

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens

nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk

D252828338

Datum 2 december 2025
Onderwerp Voornemen tijdelijke BOPA voormalige bios
Carolus Plein 1944.

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u informeren over de vergunningaanvraag voor de tijdelijk buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) om de functiewijzing en optopping van de voormalige bioscoop Carolus op Plein 1944 mogelijk te maken. Hiermee komen we tegemoet aan uw verzoek om uw raad voorafgaand aan de besluitvorming te informeren conform de door u aangenomen motie *'Reach for the Stars'*.

In juli 2025 hebben wij een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de voormalige bioscoop afgesloten en daarmee aangegeven te willen meewerken aan een tijdelijke BOPA. De BOPA-procedure bestaat uit het afwijken van de regels omgevingsplan. Daarmee wordt planologisch de functie 'Sport' tijdelijk mogelijk gemaakt, evenals een ophoging van het pand. Nu heeft het pand een enkelbestemming 'Cultuur en Ontspanning' (Bestemmingsplan Nijmegen Centrum-Binnenstad; 2012-11-28). Omdat de functie boulderen niet in deze bestemming past, is een BOPA-procedure noodzakelijk. De huidige bestemming Cultuur en Ontspanning blijft bestaan.

Voornemen verlenen BOPA voor tijdelijke functieverruiming en aanpassen bouwhoogte
De voormalige Carolusbioscoop aan Plein 1944 is een gemeentelijk monument. Sinds 2015 zijn er door de eigenaar diverse herbestemmingsonderzoeken uitgevoerd, waarbij functies zoals een hotel, cultuur, woningbouw, horeca, retail en maatschappelijke functies zijn onderzocht. In augustus 2022 sloot de bioscoop definitief. Het vinden van een passend gebruik voor dit monument in de context van Plein 1944 was complex.

Een invulling met een culturele of maatschappelijk organisatie, die wellicht het gebouw in huidige vorm had kunnen gebruiken, is niet gevonden. De vraag naar een volume zoals de Carolus biedt, is zeer klein onder ondernemers van horeca en winkels. Bovendien is de indeling van de bioscoop voor veel huurders niet passend.

De functie sport zien wij als een versterking van de diverse functies in de binnenstad, passend binnen de gebiedsvisie 'Koers voor de binnenstad'. Een nieuwe invulling van de voormalige Carolusbioscoop draagt tevens bij aan de leefbaarheid van Plein 1944.

De toetsing van de aanvraag voor de tijdelijke BOPA leidt niet tot belemmeringen. Om deze reden willen wij de functie sport op deze locatie tijdelijk planologisch mogelijk maken, waarmee we de toekomstbestendigheid van Carolus en de instandhouding van het monument beogen. Om voldoende vloeroppervlak te creëren voor een bouldergym is optopping nodig. Om deze reden zijn we ook voornemens om via de BOPA ruimte te bieden aan het verhogen van de bouwhoogte van het pand.

Toetsing omgevingsvergunning volgt na functiewijziging en aanpassen bouwhoogte

De lopende BOPA-procedure gaat alleen over het (planologisch) wijzigen van de functie en het verhogen van de bouwhoogte en niet over de 'omgevingsplanactiviteit bouwwerken' of over een monumentenvergunning. De vergunningen voor het aanpassen (verbouwen) van het pand en de monumentenvergunning volgen later. Op het moment dat het college de BOPA voor de tijdelijke functieverruiming en het aanpassen van de bouwhoogte verleent, wordt het afwijken van de regels uit het omgevingsplan toegestaan. Toestemming voor de activiteiten bouwen en monumenten wordt op dat moment nog niet verleend. Dat wordt pas getoetst als de omgevingsvergunning wordt ingediend.

Adviezen erfgoed en omgevingskwaliteit

Mede naar aanleiding van de door u op 8 oktober aangenomen motie 'Reach for the stars' hebben wij, vooruitlopend op de formele vergunningaanvraag voor de activiteiten bouwen en monumenten, advies gevraagd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen (AON). Ook hebben we de Stichting Nijmegen Wederopbouwstad en de Erfgoedvereniging Heemschut om een reactie gevraagd. Beide erfgoedinstellingen zijn positief over de plannen. De AON vraagt om meer aandacht voor de ruimtelijke structuur van het monument.

De verslagen hiervan zijn bijgevoegd; *bijlage 1*.

AON (Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen)

De AON kan zich een boulderfunctie in het monument voorstellen en waardeert dat bij de herbestemming de gevel wordt hersteld. Ook vindt zij de optopping voorstelbaar. Echter adviseert zij om voor de wijzigingen van het pand de bestaande ruimtelijke structuur en indeling van het gebouw als uitgangspunt te nemen. De AON is nog niet overtuigd van het principeplan. Zij concluderen dat het principeplan nog niet kan leiden tot een bouwplan waar zij zowel vanuit het oogpunt van welstand als vanuit de optiek van monumentenzorg positief op kan adviseren.

De AON zal bij de vergunningaanvraag voor de activiteiten bouwen en monumenten nogmaals adviseren over het definitieve plan.

Stichting Nijmegen Wederopbouwstad

De stichting is positief over de plannen. Ze vinden het belangrijk dat de gevel in oude luister wordt hersteld en vinden het belangrijk dat het gebouw niet leegstaat omdat er dan een langzame verloedering plaatsvindt. Ze begrijpen de keuze om de indeling van het gebouw hiervoor te wijzigen en dat de sterrenhemel daardoor niet kan blijven. Een knipoog naar de sterrenhemel vindt de stichting belangrijk.

Erfgoedvereniging Heemschut

De conclusie van het gesprek is dat Heemschut positief is over de voorgenomen herontwikkeling, onder voorwaarde van herplaatsing van delen van het sterrenplafond of een eigentijdse interpretatie. Het volledige standpunt van Heemschut is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Het pand heeft zijn historische functie als bioscoop in 2022 verloren. Sindsdien staat het pand leeg en het is sinds 2024 gekraakt. Ondertussen is het niet of nauwelijks onderhouden, waardoor de staat van het monument achteruit is gegaan. Wij vinden het daarom belangrijk dat er een nieuwe functie komt die zowel verder verval van het monument kan voorkomen als de leefbaarheid van de omgeving verbetert. Er zijn meerdere initiatieven geweest die herbestemming hebben onderzocht. Omdat er geen functie gevonden is waarbij het gehele monument ongewijzigd in gebruik kan worden genomen, met behoud van de bioscoopzaal als ruimte, was het nodig om afwegingen te maken.

Gelet op bovenstaande zijn wij voornemens om de gevraagde omgevingsvergunning voor de tijdelijk buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen, zodat de functie Sport en een ophoging van het pand planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Zoals hierboven aangeven, dient vergunningverlening voor aanpassing van het gebouw en de activiteit monument nog plaats te vinden. Mede gelet op het advies van de AON wordt door de initiatiefnemer onderzocht of de beoogde verbouwing meer passend gemaakt kan worden bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het monument.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester

Bijlage 1: *Verslag AON*

Bijlage 2: *Verslag Heemschut*

Bijlage 3: *Verslag Stichting Nijmegen Wederopbouwstad*