Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 91-Bopa-20240213 (De Flieren, Steltsestraat Lent)

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Collegebesluit**	13 mei 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Behandeldatum Raad**	2 juli 2025
		Status	Openbaar

Samenvatting
Al geruime tijd staat het kassencomplex aan de Steltsestraat in Nijmegen-Noord leeg. De initiatiefnemer is voornemens het kassencomplex te slopen ten behoeve van nieuwbouwwoningen. In 2020 is reeds de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente gesloten. Er worden conform de plannen 59 woningen gerealiseerd. Het initiatief voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan en is niet vergunningvrij voor het bouwen. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken 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 aanvragen, aan te vragen. Dit houdt in dat eerst een omgevingsvergunning is aangevraagd voor een planologisch basisbesluit. Vervolgens wordt op een later moment een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de vervolgactiviteiten (sloop, bouw, etc.) aangevraagd. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning betreft de eerste fase (voor een planologisch basisbesluit).

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.

Voor onderhavige aanvraag is een bindend advies van de gemeenteraad 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 aanvraag omgevingsvergunning (planologisch basisbesluit) om de locatie van het voormalige kassencomplex aan de Steltsestraat in Lent te herontwikkelen naar 59 woningen.

Aanleiding
Al geruime tijd staat het kassencomplex aan de Steltsestraat in Nijmegen-Noord leeg. De initiatiefnemer is voornemens het kassencomplex te slopen ten behoeve van nieuwbouwwoningen. In 2020 is reeds de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en

gemeente gesloten. Er worden conform de plannen 59 woningen gerealiseerd. Ook worden bijbehorende voorzieningen aangelegd, zoals parkeerplaatsen. Het initiatief voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan en is niet vergunningvrij voor het bouwen. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken 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 aanvragen, aan te vragen. Dit houdt in dat eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een planologisch basisbesluit. Vervolgens wordt op een later moment een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de vervolgactiviteiten (sloop, bouw, etc.) 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

Met het afgeven van een advies van de raad kan de aanvraag omgevingsvergunning voor een planologisch basisbesluit verder worden afgehandeld. Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom bij:

Programma	Wonen en stedelijke ontwikkeling
Ambitie	We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen
Doel	We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.
Activiteiten	We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).
Ambitie	We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners
Doel	We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
Activiteiten	We voeren de afspraken in de Woondeal met het Rijk uit.

Argumenten

1.1 De bopa draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad

De ontwikkeling van de locatie draagt bij aan de woningopgave in de regio en binnen de gemeente. In lijn met de woondeal en de gemeentelijke ambitie van actief streven naar een ‘ongedeelde stad’ wordt de ontwikkeling van 59 woningen opgedeeld in een divers aanbod. In het woningaanbod zit 35% aan sociale huur sociale huurwoningen, 15% aan (betaalbare) tiny houses en 20% aan levensloopgeschikte woningen. Dit biedt een mix van

verschillende woningsegmenten zoals huur, koop en variatie in type koopwoningen en draagt daarmee bij aan de mix van verschillende leeftijden in de ontwikkeling.
Zowel de variatie in segmenten als het toevoegen van levensloopgeschikte woningen dragen bij aan de ongedeelde stad. Het woonprogramma geeft hiermee invulling aan de woonbehoefte in de regio en binnen de gemeente Nijmegen.

1.2 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.

1.3 *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 “Bouwen of gebruik van 2 of meer woningen (waarbij woning ook kan worden gelezen als twee-onder-een-kap woning)”. Voor voorliggend initiatief is daarom 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.

1.4 *De bopa houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat*
De bedoeling van de Klimaatadaptatiestrategie wordt met deze bopa omarmd. Groen draagt in belangrijke mate bij aan het beperken van hittestress en het verhogen van de biodiversiteit. Daarom is hieraan in voorliggende bopa de volgende invulling gegeven: groen zorgt door schaduw, verdamping en verminderde opwarming voor een lagere gevoelstemperatuur. Onder groen verstaan we groen op maaiveldniveau (inclusief open verharding), groen op daken en boomkronen dat vanuit de lucht waarneembaar is. In het besluitgebied is voldoende functie groen aanwezig.

1.5 Stikstof is geen knelpunt
Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 7.5.2 en bijlage 7 van de motivering).

1.6 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”
Door Ecofect is in augustus tot en met oktober 2024 een Nader onderzoek kleine marterachtigen uitgevoerd, zie bijlage 6 van de motivering. Hieruit blijkt dat het plangebied geen functie heeft voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn).

Kanttekeningen
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 inwerkintreding 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 2 juli 2025.

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 Hoofdstuk 2 en in bijlage 3 van de motivering.

Korte samenvatting van het participatieproces: Met de buurt is in verschillende bijeenkomsten gesproken over de totstandkoming van dit bouwplan. Met de input uit deze bijeenkomsten en de input vanuit de gemeente is het bouwplan telkens aangepast. Na een laatste bijeenkomst met de buurt en na tweemaal het bouwplan besproken te hebben in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen is de laatste aanpassing aan het bouwplan gedaan. In september 2024 zijn omwonenden middels een brief met schets hierover geïnformeerd. Binnen het plan is met name gezocht naar meer groen, een betere afwatering, centraler parkeren en een compacter ogend appartementencomplex.

Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning is op 15 april 2025 een informatieavond gehouden. Op deze avond waren circa 50 personen aanwezig (met name bewoners uit de directe omgeving). De sfeer was in het algemeen goed en veel mensen hebben aangegeven dat zij het fijn vinden hoe ze als omwonenden zijn meegenomen in het hele proces. Veel vragen gingen over het vervolg en dan met name de bouw. Een aantal individuele bewoners heeft aangegeven zorgen te hebben over bijv. bezonning, bouwhoogte en inkijk.

Belanghebbenden zijn voor deze ontwikkeling in een vroeg stadium regelmatig, en indien gewenst via keukentafelgesprekken, betrokken bij het proces. Echter is er vermoedelijk geen unaniem draagvlak verkregen.

Financiën
De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, net als de definitieve regeling voor het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking.

De aanvrager van de omgevingsvergunning kan een beroep doen op de regeling dwangsom bij niet tijdig beslissen (zie 2.4 Fatale termijn).

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.

Bijlagen

1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) voor de ontwikkeling van gebied De Flieren, Steltsestraat Lent 1; met relevante onderliggende stukken, zaaknummer Z2025-00006641.