mogelijkheden voor maatwerk, moet het mogelijk zijn om onze woningbouwdoelstelling te behalen. Deze versie is een doorontwikkeling van de versie 2022.



#### Stedelijkheidszones t.b.v. parkeernormering

De locatie aan de Coehoornstraat is aangeduid als 'Schil 1e ring'. In dit gebied zijn er maximaal 3 vergunningen per adres toegestaan.



Per schil zijn er parkeernormen uitgewerkt. De geldende parkeernormen voor werklocaties zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

	Binnen- stad	Centrum	Schil 1e ring	Schil 2e ring	Rest BBK	Buiten- gebied	Eenheid	Bezoek
Kantoor zonder baliefunctie	0,9	0,9	1,3	1,4	1,4	2,3	100m2 BVO	5%
Commerciële dienstverlening	1,3	1,3	1,6	1,7	2,0	3,3	100m2 BVO	20%
Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief	1,1	1,1	1,5	1,6	1,9	2,1	100m2 BVO	5%
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	100m2 BVO	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	0,8	0,8	1,1	1,2	1,3	1,7	100m2 BVO	5%
Opslagbedrijf	n.v.t.	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	unit	95% (min 2 pp)

### *Parkeernormen werklocaties*

Het bruto vloeroppervlak (BVO) van het toekomstige politiekantoor bedraagt 1.500 m<sup>2</sup>. Op basis van de parkeernormen is het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de functie 'kantoor zonder baliefunctie' in de 'Schil 1e Ring' 1,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Volgens de beleidsregels moet het plan voorzien in afgerond 20 (19,5) parkeerplaatsen.

Met het voornemen worden echter 61 parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd. Hiermee sluit het voornemen aan op het gemeentelijke beleid. De parkeergelegenheid voldoet aan de normstelling en wordt gerealiseerd op eigen terrein. Omdat de specifieke politiefunctie leidt tot meer parkeerbehoefte dan volgens de norm van de gemeente wordt vereist, worden er op het terrein (met enige overmaat) voldoende parkeerplaatsen voorzien die passen bij de functie.

#### Parkeerdrukonderzoek voor de ontheffing voor 2 parkeerplaatsen in openbare ruimte

In de toekomstige situatie worden twee openbare parkeerplaatsen voor het pand gereserveerd voor politie-dienstauto's, enkel tijdens publiekstijden (tot 21:30 uur). In de nacht worden deze dienstauto's op eigen terrein geparkeerd. Behalve in de nacht is het dus toegestaan om twee noodhulpvoertuigen voor het pand op openbare parkeerplaatsen te parkeren. Dit wordt voorzien van een bordje.

Op verzoek van de gemeente heeft Studio Verbinding een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat er voldoende aanleiding in de parkeerruimte is om twee noodhulpvoertuigen buiten de poort te plaatsen, mits de parkeerbalans sluitend is, wat hier het geval is.

Het omgevingsonderzoek, de metingen en data-analyse laten zien dat er geen reden is om de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw te weigeren. Gedurende de publiekstijden was de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen nooit boven de 85%. Buiten publiekstijden is dit wel het geval, maar dan staan er geen dienstauto's op de openbare parkeerplaatsen. De verzamelde data bevestigt dat er voldoende ruimte is om te voldoen aan de parkeervereisten van de gemeente Nijmegen. Het college kan ontheffing verlenen van de verplichting om extra parkeerplaatsen aan te leggen als blijkt dat er voldoende restcapaciteit in de openbare ruimte beschikbaar is. De rapportage van het parkeerdrukonderzoek is toegevoegd als Bijlage 9.

#### *7.2.2.6 Conclusie parkeren*

Het aspect parkeren vormt geen belemmering de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

## **7.3 Milieuaspecten**

### **7.3.1 Lichthinder**

#### *7.3.1.1 Algemeen*

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving.

Bij het opstellen van het omgevingsplan vindt een afweging plaats of er regels nodig zijn om

lichthinder en verstoring van de natuur te voorkomen. Voor lichthinder bij sportvelden bevat de bruidsschat specifieke regels. Het gaat om regels die niet vanuit het Activiteitenbesluit zijn overgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. De bruidsschat zorgt ervoor dat deze regels landen in de omgevingsplannen van de gemeenten. Deze regels kan de gemeente in het omgevingsplan aanpassen en afstemmen op de lokale omstandigheden.

In 2020 is de Richtlijn Lichthinder uitgebracht door de NSVV (Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde). Deze biedt richtlijnen voor het voorkomen van lichthinder. Deze richtlijn omvat de inhoud van de vijf genoemde reeds uitgegeven delen, aangevuld met de richtlijnen voor het voorkomen van lichthinder door lichtuitstraling van gebouwen. Tevens is meer aandacht besteed aan de dynamiek in de reclameverlichting en het beperken van negatieve effecten van verlichtingsinstallaties op de bredere omgeving. De inhoud is bovendien geactualiseerd op basis van voortschrijdend inzicht, opgedane ervaringen, maatschappelijke en technische ontwikkelingen. De delen 1 t/m 5 en voorgaande drukken komen hiermee te vervallen.

#### *7.3.1.2 Toetsing*

Bij het voornemen is er geen sprake van het realiseren van sportvelden of kassen ten behoeve van tuinbouw. Verder bevindt zich een de omgeving van het besluitgebied geen kwetsbare natuur die hinder kan ondervinden van overmatig licht. Voor zover mogelijk dient lichthinder echter altijd te worden voorkomen of te worden beperkt tot een aanvaardbaar niveau van lichthinder. De aanvaardbaarheid is ook voor voorliggend plan beoordeeld. Voor het voornemen geldt dat er enkele sprake zal zijn van reguliere gebouwverlichting.

De parkeerplaats zal niet continu verlicht worden. Ook zal de parkeerplaats oftewel het achterterrein enkel worden voorzien van verlichting die passend is binnen een stedelijke omgeving. Er zijn voor het achterterrein géén vloedlichtmasten nodig, zoals dit bij sportvelden het geval is. De lichtbronnen worden voorzien van bewegingsmelders of tijdschakeling, waardoor continue verlichting wordt vermeden.

Het politiekantoor zal niet meer licht veroorzaken dan een regulier woongebouw in de bebouwde omgeving. De lichtproductie zal gelijk zijn met een appartementengebouw inclusief parkeervoorzieningen van dezelfde omvang binnen bebouwd gebied.

#### *7.3.1.3 Conclusie*

Verlichting van de openbare ruimte zal dus zeer terughoudend worden aangebracht zonder overlast naar de omgeving te veroorzaken. Het voornemen zal niet voor overmatige lichthinder zonder en acceptabel zijn binnen bebouwd gebied.

### **7.3.2 Geluid**

#### *7.3.2.1 Algemeen*

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

In het Bkl staan regels voor bepaling van de aanvaardbaarheid van spoorweglawaaï,

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

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

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

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

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

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

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

### ***Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen***

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

Deze beoordeling vindt plaats bij:

- De bepaling van de geluidsemissie door een spoorweg, weg, industrieterrein (?Afdeling 3.5 Bkl).
- Een wijziging van een omgevingsplan of aanvraag van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) Omgevingsplanactiviteit die leidt tot het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen en locaties (paragraaf 5.1.4.2a Bkl).
- Een wijziging van een omgevingsplan of aanvraag van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit die leidt tot wijziging van een weg, spoorweg of industrieterrein (paragraaf 5.1.4.2a Bkl).
- Een wijziging van een omgevingsplan of aanvraag van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) Omgevingsplanactiviteit die leidt tot 1,5 dB grotere geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen en locaties door wegen buiten het plangebied (art. 5.78af Bkl).

Er zijn geluidaanachtsgebieden voor bronnen met geluidproductieplafonds (GPP's), zoals

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

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

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

*Tabel met geluidswaarden*

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

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

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

### **Geluid door windturbines**

Nijmegen heeft twee windparken. Voor deze parken is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Bij de toelating van geluidgevoelige gebouwen, standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonschepen wordt gerekend met de ruimte die op basis van de vergunning

voor het windpark beschikbaar is. De standaardwaarden en voorwaarden zijn opgenomen in het art. 5.74 en art. 5.75 Bkl.

### ***Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten***

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

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

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

#### ***7.3.2.2 Toetsing geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen***

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuist naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en voorliggend wijzigingsbesluit vormen (na vaststelling) samen de regels van het omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl).

##### **7.3.2.2.1 Conclusie (spoor)wegen en industrieterreinen**

Voor het toekomstige politiebureau aan de Coehoornstraat, geldt dat sprake is van een locatie met een kantoorfunctie. Hiervoor geldt dat er geen sprake is van een geluidgevoelig gebouw. Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. Woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. Onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Een kantoorfunctie behoort niet tot een van de bovenstaande categorieën. De locatie is gelegen in het geluidaandachtsgebied van de Coehoornstraat. Er is geen sprake van een geluidaandachtsgebied voor industrie en spoorwegen.

### 7.3.2.3 Toetsing geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten

Met de realisatie van het politiebureau wordt een nieuw geluid producerende activiteit mogelijk gemaakt. Een politiebureau is op basis van de bestaande functie 'Gemengd – 1' reeds toegestaan. Politiekantoren vallen namelijk onder dienstverlening en kantoren. Aangezien de functie wordt herzien ten behoeve van de functie als politiekantoor, is het relevant om aan te tonen dat de nieuwe situatie akoestisch inpasbaar is. Voertuigbewegingen, gedeeltelijk met inzet van sirene, zullen bepalend zijn voor de geluidbelasting op de omgeving. Het betreft bezoekers, kantoorpersoneel en het personeel van de buitendienst (o.a. surveillancediensten) inclusief uitrukken. Het gaat om zowel industrielawaai (vanaf de inrichting) als indirecte hinder (buiten de inrichting).

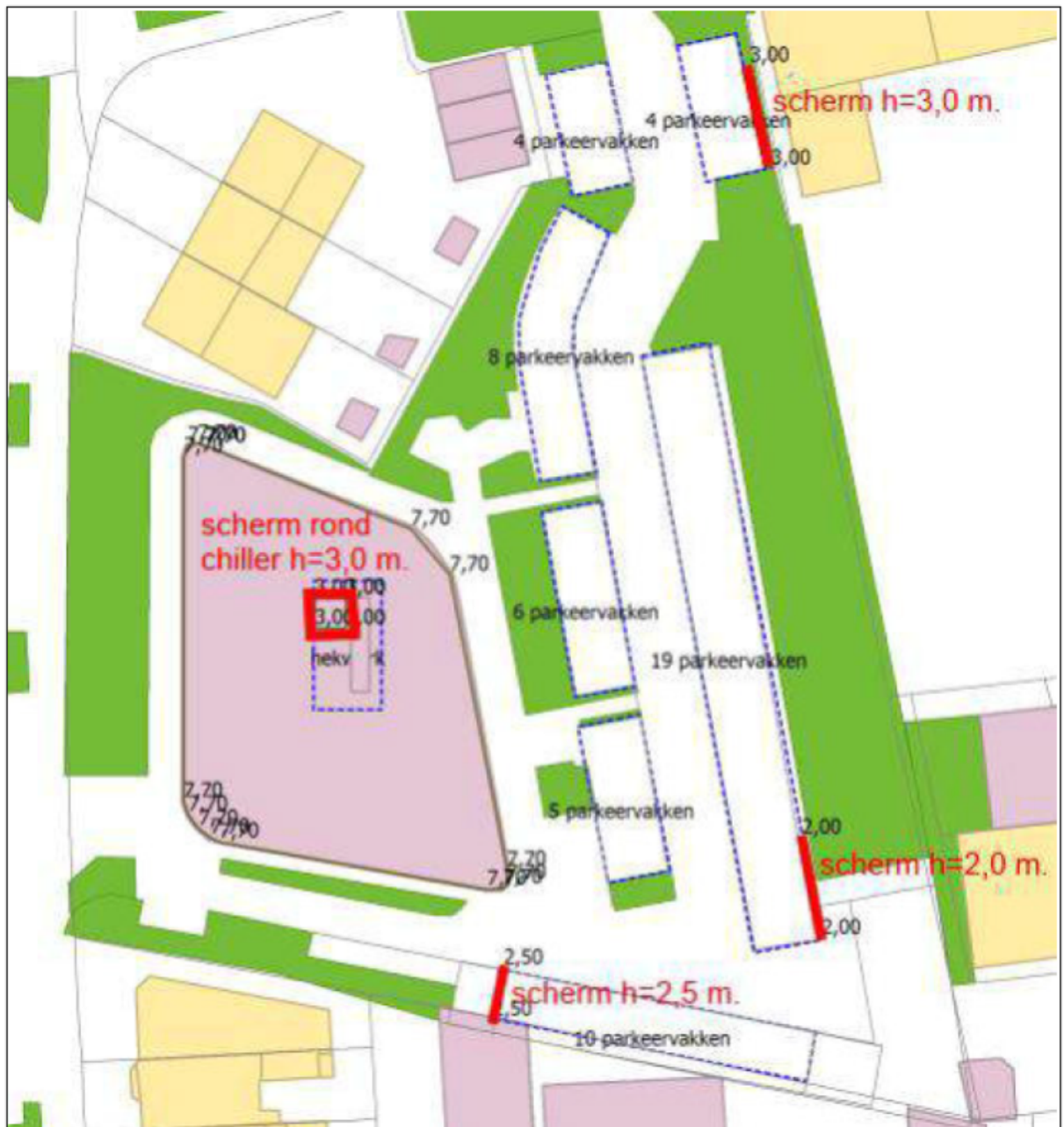
Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is uit het oog van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een akoestisch onderzoek naar industrielawaai (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V; rapportnummer N230136.002/LHO; d.d. 17 december 2024; Bijlage 10) uitgevoerd.

Het doel van het akoestisch onderzoek industrielawaai is het vaststellen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) en het maximale geluidsniveau ( $L_{A,max}$ ) bij de woonbestemmingen veroorzaakt door de relevante geluidbronnen van het politiekantoor in de representatieve bedrijfssituatie. Deze waarden worden getoetst aan de maximale waarden zoals gepresenteerd in onderstaande tabel.

