

## Onderwerp

Ontwerpbesluit 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01

|                           |                                                                                              |                      |            |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Programma</b>          | Economie en toerisme, Bereikbaarheid<br>Openbare ruimte,<br>Wonen en Stedelijke ontwikkeling | <b>Behandeldatum</b> | 6 mei 2026 |
| <b>Portefeuillehouder</b> | N.P. Vergunst                                                                                | <b>Status</b>        | Openbaar   |

---

## Advies

1. Het ontwerp wijzigingsbesluit '[Omgevingsplan gemeente Nijmegen, wijziging 2026-01](#)'<sup>1</sup> vrij te geven voor ter visie legging, 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;
  - k. het maximum aantal zelfstandige woonruimten voor logies in het gebied 'Winkelsteeg - Stationsomgeving Goffert' wordt vergroot van 101 naar 180;
  - l. de wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet wordt verwerkt;
  - m. enkele algemene bepalingen aan het omgevingsplan worden toegevoegd; en
  - n. enkele ondergeschikte wijzigingen in bestaande regels worden doorgevoerd.
2. Geen m.e.r.-procedure voor dit wijzigingsbesluit te doorlopen.
3. De brief aan de raad, waarin we informeren over het uitvoeren van de motie 'Een advies is niet voor niets' in relatie tot de planregel onder beslispunt 1g, vast te stellen.

## 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

---

<sup>1</sup> Deze hyperlink is geldig tot 20 juli 2026. Nadien is het ontwerp-wijzigingsbesluit digitaal raadpleegbaar via <https://www.officielebekendmakingen.nl/>

omgevingsplan toegevoegd, zodat we in 2032 over een volwaardig omgevingsplan beschikken.

### **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 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.

### *1.2 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.

### *1.3 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.

### *1.4 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 goeden komt.

### *1.5 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 werkingsgebied 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.

### *1.6 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.

*1.7 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.

*1.8 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.

*1.9 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.

*1.10 We passen het voorzorgsbeginsel 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 voorzorgsbeginsel 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.

*1.11 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.*

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.

*1.12 . 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.

*1.13 We monitoren de versoepeling 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.

*1.14 Minimum voorwaarden 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.
- Elke zelfstandige woning heeft een berging. Het gaat om een gemeenschappelijke berging van minimaal 1,5m<sup>2</sup> per woning, of een individuele berging van minimaal 3m<sup>2</sup> 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 voldoen 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.

#### *1.15 Het voorbereidingsbesluit 'Activiteit wonen' moet binnen 18 maanden na vaststelling verwerkt zijn in het omgevingsplan*

Op 9 september 2025 heeft het college het voorbereidingsbesluit 'Activiteit wonen' vastgesteld. In dit voorbereidingsbesluit is een verbod opgenomen om een woning anders te gebruiken dan voor het wonen. Verder zijn de definities voor 'woning' en 'wonen' gewijzigd, waarmee een woning gekoppeld wordt aan de duurzame huisvesting van één huishouden. Deze wijziging van de definities zorgt ervoor dat short stay niet meer binnen een woning kan plaatsvinden en dat short stay als logiesvorm wordt gezien.

De regels hebben niet het doel om short stay in zijn geheel tegen te gaan. Er is immers ook behoefte aan short stay verhuur, bijvoorbeeld voor tijdelijke werknemers van NXP of internationale studenten. De regels zien enkel op woningen die voor reguliere bewoning bedoeld zijn. Short stay blijft mogelijk op locaties die als zodanig bestemd of vergund zijn.

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.

#### *1.16 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. In het omgevingsplan wordt de term 'short stay' niet meer gebruikt. We spreken in het omgevingsplan over zelfstandige woonruimte voor logies.

#### *1.17 Vooroverleg met ketenpartners heeft geleid tot aanscherpingen in de regels*

Naast de inloopbijeenkomst heeft er ook vooroverleg met ketenpartners plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot aanscherpingen in de juridische regels en artikelsgewijze toelichting. Op welke wijze de vooroverlegreacties verwerkt zijn is opgenomen in bijlage I bij de motivering van het besluit.

#### *1.18 We houden rekening met lopende ontwikkelingen*

Om lopende (woningbouw)ontwikkelingen niet te doorkruisen en bestaande afspraken met ontwikkelaars te respecteren, zijn uitzonderingen op de vergunningplicht opgenomen. Dit geldt onder meer voor de regels ten aanzien van luchtkwaliteit en waterberging. Voor wat betreft hemelwaterberging zijn bestaande afspraken over de benodigde waterberging vertaald naar afzonderlijke normgebieden (met een afwijkende norm). Hiermee wordt zekerheid geboden aan projecten in uitvoering.

#### *1.19 De wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet wordt verwerkt*

Op 1 oktober 2025 is een wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet in werking getreden. De Vangnetregeling Omgevingswet is een regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en bevat regels die aanvullend zijn op de regels in hoofdstuk 22 van de bruidsschat. De regels gelden van rechtswege naast de bruidsschatregels in het omgevingsplan. Ze wijzigen het omgevingsplan niet en zijn niet zichtbaar in het onderdeel Regels op de kaart van het Omgevingsloket. Om hierin te voorzien wordt met deze wijziging van het omgevingsplan de Vangnetregeling verwerkt in de bruidsschatregels.

