Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Definitief wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01

Programma	Economie en Toerisme Openbare ruimte Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Collegebesluit**	1 september 2026
Portefeuillehouder	K.A. Lokker	**Behandeldatum Raad**	14 oktober 2026
		Status	Openbaar

Samenvatting
Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om de regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar één gebiedsdekkend omgevingsplan, waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving een plek moeten krijgen. In dit voorstel wordt voorgesteld het wijzigingsbesluit vast te stellen, waarmee regels worden toegevoegd voor zowel het benutten als beschermen van de fysieke leefomgeving.

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zijn zienswijze over het ontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit zijn 4 zienswijzen ingediend.

Voorstel
1. De in bijlage III bij de motivering van het wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01’ opgenomen ‘Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen’, waarmee de ontvangen zienswijze beantwoord wordt, vast te stellen;
2. Het ‘Omgevingsplan gemeente Nijmegen’ te wijzigen door het wijzigingsbesluit ‘Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01[1] gewijzigd vast te stellen, waarmee:
   a. regels voor hemelwaterberging worden toegevoegd;
   b. regels voor het beschermen van kabels en leidingen worden toegevoegd;
   c. regels voor parkeren worden toegevoegd;
   d. regels voor het aanleggen of veranderen van uitwegen worden toegevoegd;
   e. regels voor activiteiten in waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden worden toegevoegd;
   f. regels voor het beschermen van personen tegen langdurige blootstelling aan magneetvelden worden toegevoegd;
   g. regels voor het beschermen van personen tegen langdurige blootstelling aan luchtverontreiniging bij drukke wegen worden toegevoegd;
   h. regels voor kamerverhuur worden gewijzigd en toegevoegd;
   i. regels voor woningsplitsing worden toegevoegd;
   j. regels uit het voorbereidingsbesluit ‘Activiteit wonen’ (short-stay) worden toegevoegd;

[1] Deze hyperlink is geldig tot 4 augustus 2027. Nadien is het wijzigingsbesluit digitaal raadpleegbaar via https://www.officielebekendmakingen.nl/

k. regels uit het voorbereidingsbesluit ‘Wonen in plint binnenstad’ worden toegevoegd;
l. het maximum aantal zelfstandige woonruimten voor logies in het gebied ‘Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert’ wordt vergroot van 101 naar 180;
m. de wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet wordt verwerkt;
n. enkele algemene bepalingen aan het omgevingsplan worden toegevoegd; en

3. Het besluit tot wijziging van de Algemene plaatselijke verordening Nijmegen vast te stellen waarbij artikel 2:12 komt te vervallen inclusief de bijbehorende toelichting en verwijzingen in de toelichting en het besluit gelijktijdig in werking te laten treden met de inwerkingtreding van de regels in paragraaf 7.2.2 Uitweg aanleggen of veranderen van het omgevingsplan.

Aanleiding

Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om één omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente te maken. Het omgevingsplan bevat alle regels die betrekking hebben op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving of op activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat ook andere elementen dan alleen ruimtelijke aspecten worden opgenomen zoals milieu, gezondheid en duurzaamheid. Hieruit blijkt de integrale benadering van de Omgevingswet. In de wet staat dat deze regels moeten voorzien in een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Hierbij gaat het om de juiste balans tussen beschermen en benutten. Met dit wijzigingsbesluit worden nieuwe regels aan het omgevingsplan toegevoegd. Het gaat hierbij zowel om beleidsarme regels die in het kader van de transitieopgave worden opgenomen als beleidsrijke regels die een vertaling zijn van doelen uit de omgevingsvisie.

Relevante besluitgeschiedenis

	Kern van het besluit
Gebiedsvisie Koers voor de binnenstad, 27 maart 2024, 04/2024	Gebiedsvisie waarin de algemene kaders voor de ontwikkeling van de binnenstad.
Collegevoorstel ‘Beleidsregels Woonruimte op de eerste bouwlaag toevoegen binnenstad’, 1 september 2026	In de Beleidsregels ‘Woonruimte op de eerste bouwlaag toevoegen binnenstad’ is ingevuld wanneer geen sprake is van onevenredige schade aan de economische en recreatieve functie van de aangewezen straten in het kernwinkelgebied en de ringstraten.
Nijmeegse Woonagenda 2024-2029, 3 juli 2024, 30/2024	In de woonagenda is aangegeven op welke wijze tot en met 2028 invulling wordt gegeven aan de woonambities en opgaven uit de omgevingsvisie 2020-2040. Ook geeft de woonagenda duidelijkheid hoe we het woonbehoefteonderzoek en de Woondeal 2.0 vertalen in lokaal beleid.
Motie: ‘Wie deelt, vermenigvuldigt’ (motienummer: 240703.03) 3 juli 2024	Punt 1 van deze motie roept om: '*op basis van de evaluatie kamerverhuur (Q4) te komen met concrete verbetervoorstellen om woningdelen te bevorderen, met daarbij specifieke aandacht voor het aanpassen van de drempel voor vergunningvrij woningdelen'*. Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt dit punt uitgevoerd.