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

Uit de berekeningen van industrielawaai blijkt dat de activiteiten van het nieuwe politiekantoor voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau bij de geprojecteerde woningen in de representatieve bedrijfssituatie niet kunnen voldoen aan de richtwaarden van stap 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Voldoen aan de richtwaarden in stap 3 is wél mogelijk mits er aanvullende akoestisch voorzieningen worden getroffen. De voorzieningen zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4.3 van de rapportage en samengevat in de onderstaande kaartweergave.



*Situatietekening met afscherming*

Na het treffen van de maatregelen, blijkt uit de resultaten een langtijdgemiddelde geluidbelasting van 52 dB(A) (rekenpunt 06 op 8,0 meter hoogte) vanwege de afscherming. Het hoogste maximale geluidniveau is na het realiseren van de schermen 65 dB(A) in de nachtperiode (rekenpunt 04 (8 meter hoog)).

Voor zowel de langtijdgemiddelde geluidbelastingen als de maximale geluidniveaus zijn deze waarden toelaatbaar, omdat voldaan wordt aan de binnenniveaus waarbij het woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Uitgaande van een gangbare gevelgeluidwering van 20 dB van de betreffende woningen is het binnengeluidniveau  $L_{Ar,LT}$  ( $52-20=$ ) 32 dB(A) en het  $L_{max}$  ( $65-20=$ ) 45 dB(A).

Uit het onderzoek volgt dat nabij alle relevante woningen van derden zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor de verkeerskaantrekkende werking. Samengevat blijkt uit dit onderzoek dat in het kader van de milieuzonering er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving ter plaatse van bestaande woonfuncties van derden.

#### **7.3.2.3.1 Aandachtspunten met betrekking tot geluid**

Er zijn twee belangrijke aandachtspunten ten aanzien van de bronmaatregelen voor industrielawaai.

Een dringend verzoek van de gemeente Nijmegen is dat zij graag terug zien komen dat er werkafspraken komen met betrekking tot de parkeervakken die 's avonds en 's nachts gebruikt gaan worden. Dit om de geluidsoverlast van dichtslaande portieren te minimaliseren op de tijden dat er potentieel veel hinder hiervan kan worden ervaren door de omwonenden. De gemeente Nijmegen ziet graag dat de parkeervakken aan de achterzijde van het politiebureau (de twee vakken met respectievelijk vijf en zes parkeervakken) hiervoor worden gebruikt.

Dit zou privaatrechtelijk geregeld kunnen worden, maar er bestaat ook de mogelijkheid om dit publiekrechtelijk te regelen via een voorschrift bij de omgevingsvergunning.

De politie heeft aangegeven dit graag vast te willen leggen. De afspraken worden buiten de voorliggende BOPA om geregeld. Dit wordt afgestemd tussen de politie en de gemeente, met behulp van een publiekrechtelijk voorschrift.

#### **7.3.2.3.2 Conclusie geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten**

Mits de geluidwerende maatregelen worden gerealiseerd, is op basis van het bovenstaande sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect 'Geluid'.

### **7.3.3 Trillingen**

#### *7.3.3.1 Algemeen*

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

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

#### *Trillingshinder door spoorweg*

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kunnen de SBR-richtlijn (van Stichting Bouwresearch), Beleidsregel Trillingshinder Spoor van de Rijksoverheid en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingshinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor normaliter geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van  $V_{max}$  van 0,1. Binnen een

afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

*Trillingshinder door milieubelastende activiteiten, anders dan wonen, bouw- en sloopwerkzaamheden, milieubelastende activiteiten in de openbare ruimte, doorgaand verkeer op (spoor)wegen en vaarwegen, evenementen en mobiele installaties*

In de Bruidsschat, die onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan, zijn regels opgenomen voor milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie. De regels bieden trillinggevoelige gebouwen bescherming tegen trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt door een activiteit op een locatie. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. Zie Omgevingsplan/Bruidsschat art. 22.88 en art. 5.87a.

#### 7.3.3.2 Toetsing

Al het bovenstaande is niet van toepassing op deze BOPA. Er gelden voor deze BOPA geen trilling veroorzakende activiteiten met reële kans op onwenselijke niveaus.

#### 7.3.3.3 Conclusie

Het aspect 'Trillingshinder' vormt geen belemmering voor het voornemen.

### 7.3.4 Luchtkwaliteit

#### 7.3.4.1 Algemeen

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

Naast het Schone Lucht Akkoord zijn in Afdeling 2.2. van het Bkl omgevingswaarden voor zwaveldioxide, stikstofoxiden, stikstofdioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon opgenomen. In Nederland worden over het algemeen alleen mogelijke overschrijdingen voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) verwacht. Als een BOPA activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide of fijnstof in de buitenlucht, dan moeten de omgevingswaarden uit afdeling 2.2. van het Bkl in acht worden genomen. Dit volgt uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. In 2024 worden door de EU nieuwe omgevingswaarden vastgesteld. Hierbij worden de waarden verder aangescherpt en komen er voor meerdere stoffen resultaatsverplichtingen.

De luchtkwaliteit hoeft in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Er bestaat namelijk een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal).

Een BOPA voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

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

#### *Gevoelige functies*

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

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

#### *Decentrale omgevingswaarden*

In Nijmegen zijn geen facultatieve omgevingswaarden voor luchtkwaliteit van toepassing.

#### *7.3.4.2 Toetsing*

In het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Hiervoor kan het ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

#### 7.3.4.2.1 Aandachtsgebied NO<sub>2</sub> én PM<sub>10</sub> en aandachtsgebieden PM<sub>10</sub>

- 2 De aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof zijn de volgende agglomeraties en gemeenten waarvan de locatie bij ministeriële regeling is aangewezen:
- a. Amsterdam/Haarlem;
  - b. Arnhem;
  - c. Eindhoven;
  - d. Etten-Leur;
  - e. 's-Gravenhage/Leiden;
  - f. Rotterdam/Dordrecht; en
  - g. Utrecht.
- 3 De aandachtsgebieden voor fijnstof zijn de volgende gemeenten:
- a. Asten;
  - b. Barneveld;
  - c. Bernheze;
  - d. Ede;
  - e. Leudal;
  - f. Nederweert;
  - g. Scherpenzeel; en
  - h. Venray.

#### *Aandachtsgebieden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en aandachtsgebieden PM<sub>10</sub>*

De aandachtsgebieden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en de aandachtsgebieden PM<sub>10</sub> staan in artikel 5.51, lid 2 & 3 van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling. De agglomeratie Heerlen/Kerkrade staat wel in artikel 2.38, maar is geen aandachtsgebied voor zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub>. De aandachtsgebieden PM<sub>10</sub> worden elke drie jaar geëvalueerd en zo nodig aangepast naar de actuele inzichten over de luchtkwaliteit.

#### Toetsing

De voorliggende afwijking van het omgevingsplan maakt geen van deze activiteiten mogelijk. Ook is de projectlocatie niet gelegen in een van bovengenoemde aandachtsgebieden. Het project zorgt daarnaast niet voor een verhoging van de concentratie fijnstof (en stikstofdioxide) in de aandachtsgebieden.

#### 7.3.4.2.2 Milieubelastende activiteiten

Voor enkele activiteiten moet de overheid de luchtkwaliteit altijd beoordelen (artikel 5.50 Bkl). Dus binnen én buiten de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende situaties:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- bij het toelaten in omgevingsplan:

1. de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 meter

2. een wijziging van een wegtunnel daarbij de lengte met minimaal 100 meter toeneemt
3. de aanleg van een autoweg of een autosnelweg

#### Toetsing

Het project bestaat uit de realisatie van een politiekantoor met 1.500m<sup>2</sup> BVO inclusief landschappelijke inpassing en parkeerplaatsen. Bij de realisatie van een kantoor binnen de functie 'Gemengd - 1' is geen sprake van milieubelastende activiteiten waarbij een verplichte beoordeling van luchtkwaliteit aan de orde is.

#### **7.3.4.2.3 Uitgezonderde locaties (blootstelling)**

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het Bkl).

#### Toetsing

Op de locatie is geen sprake van vaste bewoning. Wel is de locatie openlijk toegankelijk voor publiek. Er is echter geen sprake van een verhoogde blootstelling.

#### **7.3.4.2.4 Niet in betekende mate (NIBM)**

Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en PM<sub>10</sub>) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. De beoogde activiteit betreft de realisatie van woningen en valt dus onder de standaardgevallen.

Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen

Kantoren zijn NIBM als het gaat om een bruto vloeroppervlakte van maximaal:

- 100.000 m<sup>2</sup> bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m<sup>2</sup> bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Bij de kantoorfunctie wordt ook de nevengebruiksfunctie daarvan bedoeld. Een kantine kan bijvoorbeeld een nevengebruiksfunctie van een kantoorfunctie zijn.

#### Toetsing

Bij dit project is sprake van een politiebureau van 1.500m<sup>2</sup> met uitrit op de openbare weg. De

beoogde activiteit betreft de realisatie een kantoor en kan dus geclassificeerd worden als de standaardgevallen. De ontwikkeling blijft verder ruim onder de 100.000m<sup>2</sup> bij een ontsluitingsweg, waardoor de NIBM-regeling van toepassing is.

#### 7.3.4.3 Verantwoording

In de ruimtelijke motivering wordt omschreven waarom er geen onderzoek nodig is naar de luchtkwaliteit. De gemeente Nijmegen maakt geen onderdeel uit van de bovenstaande aandachtsgebieden. Daarnaast omvat het voornemen geen activiteiten zoals hierboven genoemd. Het beoogde aantal één vervangend kantoor kan qua omvang als niet in betekende mate worden omschreven. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is hierdoor niet aan de orde.

#### NIBM

Onderhavig project kan beoordeeld als NIBM, aangezien het betrekking heeft op de bouw van een kantoor met beperkte omvang (1.500m<sup>2</sup>). Het plan voldoet hiermee aan de in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gestelde luchtkwaliteitsnormen en heeft geen nadelig effect op de huidige luchtkwaliteit.

Hiermee is er voldoende invulling gegeven aan de motiveringsplicht volgens de instructieregels volgens het Bkl. Er is om deze reden sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hieronder wordt verder ingegaan op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen. Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekende mate bijdragen" (NIBM). Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekende mate bijdragen.

#### 7.3.4.4 Conclusie

Het afwijken van het omgevingsplan van de gemeente Nijmegen zorgt niet in der mate voor een verandering in luchtkwaliteit dat de borging van een gezonde fysieke leefomgeving in geding komt. Op basis hiervan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect luchtkwaliteit vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze BOPA.

### 7.3.5 Geur

#### 7.3.5.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening houden met geur door activiteiten in de omgeving van geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven)

#### *Aanvaardbare geurhinder*

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan de locaties vast waar waarden voor geur gelden. Sommige activiteiten kennen afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

De gemeente Nijmegen heeft nog geen normen voor geurhinder in het omgevingsplan opgenomen. Om te bepalen of sprake is van aanvaardbare geurhinder, hanteert de gemeente het Gelders geurbeleid als toetsingskader. In het Gelderse geurbeleid is de eerste stap het vaststellen hoe (on)aangenaam de geur is die vrijkomt bij het bedrijfsproces. Daar zijn normen voor ontwikkeld (hedonische schaal). De mate van (on)aangenaamheid van de geur, de zogenoemde hedonische waarde, wordt vastgesteld volgens de Nederlandse Voor Norm (NVN) 2818. Deze norm is door de NEN-normcommissie geur opnieuw herzien en vastgesteld in 2019.

#### 7.3.5.2 Toetsing

Gemeenten kunnen gebouwen en locaties als geurgevoelig aanwijzen als ze bewoond worden. In dit geval zal het politiebureau niet worden bewoond. Bij voorliggend plan is géén sprake van een nieuw geurgevoelig object in de vorm van woning. Een beoordeling van omliggende geurgevoelige functies is om deze reden niet nodig.

Op basis van een beoordeling kan echter worden geconcludeerd dat in de centrum omgeving geen milieubelastende activiteiten plaatsvinden. In de omgeving van het besluitgebied zijn ook geen veehouderijen en gelegen. Met voorliggend plan worden daarnaast ook géén nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt.

#### 7.3.5.3 Conclusie

Uit toetsing blijkt dat voldaan wordt aan de regels zoals gesteld zijn aan het aspect geur in het Bkl en het geldende omgevingsplan. Daarmee is voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en vormt het aspect 'Geur' geen belemmering voor het voornemen.

### 7.3.6 Bodem

#### 7.3.6.1 Algemeen

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

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

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, moet op grond van het Bkl (artikel 5.89i en 5.89j) worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook het aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein.

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

#### 7.3.6.2 Toetsing

Met onderhavige afwijking van het Omgevingsplan wordt voorzien in het realiseren van een bodemgevoelig gebouw (artikel 5.89g Bkl) op een bodemgevoelige locatie artikel 5.89h Bkl, namelijk de realisatie van een werklocatie in de vorm van een kantoorgebouw ten behoeve van politie Nijmegen.

Er dient te worden onderzocht of de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied als aanvaardbaar c.q. toelaatbaar kan worden aangemerkt voor de afwijking van de functie.

Aangezien de gemeente Nijmegen (nog) geen lokale waarden in haar Omgevingsplan heeft vastgelegd, dient te worden getoetst aan de interventiewaarde bodemkwaliteit uit bijlage IIA van het Bal en de bruidsschat (hoofdstuk 22 omgevingsplan).

##### 7.3.6.2.1 Bodemonderzoek

Om aan te tonen dat er op de locatie van het beoogde politiekantoor geen verontreiniging aanwezig is, is een milieukundig bodemonderzoek in de vorm van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 inclusief vooronderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd.

De rapportage van het door 5.1.2e uitgevoerde bodemonderzoek (Rapportnr.

MA240166.R01.V1.0; d.d. 6 mei 2024) is toegevoegd als Bijlage 3 bij deze motivering. De resultaten, conclusies en aanbevelingen op basis van het verrichte onderzoek zijn hieronder weergegeven.