#### *1.20 We voegen algemene bepalingen toe en brengen ondergeschikte wijzigingen aan*

In hoofdstuk 1 (Algemene bepalingen) en 8 (Milieubelastende activiteiten) van het omgevingsplan worden algemene bepalingen toegevoegd, die zijn overgenomen uit de bruidsschat (hoofdstuk 22). Zekerheidshalve worden deze regels in hoofdstuk 22 nog in stand gehouden en pas verwijderd op het moment dat de bruidsschat geheel is overgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De algemene bepalingen worden ongewijzigd overgenomen. Naast deze algemene bepalingen worden er met het oog op uniformiteit van regels en dienstverlening enkele ondergeschikte (tekstuele) wijzigingen in het omgevingsplan aangebracht. Deze aanpassingen hebben geen rechtsgevolgen.

#### *2.1 Het besluit vormt geen kader voor m.e.r.(beoordelings)plichtige projecten*

Of een (omgevingsplan)plan een kader vormt voor te nemen besluiten is af te lezen in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Dit wijzigingsbesluit maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Omdat het besluit geen kader vormt voor (m.e.r.)beoordelingsplichtige projecten, is geen m.e.r.-beoordeling nodig.

#### *3.1 We informeren de raad over het uitvoeren van de motie 'Een advies is niet voor niets'.*

Op 10 september 2025 is de motie 'Een advies is niet voor niets'<sup>2</sup> aanvaard. Deze motie roept op bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk de GGD-richtafstand van 25 meter te hanteren tussen woningen en drukke wegen. In de raadsinformatiebrief wordt toegelicht op welke wijze de motie wordt uitgevoerd.

### **Kantttekeningen**

#### *1.1 We nemen 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).

---

<sup>2</sup> [Document Nijmegen - Een advies is niet voor niets - iBabs Publieksporaal](#)

Op basis van de getoonde inhoud in de viewer nemen we een besluit. 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 bevragebaar te maken via de vergunningcheck en vergroten de raadpleegbaarheid van het omgevingsplan.

### *1.2 De regels van de opkoopbescherming hebben invloed op de mogelijkheden voor het verhuren van kamers*

Met de versoepeling van het kamerverhuurbeleid willen we woningdelen stimuleren door 3 kamers vergunningsvrij te kunnen verhuren. Door de opkoopbescherming wordt een deel van de woningvoorraad (het goedkope en betaalbare segment) echter beschermd tegen verhuur. Naar aanleiding van het nieuwe woonbehoefte onderzoek kijken we of er aanpassing nodig is van de regels van de opkoopbescherming.

## **Gesprek met de stad**

### *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 bijlage III bij de motivering van dit wijzigingsbesluit. Een participatieverslag voor de onderwerpen kamerbewoning en short stay is opgenomen in een afzonderlijke bijlage (II). In de motivering zelf is beschreven op welke wijze de opgehaalde input is verwerkt in het ontwerp-wijzigingsbesluit.

### *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.

## **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 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.

## Vervolg

Na een akkoord van burgemeester en wethouders start de formele voorbereidingsprocedure conform Afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht met de publicatie en het ter inzage leggen van het ontwerp wijzigingsbesluit. Eenieder heeft binnen de inzagetermijn van zes weken de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsbesluit. Na het aflopen van deze termijn worden de zienswijzen beoordeeld. Reacties op de zienswijzen worden verzameld in een zienswijzennota en eventuele wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden verwerkt in het wijzigingsbesluit.

Het (gewijzigde) wijzigingsbesluit wordt vervolgens definitief gemaakt en, na akkoord te zijn bevonden door burgemeester en wethouders, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Wanneer de gemeenteraad besluit het wijzigingsbesluit vast te stellen, wordt het besluit gepubliceerd en start de beroepstermijn van zes weken. De gemeente stuurt een exemplaar van het besluit aan degenen die een zienswijze op het ontwerpbesluit hebben ingediend. 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.

Met het oog op het beschermen van de leefbaarheid stellen we in het omgevingsplan regels over het verkameren en het splitsen van woningen. Via de huisvestingsverordening zijn er echter ook regels die goedkope woningen beschermen zodat deze beschikbaar blijven voor huishoudens met een relatief laag inkomen. En er zijn regels met betrekking tot kamerverhuur die worden verzet van de huisvestingsverordening naar het omgevingsplan. In Q3 2026 worden de wijzigingen in de huisvestingsverordening tegelijkertijd met de wijzigingen in het omgevingsplan voorgelegd aan de raad.

## Bijlage(n)<sup>3</sup>

- Ontwerp wijzigingsbesluit in PDF (preview van de bekendmaking op [overheid.nl](https://overheid.nl)), bestaande uit:
  - o Juridische regels met renvooiservice (was-wordt);
  - o Artikelgewijze toelichting met renvooiservice (was-wordt);
  - o [Motivering](#) van het besluit, inclusief de volgende bijlagen:
    - [Bijlage I](#): Verslag vooroverleg
    - [Bijlage II](#): Participatieverslag kamerbewoning en short stay
    - [Bijlage III](#): Overzicht documentbijlagen
      - Participatieverslag hemelwaterberging, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, parkeren, uitwegen, waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden, woningsplitsing en wonen in de plint
- Verslag inloopavond Omgevingsplan Nijmegen: 26 februari 2026
- Ontwerp wijzigingsbesluit raadpleegbaar via de [viewer](#)
- Raadsinformatiebrief planregel 'beschermen van personen tegen langdurige blootstelling aan luchtverontreiniging bij drukke wegen'

---

<sup>3</sup> De hyperlinks zijn geldig tot 20 juli 2026. Nadien is het ontwerp-wijzigingsbesluit digitaal raadpleegbaar via <https://www.officielebekendmakingen.nl/>