Raadsinformatiebrief 'Evaluatie kamerverhuurbeleid 2024' 26-11-2024	Relevante punten uit de brief: - Aanpassingen voorwaarden kamerverhuurbeleid. - Sturing via een instrument: het omgevingsplan. - Onderzoek sturing op woningsplitsing. Deze punten worden met de wijziging uitgevoerd.
Motie 'Een advies is niet voor niets', behorende bij Omgevingsvisie gemeente Nijmegen, 10 september 2025, 71/2025	Aangenomen motie waarin het college wordt opgeroepen bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk de GGD-richtafstand van 25 meter te hanteren tussen woningen en drukke wegen.
Collegevoorstel 'Voorbereidingsbesluit wonen in plint binnenstad', 15 september 2025	Voorbereidingsbesluit waarmee een verbod werd gelegd op het wonen op de eerste bouwlaag van een gebouw in de binnenstad.
Collegevoorstel 'Wijziging voorbereidingsbesluit 'wonen in plint binnenstad', 16 juni 2026	Wijziging van het voorbereidingsbesluit 'wonen in de binnenstad', waarmee het verbod in het 'Voorbereidingsbesluit wonen in de plint binnenstad' wordt omgezet naar een vergunningplicht voor het toevoegen van woonruimte op de eerste bouwlaag.

Beoogde impact: kaderstelling

Met het in procedure brengen van dit wijzigingsbesluit is de gemeente Nijmegen een stap verder in de transitie naar één gebiedsdekkend omgevingsplan. Elke wijziging van het omgevingsplan moet in lijn zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan bereikt worden door een afweging te maken tussen alle relevante belangen die spelen bij een wijziging van het omgevingsplan. Het voorliggende voorstel sluit aan bij de volgende ambities uit de doelenboom:

1. *We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.*
2. *We zijn een stad met gemengde wijken en een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.*
3. *We hebben een groene, gezonde en vitale omgeving om in te wonen, te werken en te recreëren.*
4. *We zijn een klimaatbestendige stad waar de overlast van hitte, droogte en water tot een minimum wordt beperkt en de biodiversiteit wordt bevorderd.*
5. *We hebben een openbare ruimte die toekomstbestendig en leefbaar is.*
6. *We versnellen onze mobiliteitstransitie, om zo de stad bereikbaar en leefbaar te houden.*

De relevante doelen die horen bij de eerste ambitie zijn:

- *We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

- *We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de omgevingsvisie te kunnen realiseren.*

De relevante doelen die horen bij de tweede ambitie zijn:

- *We realiseren onze woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid.*
- *We hebben voldoende beschikbaar aanbod van sociale woonruimte en betaalbare koopwoningen.*
- *We hebben voldoende goede woonruimte voor studenten. We zorgen voor menging in de wijken.*

De relevante doelen die horen bij de derde ambitie zijn:

- *Beheersing, voorkoming en vermindering van luchtverontreiniging.*

De relevante doelen die horen bij de vierde ambitie zijn:

- *Opvangen en voorkomen van negatieve effecten van klimaatverandering in de stad.*
- *Verbeterde water- en groenstructuur en meer biodiversiteit.*

De relevante doelen die horen bij de vijfde ambitie zijn:

- *We voeren de gemeentelijke watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater) duurzaam en doelmatig uit.*

De relevante doelen die horen bij de zesde ambitie zijn:

- *Meer ruimte voor actieve mobiliteit en andere ruimtelijke opgaven.*
- *Meer en betere alternatieven voor je eigen auto.*

Argumenten

1.1 Zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het wijzigingsbesluit

Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp-wijzigingsbesluit zijn 4 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' samengevat en voorzien van reactie. Deze is als bijlage III bij de motivering van het besluit opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanpassingen aangebracht in het wijzigingsbesluit.

