

Onderwerp

Buitenplanse omgevingsactiviteit 31-Bopa-20251110 (Hezelpoort Duet)

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Collegebesluit	20 januari 2026
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Behandeldatum Raad	11 maart 2026
		Status	Openbaar

Samenvatting

In 2012 zijn de (stedenbouwkundige) plannen voor een woontoren en parkeergarage op een terrein bij de Hezelpoort vastgelegd in het bestemmingsplan Nijmegen Centrum-Stationsomgeving. Dit bestemmingsplan is nu onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan. In december 2022 is, als uitkomst van een tender, de ontwikkeling en realisatie van het project “Duet” op deze locatie gegund aan ontwikkelaar VanWonen.

Het plan van VanWonen voor Duet past op een aantal punten niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan. Dit betekent dat VanWonen een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de afwijking van het (tijdelijke) omgevingsplan voor het project “Duet” heeft aangevraagd.

Voor voorliggend initiatief is bindend advies van de raad nodig.

Voorstel

1. Een positief bindend advies als bedoeld in artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b Omgevingswet af te geven ten behoeve van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit 31-Bopa-20251110 (Hezelpoort Duet).

Aanleiding

Aanleiding voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) is de met de ontwikkelaar VanWonen gesloten Koop, Ontwikkel en Realisatieovereenkomst tot de bouw van “Duet”. Het project Duet bestaat uit een woontoren en een parkeergarage met daarop een dakpark bij de Hezelpoort. Het dakpark vormt een aanvulling op de openbare ruimte en zorgt voor aansluiting van de locatie op de Groene Corridor die loopt langs het spoor tussen de Waal en de bossen bij Heumensoord.

In de overeenkomst is overeengekomen dat VanWonen het winnende schetsontwerp uit de tender zal ontwikkelen en realiseren. Dit schetsontwerp week af van het bestemmingsplan. Het schetsontwerp is in de afgelopen jaren verder uitgewerkt tot een realiseerbaar plan.

Voor deze ontwikkeling wordt de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gefaseerd aangevraagd. Eerst wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit ‘afwijken van regels van het omgevingsplan’ (een planologisch basisbesluit). Deze afwijking maakt een uitbreiding van de parkeergarage, een vergroting van het woonoppervlak in de woontoren (met 345 m² per woonlaag) en enkele kleine wijzigingen in de toegestane functies mogelijk, zoals de toevoeging van een sportvoorziening (fitness) en kleine uitbreiding van de horeca. Op een later moment een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de vervolgv activiteiten (bouwen, aanleggen, etc.) aangevraagd.

Deze aanvraag omgevingsvergunning is voor het planologische 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>
3. 30 november 2022: Financiële kaders Hezelpoortwoontoren en -garage
[Document Viewer - Raadzaam Nijmegen](#)
4. 28 oktober 2020 [Amendement SP - Voldoende parkeerplaatsen voor de Oude Stad, ook in de toekomst - Raadzaam Nijmegen](#)

Beoogde impact: wijziging kaders

Met dit plan worden een woontoren en een parkeergarage mogelijk gemaakt.

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

Ambities:

- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.
- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners.
- We zijn en blijven een stad die veilig bereikbaar is voor bewoners, bedrijven en bezoekers.

Doelen:

- We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
- 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.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
- We bieden een passend aanbod van parkeer- en stallingsfaciliteiten aan, zowel voor de auto als voor de fiets.

Argumenten

1.1 Deze bopa draagt bij aan de realisatie van de ambities uit de Omgevingsvisie

Het plan draagt bij aan verschillende strategische ruimtelijke keuzen die in de omgevingsvisie zijn benoemd. Het gaat hierbij om de ambities om te groeien binnen de grenzen van de stad en een groter centrumgebied te realiseren. Het plan draagt vooral bij aan de ambitie om een hoogstedelijk milieu te realiseren rondom ov-knooppunten. Het plan past ook in de Gebiedsvisie Stationsdistrict Nijmegen.

1.2 Deze bopa draagt bij aan een substantiële toevoeging van woningen op een locatie met een beperkt oppervlak

Uitgangspunt voor de bopa is dat er 430 woningen gerealiseerd gaan worden in alle categorieën. In de tender is niet ingestoken op een percentage betaalbare woningen maar op een aantal te realiseren betaalbare woningen. De betaalbare woningen betreffen 91 sociale huurwoningen Portaal, 40 voor SSH& en 81 woningen middeldure huur. Dit is vastgelegd in de overeenkomst met VanWonen. Bovenop deze aantallen komt tot het

totaal van 430 woningen een programma bestaand uit huur en koop waarvan mogelijk een deel betaalbaar zal zijn. Dit ligt echter niet contractueel vast.

