

Onderwerp

Buitenplanse omgevingsactiviteit 910-Bopa-20251013, Koudenhoek Noord, wijziging ontsluitingsweg Griftdijk Noord

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Collegebesluit	30 juni 2026
Portefeuillehouder	K.A. Lokker	Behandeldatum Raad	16 september 2026
		Status	Openbaar

Samenvatting

Op 5 juni 2024 is het bestemmingsplan 'Nijmegen Koudenhoek Noord' vastgesteld, dat van rechtswege is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. In dit bestemmingsplan is, onder andere, voor een gebied aan de noordzijde van Lent de bestemming 'woongebied' met enkele percelen 'groen' opgenomen. Het voornemen bestaat om in dit gebied een nieuwe woonwijk te realiseren. In het ontwerp van de beoogde woonwijk Koudenhoek Noord zijn meerdere ontsluitingswegen beoogd. Een van de ontsluitingswegen was beoogd vanaf de rotonde Italiëstraat. Echter deze ontsluiting was geprojecteerd in de Oosterhoutse Plas. Voor de aanleg moet een stukje van deze plas gedempt worden en dit in stand te houden zou een damwand nodig zijn. De kosten hiervan komen boven de miljoen euro uit. Reden om naar een andere ontsluiting te zoeken. Deze is gevonden aan de Griftdijk Noord, aan de westzijde van de beoogde wijk, waar voorheen de uitrit voor Lentse Potgrond was en later die voor de hondenuitlaat Fikkie.

De strook langs de Griftdijk Noord, grenzend aan het woongebied, kent in de huidige situatie de functie 'groen'. De groenfunctie staat inritten naar een woning reeds toe, maar een ontsluitingsweg naar het woongebied is niet mogelijk binnen deze functie. Planologisch gaat er ongeveer 20 m² groen verloren. In de huidige situatie ligt hier al een inrit naar een gesloopte woning.

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan door het verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Op 24 november 2021 heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft "de aanleg van infrastructuur ten behoeve van duurzame energie en verkeersinfrastructuur". Voor voorliggend initiatief is daarom bindend advies van de raad nodig.

Voorstel

1. Een positief bindend advies (artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b, Omgevingswet) af te geven ten behoeve van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit 910-Bopa-20251013, Koudenhoek Noord, wijziging ontsluitingsweg Griftdijk Noord.

Aanleiding

Op 5 juni 2024 is het bestemmingsplan 'Nijmegen Koudenhoek Noord' vastgesteld, dat van rechtswege is opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. In dit bestemmingsplan is, onder andere, voor een gebied aan de noordzijde van Lent de bestemming 'woongebied' met enkele percelen 'groen' opgenomen. Het voornemen bestaat om in dit gebied een nieuwe woonwijk te realiseren.

In het ontwerp van de beoogde woonwijk Koudenhoek Noord zijn meerdere ontsluitingswegen beoogd. Een van de ontsluitingswegen is beoogd vanaf de Griftdijk Noord, aan de westzijde van de beoogde wijk. De strook langs de Griftdijk Noord, grenzend aan het woongebied, kent in de huidige situatie de functie 'groen'. De groenfunctie staat inritten naar een woning reeds toe, maar een ontsluitingsweg naar het woongebied is niet mogelijk binnen deze functie. De wens bestaat om af te wijken van het bestemmingsplan 'Nijmegen Koudenhoek Noord' dat is opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Nijmegen, om zo een ontsluitingsweg naar het woongebied vanaf de Griftdijk Noord mogelijk te maken. Deze ontsluitingsweg zorgt voor een verkeerskundig wenselijke ontsluiting met de omliggende wegen en gebieden voor de toekomstige bewoners, omwonenden en bezoekers.

Het initiatief voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege en is niet vergunningsvrij voor het bouwen. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna bopa) wordt afgeweken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verlenen.

Voor deze ontwikkeling is gekozen om de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gefaseerd, met afzonderlijke aanvraag, aan te vragen (artikel 12.27a Bkl). Dit houdt in dat eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit 'afwijken van regels van het omgevingsplan' (een planologisch basisbesluit). Vervolgens wordt op een later moment een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de vervolgactiviteiten (aanleg) aangevraagd. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning betreft de eerste fase voor een planologisch basisbesluit.

Relevante besluitgeschiedenis

1. 24 november 2021: Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR708153/1>
2. 12 juli 2022: Aanwijzingsbesluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Nijmegen
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696321/1>

Beoogde impact: wijziging kaders

Een bindend advies af te geven voor de Bopa om de benodigde aanpassingen planologisch mogelijk te maken.

Dit voorstel draagt bij aan het Programma Wonen en Stedelijke ontwikkeling van de stadsbegroting. In de doelenboom betreft het de onderdelen:

1. *Ambitie*: "We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimte en voorzieningen";
2. *Doel*: "We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening";
3. *Activiteit*: "We maken wijzigingen van het omgevingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)".