1.2 Nieuwe inzichten hebben geleid tot ambtshalve wijzigingen

In de periode tussen de ter inzagelegging van het ontwerp-wijzigingsbesluit en het definitief maken van het besluit zijn ambtelijk nieuwe inzichten opgedaan. Deze inzichten hebben geleid tot ambtshalve wijzigingen. De concrete wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. In deze nota is tevens gemotiveerd waarom de aanpassingen zijn doorgevoerd. De aanpassingen hebben niet geleid tot een fundamentele wijziging van de inhoud van het wijzigingsbesluit.

2.1 De regels in het wijzigingsbesluit zijn in lijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldoen aan de instructieregels

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening Gelderland. In de motivering bij het

wijzigingsbesluit is gemotiveerd dat voldaan wordt aan de relevante instructieregels en op welke wijze het besluit bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.2 Voor 2032 moet iedere gemeente beschikken over één gebiedsdekkend omgevingsplan
Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om de regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar één gebiedsdekkend omgevingsplan, waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving een plek moeten krijgen. Met het in procedure brengen van dit wijzigingsbesluit verhuizen we bestaande regels voor waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden, kabels en leidingen, kamerverhuur en parkeren van het tijdelijk deel naar het permanente omgevingsplan. Ook de bestaande regels uit de APV voor het aanleggen of veranderen van een uitweg worden met dit wijzigingsbesluit opgenomen in het omgevingsplan. Daarmee is de gemeente Nijmegen weer een stap verder in de transitie richting één gebiedsdekkend omgevingsplan.

2.3 Door klimaatverandering komen hevige piekbuien steeds vaker voor
Door klimaatverandering neemt de kans op piekbuien toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf het dakoppervlak van gebouwen en bestrating via een regenpijp of bovengronds naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend, wat tot ernstige wateroverlast kan leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen. Omdat meer dan de helft van het oppervlak in private handen is, kan de klimaatopgave niet uitsluitend via het openbaar gebied worden opgelost. Om de belasting op het stedelijk watersysteem structureel te verlagen, is het noodzakelijk dat ook op private percelen meer water wordt vastgehouden. Door bij nieuwbouw verplicht extra waterberging op eigen terrein te realiseren, wordt de druk op het stedelijk systeem geleidelijk verminderd en neemt de kans op wateroverlast af.

2.4 Met de regels voor hemelwaterberging geven we uitvoering aan de doelen in de omgevingsvisie, Klimaatadaptatiestrategie en het Omgevingsprogramma water en riolering en sluiten we aan bij nationaal beleid.
De voorgestelde regels voor hemelwaterberging dragen bij aan de doelen uit de Omgevingsvisie, de gemeentelijke klimaatadaptatiestrategie én het omgevingsprogramma Water en Riolering. Daarnaast sluiten de regels aan bij relevante landelijke kaders, zoals de Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve gebouwde omgeving, de nationale klimaatadaptatiestrategie en richtlijnen binnen de Omgevingswet. In deze beleidskaders is aangekondigd dat voor nieuwbouw verplichtende regels komen. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt hier concreet invulling aan gegeven. Hierbij is naast het doel om wateroverlast te verminderen, bij de formulering van de regels middels een voorkeursvolgorde aandacht geweest voor het benutten van de waterberging (voor bijvoorbeeld toiletdoorspoeling) en het infiltreren van het hemelwater naar de bodem. Daarnaast draagt het meer vasthouden en verwerken van hemelwater binnen het eigen perceel bij aan dat er minder schoon regenwater naar de rioolzuivering gaat en dat de overstorten van het riool minder vaak in werking zullen treden, wat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater ten goede komt.

2.5 De regels voor hemelwaterberging gaan nog niet overal gelden

De regels voor hemelwaterberging gaan gelden voor het grondgebied van de gemeente ten zuiden van de Waal, met uitzondering van de werklocaties (o.a. TPN-West). De werklocaties zijn bewust buiten het werkingsbied van de planregel gehouden.
De specifieke bedrijfsactiviteiten en het bijzondere(afval)watersysteem in deze gebieden vraagt nadere afstemming met de omgevingsdienst en het waterschap.
Voor deze locaties wordt een separaat traject doorlopen, zodat er uitvoerbare en doelmatige regels kunnen worden gesteld. Het streven is bij de volgende wijziging van het omgevingsplan ook voor werklocaties passende eisen aan hemelwaterberging te stellen.
Nijmegen Noord (de Waalsprong) is eveneens niet opgenomen in het werkingsgebied omdat dit een reeds langlopend ontwikkelgebied betreft waarvoor een vastgesteld waterhuishoudkundig inrichtingsplan geldt. De insteek van de planregels om hemelwater lokaal vast te houden en te verwerken draagt in dit gebied niet bij aan de gewenste werking van het watersysteem (met plassen en singels) en kan deze zelfs verstoren.