1.3 Deze bopa draagt bij aan de realisatie van hoogwaardige parkeergelegenheid aan de westzijde van het stadscentrum

Onderdeel van het plan is de realisatie van een openbare parkeergarage. Deze garage wordt gebouwd als parkeerruimte voor bezoekers van het stadscentrum. Voor de bewoners van de woontoren kunnen maximaal 150 parkeerplaatsen in medegebruik afgenomen worden van de gemeente. Dit betekent dat als de bewoners een abonnement kunnen krijgen voor een zwerfplek in de garage en dat als zij hun auto gebruiken de plekken vrij komen voor bezoekers. De 150 plekken zijn ruim voldoende om aan de parkeerbalans voor de woningen te kunnen voldoen.

1.4 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De belangrijkste wijzigingen ten aanzien van het tijdelijke Omgevingsplan zijn het zuidelijk deel van de beoogde parkeergarage dat buiten het zoekgebied parkeergarage valt en de toename van het oppervlak van de toren (vanaf de vijfde verdieping met 345 m² per verdieping). In de bijgevoegde motivering Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Duet) zijn tekeningen opgenomen waarop deze wijzigingen zijn weergegeven.

Verder is in deze motivering elk relevant (beleids-)aspect beoordeeld en aangegeven waarom meegewerkt kan worden aan deze aanpassing. Uiteindelijk heeft een integrale beoordeling van al deze aspecten plaatsgevonden, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De bopa draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomst-bestendige woonstad. Dit plan geeft invulling aan de behoefte aan voorzieningen in de regio en binnen de gemeente Nijmegen.

1.5 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 de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft “Bouwen of gebruik van 2 of meer woningen”. Voor voorliggend initiatief is daarom bindend advies van de raad nodig. Het college is gehouden aan uw advies bij het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. De raad wordt voorgesteld medewerking te verlenen (positief advies) aan de aanvraag omgevingsvergunning vanwege het voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.6 De bopa houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

Onderhavig project zal aardgasvrij opgeleverd worden, daarnaast zal voldaan worden aan de BENG (bijna energieneutraal gebouw) uitgangspunten. Het project wordt aangesloten op het warmtenet en er wordt een Warmte-Koude-opslagsysteem aangelegd. Voor Duet is door de ontwikkelaar voorgesteld om hiervoor een BREEAM certificering excellent te behalen. Dit is een internationale certificering voor duurzaamheid.

1.7 Stikstof vormt geen knelpunt

De stikstofdepositie van de bouw en het gebruik van Duet is onderzocht. Met het onderzoek is aangetoond dat de depositie ten gevolge van de aanleg en het gebruik van Duet geen significante negatieve invloed heeft op het functioneren van het habitatype en de leefgebieden in Natura 2000-gebied Rijntakken en de daarvan afhankelijke soorten.

1.8 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond”

De huidige locatie van Duet is geheel versteend en in gebruik als parkeerterrein. Daardoor is deze locatie niet geschikt als leef- of fourageergebied voor kleine marterachtigen of andere dieren.

1.9 Sociale Cohesie

Binnen het project wordt veel aandacht besteedt aan sociale cohesie om het samenleven van de verschillende groepen bewoners en die van de omliggende buurt aantrekkelijk vorm te geven.

Kanttekeningen

1.1 Het plan voor het dakpark is gewijzigd ten opzichte van het schetsontwerp voor dit dakpark

Door de bouw van de Westentree bij het station werd de bereikbaarheid van het onderstation van ProRail zodanig gewijzigd dat dit onderstation alleen nog maar bereikbaar was vanaf de Voorstadslaan over parkeerplaats de Oude Stad. Deze weg voor ProRail moet in stand blijven om deze essentiële voorziening voor het spoor bereikbaar te houden. De garage moet ten opzichte van het schetsontwerp worden ingekort om de doorgang voor ProRail in stand te kunnen houden. Om toch de gewenste 573 parkeerplaatsen te kunnen realiseren, moet er een extra parkeerlaag op de helft van het dak worden gerealiseerd. Dit leidt ertoe dat het openbare dakpark wordt gehalveerd.