### Resultaten

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De kwaliteitsklasse van de bodem voldoet.
- In de bodem overschrijdt lood de voormalige achtergrondwaarde. De bodem bevat geen gehalten boven de interventiewaarden.
- Op basis van de visuele waarnemingen en het uitgevoerde vooronderzoek is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat er geen asbest op de locatie of in de bodem aanwezig is.
- Voor graafwerkzaamheden (CROW 400) gelden veiligheidsmaatregelen conform "Basishygiëne".
- Er is binnen 5,0 m-mv geen grondwater aangetroffen. Het freatisch grondwater bevindt zich op Circa 7,4 m + NAP / Circa 29,4 m-mv.

### Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de vastgestelde kwaliteitsklasse geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouwwerkzaamheden op de bodemgevoelige locatie.

#### *7.3.6.3 Conclusie*

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan middels een BOPA. Op basis van het bovenstaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **7.3.7 Water**

#### *7.3.7.1 Algemeen*

##### *Weging van de waterbelangen*

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

##### *Water en bodem sturend*

Volgens de Nijmeegse Klimaatadaptatiestrategie vormt het natuurlijk water en bodemsysteem het uitgangspunt bij stedelijke ontwikkelingen. We bouwen bij voorkeur niet op locaties waar dit vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet gewenst is, zoals in de droogdalen (langgerekte laagten) en gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden. Als we op basis van een integrale afweging toch voor de betreffende locatie kiezen, moet de bouw zodanig plaatsvinden, dat dit geen nadelige invloed heeft op de natuurlijke waterhuishouding.

##### *Beheer van watersystemen*

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

#### *Waterbeheerprogramma 2022-2027: Versterken. Verbinden. Vergroenen.*

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het waterbeheerprogramma. Hierin stuurt het waterschap onder andere aan op het verbeteren van de waterkwaliteit en op 'slim waterbeheer'. Hierbij geldt de volgende strategie: We moeten als eerste (grond)water zien vast te houden (infiltreren) en bergen voordat we het afvoeren. Daarnaast moeten we zuiniger omgaan met water. Hierbij volgen we de route van vroegtijdige waterbesparing naar beperking van watergebruik. We doen dit om minder afhankelijk te zijn van de aanvoer van water. Als de voorgaande stappen onvoldoende opleveren, moeten we als maatschappij leren accepteren dat er tijdelijk overlast of schade kan ontstaan. Bij het volgen van deze route gaan we ervan uit dat de ruimtelijke inrichting van gebieden is afgestemd op de beschikbaarheid van zoet water.

#### *Waterschapsverordening*

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

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

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

#### *Voorkomen wateroverlast*

In de Klimaatadaptatiestrategie Nijmegen 'Samen voorbereid op het weer van de toekomst (2023)' wordt voor de verwerking van het hemelwater aangesloten bij de landelijke Maatlat voor een Groene en Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving. Deze landelijke maatlat geeft aan dat er een range van 40 tot 70 millimeter water moet worden verwerkt op privaat terrein, of in daaraan gekoppelde extra voorzieningen binnen het besluitgebied, of binnen de watersysteemgrenzen. Hierbij hanteren we de volgende voorkeursvolgorde:

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

De gemeente Nijmegen wil voorkomen dat het hemelwater het bodem- en watersysteem vervuult. Daarom moet afstromend hemelwater zo schoon mogelijk blijven. Dit betekent dat er geen uitlopende bouwmaterialen mogen worden gebruikt. Om wateroverlast te voorkomen, moeten gebouwen zo worden gebouwd, dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 mm in een uur. Dit kan bijvoorbeeld door het vloerpeil 20 cm boven het hoogste deel van de weg aan te leggen.

### 7.3.7.2 Toetsing

Uitgangspunt is dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt. In de nieuwe situatie zal het hemelwater worden geborgd en geïnfiltreerd binnen het plangebied. De afvoeren van de daken, bestaand en nieuw, worden losgekoppeld uitgevoerd van het vuilwatersysteem.

De infiltratie van het hemelwater zorgt niet voor een verandering van het waterhuishoudkundige systeem. Het hemelwater zal in de nieuwe situatie net als voorheen infiltreren op eigen terrein, door hemelwatergoten en pijpen aan te sluiten op infiltratievoorzieningen op eigen terrein. Bij het bepalen van de hemelwatervoorzieningen dient rekening te worden gehouden met een bui van 70mm per uur. De bestaande en toekomstige situatie en de daar uitvloeiende bergingsopgave zijn hieronder uitgewerkt.

#### Huidige situatie

Het voormalige politiebureau aan de Coehoornstraat is inmiddels gesloopt. In de huidige situatie is de locatie daarom grotendeels onverhard. Uitsluitend ter plaatse van de inrit is er stukje verharding aanwezig. Het overige perceel is grotendeels vrij van begroeiing en biedt voldoende infiltratie mogelijkheden.

#### Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt er extra verharding toegevoegd in de vorm van een nieuw politiebureau. Naast het gebouw wordt het terrein ook ingericht met de nodige toegangswegen en parkeerplaatsen. De totale verharding zal in de toekomstige situatie toenemen. In de nieuwe situatie zal het hemelwater worden geborgen en geïnfiltreerd binnen het besluitgebied, wat zorgt voor een verbetering van de waterhuishouding.

In onderstaande tabel is de verharding uitgewerkt zoals opgenomen in het renvooi van de situatietekening (Bijlage 5). Voor half verharding hanteert de gemeente Nijmegen een percentage van 75% verhard en 25% onverhard. Belangrijk voor halfverharding is dat er geen (dikke) puinlaag als fundatie wordt gebruikt want zo'n laag belemmert de infiltratie.

Situatie	Specificatie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
<b>Gebouwen</b>	Hoofdgebouw	730 m <sup>2</sup>
	Bijgebouw	300 m <sup>2</sup>
<b>Overige volledige verharding</b>	Beton verharding	20 m <sup>2</sup>
	Betonstraatstenen	1.128 m <sup>2</sup>
	Gebakken klinkers	40 m <sup>2</sup>
<b>Halfverharding</b>	Grasbetontegels	610 m <sup>2</sup>
<b>Onverhard</b>	Groenvoorziening (hoge beplanting)	597 m <sup>2</sup>
	Groenvoorziening (lage beplanting)	1.160 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>4.518 m<sup>2</sup></b>
Totaal onverhard		1.757 m <sup>2</sup>
<b>Totaal verharding inclusief halfverharding</b>		<b>2.828 m<sup>2</sup></b>
Reductie halfverharding		- 152,5 m <sup>2</sup> (25% van 610 m <sup>2</sup> )
Reductie oppervlak carport (dubbel meegeteld als bijgebouw en betonstraatstenen)		- 300 m <sup>2</sup>
<b>Totale verharding na afstrek reductie</b>		<b>2.375,5 m<sup>2</sup></b>

#### Berging

Omdat het oude politiekantoor is gesloopt, is er bij de realisatie van het nieuwe kantoor

sprake van een geheel nieuwe ontwikkeling. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de gehele verharding te worden meegenomen bij het bepalen van de waterbergingsopgave. Bij de berekening van de bergingsopgave wordt gerekend met de bergingseis van de gemeente Nijmegen van 70mm.

Het totale oppervlak verharding bedraagt na aftrek van de reductie circa 2.375,5 m<sup>2</sup>. De infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan worden gedimensioneerd conform 700 m<sup>3</sup>/ha gerekend over het aantal m<sup>2</sup> nieuwe verharding. Op basis van de nieuw te realiseren ontwikkelingen bedraagt de te realiseren bergings- en infiltratieopgave voor het terrein in totaal 166,29m<sup>3</sup> (2.250,58\*0,07).

Het ruime perceel biedt voldoende mogelijkheden om 167 m<sup>3</sup> aan hemelwater te bergen en te infiltreren. Een groot deel van de bergingsopgave wordt onder de parkeerplaats gerealiseerd. Het terrein is grotendeels voorzien van groene parkeerplaatsen. Onder deze parkeerplaatsen wordt een speciale, waterbufferende fundering van substraat gebruikt.

#### 7.3.7.2.1 Infiltratieonderzoek

Door 5.1.2e is een onderzoek naar de waterdoorlatendheid (Rapportnr. GA240324.R01.V1.0; d.d. 31 mei 2024; Bijlage 11) uitgevoerd.

Het grondwaterniveau is tijdens de uitvoering van het grondonderzoek in de boor- of sondeergaten niet vastgesteld tot op een diepte van ca. 5,4 m- maaiveld. Dit komt overeen met ca. NAP +31,7 m. Op dit niveau waren de sondeergaten ingestort en kon er niet dieper gepeild worden. Op basis van een isohypsenkaart/peilbuisgegevens van TNO/Grondwatertools, wordt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op de locatie ingeschat op ca. NAP +8,0 m.

Om de doorlatendheid van de bodem ten behoeve van infiltratie te berekenen, zijn 4 proeven in de onverzadigde zone uitgevoerd. Deze zijn volgens de omgekeerde open-boorgatmethode (Porchet) uitgevoerd voor de horizontale doorlatendheid.

Bij de doorlatendheidsproeven worden drie metingen uitgevoerd. De eerste meting geeft meestal een hogere doorlatendheid omdat de aanwezige grond dan nog niet verzadigd is. Bij de volgende twee metingen raakt de grond langzaam verzadigd. De derde meting is meestal maatgevend voor de doorlatendheid. De range van gemeten doorlatendheden is opgenomen in onderstaande tabel. De resultaten van de metingen zijn opgenomen in Bijlage 11.

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Grondsoort	Doorlatendheid [m/d]
DM01	1,5 – 2,5	+35,0 tot +34,0	Zand, grof, humeus en grindhoudend met sporen van baksteen	1,3 – 2,5
DM02	1,5 – 2,5	+35,6 tot +34,6	Zand, grof, humeus en grindhoudend met sporen van baksteen	2,0 - >20
DM03	1,5 – 2,5	+35,4 tot +34,4	Zand, grof, humeus en grindhoudend	2,8 – 4,5
DM04	1,5 – 2,5	+35,9 tot +34,9	Zand, grof, humeus en grindhoudend	1,0 – 1,1

*Tabel waterdoorlatendheid*

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

#### Toetsing

In onderstaande tabel zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaats van de metingen. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd en tevens is weergegeven of de doorlatendheid aan de eerste eis voldoet.

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM01	1,5 – 2,5	+35,0 tot +34,0	1,3	Goed	Ja
DM02	1,5 – 2,5	+35,6 tot +34,6	2,0	Goed	Ja
DM03	1,5 – 2,5	+35,4 tot +34,4	2,8	Goed	Ja
DM04	1,5 – 2,5	+35,9 tot +34,9	1,0	Goed	Ja

#### *Toetsing waterdoorlatendheid*

Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater niet is aangetroffen tot een diepte van ca. 5,4 m- maaiveld ofwel NAP +31,7 m. Daarnaast wordt op basis van publiekelijk beschikbare gegevens pas een grondwaterstand verwacht op ca. NAP +8 m.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn de mogelijkheden en risico's voor infiltratie op het terrein aan de Coehoornstraat als volgt:

- Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) kan door middel van oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar is geen economisch aantrekkelijke oplossing en zeer gevoelig voor dichtslibben (met name in de aangetroffen geroerde, silthoudende ondergrond). Doorlatende verhardingen kunnen wel toegepast worden om het af te koppelen oppervlak (en dus de toestroom van hemelwater) te beperken, bijvoorbeeld door de verhardingen met grind of grasbetontegels uit te voeren. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de geroerde toplaag, deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal.
- Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is dit wel een economisch aantrekkelijk, robuust en goed onderhoudbaar systeem.
- Infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot ca. 3,5 m- maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratieriool. Dit behoort tot de mogelijkheden. Het gekozen infiltratiesysteem dient wel op voldoende afstand van de bestaande en nieuwbouw geprojecteerd te worden.
- Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan ca. 3,5 m- maaiveld). Dit kan middels grindpalen naar een dieper niveau. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar biedt gezien de zandige toplaag geen toegevoegde waarde.

#### Conclusie

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is goed. Geadviseerd word om een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond aan te leggen, bijvoorbeeld infiltratiekratten en/of grindkoffers. Infiltratie naar dieper gelegen lagen door gebruik te maken van o.a. grindpalen wordt niet nodig geacht.

#### **7.3.7.2.2 Riolering**

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen, doordat het perceel in de huidige situatie niet wordt benut. Om een inschatting te kunnen maken van de afvalwaterproductie, is het gemiddelde aantal personen in het pand relevant.

Voor het voornemen geldt dat op de locatie in het verleden reeds een politiekantoor heeft gestaan. In het verleden varieerde het aantal aanwezige personen sterk door de jaren heen. De marechaussee is hier gehuisvest geweest, maar ook een volledig basisteam, zoals nu voorzien is. In de tussentijd zijn er andere functies in het pand gehuisvest vanwege leegstand. Doordat dit zo variabel is, is het niet in één getal uit te drukken.

Voor de nieuwe situatie geldt dat er ook sprake is van een variabel aantal aanwezige medewerkers, gezien de wisselende werkzaamheden van agenten. De verwachting is dat er gemiddeld 55 à 60 collega's overdag aanwezig zijn. In de avonden en nachten is dit beduidend minder. Daarnaast is de bezetting afhankelijk van de inzet van het flexteam en de vraag of zij wel of niet aanwezig zijn.

Het voornemen zorgt voor een toename op het rioolstelsel. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel aan de Coehoornstraat. Doordat er sprake is van een enkel kantoorgebouw en volledige ontkoppeling van hemelwater (waar in het verleden wel koppeling bestond) wordt er geen negatief effect op het rioolstelsel verwacht.