2.6 De normen voor hemelwaterberging houden rekening met het principe 'water en bodem sturend'

We kiezen niet voor een generieke waterbergingsnorm, maar houden rekening met de principes van 'water en bodem sturend'. Dit betekent dat de norm aansluit bij de gebiedskenmerken en de bestaande waterhuishouding. In de stadsdelen Dukenburg en Lindenholt zal de waterbergingsnorm lager zijn dan in de gebieden tussen de Waal en Maas-Waal kanaal. In Dukenburg en Lindenholt is door de aanwezigheid van relatief veel oppervlaktewater en het vlakke karakter van deze stadsdelen veel ruimte om water op te vangen, waardoor een lagere waterbergingsnorm voor nieuwbouw toereikend is. Dit in tegenstelling tot de stadsdelen tussen de Waal en Maas-Waalkanaal, waar door het hellend karakter en de hogere dichtheid van bebouwing het water en rioleringssysteem kwetsbaarder is voor wateroverlast. Voor deze stadsdelen zal de waterbergingsnorm hoger liggen.

2.7 De regels voor waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden, parkeren, uitwegen en kabels en leidingen zijn beleidsarm, actueel en duidelijk

Met dit wijzigingsbesluit worden de dubbelbestemmingen voor kabels en leidingen, de gebiedsaanwijzingen voor waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden, het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' en de regeling voor uitwegen als bedoeld in artikel 2.12 APV beleidsarm overgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De regels zijn inhoudelijk niet gewijzigd, maar wel eenvoudiger en duidelijker opgeschreven. Met een toepassingsbereik is de reikwijdte van de regels helder afgebakend. Dit draagt bij aan een duidelijke uitleg en toepassing van de regels en voorkomt discussie in de uitvoering. De wijze waarop de regels in dit wijzigingsbesluit zijn geformuleerd draagt bovendien bij aan een goede vertaling van de juridische regels naar een vragenboom in de vergunningcheck. Hiermee proberen we ons dienstverleningsniveau te verhogen.

2.8 We vullen Rijksregels voor een waterstoftankstation lokaal aan om hoogspanningsverbindingen beter te beschermen.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is een vergunningplicht opgenomen voor het opslaan en tanken van waterstof. Met het oog op het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van hoogspanningsverbindingen heeft de netbeheerder liever geen waterstoftankstations in de nabijheid van hoogspanningsverbindingen. In aanvulling op het Bal worden in het omgevingsplan maatwerkregels opgenomen. Op basis van deze

maatwerkregels kan de netbeheerder voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk advies uitbrengen. Op basis van dit advies kan de gemeente vergunningvoorschriften opleggen of de omgevingsvergunning weigeren.

2.9 We passen het voorzorgbeginsel toe en beschermen inwoners tegen langdurige blootstelling aan magneetvelden.

Uit onderzoek blijkt dat er in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen een geringe verhoging van het aantal gevallen van leukemie voorkomt. Hoewel de internationale normen in Nederland niet worden overschreden, hanteert Nederland een voorzorgbeleid. Nieuwe situaties waarbij personen langdurig verblijven binnen een magneetveldzone moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Een magneetveldzone is een gebied waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger kan zijn dan 0,4 microtesla. Het doel van het voorzorgbeleid is om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Niet omdat dit om gezondheidsredenen noodzakelijk is, maar uit voorzorg. Met dit wijzigingsbesluit vertalen we het voorzorgsbeginsel naar concrete regels in het omgevingsplan.

2.10 We passen het voorzorgbeginsel toe en beschermen inwoners tegen langdurige blootstelling aan hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buurt van drukke wegen.

Uit onderzoek blijkt dat in Nijmegen de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buurt van drukke wegen het hoogst is. De wettelijke, actuele, omgevingswaarden worden niet overschreden, echter worden de advieswaarden van de WHO op deze plekken ook niet behaald. Het doel van het voorzorgbeginsel is om zoveel mogelijk te voorkomen dat inwoners langdurig verblijven op locaties waar verhoogde concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Met dit wijzigingsbesluit vertalen we het voorzorgsbeginsel naar concrete regels in het omgevingsplan.

2.11 De regels voor het beschermen van personen tegen langdurige blootstelling aan luchtverontreiniging bij drukke wegen dragen bij aan de doelen in de omgevingsvisie en het Omgevingsprogramma luchtkwaliteit 2026-2030 en komt tegemoet aan de motie 'Een advies is niet voor niets'.

