

Onderwerp

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 98-Bopa-20250807 (Spoorstraat)

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

Samenvatting

De Spoorstraat in Lent wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijke woonomgeving met circa 530 studentenwoningen. In afwijking van het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt in het besluitgebied een meer compact wooncomplex voor studenten, bestaande uit vier gebouwen, mogelijk gemaakt. De afwijking van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is nodig, om een passende intensivering van de woonfunctie en herinrichting van het gebied mogelijk te kunnen maken.

De afwijking draagt bij aan de optimale invulling van het besluitgebied. Het nieuwe wooncomplex maakt stedenbouwkundig onderdeel uit van de driehoek Spoorstraat, Graaf Alardsingel, Margaretha van Mechelenweg. Dit gebied is in de planvorming opgevat als een campus met de verschillende functies (brandweer, Citadellecollege, sporthal en studentenwoningen). Door het hele gebied te benaderen als één campus-landschap en centraal in het gebied een groen 'hart' (het pocket-park) te realiseren gaan deze functies fysiek en sociaal bij elkaar horen.

Het plan zorgt voor behoud van de in het gebied aanwezige monumentale bomen. De herinrichting van het gebied, met het pocket-park en sport- en spelvoorzieningen (Urban Fit Track), levert een bijdrage aan een goede woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners van het studentenwooncomplex en een kwaliteitsverbetering voor de gebruikers van de omliggende functies (school en brandweerkazerne) en de bewoners van de omliggende woonbuurten in Nijmegen-Lent.

Voorstel

1. Een positief bindend advies (op basis van artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b Omgevingswet) af te geven ten behoeve van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit 98-Bopa-20250807 (Spoorstraat).

Aanleiding

Met deze buitenplanse omgevingsplanafwijking (bopa) wordt een wooncomplex voor studenten aan de spoorstraat in Lent mogelijk gemaakt. Het plan bestaat uit vier gebouwen, parallel gelegen aan de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Het onderliggende plan wijkt af van een oorspronkelijk plan voor dit gebied (bestemmingsplan Dorp Lent - 14 (Spoorstraat)).

Dit plan krijgt een meer compacte opzet en andere vorm dan het eerdere plan voor dit gebied. De gebouwen komen dicht bij elkaar te staan. Het meest noordelijke gebouw krijgt een hoogte van 25 meter (in plaats van 14 meter). Daarnaast wordt het maximaal aantal toegestane woningen verhoogd van 495 naar 531. Door het nieuwe plan worden, in

het besluitgebied aanwezige, monumentale bomen behouden én ontstaat er ruimte voor een “centraal” park in het gebied tussen de spoorlijn, Graaf Alardsingel en Margaretha van Mechelenweg.

Doordat dit plan niet past binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan en niet vergunningsvrij is voor het bouwen, kan het plan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een bopa verlenen.

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). Op een later moment een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de vervolgactiviteiten (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>

Beoogde impact

Met dit plan worden woonruimte voor studenten, een groene inrichting van het gebied rond de Spoorstraat en de aanleg van sportvoorzieningen voor een Urban Fit Track mogelijk gemaakt.

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

Programma: Wonen en stedelijke ontwikkeling

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Doelen: 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

Ambitie: We zijn een stad met gemengde wijken en een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners

Doelen: We realiseren onze woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid

Argumenten

1.1. Deze bopa draagt bij aan de realisatie van de ambities uit de Omgevingsvisie voor Nijmegen-Noord

Naast de bijdrage aan een divers woonmilieu, door de realisatie van woonruimte voor studenten, zorgt deze ontwikkeling voor versterking van het groen rond de Spoorstraat.

Binnen het te ontwikkelen groengebied worden sportvoorzieningen aangelegd voor een Urban Fit Track. Hiermee wordt het bewegen en ontmoeten gestimuleerd.