#### **7.3.7.3 Conclusie**

Het perceel biedt voldoende ruimte om infiltratiekragen, permeobuizen of andere oplossingen aan te brengen om de toegenomen verharding te compenseren.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## **7.4 Klimaatadaptatie**

### **7.4.1 Algemeen**

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

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

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

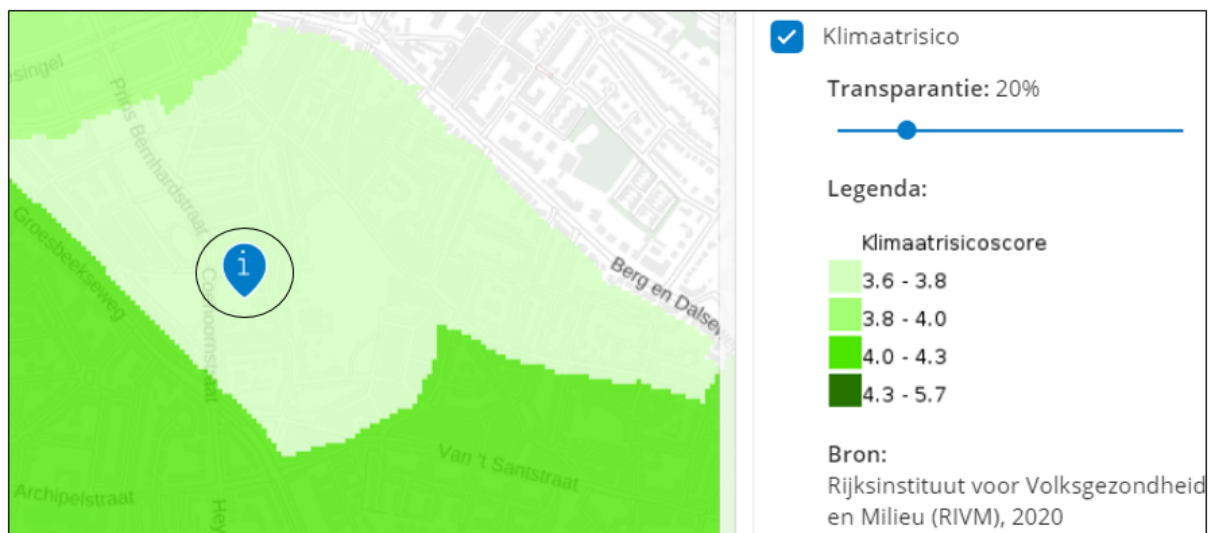
Verder zijn in de klimaatadaptatiestrategie een aantal prioritaire locaties benoemd. Op deze locaties zijn extra inspanningen nodig om de doelstellingen te bereiken. Op overige locaties worden de klimaatdoelstellingen bereikt door deze doelen te verbinden aan ruimtelijke ontwikkelingen.

#### 7.4.2 Toetsing

Via de kaarten van Atlas Leefomgeving zijn de kaart 'Klimaatrisico' en 'Water op straat na een extreme bui' geraadpleegd.

Op de kaart 'Klimaatrisico', wordt weergegeven waar de risico's van klimaatverandering hoog zijn. Hoe groener de kleur, hoe hoger het risico.

Het klimaatrisico op deze kaart laat zien waar men last kan hebben van een hoge gevoelstemperatuur (hittestress) én waar wateroverlast kan ontstaan na een hevige regenbui. Dat zijn vooral buurten met veel stenen.



##### *Uitsnede kaart 'Klimaatrisico'*

Op basis van bovenstaande kaart krijgt het besluitgebied de score 3,7. Deze score wijst op een laag klimaatrisico. Deze score is te verklaren door de groene omgeving rondom het besluitgebied.

Op de kaart 'Water op straat na een extreme bui', wordt de mogelijke hoeveelheid water weergegeven dat op straat kan komen te staan na een hevige bui. Hoe donkerder de kleur hoe dieper het water in die straat. De kaart is gemaakt met een rekenmodel. Voor het model is een regenbui gebruikt die in het huidige klimaat eens per 100 jaar voorkomt.



*Uitsnede kaart 'Water op straat na een extreme bui'*

Op basis van de bovenstaande kaart kan worden geconcludeerd dat zich in het besluitgebied nauwelijks water verzameld bij een extreme bui. Klimaatbuien zijn door de maaiveldhoogte niet van invloed op het besluitgebied.

Voor de concrete ontwikkeling, wordt invulling gegeven aan de bevordering van klimaatadaptatie, door het nemen van enkele maatregelen. De maatregelen zijn genomen om risico's op wateroverlast, droogte en hittestress te beperken.

De maatregelen zijn hieronder omschrijven.

- Waterberging en -infiltratie (het (watertoets)proces is tevens opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving);
- Schaduwwerking van hagen en bomen;
- Warmtewerend en verkoelend inrichten volgens de nieuwste standaarden;
- Groene inrichting van de leefomgeving.
- Zonnepanelen op het dak

### 7.4.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met klimaatadaptatie. Het aspect 'Klimaatadaptatie' vormt op basis van het bovenstaande geen belemmering voor het voornemen.

## 7.5 Duurzaamheidsaspecten

### 7.5.1 Algemeen

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

### 7.5.2 Energie

#### 7.5.2.1 Algemeen

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

#### *Aardgasvrij*

Nieuwbouw in de bestaande stad en de Waalsprong is aardgasvrij. De Waalsprong valt binnen het concessiegebied van het warmtenet. Nieuwbouw in de Waalsprong moet hier verplicht worden aangesloten op het warmtenet. Daarnaast heeft Nijmegen de ambitie om de bestaande stad van het aardgas te halen en delen van de stad aan te sluiten op een nog aan te leggen warmtenet.

#### 7.5.2.2 Toetsing

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

- Verbeteren energieprestatie: Zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen.
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen.
- Natuurinclusief bouwen.

Aangenomen kan worden dat de nieuwste standaard op het gebied van bouwen en energie zal worden toegepast. De toekomstige bebouwing zal middels een berekening worden getoetst aan de BENG-norm.

De BENG staat in dit geval voor bijna-energieneutraal gebouw. Sinds 1 januari 2021 moeten in Nederland alle nieuwe gebouwen 'bijna-energieneutraal' zijn. Door middel van een zonneboiler ten behoeve van warmwater, een warmtepomp of zonnepanelen ten behoeve van stroom, kan er gezorgd worden voor een zelfvoorzienend gebouw. Op het dak van het toekomstige politiekantoor zijn bijvoorbeeld al zonnepanelen voorzien.

Naast de BENG-norm is er aandacht voor een toekomstige bestendige waterberging en duurzaam materiaalgebruik. Hiermee wordt er voldoende invulling gegeven aan de energietransitie.

#### *7.5.2.3 Conclusie*

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

### **7.5.3 Circulariteit**

#### *7.5.3.1 Algemeen*

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

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

#### *7.5.3.2 Toetsing*

Bij de realisatie van het politiekantoor ligt de nadruk op circulair en modulair bouwen. Dit betekent dat het ontwerp en de uitvoering van het gebouw gericht zijn op het minimaliseren van grondstofverbruik en het maximaliseren van hergebruik van materialen, zowel tijdens de bouw als na de levensduur van het gebouw. De milieuprestatie van het gebouw wordt geëvalueerd, met aandacht voor energieverbruik, CO<sub>2</sub>-uitstoot en de efficiëntie van de gebruikte materialen.

Tijdens de sloop van het bestaande pand is al volgens circulaire principes gewerkt. Maar liefst 97,2% van de materialen is hergebruikt, waaronder waardevolle grondstoffen zoals beton, staal en hout. Van de hergebruikte materialen werd bijna 96% binnen een straal van 10 km hergebruikt, waardoor niet alleen de ecologische voetafdruk werd verkleind, maar ook logistieke bewegingen geminimaliseerd werden. Dit resulteerde in een efficiënter proces en een verlaging van de transportgerelateerde CO<sub>2</sub>-uitstoot. Alle materialen zijn inmiddels verkocht via een marktplaats voor bouwstoffen. Er zijn geen materialen meer beschikbaar voor de nieuwbouw, aangezien ze al in omloop zijn. Hierdoor is er sprake van circulair gebruik van materialen.

Daarnaast is het gebouw zelf ontworpen met een modulair en flexibel karakter, waardoor het in de toekomst eenvoudig kan worden aangepast of uitgebreid zonder grote sloop- of

bouwwerkzaamheden. Dit verlengt de levensduur van het gebouw en maakt het beter bestand tegen toekomstige veranderingen in gebruik of regelgeving. Het gebruik van modulaire elementen vergemakkelijkt ook de afvoer en herbestemming van materialen wanneer het gebouw aan het einde van zijn levensduur komt.

#### 7.5.3.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met circulariteit.

#### 7.5.4 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt op basis van het bovenstaande geen belemmering voor het voornemen.

## 7.6 Natuur- en landschapsaspecten

### 7.6.1 Soortenbescherming

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

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

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

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

#### 7.6.1.1 Toetsing

Omdat er nieuwbouw wordt gerealiseerd en er mogelijk begroeiing wordt verwijderd, dient er een onderzoek naar Flora & fauna te worden uitgevoerd. Daarmee wordt helder of er, en zo ja welke, beschermde soorten op het terrein aanwezig zijn of het terrein gebruiken. Afhankelijk van de effecten van het plan op de flora en fauna kan het nodig zijn dat compenserende maatregelen worden genomen of dat het plan moet worden aangepast.

#### **7.6.1.1.1 Onderzoek en voorzorgsmaatregelen**

*Voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is er voor voorliggend project reeds een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en goede ruimtelijke ordening. Vanwege de overgangsperiode van de Omgevingswet is ervoor gekozen om de bestaande rapportage te handhaven. Een mogelijke verstoring van beschermde soorten is voldoende in kaart gebracht.*

Met het voornemen wordt de realisatie van een politiebureau mogelijk gemaakt. Om dit te realiseren, moet worden afgeweken van de bestaande bouwmogelijkheden. Voor de uitvoering van het plan waren ingrepen noodzakelijk in het bestaande perceel. Het perceel moest worden opgeschoond en de bestaande bebouwing moest worden gesloopt.

Om de sloop en het opschonen van het terrein mogelijk te maken is door Royal HaskoningDHV een Quickscan Flora en Fauna (Rapportnr. BH6911|BRP2108261139; d.d. 26 augustus 2021; Bijlage 12) uitgevoerd, om aan te tonen dat de werkzaamheden geen negatief effect hebben op beschermde soorten.

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de bosschage ten oosten van het gazon potentie had als verblijfplaats voor de wezel, hermelijn, bunzing, steenmarter en boommarter. De kazerne had potentie als verblijfplaats voor steenmarter en vleermuizen. Het kantoorgebouw op het terrein bood potentie voor gierzwaluw en vleermuizen. De iepen vormen een mogelijke waardplant voor de grote vos en de iepenpage. In het plangebied kunnen ook algemeen voorkomende broedvogels zonder jaarrond beschermd nest broeden.

#### *Voorzorgsmaatregelen*

Door het nemen van voorzorgsmaatregelen kon overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden voorkomen. Door de sloop hadden de gierzwaluwen, die onder het dak van het oude politiebureau nestelden, tijdelijk een andere nestplaats nodig. Daarnaast hadden de vleermuizen, die in de spouwmuur van het oude en reeds gesloopte politiebureau verbleven, tijdelijk een andere plek nodig.

Laneco heeft middels een brief aan de omwonenden (Bijlage 13) gevraagd of zij bereid zijn om te helpen en een (of meerdere) gierzwaluwkast(en) en/of vleermuiskast(en) op hun woning te laten plaatsen. Deze kasten moeten gedurende de periode van de werkzaamheden blijven hangen, tot de nieuwbouw klaar is (3+ jaar), en daar nieuwe verblijven voor de gierzwaluwen en vleermuizen zijn gecreëerd. Natuurlijk mogen de kast(en) ook na deze periode blijven hangen.

#### *Huidige situatie*

Door nader onderzoek naar bovengenoemde soorten en het nemen van mitigerende maatregelen kon het terrein worden opgeschoond zonder beschermde soorten in gevaar te brengen. In de huidige situatie is het terrein in een onderhouden, opgeschoonde toestand. Hierdoor kunnen beschermde soorten op het terrein worden uitgesloten.

#### **7.6.1.2 Conclusie**

Het aspect 'Soortenbescherming' vormt geen belemmering voor het voornemen.

## 7.6.2 Gebiedsbescherming

### 7.6.2.1 Algemeen

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

#### *Natura 2000*

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

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

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincie. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.3 van deze motivering.

#### *Houtopstanden buiten de bebouwingscontouren*

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

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

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

Deze rijksregels gelden alleen voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap

(voormalig buiten de bebouwde kom). Daarbij gelden op deze rijksregels een aantal uitzonderingen. Die uitzonderingen staan in het Bal (artikel 11.111).