In de omgevingsvisie van gemeente Nijmegen zijn de hoofdlijnen van het beleid vastgelegd. Hierin staat dat Nijmegen werkt aan een gezonde stad waarin mensen gezond kunnen leven. In deze opgave is het essentieel voor de gezondheid om mensen in een gezonde, betaalbare woning in een leefbare wijk te laten wonen. Gezondheidsrisico's nemen af naarmate mensen verder van de weg wonen en/of langdurig verblijven. Dit is ook in lijn met het Omgevingsprogramma luchtkwaliteit 2026-2030 waarin maatregel 23 is opgenomen om hooggevoelige groepen beter te beschermen. Met deze regels wordt tevens tegemoetgekomen aan de motie 'Een advies is niet voor niets'.

2.12 . We stimuleren woningdelen door versoepeling van het kamerverhuur beleid door kamerbewoning voor 3 personen vergunningsvrij te maken.

In de 'Omgevingsvisie gemeente Nijmegen', de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 en de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030 is vastgelegd dat we inzetten op voldoende, betaalbaar en kwalitatief goed aanbod van woonruimten. Enerzijds wordt in deze behoefte voorzien door nieuwbouw, anderzijds door het beter benutten van de bestaande

woningvoorraad, zoals woningdelen en woningsplitsen. Aanvullend heeft de gemeenteraad in 2024 met de motie ‘wie deelt, vermenigvuldigt’ het college opgeroepen om met verbetervoorstellen te komen om woningdelen te bevorderen, met daarbij specifieke aandacht voor het aanpassen van de drempel voor vergunningsvrije kamerbewoning. Op dit moment is kamerbewoning voor 2 personen vergunningsvrij. Met de voorliggende wijziging wordt invulling gegeven aan die oproep en ambities door kamerbewoning door 3 personen vergunningsvrij te maken.

2.13 We monitoren de versoepeling van het kamerverhuurbeleid met een informatieplicht
In 2024 hebben we met de Evaluatie Kamerverhuurbeleid 2024 het overlasteffect van kamerverhuur geanalyseerd. Uit een nadere analyse van die overlastgegevens blijkt dat bij circa 2% (1 op de 50) van het totaal aantal particuliere kamerbewoningadressen met 3 bewoners sinds medio 2022 een overlastmelding is gedaan. Vervolgens gaat het per adres gemiddeld gezien om 1,5 melding in deze periode. We kwalificeren dit niet als problematische cijfers en geven kamerbewoning door 3 personen dan ook een gelijkwaardige status als een gemiddeld gezin. Om te kunnen monitoren wat de wijziging voor effect heeft in Nijmegen stellen we wel een informatieplicht in zodat de gemeente wordt ingelicht wanneer er wordt gestart met kamerbewoning door 3 personen. Dat geldt ook voor beëindiging ervan. Let op: deze informatieplicht geldt alleen bij kamerbewoning voor 3 personen. Als er sprake is van kamerbewoning door meer dan drie personen geldt er een vergunningsplicht.

2.14 Minimumvoorwaarden voor woningsplitsing zorgen voor balans tussen het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het beschermen van een voldoende woon- en leefkwaliteit
Met de Woonagenda 2024-2029 en de Omgevingsvisie Nijmegen: De Nabije Stad 2050 ligt de nadruk op het beter benutten van de bestaande voorraad. Tegelijkertijd willen we ook dat deze woonruimte voldoende woonkwaliteit waarborgt, zowel voor de bewoner als voor omwonenden. Om deze reden worden in dit wijzigingsbesluit een aantal minimumvoorwaarden opgenomen waaronder het is toegestaan om een woning toe te voegen in een bestaand gebouw. Het gaat hier om zowel het splitsen van een zelfstandige woonruimte in meerdere zelfstandige woonruimten als het omzetten van een onzelfstandige woonruimte naar een zelfstandige woonruimte. Het gaat hierbij om de volgende voorwaarden:

