Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) voor de ontwikkeling van gebied aan de Spoorstraat te Lent publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente Nijmegen**
Behandeld door	**Gemeente Nijmegen**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20260106 00539 000 (ingediend op 06-01-2026)

Project

Naam van dit project
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) voor de ontwikkeling van gebied aan de Spoorstraat te Lent

Projectomschrijving
De gemeente Nijmegen en woningcorporatie SSH& werken samen aan het realiseren van extra woonruimte voor studenten in Nijmegen. De stad kent een toenemende druk op de studentenwoningmarkt; tot 2030 is behoefte aan circa 2.500 extra studentenwoningen. SSH& heeft de opgave om daarvan ongeveer 1.000 eenheden te realiseren.
Voor de locatie Spoorstraat in Lent is in 2023 het bestemmingsplan Nijmegen Dorp Lent 14 (Spoorstraat) vastgesteld en onherroepelijk geworden. Dit plan maakte de bouw van circa 300 studentenwoningen en circa 150 starterswoningen mogelijk. In 2024 is, op basis van een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek, gekozen voor een aangepaste opzet: een compacter wooncomplex met circa 530 studentenwoningen en een vergroening van de directe omgeving. De aanpassing maakt onderdeel uit van een bredere gebiedsontwikkeling waarbij de Spoorstraat wordt omgevormd tot een autoluw mini-campusterrein met onderwijs, sport, brandweer en studentenhuisvesting rond een park.
De wijziging van het plan heeft geresulteerd in vijf afwijkingen van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?
Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?
geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?
geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) voor de ontwikkeling van gebied aan de Spoorstraat te Lent

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.
geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet

opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.
geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de initiatiefnemer

Naam van de organisatie
Gemeente Nijmegen
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
09220932
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
001479179
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Korte Nieuwstraat
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
6
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
6511PP
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Nijmegen
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de initiatiefnemer

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.
Het gebied waar dit besluit over gaat (besluitgebied) ligt in Lent, tussen het spoortalud van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen (oostzijde) en de snelfietsroute Het Groentje (westzijde). Aan de noordzijde grenst het besluitgebied aan de Margaretha van Mechelenweg en de brandweerkazerne Lent. Aan de zuidzijde wordt het besluitgebied begrensd door de Graaf Alardsingel.
De Spoorstraat wordt ontwikkeld tot een stedelijke woonomgeving met circa 530 studentenwoningen verdeeld over vier gebouwen:
• een toren van 14 lagen aan de Graaf Alardsingel;
• twee lagere volumes (3 à 4 lagen) in het midden;
• een toren van 8 lagen ten noorden daarvan.
De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Centraal in het gebied ontstaat een groen pocketpark waarin vier monumentale bomen behouden blijven. Het park krijgt voorzieningen voor sport, spel en ontmoeting. Het terrein wordt grotendeels autoluw; het parkeren wordt geconcentreerd op een compacter terrein aan de noordzijde, ontsloten via de Spoorstraat langs de brandweerkazerne.
De ontwikkeling vormt onderdeel van de bredere stedelijke transformatie van Nijmegen-Noord en sluit aan bij het hoogstedelijke milieu rond station Lent en Hof van Holland.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.
De gewenste ontwikkeling wijkt op de volgende punten af van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.
a. Aantal en type woningen
Het maximaal aantal toegestane woningen wordt verhoogd van 495 (waarvan 45 via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels) naar 531, waarvan 231 onzelfstandig. Door deze aanpassing worden 36 woningen toegevoegd. Een onzelfstandige woonruimte wordt daarbij als één woning beschouwd. De realisatie van deze onzelfstandige woonruimten is in strijd met de regels voor verkamering in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de onzelfstandige woonruimten mogelijk te maken moet worden afgeweken van deze regels voor verkamering.

b. Bouwhoogte
De bouwhoogte van het meest noordelijke gebouw wordt verhoogd naar acht lagen (met een maximale bouwhoogte van 25 m) in plaats van vijf lagen (met een maximaal toegestane bouwhoogte van 14 m). Daarmee worden dit maatvoeringsvlak voor maximum bouwhoogte aangepast.

c. Bouwvlak
Het bouwvlak krijgt een gewijzigde vorm: aan de noordzijde wordt een deel van het

oorspronkelijke bouwvlak openbaar gebied, terwijl de gebouwen iets naar het zuiden en deels naar de spoorzijde worden verschoven. Een deel van de bebouwing ligt daardoor buiten het oorspronkelijke bouwvlak. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan biedt al de mogelijkheid om via vergunning af te wijken van de bouwvlakken binnen de aanduiding 'overige zone – afwijken bouwvlak'.

d. Bebouwingspercentages
De wijziging van het bouwvlak leidt tot aangepaste bebouwingspercentages:
• zuidelijk gebouw: 65% (was 80%)
• middelste gebouwen: 55% (was 50%)
• noordelijk gebouw: 60% (was 50%)
De grenzen van de maatvoeringsvlakken worden overeenkomstig verschoven.

e. Functiewijzigingen groen/verkeer/water
Het plan maakt parkeeractiviteiten op een locatie mogelijk gemaakt waar in het tijdelijke omgevingsplan de functie groen geldt. De functie groen laat deze activiteiten niet toe. Er komt een pad op een locatie waar in het tijdelijke omgevingsplan de functie Water geldt. De functie water laat dit pad niet toe. Verder komen er openbare voorzieningen binnen een deel van het terrein waar volgens het tijdelijke omgevingsplan de functie Wonen geldt. De functie wonen laat geen openbare voorzieningen toe. Daarom wordt er afgeweken van de geldende functies.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.
De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.
Uit de bijgevoegde motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit blijkt dat er vanuit de fysieke leefomgeving geen belemmeringen zijn voor de uitvoering voor het plan voor de realisatie van een wooncomplex voor studenten en dat er sprake is van een
evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?
Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?
Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Vooroverleg

Heeft u vooroverleg gehad over uw idee of plan?
Nee

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Project-milieueffectrapport

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 1 Voorschriften (def).pdf	Nee
Bijlage 10 Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit provincie Gelderland.PDF	Nee
Bijlage 11 Stikstofanalyse BOPA Spoorstraat 14 Nijmegen-Lent.pdf	Nee
Bijlage 12 0-meting huidige kwaliteit van de aanwezige bomen.pdf	Nee
Bijlage 13 Beschouwing van de omgevingsveiligheid.pdf	Nee
Bijlage 14 Advies Veiligheidsregio Gelderland Zuid.pdf	Nee
Bijlage 15 Windhinderonderzoek.pdf	Nee
Bijlage 3 Samenvatting participatieproces.pdf	Nee
Bijlage 4 Kader Beeldkwaliteit Spoorstraat Lent.pdf	Nee
Bijlage 5 Mobiliteitsconcept Spoorstraat Nijmegen.pdf	Nee
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek.pdf	Nee
Bijlage 7 Trillingsonderzoek.pdf	Nee
Bijlage 8 Natuurtoets Waardenburg ecology.pdf	Nee
Bijlage 9 Vervolgonderzoeken vleermuizen, kleine zoogdieren en beschermde nesten (SILVAVIR ecologisch advies).pdf	Nee
Motivering Bopa Spoorstraat Definitief.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 2 Ruimtegebruikskaart 98-Bopa-20250807-(20250920).pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Bestaande situatietekening.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
Luchtfoto 2025.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.