1.2. Deze bopa draagt bij aan de invulling van het gemeentelijk woonbeleid

Het plan voorziet in circa 530 studentenwoningen (100% betaalbaar huur voor de doelgroep studenten) van de SSH&. Met dit programma wordt invulling gegeven aan de grote woonbehoefte van kwalitatieve en betaalbare studentenwoningen. Het programma geeft bovendien invulling aan de ambitie om in de Waalsprong een mix van woningsegmenten te ontwikkelen.

1.3. De bopa draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het gebied rond de Spoorstraat

Het nieuwe wooncomplex maakt stedenbouwkundig onderdeel uit van de driehoek Spoorstraat, Graaf Alardsingel, Margaretha van Mechelenweg. Dit gebied is in de planvorming opgevat als een campus met de verschillende functies (brandweer, Citadellecollege, sporthal en studentenwoningen). Door het hele gebied te benaderen als één campus-landschap en centraal in het gebied een groen 'hart' (een pocket-park) met sport en spelvoorzieningen te realiseren gaan deze functies fysiek en sociaal bij elkaar horen.

1.4. Er vindt een versterking van het groen in en rond het besluitgebied plaats

De campus wordt omringd met een heldere groene rand. Waar mogelijk wordt deze groene randen versterkt, zoals door de aanplant van een extra bomenrij langs de Margaretha van Mechelenweg. Door de compacte opzet van het wooncomplex en de herinrichting van het bestaande parkeerterrein ontstaat ruimte voor een pocket-park. Bestaande monumentale bomen en ander groen worden hierbij behouden. De (groene) inrichting levert een bijdrage aan een goede woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners van het wooncomplex en een kwaliteitsverbetering voor de gebruikers van de omliggende functies (school en brandweerkazerne) en de bewoners van de omliggende woonbuurten in Nijmegen-Lent.

1.5. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Bij de aanvraag hoort een motiveringsdocument. In deze motivering is onderbouwd dat bij de realisatie van het wooncomplex sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.6. Er is bindend advies van uw raad 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 de aangewezen categorie "Bouwen of gebruik van 2 of meer woningen (waarbij woning ook kan worden gelezen als twee-onder-een-kap woning)". Voorliggend initiatief behelst het mogelijk maken van meer dan twee woningen en daarom is 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.

1.7. De bopa houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

In en rond het besluitgebied wordt groen toegevoegd. Daarmee draagt het plan bij aan het beperken van hittestress en de vergroting van biodiversiteit. Ook bij de bouw van het wooncomplex worden maatregelen genomen om te grote opwarming van de woningen te voorkomen.

In het besluitgebied is voldoende ruimte om wateroverlast ten gevolge van neerslag op te vangen.

1.8. Stikstof vormt geen knelpunt

Uit stikstofonderzoek blijkt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden (Rijntakken e.a.) kunnen worden uitgesloten.

1.9. Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”

Uit een quickscan blijkt dat het besluitgebied mogelijk een functie als foerageergebied voor beschermde zoogdieren zoals steenmarter en kleine marterachtigen heeft. Omdat in de directe omgeving diverse gelijkwaardige (al dan niet betere) foerageergelegenheden aanwezig zijn (het gehele spoortalud), kan een functie als essentieel foerageergebied volgens deze quickscan worden uitgesloten. Uit nader onderzoek naar marterachtigen kan worden geconcludeerd dat het besluitgebied geen deel uitmaakt van het functionele leefgebied van marterachtigen.

Kanttekeningen

1.1. Fatale termijn: tijdige verlening van de bopa is van belang voor verkrijgen van subsidie

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.

Voor het wooncomplex geldt dat het project uiterlijk in 2028 moet zijn opgeleverd. Deze datum is een voorwaarde voor de verlening van een subsidie in het kader van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze subsidie van 4 miljoen euro vormt een substantiële bijdrage aan de financiering van dit project. Om deze datum te kunnen halen, moet worden voldaan aan een strakke planning. In verband met het halen van deze planning en de beslistermijn is het belangrijk dat dit voorstel voor bindend advies wordt geagendeerd voor de besluitronde van 11 maart 2026.