- Een minimale gebruikersoppervlakte van 25 m^2 per woning. Op deze manier worden excessen van hele kleine woningen tegengegaan. Sinds 2022 hadden 5% van de gesplitste woningen een GBO kleiner dan 25m^2.
- Elke zelfstandige woning heeft een berging. Het gaat om een gemeenschappelijke berging van minimaal 1,5m^2 per woning, of een individuele berging van minimaal 3m^2 per woning.
- We hanteren een geluidsnorm die 5db lager ligt dan de nieuwbouwnorm. Volgens het RIVM wordt deze norm als voldoende beschouwd om de geluidsoverlast van gesplitste woningen te beperken. Tegelijkertijd blijft splitsen in principe in elke wijk nog mogelijk. Wanneer deze norm niet haalbaar is kan er een BOPA aan worden gevraagd voor een lager niveau.
- Geluidsnorm voor verkeers-en industrielawaai van maximale 33dB belasting. In de meeste gevallen wordt hier al aan voldaan omdat het de woning

aantrekkelijker maakt voor bewoning. In de praktijk is een voorzet raam doorgaans voldoende om de norm te halen.
- Afsluitbare afvalvoorziening op eigen terrein. Zo wordt afval inpandig of in ieder geval op eigen terrein opgeslagen.
- De beleidsregels parkeren. Bij een omgevingsvergunning voor het splitsen wordt getoetst aan de beleidsregels parkeren.

2.15 De voorbereidingsbesluiten 'Activiteit wonen' en 'Wonen in de plint binnenstad' moeten binnen 18 maanden na vaststelling verwerkt zijn in het omgevingsplan

Met het oog op het beschermen van de bestaande woningvoorraad heeft het college in september 2025 een voorbereidingsbesluit genomen dat een verbod bevat een gebouw te gebruiken voor tijdelijk verblijf. Met dit verbod zorgen we ervoor dat woningen worden ingezet voor duurzame bewoning. Zo voorkomen we dat woningen uit de reguliere woningvoorraad worden onttrokken en als accommodatie voor tijdelijk verblijf (short stay) worden ingezet.

Daarnaast heeft het college een voorbereidingsbesluit genomen waarin een vergunningplicht is ingesteld voor het toevoegen van woonruimte op de eerste bouwlaag in de binnenstad. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de economische en recreatieve functie van bepaalde straten in het kernwinkelgebied en de ringstraten niet onevenredig wordt geschaad. Met de 'Beleidsregels Woonruimte op de eerste bouwlaag toevoegen binnenstad' wordt invulling gegeven aan wanneer sprake is van 'onevenredige schade'. Met deze omgevingsplan- en beleidsregels wordt bijgedragen aan een van de doelen van de omgevingsvisie: het behouden en versterken van het voorzieningenniveau van de binnenstad.

De voorbeschermingsregels gelden maximaal 18 maanden. Om te voorkomen dat de rechtskracht van de regels vervalt, moeten de voorbeschermingsregels dus binnen 18 maanden in het definitieve deel van het omgevingsplan zijn opgenomen. Met het in procedure brengen van het voorliggende wijzigingsbesluit voorzien we hierin.

2.16 We staan meer zelfstandige woonruimten voor logies toe in Winkelsteeg (Stationsomgeving Goffert)

In het bestemmingsplan 'Nijmegen Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert', dat is opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, worden binnen de bestemming 'Gemengd – 1' maximaal 101 eenheden voor short stay toegestaan. Met dit wijzigingsbesluit wordt dit aantal verruimd tot maximaal 180 eenheden. Het totale aantal wooneenheden binnen het ontwikkelgebied blijft gelijk (1.051). Daarmee leidt de voorgenomen wijziging niet tot (extra) effecten op de fysieke leefomgeving. Met de verruiming wordt voorzien in de behoefte aan locaties waar short stay is toegestaan. In het omgevingsplan wordt de term 'short stay' niet meer gebruikt. We spreken in het omgevingsplan over een accommodatie voor tijdelijk verblijf.

3.1 Regels over uitwegen als bedoeld in artikel 2:12 APV <u>moeten</u> in het omgevingsplan landen

In de transitiefase tot 2032 moeten gemeenten (delen van) verordeningen die zien op de fysieke leefomgeving overbrengen naar het omgevingsplan. Artikel 2:12 van de APV ziet op het maken of veranderen van een uitweg en daarmee op de fysieke leefomgeving. Nu deze regels een plek vinden in het omgevingsplan moeten deze komen te vervallen in de APV.

Om te voorkomen dat er twee plaatsen zijn die regels bevatten over hetzelfde onderwerp dienen de regels in de APV te komen vervallen op hetzelfde moment als de regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Daarom treedt het wijzigingsbesluit inwerking op hetzelfde moment als de regels voor uitwegen in het omgevingsplan inwerkingtreden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de wijzigingen van de APV in het kader van het omgevingsplan geen onderdeel uitmaakt van de jaarlijkse updates van de APV.