#### *7.6.2.2 Toetsing*

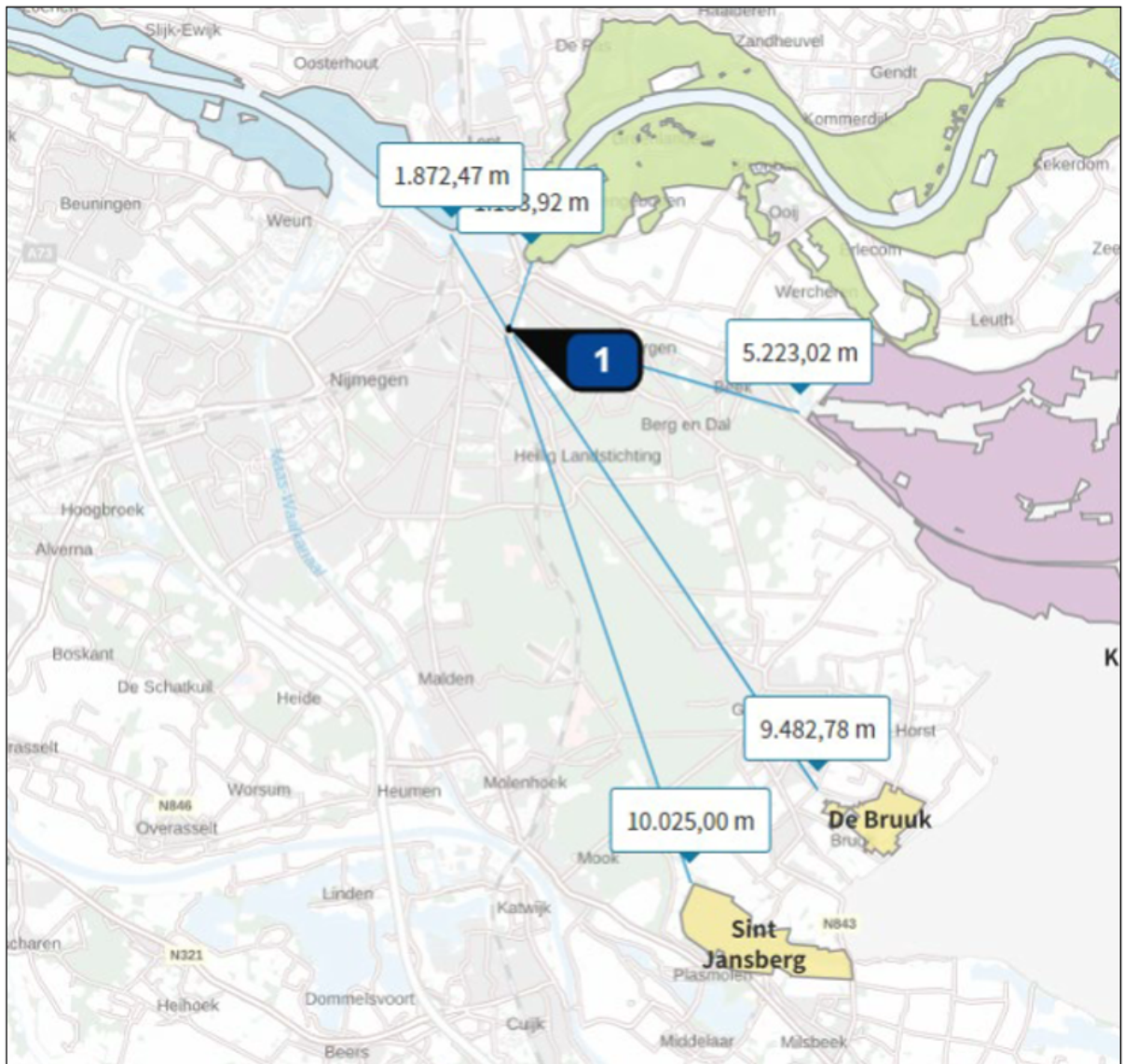
Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

##### **7.6.2.2.1 Natura2000**

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

#### **Toetsing ligging t.o.v. Natura 2000**



#### *Ligging plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden*

Op basis van bovenstaande weergave, wordt duidelijk dat het voornemen niet gelegen is binnen Natura2000-gebieden en er uitsluitend sprake is van een mogelijke externe werking. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 'Rijntakken' op circa 1,2 kilometer ten noorden van het besluitgebied.

#### **7.6.2.2.2 Natuurnetwerk Nederland**

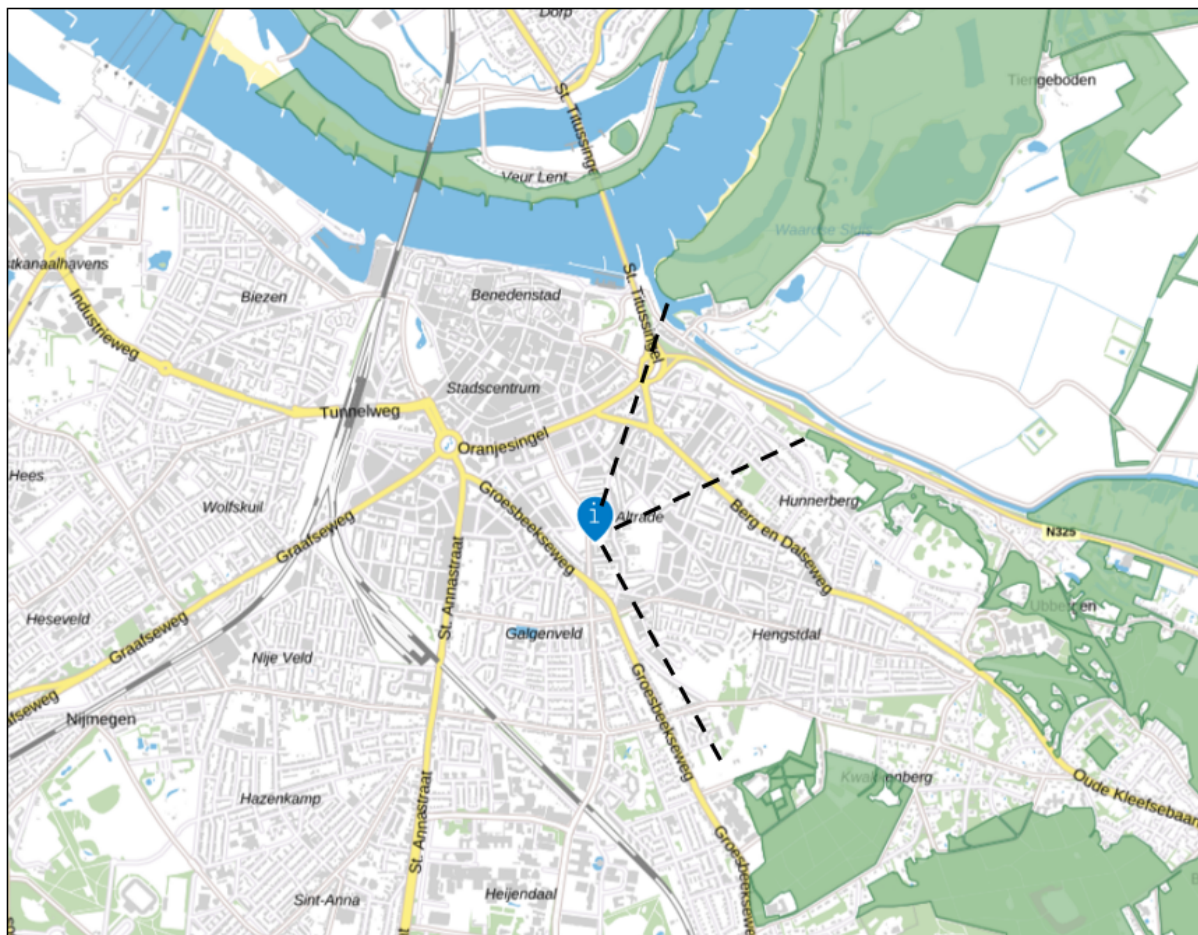
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

#### **Toetsing ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk**

Rondom het centrum bevinden zich veel natuurgebieden die onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk. Daarnaast zijn er rondom Nijmegen meerdere gebieden aangewezen als droge, nat-droge of natte verbindingzones.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van Natuurnetwerk Nederland is gelegen op 1,1 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Dit betreft het eerste deel van de Ooijpolder. Ten oosten van de locatie bevindt zich op circa 1,1 kilometer afstand een de groenstructuur aan de Ubbergseweg. Op circa 1,3 kilometer ten zuiden van de locatie bevindt zich het Mariënbosch dat onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland.



#### Ligging Gelders Natuurnetwerk

Op basis van onderstaande weergave, wordt duidelijk dat het voornemen niet gelegen is binnen NNN en er uitsluitend sprake is van een mogelijke externe werking.

#### 7.6.2.2.3 Stikstof

Voor voorliggende ruimtelijke motivering is door Pouderoyen Tonnaer een stikstofnotitie incl. bijlagen (Pouderoyen Tonnaer; projectnummer P222542; d.d. 21 mei 2025, Bijlage 14) opgesteld. De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven.

Op basis van dit bouwplan zijn ten aanzien van het aspect stikstof verschillende fasen te onderscheiden:

1. Realisatiefase: tijdelijke effecten ten gevolge van sloop-, bouw- en aanlegactiviteiten;
2. Gebruiksfasen: effecten voor onbepaalde tijd na ingebruikname van de nieuwbouw.

De gegevens zijn ingevoerd in de AERIUS calculator. In de stikstofnotitie zijn de berekeningen

toegevoegd als bijlage 1 en 2. Uit de berekeningen volgen voor zowel de realisatie- als ook de gebruiksfase geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Rekening houdend met de conclusies kunnen significant nadelige effecten op Natura 2000-gebieden ten gevolge van de realisatie- en gebruiksfase worden uitgesloten.

### Conclusie

Op basis van dit onderzoek zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege de activiteiten op voorhand uit te sluiten. Zowel de aanleg als de toekomstige gebruiksfase vormen daarmee geen bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden. Het voornemen is hierdoor niet vergunningsplichtig voor de 'Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit' in het kader van de Omgevingswet. Het aspect 'Stikstof' geen belemmering voor het voornemen.

#### **7.6.2.2.4 Houtopstanden**

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen rijksregels. In het omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen (zie Stb. 2021, nr. 22, p. 157 en 158).

### Toetsing

Op de locatie is geen sprake van een houtopstand. Wel is er sprake van een bosschage aan de (noord-)oostelijke perceelsgrens. Wel staan er naast de laanbomen aan de Coehoornstraat nog enkele bomen en struiken op het terrein. Voor het voornemen worden met name de randen van het perceel opgeschoond. Hierbij wordt opgemerkt dat de achterzijde van het perceel, ter plaatse van de bestaande bosschage niet mag worden gerooid.

Wanneer er voor de realisatie van het politiebureau bomen of struiken moeten worden verwijderd, zal hiervoor wanneer nodig een kapvergunning worden aangevraagd. Aan de voorzijde wordt één boom gerooid. Hierbij gaat het om een boom aan de zuidzijde van de inrit. Zoals blijkt uit een boomveiligheidscontrole, dient deze boom te worden verwijderd. Voor het rooien van deze boom zal een kapvergunning worden aangenomen.

Met uitzondering van deze ene boom blijven zoveel mogelijk bomen en planten behouden. Bij de realisatie van het voornemen worden daarnaast enkele bomen geplant, waardoor de ecologische waarde van het terrein wordt verbeterd.

In het kader van de vergunningsprocedure zijn duidelijke afspraken gemaakt over het behouden en terugbrengen van voldoende groen op de kavel. De te planten soorten worden bepaald in de verdere bestekuitwerking. Er zal worden gestreefd naar het toevoegen van zoveel mogelijk inheemse planten met een hoge ecologische waarde.

### 7.6.3 (Hoofd)boomstructuur

#### 7.6.3.1 Algemeen

##### *Bomenplan Nijmegen*

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

De verschillende doelstellingen van dit bomenplan zijn:

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

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

##### *Hoofdboomstructuur*

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

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

We combineren de hoofdboomstructuur met andere doelen zoals de gezonde stad, klimaatadaptatie en beleving.

##### *Netwerk in de wijken*

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

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

### 7.6.3.2 Toetsing



#### *Uitsnede Groenatlas Nijmegen*

Aan de Coehoornstraat bevindt zich een hoofdboomstructuur bestaande uit Amerikaanse eiken (*Quercus rubra*). Deze bomen dragen bij aan de groene uitstraling van de straat.

Voor Amerikaanse eiken geldt dat deze geen belangrijke ecologische waarde hebben. Tevens zijn de twee eiken die het dichtst bij de nieuwe gevel staan van verminderde en/of slechte kwaliteit en hebben deze niet meer de beste levensverwachting.

Aan de Fort Kijk in de Potstraat staan laanbomen welke zigzaggend zijn aangeplant. Hierbij is sprake van Lindebomen (*Tilia heterophylla* Prestige). De zigzaggende aanplant versterkt de visuele dynamiek.

Aan de noordoostelijke perceelsgrens staan bovendien twee waardevolle bomen: twee Gewone Esdoorns (*Acer pseudoplatanus*). Deze bomen zijn herkenbaar aan hun brede kroon en hebben een belangrijke rol in het bieden van schaduw en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Bij de realisatie van het voornemen hoeven deze bomen niet te worden verwijderd, wat de ecologische continuïteit van het terrein ten goede komt. Deze twee waardevolle bomen zijn niet opgenomen in de gemeentelijke Groenatlas. Het is van belang deze bomen te beschermen bij de realisatie van het voornemen. Ook de bomen aan de oostelijke perceelsgrens blijven behouden. Dit draagt bij aan de integratie van het project binnen de bestaande groene structuur en zorgt ervoor dat de ecologische functies van het terrein behouden blijven.

Er heeft een boomveiligheidscontrole plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat één boom, ten zuiden van de inrit, in slechte conditie verkeert. In het kader van het voornemen moet deze

boom worden gerooid. Met uitzondering van deze boom worden, zoals hierboven aangegeven, zoveel mogelijk bestaande bomen en struiken behouden. Daarnaast zullen diverse nieuwe bomen worden aangeplant. Ondanks de geplande werkzaamheden blijven de overige bomen behouden en kunnen zij ook in de toekomst hun functie blijven vervullen.

#### 7.6.3.3 Conclusie

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

### 7.6.4 Biodiversiteit en hoofdgroenstructuur

#### 7.6.4.1 Algemeen

##### *Biodiversiteitsagenda*

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

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

##### *Doelstellingen en uitgangspunten*

Het overkoepelende doel van de Biodiversiteitsagenda is behoud, herstel en versterking van de biodiversiteit in Nijmegen door behoud en uitbreiding van areaal en kwaliteit van de biodiversiteit in Nijmegen. We onderscheiden de volgende subdoelen:

- Subdoel 1: in de stedelijke Hoofdgroenstructuur (kerngebieden en ecologische verbindingen) worden in principe alleen ontwikkelingen toegestaan met een positief netto-effect op de biodiversiteit. Afwijken hiervan is mogelijk als er sprake is van groot maatschappelijk belang. Hiervoor is een goedgekeurd compensatieplan nodig.
- Subdoel 2: bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten de Hoofdgroenstructuur, wordt behoud en uitbreiding van de biodiversiteit vanaf de fase van de visieontwikkeling meegenomen.

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

- **Ecosysteembenadering.** We streven zoveel mogelijk naar een natuurlijk zelfredzaam systeem (ecologisch in balans) en passen het liefst natuurlijke oplossingen toe.
- **Bodem en water sturend.** Binnen het nationale beleid worden water en bodem gezien als sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling.
- **Behoud en herstel beschermde en niet beschermde soorten.** Omdat het aantal soorten sterk afneemt en het aantal dieren en planten ook sterk vermindert richten we ons op het bereiken van een Basiskwaliteit Natuur.