1.2. De gemeente heeft geen beleid voor eisen voor scherfvrij glas binnen explosie-aandachtsgebieden

Door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het, naast het wooncomplex gelegen, spoor bestaat er een risico op een planbrand, een explosie of een gifwolk. Door de lage transporthoeveelheden zijn deze risico's relatief gering. Een explosie kan scherfwerking van glas veroorzaken. De wetgeving geeft aan dat scherfwerking moet worden voorkomen, maar stelt geen eisen aan de sterkte van glas. De gemeente Nijmegen heeft ook geen

beleid vastgesteld met concrete eisen waaraan scherfvrij glas moet voldoen. De gemeente is in dit geval ook niet verplicht om aanvullende bouwkundige eisen te stellen.

In het wooncomplex wordt glas voor geluidsisolatie en glas met doorvalbeveiliging toegepast. Dit soort glas heeft kenmerken van scherfvrijglas en biedt dus voor een incident met een explosie en drukgolf op wat grotere afstand van het besluitgebied voldoende bescherming.

Acceptatie van de toepassing van glas voor geluidsisolatie en glas met doorvalbeveiliging als maatregel ter beperking van scherfwerking in deze bopa, zal ook richtinggevend zijn voor de toepassing van maatregelen in andere bopa's.

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.

Deze bopa vormt een herijking van het plan dat is vastgelegd in het bestemmingsplan "Dorp Lent - 14 (Spoorstraat)". Het nieuwe plan vormt een meer compacte opzet van het oorspronkelijke plan. In het kader van dat bestemmingsplan heeft een informatieavond plaatsgevonden en is een zienswijzeprocedure doorlopen. De gemeente heeft de eigenaren van de woningen aan de Spoorstraat nummers 1-21 en 25-29 uitgekocht. Deze woningen zijn inmiddels in bezit van de gemeente. Met de eigenaar van de Spoorstraat 23 en 23a lopen gesprekken, die in een vergevorderd stadium zijn. Met het oog op de planning en het bouwrijp maken van het terrein, is de gemeente gestart met de gefaseerde sloop van de bestaande panden. Spoorstraat nr. 7-21 en 25-29 worden in het vierde kwartaal van 2025 gesloopt, de overige panden in het eerste kwartaal van 2026.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is de participatie in verschillende vormen voortgezet. Dit is afhankelijk van de doelgroep en belanghebbenden. Belangrijke partijen in het gebied rond de Spoorstraat zijn Prorail (spoorbeheerder), het Citadelcollege en de brandweer. Hoofdstuk 3 van de motivering gaat in op het participatieproces.

Over het algemeen zijn de belanghebbenden positief over de gewijzigde planopzet. Met name de toevoeging van het groene pocketpark wordt gewaardeerd. Aandachtspunten zijn de invoering van betaald parkeren in het besluitgebied en de ontsluiting van de brandweerpost Lent. Met name het Citadelcollege en de brandweer zien door invoering van betaald parkeren knelpunten met betrekking tot het personeel. Dit punt lijkt niet onoverkomelijk. De brandweer vindt de ontsluiting van de brandweerpost via de Spoorstraat een veiligheidsrisico voor de vrijwilligers bij een calamiteit of uitruk. Met de brandweer wordt gekeken naar de mogelijkheid om een extra inrit te realiseren, die gebruikt kan worden in het geval van een calamiteit of uitruk.

Financiën

Deze ontwikkeling in het besluitgebied Spoorstraat voorziet in de ontwikkeling van circa 530 studentenwoningen met bijhorende buitenruimte en infrastructuur. De bijbehorende grondexploitatie geschiedt voor rekening en risico van de gemeente Nijmegen en is onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Waalsprong. Het grootste deel van de gronden in de grondexploitatie is in gemeentelijk eigendom. De kosten kunnen worden verhaald via de uitgifte van de gronden en daarmee is het

kostenverhaal verzekerd. 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.officiële bekendmakingen.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

- Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning Bopa (Spoorstraat) met relevante onderliggende stukken, zaaknummer Z2026-00000075
- Motivering Bopa (Spoorstraat)
- Bijhorende bijlagen