Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Z2025-00008058 (Koninginnelaan 80)

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Collegebesluit**	1 september 2026
Portefeuillehouder	K.A. Lokker	**Behandeldatum Raad**	
		Status	Openbaar

Samenvatting
De voorgenomen ontwikkeling is het toevoegen van 2 woningen in het bestaande pand op het adres Koninginnelaan 80.

Het initiatief voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege en is niet vergunningvrij voor het bouwen. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna bopa) wordt afgeweken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) verlenen.

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 inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor het toevoegen van twee appartementen in een voormalig winkelpand op het adres Koninginnelaan 80.

Aanleiding
Het winkelpand met twee bovenwoningen op het adres Koninginnelaan 80 in Nijmegen staat al geruime tijd leeg. Lange tijd was er op de begane rond een kleine supermarkt, de laatste jaren was dit een kringloopwinkel. Het initiatief is om het gehele pand geschikt te maken voor bewoning, door middel van een forse transformatie met deels sloop en nieuwbouw op het achterperceel. Hierdoor worden twee woningen toegevoegd aan de twee bestaande woningen. Het totale volume van bebouwing op het perceel neemt af. De ontsluiting van de twee bestaande woningen geschiedt zoals voorheen, aan de Koninginnelaan, en voor de twee nieuwe woningen aan het bestaande toegangspad.

Het besluitgebied is gelegen ten westen van het centrum en de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. De locatie wordt begrensd door woningen aan de Koninginnelaan, achtererven en een toegangspad naar een achterterrein. In het verleden was het pad onderdeel van de Oude Nonnendaalseweg.

Het initiatief voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan en is niet vergunningvrij voor het bouwen. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna bopa) wordt afgeweken van het omgevingsplan. Hieraan kan de gemeente medewerking verlenen.

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: uitvoering

Met het afgeven van een advies van de raad kan de aanvraag omgevingsvergunning verder worden afgehandeld. Dit voorstel draagt bij aan het Programma Wonen en stedelijke ontwikkeling van de stadsbegroting. In de doelenboom betreft het de onderdelen:

1. *Ambitie:* “We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen”;
2. *Doel:* “We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties”;
3. *Activiteit:* “We maken wijzigingen van het omgevingsplan en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)”.

1. *Ambitie:* “We zijn een stad met gemengde wijken en een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners”;
2. *Doel:* “We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen”;
3. *Activiteit:* “We voeren de afspraken in de Woondeal met het Rijk uit”.

Argumenten

1.1 Een nadere beoordeling in een m.e.r. is niet noodzakelijk

Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd in paragraaf 7.9 van de motivering. Hieruit blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r. niet aan de orde is.

2.1 De ontwikkeling 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 het vigerende woonbeleid (Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen en Nijmeegse Woonagenda 2024 – 2029) is een uitbreiding van de woningvoorraad met 12.000 woningen tot 2030 en een programma van twee derde betaalbare woningbouw opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen. De twee bestaande en de twee nieuwe woningen leveren een bijdrage aan de huisvestingsmogelijkheden van o.a. starters en één- en tweepersoonshuishoudens. Het worden goedkope koopwoningen (tot € 313.000, prijspeil 2025).

2.2 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). In de bijgevoegde motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) is aangegeven waarom meegewerkt kan worden aan deze aanpassing. Uiteindelijk heeft in de motivering een integrale beoordeling van de belangrijke (beleids)aspecten plaatsgevonden, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.3 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 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 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.

2.4 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: alle gevels en daken krijgen verbeterde isolatie. De bebouwde oppervlakte van het perceel neemt af door de achtergelegen appartementen te voorzien van een klein voorerf. De verbrede doorgang loopt door naar het achtergelegen, groene binnenterrein. De nieuwe bewoners in het achterste deel profiteren zo meer van de koelte van het kleine park. Bestrating wordt vermeden en de voortuinen krijgen opgaand groen.

2.5 Stikstof is geen knelpunt
Uit de stikstofberekeningen volgt dat significant negatieve effecten op natura 2000-gebieden zijn uitgesloten (zie bijlage 3 van de motivering).

Kanttekeningen
Het voorstel heeft geen kanttekeningen.

Financiën
Alle kosten die bij dit plan horen, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Participatie
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 verrichte participatie is opgenomen in hoofdstuk 2 van de motivering. De initiatiefnemer geeft in dit hoofdstuk aan naaste omwonenden te hebben geïnformeerd en dat directe planaanpassingen of nadere toezeggingen niet nodig waren. Hiermee wordt bedoeld dat de naaste omwonenden hebben aangegeven dat directe planaanpassingen of nadere toezeggingen niet nodig waren.

Communicatie
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.

Vervolg
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.

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 14 oktober.

Bijlage(n)
1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning
2. Bopa motivering inclusief bijlagen (geluidsonderzoek, verkennend bodemonderzoek, stikstofonderzoek)
3. Geveltekeningen en plattegronden bestaande situatie
4. Geveltekeningen en plattegronden nieuwe situatie