1.2 Een belangrijke opgang naar het dakpark wordt voorlopig niet gerealiseerd

Doordat de bereikbaarheid van het onderstation in stand moet worden gehouden kan de belangrijke achteropgang naar het dakpark niet worden gerealiseerd. Daarnaast kan de opgang ook niet worden gerealiseerd, omdat de grond waar deze opgang op gepland is eigendom is van NS en ProRail. De NS en ProRail willen op korte termijn geen grond verkopen in verband met uitvoering van het project Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS). Voor het project Groene Corridor is de wens deze gronden te zijner tijd wel aan te kopen en de achteropgang alsnog te realiseren. Deze opgang is belangrijk om mensen met een beperking de mogelijkheid te bieden om (zonder trap) het dakpark te bereiken. In afwachting van een eventuele aankoop wordt er een goede op- en afgang gemaakt. Deze opgang bestaat een trappartij. Mensen met een beperking kunnen het openbare dakpark via een lift aan de zijkant van de parkeergarage bereiken.

1.3 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.

Echter, aan ontwikkelaar VanWonen is van uit de afgesloten Koop, Ontwikkel en Realisatieovereenkomst een termijn opgelegd om tot realisatie over te gaan. Deze termijn houdt verband met de start bouw eind 2026. Het is zeer wenselijk geen verdere vertraging op te lopen. Een positief advies voor de bopa betekent dat zo spoedig mogelijk het

Definitief Ontwerp verder uitgewerkt kan worden en hiervoor de technische omgevingsvergunning voor bouw uiterlijk in mei 2026 ingediend kan worden. In verband met deze door de gemeente contractueel opgelegde termijn en om de mogelijkheid te hebben om eind 2026 te starten met de bouw, is het belangrijk dat dit voorstel voor bindend advies wordt geagendeerd voor de besluitronde van 11 maart 2026.

Gesprek met de stad

Uw 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 de motivatie.

Deze bopa is een aanvulling op het bestemmingsplan Nijmegen Centrum-Stationsomgeving. Met dit bestemmingsplan is in 2012 door de raad vastgelegd dat een hoge woontoren en parkeergarage op deze plek mogen worden gerealiseerd. Het plan is grotendeels in overeenstemming met dit bestemmingsplan.

De omgeving is tijdens het participatietraject voor deze bopa uitgebreid geïnformeerd en meegenomen in de planvorming. De omgeving is inmiddels bekend met het plan Duet. Dit plan is eind 2022 gepresenteerd. Eerst aan de Klankbordgroep met zo'n 20 deelnemers uit de directe omgeving en later op de informatie-avonden van het Stationsdistrict die jaarlijks worden gehouden. Tijdens deze informatie-avonden presenteerde VanWonen en de ambtelijke organisatie Duet en bespraken het plan met de bezoekers. De Klankbordgroep is vanaf 2023 door VanWonen tijdens het proces van het ontwerp betrokken bij de directe inrichting van de omgeving van Duet en bij het Voorlopig Ontwerp van de toren. Door deze participatie de afgelopen jaren is het niet nodig een zienswijzeprocedure te volgen voor de Bopa.

Participatie stopt niet bij de ruimtelijke procedure, maar is een doorlopend proces. De klankbordgroep blijft actief en wordt in januari weer uitgenodigd om mee te praten over het Voorlopig Ontwerp dat moet passen binnen de contouren van deze bopa.

Financiën

Deze ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van minimaal 573 parkeerplaatsen en 430 woningen met bijhorende buitenruimte en infrastructuur. De realisatie van Duet geschiedt voor wat betreft de gronduitgifte voor rekening en risico van de gemeente Nijmegen en is onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsexploitatie Stationsgebied met de deexploitaties "G000501 Voorstadslaan woningbouw Duet" en "X000513 Voorstadslaan P-Garage Duet". Alle gronden in de grondexploitatie zijn in gemeentelijk eigendom en de gemeente heeft na gunning van de tender, afspraken gemaakt in een koop- ontwikkel- en realisatieovereenkomst met Van Wonen waarbij de vastgoedontwikkeling voor rekening en risico van VanWonen komt. Er hoeft dus geen publiekrechtelijk kostenverhaal plaats te vinden. Ook is er hierdoor sprake van een financieel-economisch haalbaar plan.

Vervolg

Nadat uw raad een positief bindend advies heeft gegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend. 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.

Op basis van de omgevingsvergunning (bopa) kan een technische omgevingsvergunning voor de bouw worden aangevraagd.

Bijlagen

- Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning Bopa (Hezelpoort Duet) met relevante onderliggende stukken, zaaknummer Z2025-00011489
- Motivering Bopa (Hezelpoort Duet)
- Bijhorende bijlagen