Kanttekeningen

1.1 Fatale termijn

Voor dit besluit geldt, met uitzondering van het opnemen van de voorbeschermingsregels (zie argument 4.15) in principe geen fatale termijn. Het doorschuiven van het besluit naar een latere besluitronde heeft echter wel consequenties voor de volgende wijzigingen van het omgevingsplan. Er kan pas een nieuwe wijzigingsprocedure worden gestart wanneer er is besloten op het nu voorliggende wijzigingsbesluit. Om in 2032 één omgevingsplan voor de gemeente Nijmegen gereed te hebben, moeten we het huidige tempo waarborgen. We proberen daarom een vaste wijzigingscyclus aan te houden van twee wijzigingen per jaar die (in principe) plaatsvinden in april en oktober. Op die manier creëren we intern en extern duidelijkheid over de momenten waarop het omgevingsplan gewijzigd wordt én houden we grip op de onderlinge samenhang tussen de regels die verhuisd moeten worden.

1.2 U neemt een besluit op basis van het wijzigingsbesluit zoals getoond in de planviewer.

De bijlage bij dit voorstel bevat een wijzigingsbesluit in PDF-vorm (preview van de bekendmaking op overheid.nl) en een link naar het wijzigingsbesluit in de viewer van onze plansoftware (het besluit).

<u>Viewer in onze plansoftware</u>

Op basis van de getoonde inhoud in de viewer neemt u een besluit, hierin staat ook wanneer het besluit in werking treedt. Omdat de wijziging van het omgevingsplan pas zichtbaar is in het omgevingsloket ná een positief besluit op dit voorstel, maar we wel het geheel aan tekst, locaties en kenmerken (annotaties) aan u willen tonen, maken we gebruik van de viewer in onze plansoftware.

Het wijzigingsbesluit wordt op overheid.nl en in het omgevingsloket gepubliceerd. Binnen de functionaliteit ‘Regels op de kaart’ van het omgevingsloket is het mogelijk om zowel juridische regels, locaties als kenmerken te zien. Kenmerken zijn nodig om de regels bevraagbaar te maken via de vergunningcheck en vergroten de raadpleegbaarheid van het omgevingsplan.

1.3 Het opnemen van nieuwe vergunningplichten brengt in de toekomst (mogelijk) een capaciteitsvraag met zich mee

Het opnemen van nieuwe vergunningplichten of het toevoegen van toetsingsgronden aan bestaande vergunningplichten zorgen voor meer werk binnen de teams die verantwoordelijk zijn voor vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH). Met het vaststellen van dit wijzigingsbesluit verwachten we dat de toename aan aanvragen meevalt. Bij toekomstige wijzigingen willen we bij de voorbereiding van een ontwerpbesluit inzicht hebben over het effect van de voorgestelde regels op de

capaciteitsvraag bij VTH. Dit inzicht nemen we mee in de vraag of gestelde regels ook uitgevoerd kunnen worden en of extra financiële middelen nodig zijn.

1.4 Parallelle besluitvorming met wijzigingsbesluit Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen en wijzigingsbesluit Algemene plaatselijke verordening gemeente Nijmegen
Tegelijkertijd met voorliggend raadsvoorstel wordt een raadsvoorstel voor het wijzigen van de Huisvestingsverordening gemeente Nijmegen en de Algemene plaatselijke verordening gemeente Nijmegen aan u voorgelegd. Deze wijzigingen hangen met elkaar samen. Het is dus belangrijk dat indien wordt besloten het omgevingsplan vast te stellen, ook de gewijzigde huisvestingsverordening en algemene plaatselijke verordening vast te stellen.

1.5 De vertaling van beleid (omgevingsvisie) naar regels (omgevingsplan) kan consequenties hebben voor de uitvoeringspraktijk.
Bij de vertaling van beleidsdoelen uit de omgevingsvisie naar nieuwe regels in het omgevingsplan kan een stapeling van ambities (en dus ook van regels) ontstaan.
Met het opnemen van ambities en doelen in de omgevingsvisie wordt gezocht naar een balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. Met andere woorden: we willen voldoende ruimte bieden voor o.a. woningbouw en de economische ontwikkeling van de stad en daarbij een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving waarborgen. Het behouden van deze balans zorgt soms voor meer regels in het omgevingsplan die met name zien op de bescherming van de fysieke leefomgeving. Dit is terug te zien in het voorliggende wijzigingsbesluit van het omgevingsplan, wijziging 2026-01. De regels ter bescherming van personen tegen luchtverontreiniging zorgen er bijvoorbeeld voor dat het toevoegen van gevoelige functies (woningen, kinderopvang, zorg) rondom drukke wegen wordt uitgesloten. In dit geval leidt het beschermen van personen tot minder benuttingsruimte. Het opnemen van nieuwe regels kan ook in financiële zin invloed hebben. Verder zou een opeenstapeling kunnen ontstaan van regels die niet uitvoerbaar is vanwege de schaarse ruimte die beschikbaar is binnen een project. Het is goed bewust te blijven van de doorwerking van beleidskeuzes in regels in het omgevingsplan en de effecten van deze beleidskeuzes op de uitvoering.