- **Nieuwe leefgemeenschappen.** Daar waar de situatie erom vraagt willen we het inrichten van een natuurlijke leefomgeving voor hier van nature voorkomende soorten die beter zijn toegerust op de klimaatveranderingen stimuleren/bevorderen.
- **Bijdrage aan het klimaatadaptatieplan.** We streven ernaar dat de biodiversiteit maatregelen aansluiten bij de klimaat-adaptieve maatregelen die getroffen worden. Denk aan een groen ingerichte wateropvangvoorziening (wadi).
- **Biodiversiteit publiek en privaat versterken.** Bij ontwikkelingen streeft de gemeente naar een biodiverse/groene inrichting van de private ruimte.

#### Hoofdgroenstructuur en groenblauw weefsel

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

#### *Natuurinclusief bouwen*

In Nijmegen wordt er natuurinclusief gebouwd. Dit betekent dat er bewust ruimte wordt gemaakt voor biodiversiteit op, aan of in een gebouw of de omgeving, zodat er meer verschillende planten- en diersoorten kunnen leven. Met de Toolbox 'natuurinclusief bouwen Nijmegen' creëert de gemeente standaard ruimte voor de natuur. Met deze toolbox wordt er niet alleen gekeken naar beschermde soorten, maar naar natuur in brede zin. Hiermee stimuleren we het behouden en versterken van biodiversiteit op plekken in de stad waar natuurbehoud niet vanzelfsprekend is. Op deze plekken liggen wel mogelijkheden om natuur meer ruimte te geven. De Toolbox geldt voor zowel nieuwbouw en op termijn ook bestaande bouw. Er wordt ingezet op:

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

#### *Houtopstanden binnen de bebouwingscontouren*

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

Herbeplanten zorgt voor nieuwe houtopstand. Binnen deze bebouwingscontour zijn de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing.

#### 7.6.4.2 Toetsing

In het kader van de vergunningsprocedure zijn afspraken gemaakt over het behouden en terugbrengen van voldoende groen op de kavel. Bij de realisatie van het gebouw is ruimte gereserveerd voor natuurinclusieve maatregelen. Hierbij wordt de Toolbox natuurinclusief bouwen (Bijlage 15) aangehouden die als leidraad dient voor het bouwen in de gemeente Nijmegen. Om het natuurinclusief bouwen te borgen worden er voorschriften gekoppeld aan de vergunning.

Dit betreft onder andere het aanbrengen van geschikte verblijfplaatsen in of aan het gebouw voor gebouwbewonende soorten, het versterken van groenvoorzieningen om een geschikte leefomgeving voor doelsoorten te creëren, en het behouden van bestaand groen en verblijfplaatsen voor dieren. Het realiseren van extra groen vindt voornamelijk plaats in de vorm van bosschage aan de noordoostelijke perceelsgrens.

Het aan te planten groen draagt bij aan de biodiversiteit binnen het besluitgebied. Bij de landschappelijke inpassing van het voornemen wordt gestreefd naar het gebruik van zoveel mogelijk inheemse plantensoorten met een hoge ecologische waarde voor insecten. Aan de toekomstige gebouwen zullen daarnaast vleermuiskasten, en mogelijk ook vogelkasten, worden bevestigd.

#### 7.6.4.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.

## 7.7 Erfgoedaspecten - Archeologie en cultuurhistorie

### 7.7.1 Algemeen

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

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

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

### *Omgeving van het monument*

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

### *UNESCO-werelderfgoed*

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

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

### *Regels voor archeologie*

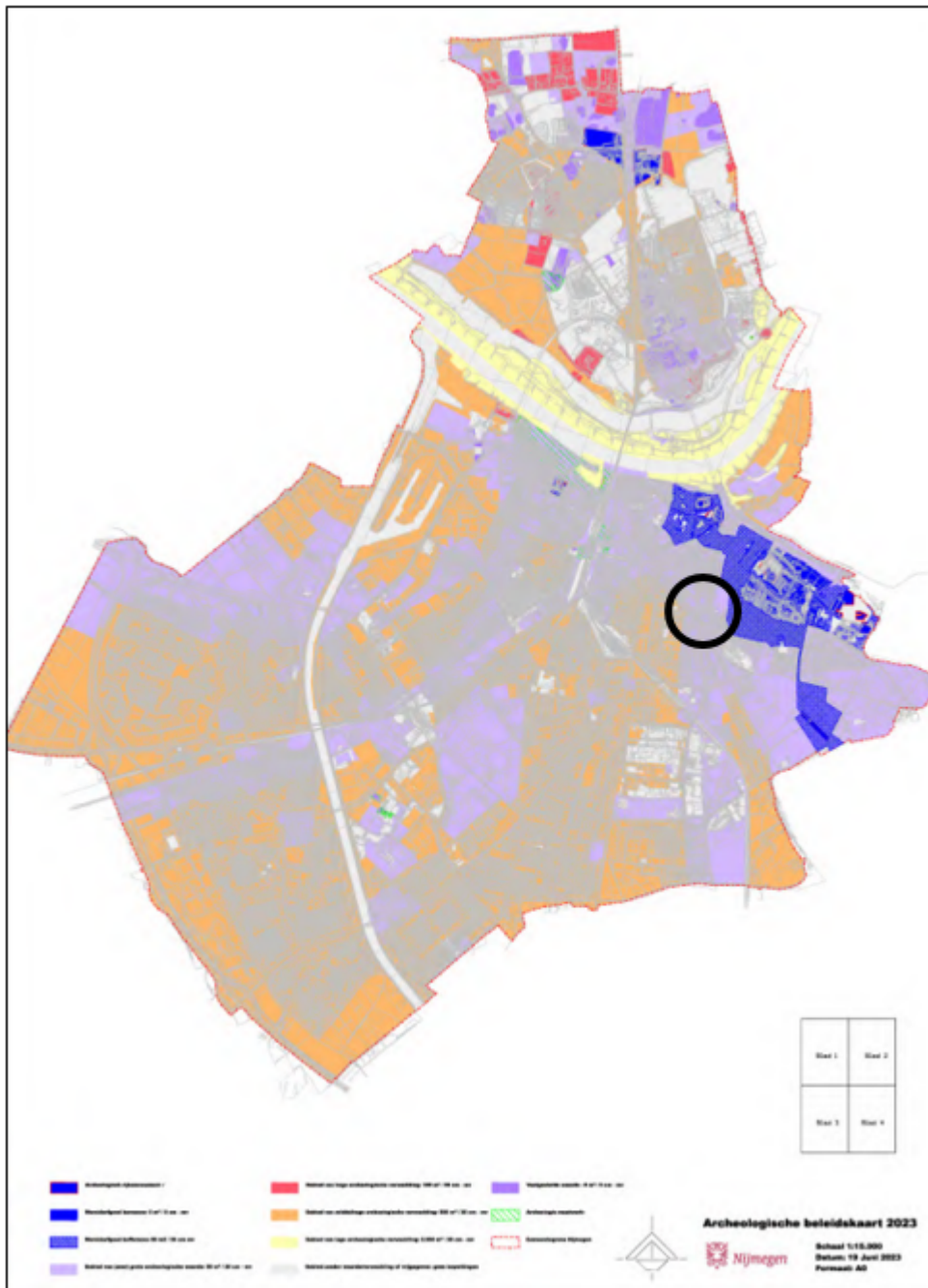
Om op een passende en effectieve wijze zorg te kunnen dragen voor het kostbare Nijmeegse bodemarchief wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de regels voor archeologie in het omgevingsplan (waarin het voorheen geldende 'Facetbestemmingsplan Archeologie 2023' is opgenomen).

## **7.7.2 Toetsing**

### *7.7.2.1 Archeologie*

Van toepassing is het archeologisch beleid met de bijbehorende archeologische beleidskaart op basis van het 'Facetbestemmingsplan Archeologie 2023'. Aan de hand van de kaart is de locatie aangeduid met 'Waarde - Archeologie 2'. Deze grond gronden worden gezien als een 'Gebied van (zeer) grote archeologische waarde'.

Voor deze terreinen geldt er een oppervlaktevrijstellingsgrens van 50 m<sup>2</sup> en een diepte vrijstelling van 30 cm –mv (maaiveld). Bodemingrepen van meer dan 50 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 30 cm -mv (maaiveld) zijn op deze gronden vergunningplichtig.



### Archeologische beleidskaart 2023

De geplane werkzaamheden overschrijden de archeologische drempelwaarde. Om deze reden dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### 7.7.2.1.1 Archeologisch onderzoek

In opdracht van de Nationale Politie heeft Bureau Archeologie en Bodemkwaliteit van de gemeente Nijmegen (BABN) eind oktober en begin november 2022 een opgraving uitgevoerd, met een variant van archeologische begeleiding (AB), in het plangebied aan de Coehoornstraat 7 en 13 te Nijmegen. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 16 toegevoegd aan deze motivering.

Het politiebureau aan de Coehoornstraat 7 diende te worden vervangen door een nieuw gebouw en zou daarom gesloopt worden. De graafwerkzaamheden voor de sloop van het politiebureau vormden een aanzienlijke bedreiging voor het archeologische bodemarchief ter

plaats, aangezien deze werkzaamheden het bodemarchief grotendeels of geheel zouden kunnen vernietigen. Ter bescherming van de archeologische waarden heeft het bevoegd gezag van de gemeente Nijmegen bepaald dat de ondergrondse sloopwerkzaamheden archeologisch begeleid moesten worden, conform het KNA-protocol 4004.

Tijdens het startoverleg op 14 juli 2022 met alle betrokken partijen bleek dat naast het politiebureau ook het voormalige pand van de Koninklijke Marechaussee (Coehoornstraat 13), dat op hetzelfde perceel gelegen was, zou worden gesloopt. Omdat dit pand zich eveneens in een zone van zeer hoge archeologische waarde bevond en de graafwerkzaamheden de ondergrens van 50 m<sup>2</sup> overstegen, heeft het bevoegd gezag van de gemeente Nijmegen besloten dat ook de sloop van Coehoornstraat 13 archeologisch begeleid diende te worden.

Op basis van het in 2020 uitgevoerde proefsleuvenonderzoek werden met name resten van het 19e-eeuwse Fort Kijk in de Pot en zijn voorganger, de 18e-eeuwse lunetten van Kijk in de Pot, verwacht. Er werd tevens rekening gehouden met de mogelijkheid van oudere archeologische resten.

Het doel van de opgraving, variant archeologische begeleiding, was het documenteren, registreren en veiligstellen van de archeologische resten die zich in de ondergrond van het onderzoeksgebied bevonden, om daarmee waardevolle informatie over het verleden te behouden.

Tijdens het veldwerk bleek dat het voormalige politiebureau veel zwaarder was gefundeerd dan vooraf bekend. De grote hoeveelheid forse funderingspalen en de bijbehorende graafwerkzaamheden hebben geleid tot een grootschalige verstoring van de bodem. Hierdoor zijn de archeologische resten zowel horizontaal als verticaal flink aangetast. In de werkput ter plaatse van het politiebureau werden zeven archeologische grondsporen uit de midden- en late Nieuwe Tijd aangetroffen. Het betreft onder andere de eerder aangetroffen gracht die behoort tot de 18e-eeuwse lunetten van Kijk in de Pot (met de bovenzijde van het spoor op 35,94 m +NAP, ca. 1,6 m onder maaiveld) en twee poeren, drie (aanzetten naar) spaarbogen en een muurinsteeke (met de bovenzijde variërend tussen 34,83 en 34,00 m +NAP, ca. 2,5 tot 3,3 m onder maaiveld) van het latere, 19e-eeuwse gelijknamige fort. Bij de spaarzame vondsten gaat het om bouwmaterialen die aan het fort gerelateerd kunnen worden, evenals enkele metaalvondsten. Met uitzondering van een brokje lood dateren alle objecten uit de midden- tot late Nieuwe Tijd.

De werkput ter plaatse van het voormalige pand van de Koninklijke Marechaussee heeft geen archeologische resten opgeleverd. Het vlak in deze werkput is wel aangelegd tot in de natuurlijke ondergrond, maar er zijn geen aanwijzingen gevonden voor het gebruik van het onderzoeksgebied vóór de vestingwerken. Buiten de onderzochte werkputten kunnen in het plangebied nog archeologische resten worden aangetroffen, waarbij de verwachting voor sporen en vondsten die behoren tot de vestingwerken het hoogst is.

#### **7.7.2.1.2 Besluit gemeente Nijmegen**

De beleidsadviseurs Archeologie en Cultuurhistorie hebben het ontwerp beoordeeld. De conclusie is dat de plattegrond van het gebouw inderdaad aan één zijde de contour van het onderzochte deel van het plangebied overschrijdt, maar dat het om een strook met een dermate beperkte oppervlakte gaat dat de kans dat aanvullend onderzoek iets zal opleveren uiterst klein is. Daarom zal, op basis van het nu voorliggende plan, geen aanvullend onderzoek worden gevraagd.

Het perceel dient, voor het niet onderzochte deel, zijn archeologische waarde (dubbelbestemming in het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023 (onderdeel van het Omgevingsplan)) te behouden. Het behoud van de archeologisch is noodzakelijk vanwege de mogelijke restanten van Fort Kijk in de Pot. De gemeente Nijmegen zal echter bij de aanvraag Omgevingsvergunning geen voorwaarden aan de vergunning verbinden.