Argumenten

1.1 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

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 (ETFAL). Bij de aanvraag is een motivering ingediend waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 *Bindend advies van uw raad is nodig*

Op basis van artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b Omgevingswet heeft de gemeenteraad een adviesbevoegdheid in door de gemeenteraad aangewezen gevallen. Op 24 november 2021 heeft uw raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft de aangewezen categorie “de aanleg van infrastructuur ten behoeve van duurzame energie en verkeersinfrastructuur”. Voorliggend initiatief behelst het mogelijk maken van een ontsluitingsweg en daarom is bindend advies van uw raad nodig. Het college is gehouden aan uw advies bij het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. Uw raad wordt voorgesteld medewerking te verlenen (positief advies) aan de aanvraag omgevingsvergunning vanwege het voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.3 *Stikstof is geen knelpunt*

Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 4.13 en bijlage 1 van de motivering).

1.4 *Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”*

In het kader van de nieuwbouw in het projectgebied zijn er verschillende natuuronderzoeken uitgevoerd, zoals reeds beschreven in het bestemmingsplan ‘Nijmegen Koudenhoek Noord’. In het projectgebied is het van belang rekening te houden en maatregelen te treffen ter bescherming van de beschermde diersoorten in het projectgebied. Dit is ook een voorwaarde die is opgenomen in de afgegeven vergunning voor het bouwen. Voorliggend Bopa heeft geen invloed op de conclusie van deze toetsing.

Kanttakeningen

1.1 *Fatale termijn*

Voor onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag. De termijn van 8 weken is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet een termijn van orde geworden. Er is geen sprake meer van een fatale termijn en daarmee een mogelijke vergunning van rechtswege. De aanvrager kan wel een beroep doen op de regeling dwangsom bij niet tijdig beslissen. In verband met de fatale termijn is het belangrijk dat dit voorstel voor bindend advies wordt geagendeerd voor de besluitronde van 16 september 2026

Gesprek met de stad

De raad heeft in het ‘Aanwijzingsbesluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Nijmegen’ categorieën van gevallen aangewezen waarin voorafgaande participatie met de omgeving verplicht is. Onderhavige aanvraag valt onder één van deze categorieën. Participatie door aanvrager is daarom verplicht. De verrichtte participatie is opgenomen in Hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.1 van de motivering.

Participatie stopt niet bij de ruimtelijke procedure, maar is een doorlopend proces. Dit wordt bijgehouden in het participatieverslag. Dit verslag is bijgevoegd als bijlage.

Tijdens een overleg op 9 april 2026 is door de verkeerskundige een uitleg gegeven over de gekozen ontsluiting en de vorm. Ook is een toelichting gegeven waarom alternatieven aangedragen door bewoners minder of niet wenselijk zijn en wat de bijbehorende consequenties hiervan zijn. Ook is een toelichting gegeven op het aangepaste ontwerp op basis van een lichtonderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning. Op basis van dit onderzoek is het hoogtepunt van de aansluiting aangepast, zodat de lichtbundel van koplampen

onder de kozijnen van de woningen blijft. In de voorschriften is opgenomen dat met het oog op het voorkomen van lichthinder de hellingshoek van de ontsluitingsweg waarop deze aanvraag betrekking heeft niet meer dan 1% bedraagt. Tevens is met de bewoners verkend welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om de inpassing verder te verbeteren, met name op het gebied van groen/groene afscheiding. Afgesproken is dat bewoners hierover nader nadenken en hierop terugkomen. Deze afstemming wordt, indien nodig, individueel voortgezet. Verwacht wordt dat deze afstemming doorloopt tijdens/na afronding van de BOPA procedure.

Financiën

De plankosten komen ten laste van de grondexploitatie. Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Waalsprong, die op 11 mei 2016 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. De grondexploitatie bevat o.a. sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. Dekking vindt plaats door verkoop van de grond voor woningbouw, grondexploitatie en de door de gemeenteraad beschikbaar gestelde middelen in de vorm van een investeringsbijdrage.

Voor de particuliere ontwikkelingen is met de ontwikkelaar(s) een anterieure overeenkomst gesloten. Kosten, risico's en planschade komen daarmee volledig voor rekening van de exploitant(en). De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro. Daarom kan gesteld worden dat deze bopa-economisch uitvoerbaar is.

Vervolg

Nadat uw raad een positief bindend advies heeft gegeven, kan besloten worden op de aanvraag omgevingsvergunning. Het besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl en verstuurd naar de aanvrager. Gedurende zes weken kan een belanghebbende bezwaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Tevens kan in deze termijn bij de Rechtbank Gelderland een verzoek tot voorlopige voorziening worden gedaan, mits er een bezwaarschrift is ingediend en er sprake is van een spoedeisend belang

Bijlagen

1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken, zaaknummer Z2026-000003571
2. Motivering Bopa (Nijmegen, Koudenhoek Noord, wijziging ontsluitingsweg Griftdijk Noord)
3. Bijhorende onderzoeken/bijlagen/inrichtingstekening