Financiën
In de Stadsbegroting 2026 is extra geld beschikbaar gesteld voor de transitie naar één omgevingsplan. De ambtelijke inzet is gedekt uit de beschikbaar gestelde gelden.

De planregel voor hemelwaterberging bij nieuwbouw (beslispunt 4a) zorgt voor beperkte meerkosten voor zowel particuliere partijen als voor de gemeente bij eigen grondexploitaties. De hoogte van deze meerkosten hangt af van locatie, normhoogte en de gekozen maatregel. Voor de gemeentelijke projecten wordt dit verwerkt in de grondexploitatie. Afhankelijk van de gekozen oplossing per project kunnen voor de gemeente de meerkosten op lopen tot 2 miljoen voor de komende jaren, voor zover de plannen nu bekend zijn. Waarbij het van belang is te melden dat de meerkosten van niets doen groter zijn, omdat onvoldoende waterberging op termijn leidt tot schade aan woningen en infrastructuur en daarmee tot hogere herstelkosten.

Voor het instellen van de vergunningplicht voor het toevoegen van woonruimte op de eerste bouwlaag (beslispunt 4k) is het financiële risico ingeschat. Dit risico beschouwen we als normaal risico dat we als gemeente lopen bij ruimtelijke ordening. Dit nemen we mee in

de bepaling van onze risicopositie. In onze financiële kaders hebben we hier expliciet geen post onvoorzien voor opgenomen, mocht er daadwerkelijk sprake zijn van nadeelcompensatie, dan zullen we dit via de voortgangsmonitor melden en komt dit tot uitdrukking in het resultaat van het programma Stedelijke Ontwikkeling en Wonen.

Participatie

Vooroverleg ketenpartners

Een concept van het ontwerp-wijzigingsbesluit is ter beoordeling voorgelegd aan de bevoegde gezagen en ketenpartners die belang hebben bij deze wijziging. Een overzicht van de ontvangen feedback en de wijze waarop we de feedback verwerkt hebben, is te vinden in bijlage I bij de motivering bij dit besluit.

Inloopbijeenkomst omgevingsplan

In het kader van voorliggend wijzigingsbesluit is voorafgaand aan de wettelijke procedure een inloopbijeenkomst georganiseerd. Het doel van deze inloopbijeenkomst was om inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden in een vroeg stadium te betrekken. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn belangstellenden in de gelegenheid gesteld hun belangen, zorgen, ideeën en expertise kenbaar te maken, zodat dit kon worden meegenomen in het ontwerp-wijzigingsbesluit. Door vroegtijdig de dialoog aan te gaan, streeft de gemeente naar betere plannen, meer draagvlak en het tijdig signaleren van mogelijke knelpunten. Een verslag van de inloopbijeenkomst is te vinden in bijlagen II en III bij de motivering van dit wijzigingsbesluit. In de motivering zelf is beschreven op welke wijze de opgehaalde input is verwerkt in het ontwerp-wijzigingsbesluit.

Communicatie

Na vaststelling van het besluit door de raad wordt het besluit gepubliceerd. Het besluit wordt geplaatst in het elektronische gemeenteblad en wordt zichtbaar in Regels op de kaart, onderdeel van het Omgevingsloket.

Vervolg

De dag na bekendmaking start de beroepstermijn van zes weken. Binnen de beroepstermijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid een beroepschrift in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsbesluit treedt vier weken nadat het bekend is gemaakt in werking.

Bijlagen

1. Wijzigingsbesluit in PDF (preview van de bekendmaking op overheid.nl), bestaande uit:
    - Juridische regels met renvooiservice (was-wordt);
    - Artikelsgewijze toelichting met renvooiservice (was-wordt);
    - Motivering van het besluit, inclusief de volgende bijlagen:
        - I: Participatieverslag
        - II: Verslag vooroverleg
        - III: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

2. Wijzigingsbesluit raadpleegbaar via de viewer[1].
3. Wijzigingsbesluit Algemene plaatselijke verordening Nijmegen.