### 7.7.2.1.3 Conclusie

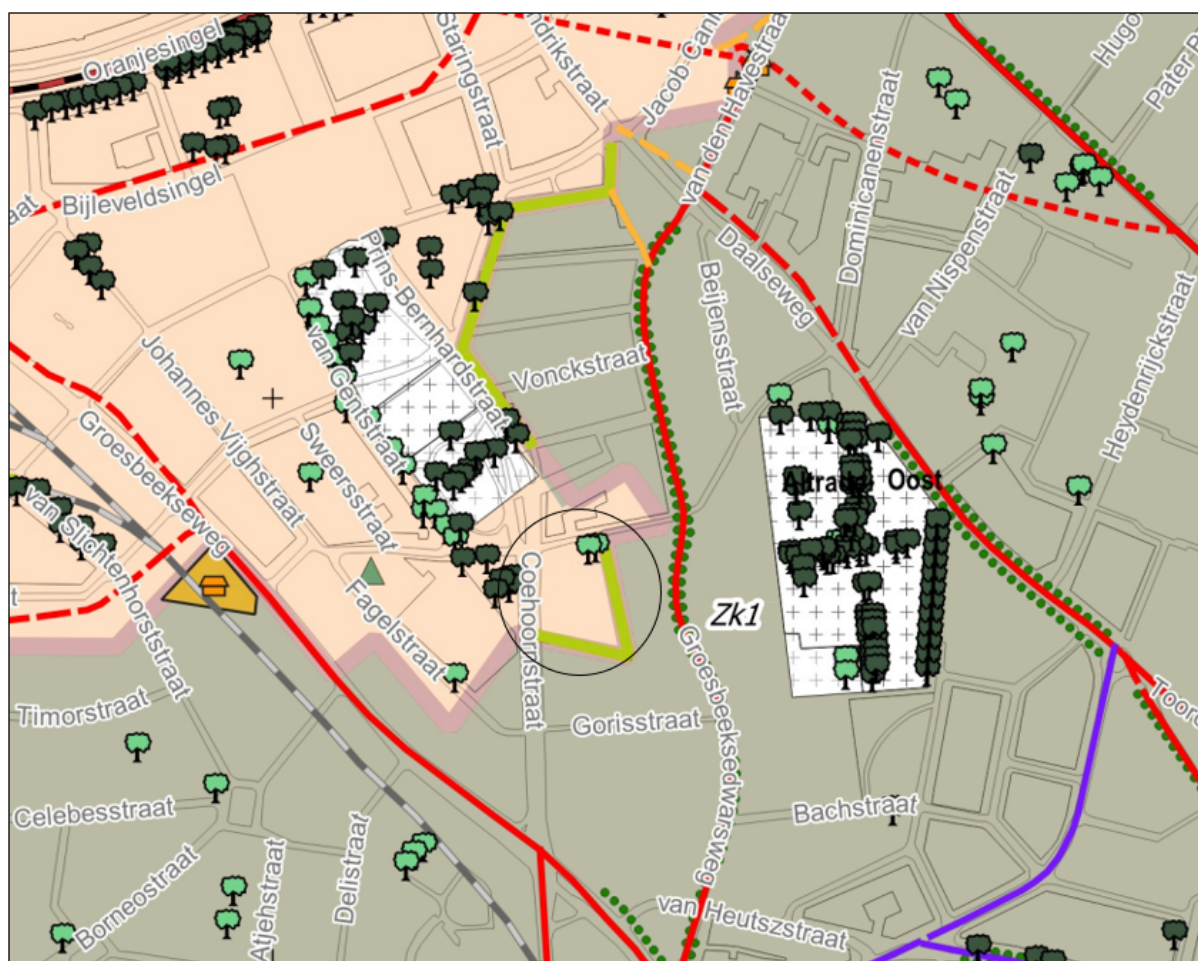
Er is met betrekking tot het aspect 'Archeologie' geen beperking meer voor grondwerkzaamheden ten behoeve van de hemelwaterberging en de aanleg van het terrein. Er zijn geen verwachtingen dat mogelijke archeologie waarden worden aangetast. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor het voornemen.

De werkzaamheden worden echter uitgevoerd in een gebied met een zeer hoge archeologische waarde. Er is daarom een kans op het aantreffen van toevallsvondsten. Het is verplicht om deze te melden.

Indien bij graafwerkzaamheden archeologische zaken of zaken waarvan vermoed wordt dat deze archeologisch relevant (kunnen) zijn, aangetroffen worden, dan dienen deze conform het gestelde in de Erfgoedwet 2016 bij het bevoegd gezag gemeld te worden. Melding vindt plaats via: 5.1.2e @nijmegen.nl

### 7.7.2.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden in de gemeente Nijmegen zijn vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart (opgesteld door RAAP 2021). De waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen, zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 9 maart 2023. Ook zijn er enkele cultuurhistorische ensembles vastgelegd.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart behoort het besluitgebied tot de

'Vestingswallen' van de nederzetting. Aan de zuidelijke en oostenlijke rand van besluitgebied is op basis van de kaart sprake geweest van een militair werk ter bescherming van de nederzetting. Mogelijk verwijst deze aanduiding naar het fort waar de Fort Kijk in de Potstraat zijn naam te danken heeft. Dit militair bouwwerk is echter in de huidige situatie niet meer aanwezig.

Aan de noordoostelijke perceelgrens staan daarnaast twee waardevolle bomen. Dit zijn twee Gewone Esdoorns (*Acer pseudoplatanus*). Bij de realisatie van het voornemen hoeven deze bomen echter niet te worden verwijderd.

Op verzoek van de Commissie Welstand van de gemeente Nijmegen is daarnaast afgesproken dat de historische keermuur en een deel van het sierhekwerk behouden blijven. Het verzoek van de commissie draagt bij aan het behoud van een deel van de identiteit en de oorspronkelijke uitstraling van het gebied. Op deze wijze sluit het voornemen aan bij de aanwezige cultuurhistorische kenmerken.

#### **7.7.2.2.1 Conclusie**

Uit bovenstaande toetsing is gebleken dat het cultureel erfgoed niet wordt aangetast en geen belemmering oplevert voor onderhavige afwijking van het Omgevingsplan gemeente Nijmegen. Op basis van het bovenstaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **7.7.3 Conclusie**

De aspecten 'Archeologie' en 'Cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor het voornemen.

## **7.8 Veiligheidsaspecten**

### **7.8.1 Omgevingsveiligheid (Externe veiligheid)**

#### *7.8.1.1 Algemeen*

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

#### **Plaatsgebonden risico**

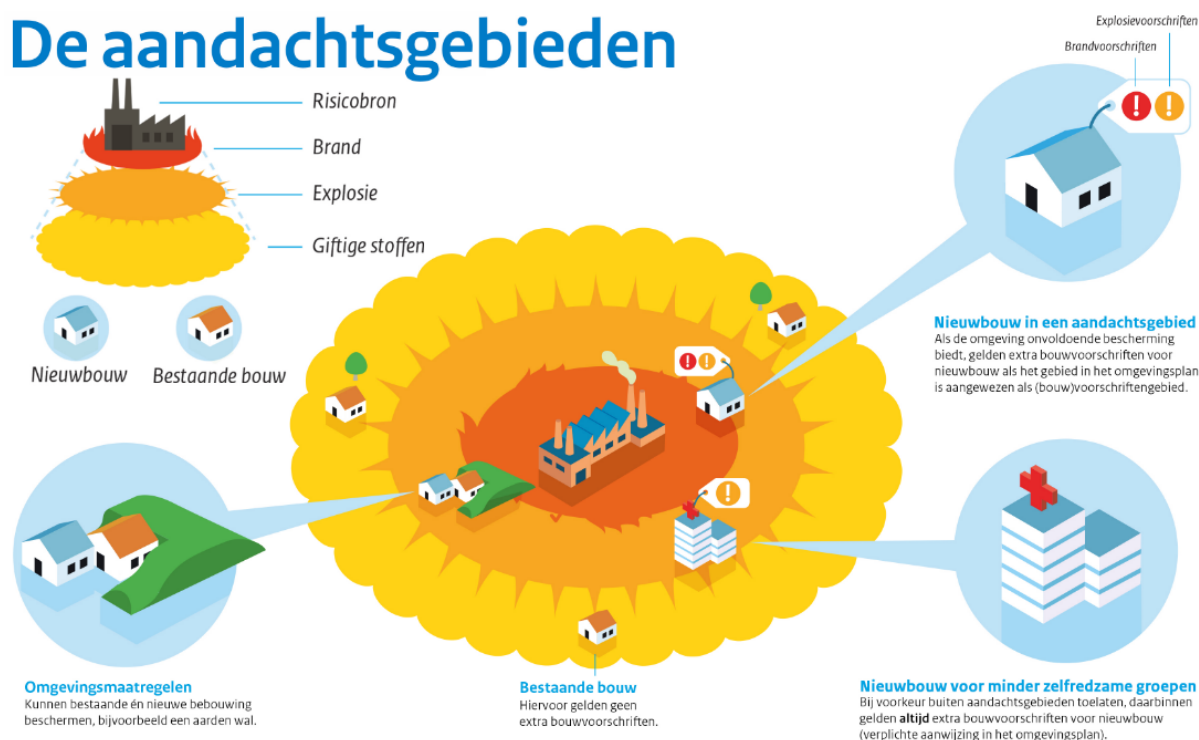
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10<sup>-6</sup>). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze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

basis van de vastgestelde afstanden vastgelegd in een contour.

### Groepsrisico

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

## De aandachtsgebieden



### Brand-, gifwolk- en explosieaandachtsgebied: Groepsrisico

#### Aandachtsgebieden

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

#### Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage VI). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen; de meeste basisscholen,

kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

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

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

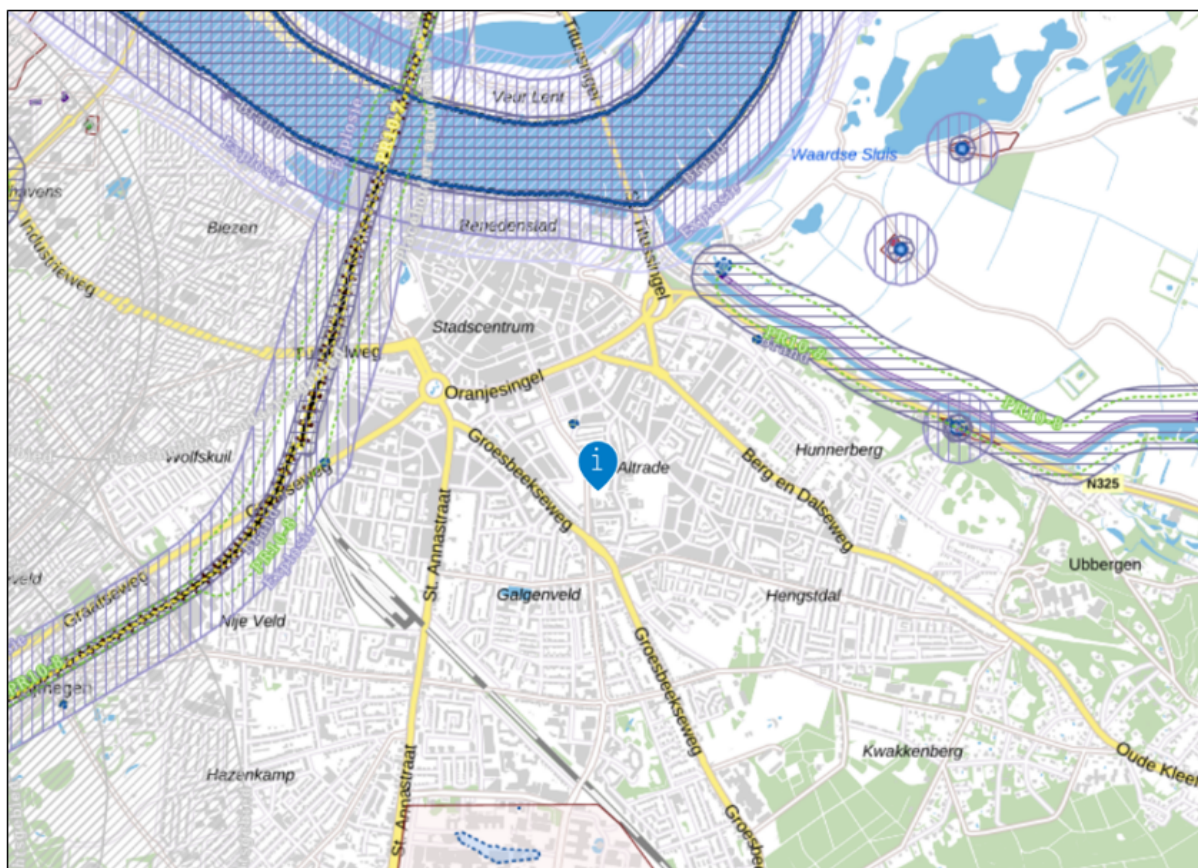
#### *7.8.1.2 Toetsing*

Het te realiseren kantoorgebouw wordt beschouwd als een toegevoegd kwetsbaar object. Doordat er uitsluitend sprake is van herontwikkeling van een politiebureau op de locatie waar voorheen ook een politiebureau stond, resulteert het voornemen hoogstens in een lichte toename van het aantal personen dat tijdens diensturen aanwezig is binnen het besluitgebied.

In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een kantoorgebouw met 1.500 m<sup>2</sup>. Doordat er sprake is van een politiekantoor is er een constante bezetting aanwezig. Verwacht wordt dat er overdag ca. 50 tot 60 mensen aanwezig zullen zijn in het pand. In de avond- en nachturen zal dit aantal 10-20 personen bedragen.

#### Risicokaart

De risicokaart geeft een overzicht van de huidige risico's in de directe omgeving van het betreffende project.



#### *Uitsnede Risicokaart Atlas Leefomgeving met aanduiding van het besluitgebied*

Hieronder is een toelichting gegeven over het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoorweg en water.

#### Transportroutes

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen risicovolle transportroutes gelegen. Op circa 1,2 kilometer ten noorden van de locatie is de rivier de Waal gelegen. Op de Waal worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op circa 1,3 kilometer ten westen van de locatie verloopt de spoorlijn Arnhem-Nijmegen waarop transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### Risicovolle milieubelastende activiteiten (MBA's)

In de directe omgeving van het plangebied vinden geen risicovolle milieubelastende activiteiten plaats. Op circa 300 meter ten noorden van het besluitgebied ligt een aardgasmeetstation. Op circa 1 kilometer tot noordoosten van de locatie is een gasleiding gelegen die parallel aan watergang Het Meertje verloopt. Op circa 1,6 kilometer ten zuiden van de locatie ligt het Radboud UMC tussen de St. Annastraat en de Heyendaalseweg. Op deze locatie bevindt zich een opslagtank met oxiderend verstikkend gas.

#### Leidingen

De locatie is niet gelegen over een buisleiding met aandachtsgebied.

### 7.8.1.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat op basis van omgevingsveiligheid sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect 'Omgevingsveiligheid' vormt geen belemmering voor het voornemen.

## 7.8.2 Kabels en leidingen

### 7.8.2.1 Algemeen

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

Incidenten met kabels en leidingen kunnen zorgen voor ongemak, maar ook voor gevaar, (maatschappelijke) ontwrichting of (milieu)schade. Daarom is het van belang rekening te houden met kabels en leidingen.

### 7.8.2.2 Toetsing

Zoals omschreven in 7.8.1 Omgevingsveiligheid (Externe veiligheid) lopen door het projectgebied geen boven- en/of ondergrondse leidingen die een planologische bescherming genieten. Er is dus op dat gebied geen sprake van (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden.

Aanwezige leidingen leveren geen belemmeringen op voor onderhavig voornemen en het afwijken van het omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 7.8.2.3 Conclusie

Er zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van deze BOPA

## 7.8.3 Ontplobbare Oorlogsresten

### 7.8.3.1 Algemeen

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

### 7.8.3.2 Toetsing



*Uitsnede Milieuatlas Nijmegen*

De locatie is enkel verdacht op geschutsmunitie. Er is op basis van het archief geen sprake van daadwerkelijke granaatinslagen. Op basis van de Milieuatlas Nijmegen blijkt dat de locatie naast het verdacht op geschutsmunitie geen sprake van is verdenking op afwerpmunitie, dumpmunitie, raketmunitie of een neergestort vliegtuig.

Het perceel is na de oorlog volledig bebouwd. In de regio Nijmegen hebben opruimacties plaatsgevonden, en in de aanloopfase naar dit project heeft de gemeente Nijmegen geen aanwijzingen gegeven over mogelijke gevaren met betrekking tot ontplofbare oorlogresten.

Op basis van deze informatie wordt niet verwacht dat er binnen het besluitgebied nog ontplofbare oorlogresten aanwezig zijn.



*Luchtfoto uit 2010 (Bron: TopoTijdreis.nl)*

Bij graafwerkzaamheden is een zekere mate van oplettendheid wel gewenst. Voor de aanvraag van de technische bouwvergunning zal het aspect 'Ontploffbare Oorlogsresten' verder worden beoordeeld om de veiligheid tijdens de werkzaamheden te waarborgen. Mogelijke resten vormen echter geen risico voor de haalbaarheid of uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de ruimtelijke procedure.

#### *7.8.3.3 Conclusie*

Bij de planvorming is rekening gehouden met niet gesprongen explosieven.

## 7.9 Gezondheidsaspecten

### 7.9.1 Gezondheid

#### 7.9.1.1 Algemeen

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

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

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

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

#### *7.9.1.2 Toetsing*

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

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

#### **1. Beweegvriendelijke omgeving**

Het voornemen betreft de realisatie van een kantoorfunctie, zonder woonfunctie. Vrijtijdsbesteding speelt in dit voornemen daarom een ondergeschikte rol. Door het politiekantoor op een centrale locatie in Nijmegen te realiseren, wordt het echter mogelijk voor medewerkers uit de omgeving om met de fiets naar het werk te komen. De nabijgelegen groene omgeving, zoals het Julianapark, het eiland Veur-Lent, de Waalstranden, de Ooijpolder en de bossen ten oosten van Nijmegen, bieden ruime mogelijkheden voor beweging en ontspanning.

De groene omgeving stimuleert medewerkers om tijdens pauzes of na werktijd samen naar buiten te gaan, bijvoorbeeld voor een wandeling of in informele sportgroepen zoals hardloopclubjes binnen het politiekorps. Daarnaast wordt sport en beweging binnen de politieorganisatie actief gestimuleerd als onderdeel van goed werkgeverschap.

#### **2. Gezond milieu**

Door de realisatie van een klimaatneutraal gebouw, waarin maatregelen worden getroffen tegen klimaatverandering, wordt een gezonde en toekomstbestendige werklocatie gecreëerd. Een prettige werkplek in een uitnodigende omgeving draagt immers bij aan het welzijn van medewerkers.

De vestiging van een politiekantoor in het stedelijk gebied van Nijmegen draagt bovendien bij

aan een veiliger en gezonder milieu door de zichtbare aanwezigheid van politie, wat criminaliteit en overlast helpt te voorkomen.

### **3. Groene en klimaatbestendige omgeving**

De landschappelijke inpassing van het gebouw zorgt voor schaduwwerking door bomen, wat bijdraagt aan een aangename buitenruimte en de negatieve effecten van hittestress en het stedelijk hitte-eilandeffect (UHI) tegengaat.

Daarnaast wordt er voorzien in een duurzame, klimaatbestendige waterberging om wateroverlast te voorkomen. Het gebouw zelf wordt uitgerust met natuurinclusieve maatregelen, die onder andere het nestelen van vogels en vleermuizen stimuleren. Daarmee wordt een waardevolle bijdrage geleverd aan biodiversiteit en een klimaatadaptieve leefomgeving.

### **4. Ruimte voor ontmoeten en verbinden**

Binnen het politiekantoor worden ontmoetingsruimtes gerealiseerd, waar collega's met elkaar in contact kunnen komen en kennis kunnen delen. Buiten het gebouw biedt de centrale ligging in het centrum van Nijmegen voldoende gelegenheid voor ontmoeting en verbinding na werktijd.

Het voornaamste voor het voorliggende voornemen is echter dat politie present is in de stedelijke omgeving. De aanwezigheid van de politie in het hart van de stedelijke omgeving draagt bovendien bij aan de relatie tussen politie en burger. Door de mogelijkheid tot laagdrempelig contact ontstaat meer vertrouwen, een gezonde verstandhouding en betere samenwerking. Ruimte voor ontmoeten en verbinden is dus ook voor een politiekantoor met kantoorfunctie van groot belang.

### **5. Gezond en sociaal wonen voor iedereen**

Hoewel het project primair gericht is op een werkfunctie, draagt het ook bij aan een aantrekkelijk straatbeeld en een samenhangende stedenbouwkundige structuur. Dit heeft een positief effect op de leefomgeving van omwonenden, wat de kwaliteit van leven verhoogt.

Zoals genoemd onder onderwerp 4 (Ruimte voor ontmoeten en verbinden), draagt de goede relatie tussen burger en politie tevens bij aan gezond en sociaal wonen voor iedereen.

### **6. Functiemenging waar mogelijk**

Op basis van het huidige omgevingsplan heeft het besluitgebied de bestemming 'Gemengd - 1'. In de toekomst zal dit worden gewijzigd naar de functie 'Kantoor'. Het besluitgebied bevindt zich in een gebied met een overwegend woonkarakter. Het toevoegen van een kantoorfunctie versterkt de functiemenging en draagt bij aan een levendige, multifunctionele wijk.

Deze functiemenging leidt niet tot overlast. De beoogde functie is passend binnen een woonomgeving en heeft geen negatieve invloed op de omgeving.

### **7. Gezonde en duurzame voedselomgeving**

Met het voornemen wordt een nieuw politiekantoor gerealiseerd. Het voornemen heeft geen betrekking op het creëren van een voedselomgeving. Wel is met het voornemen aandacht besteed aan het aspect 'Stikstof' (7.6.2.2.3 Stikstof en Bijlage 14), en aan natuurwaarden in de omgeving. Aangezien geen negatieve effecten worden verwacht op kwetsbare natuur, wordt de ontwikkeling van de natuur niet belemmerd.

Ook wordt er aandacht besteed aan een groene inrichting van het perceel en het realiseren van klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen. Op deze wijze heeft het voornemen indirect een positief effect op de omliggende natuur en wordt een gezonde en duurzame voedselomgeving niet belemmerd. De productie van voedsel in de omgeving wordt niet beperkt.

### **8. Schoon en veilig**

De zichtbare aanwezigheid van de politie vergroot het gevoel van veiligheid in de buurt en draagt bij aan het welzijn van zowel medewerkers als omwonenden. Door de aanpak van overlast blijven straten schoner en leefbaarder.

Daarnaast draagt het voornemen bij aan de verbetering van het straatbeeld. Een nu leegstaand en onbenut perceel wordt ingevuld met een functioneel en esthetisch passend gebouw, wat een positieve impuls geeft aan de omgeving. Een onbenut perceel in een bebouwde omgeving, geeft immers een vertekend beeld.

Het onderwerp 'Schoon en veilig' wordt met het voornemen voldoende beantwoord.

#### *7.9.1.3 Conclusie*

Bovenstaande toetsing laat zien op welke wijze het voornemen aansluit bij de kernwaarden van gezondheid zoals benoemd in de contourennotitie. Geconcludeerd kan worden dat in het voornemen nadrukkelijk rekening is gehouden met het aspect gezondheid. Het voornemen draagt bij aan een positieve, gezonde leefomgeving binnen het bebouwde gebied van Nijmegen.

## **7.9.2 Toegankelijkheid**

### *7.9.2.1 Algemeen*

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

### *7.9.2.2 Toetsing*

De locatie aan de Coehoornstraat is centraal gelegen in Nijmegen, wat het een strategische uitvalsbasis maakt voor de politie. Door deze gunstige ligging kan de politie snel in alle windrichtingen navigeren via de Oranjesingel, Groesbeekseweg of Heyendaalseweg. Deze locatie is van cruciaal belang voor het behalen van de vereiste aanrijtijden van de politie, zodat zij bij incidenten snel ter plaatse kunnen zijn.

De omgeving van de Wedren biedt bovendien voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers, wat de toegankelijkheid van het politiebureau vergroot. In vergelijking met het politiekantoor in de stationsomgeving is dit kantoor beter bereikbaar en toegankelijker voor het publiek.

Het nieuwe politiekantoor beschikt over zowel een inrit als een uitrit. De inrit bevindt zich aan de Coehoornstraat, terwijl de uitrit aan de Fort Kijk in de Potstraat ligt. Er zijn duidelijke afspraken gemaakt met de gemeente Nijmegen over het gebruik van deze in- en uitrit. Deze mogen dan ook niet anders worden gebruikt.

Voor het ontwerp is ook rekening gehouden met de toegankelijkheid voor minder valide personen. Er is gezorgd voor drempelloze doorgangen en het overbruggen van hoogteverschillen zonder opstappen. Daarnaast is er rekening gehouden met de breedtes van

gangen, doorgangen en deuren. Tevens is er op iedere verdieping een MIVA-toilet voorzien, evenals een lift.

#### 7.9.2.3 Conclusie

Bij de planvorming en de locatiekeuze is rekening gehouden met toegankelijkheid.

## 7.10 M.e.r.-beoordeling

### 7.10.1 Algemeen

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

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

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

### 7.10.2 Toetsing

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling, de plaats van het voornemen en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet nodig, zoals blijkt uit de Notitie m.e.r.-beoordeling toegevoegd als Bijlage 17 aan deze motivering.

### 7.10.3 Conclusie

Er zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# Hoofdstuk 8 Financiële haalbaarheid

## 8.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, wat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

## 8.2 Wijze van bekostiging

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

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Artikel 8.13 Ob bepaalt voor welke activiteiten een kostenverhaal verplicht is. Artikel 8.14 bepaalt de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal.

Ten behoeve van voorliggend project wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten waarin het verhaal van kosten is verzekerd.

## 8.3 Nadeelcompensatie

Artikel 15.1 van de Omgevingswet (Ow) biedt de grondslag voor de nadeelcompensatie regelingen. Een nadeelcompensatie (voorheen planschadevergoeding) wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 4.126 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een project een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke overeenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een project wijzigen van het omgevingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer van voorliggend project wordt een overeenkomst

gesloten waardoor eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims voor rekening komen van initiatiefnemer.

## Hoofdstuk 9 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de beoogde activiteiten in de fysieke leefomgeving dient op grond van artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ten behoeve van de beoogde vergunningverlening is voorliggende motivering opgesteld.

Tegen het project bestaan in kader van de fysieke leefomgeving en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

1. het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid;
2. door de realisering van het project treden geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
3. de aspecten van de fysieke leefomgeving gezondheid, milieubelastende activiteiten, geluid, buitenlucht, geur, bodem, wegen, verkeer, parkeren, omgevingsveiligheid, natuur, water en watersystemen, cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw, bedrijfsmatige activiteiten, kabels en leidingen vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
4. de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat bij realisatie van het voorliggende project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



# Hoofdstuk 10 Verwerking in het omgevingsplan

## 10.1 Algemeen

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

## 10.2 Wijze waarop deze BOPA verwerkt wordt

De gemeente Nijmegen verwerkt de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) binnen vijf jaar in het omgevingsplan. Deze verplichting gaat in op 1 januari 2032. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die vóór of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, uiterlijk op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.

Voor het onderhavige project geldt dat het gebouw in de toekomst de functie 'Kantoor' zal krijgen. Om in de toekomstige situatie, op basis van dit voornemen, niet alle toegestane activiteiten uit de functie 'Gemengd - 1' te hoeven onderzoeken, is gekozen voor de functie 'Kantoor'. Deze functie sluit beter aan bij het voornemen dan de functie 'Gemengd - 1'. Met deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt enkel een ruimtelijke omgevingsvergunning voor de functie 'Kantoor' aangevraagd.

Bij het verwerken van de BOPA in het omgevingsplan moeten de functies 'Kantoor' en 'Tuin' worden aangepast aan de vergunde situatie. Voor de functie 'Tuin' geldt dat tijdens de vergunningprocedure duidelijke afspraken zijn gemaakt over het behouden en terugbrengen van voldoende groen.

De functie 'Tuin' zal in oppervlakte afnemen, terwijl de functies 'Kantoor' en 'Bouwvlak' in oppervlakte zullen toenemen. Zowel het 'Bouwvlak' als de functie 'Kantoor' worden aangepast aan de vergunde situatie. Dit kan leiden tot een gewijzigde ruimtelijke inpassing van het gebouw, waarbij de verhoudingen tussen de verschillende functies opnieuw worden afgewogen.

Doordat het nieuwe politiekantoor de maximale goot- en nokhoogte, evenals het maximaal toegestane bebouwingspercentage overschrijdt, zullen ook de maatvoeringen van het gebouw worden aangepast om in lijn te komen met de vergunde situatie.

De toekomstige functies en aanduidingen worden visueel weergegeven op een gebruikskaart. De bijgevoegde gebruikskaart toont de toekomstige digitale kaartweergave van het besluitgebied, waarbij de benodigde aanpassingen zijn verwerkt.







# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	18, 70, 74, 96