Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 63-bopa-20250908 Kanunnik Faberstraat 3-5

Programma	Stedelijke ontwikkeling	**Collegebesluit**	1 september 2026
Portefeuillehouder	K.A. Lokker	**Behandeldatum Raad**	14 oktober 2026
		Status	Openbaar

Samenvatting
Stichting Talis is eigenaar van het voormalig Lekeninstituut (21 huurwoningen) aan de Kanunnik Faberstraat 3 en 5 en wil dit slopen t.b.v. nieuwbouw (44 sociale huurappartementen). Stichting Talis heeft onderzocht of renovatie technisch en financieel haalbaar zou zijn. Dat bleek niet het geval, waardoor is gekozen voor volledige vervangende nieuwbouw.
De, tijdens het participatietraject opgehaalde reacties, aandachtspunten en suggesties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Het participatieproces heeft bijgedragen aan een zorgvuldige belangenafweging en een plan dat beter aansluit bij de wensen en aandachtspunten van omwonenden en toekomstige bewoners.

Het gebruik ten behoeve van het wonen is wel toegestaan in het omgevingsplan, maar het nieuwe gebouw is gelegen buiten de aanduiding ‘bouwvlak’ en wordt hoger: maximaal 13 meter, terwijl het omgevingsplan nu maximaal 8 of 10 meter toestaat. Het initiatief voldoet daarmee 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, zodat er bij de aanvrager duidelijkheid ontstaat over de planologische wenselijkheid van de ontwikkeling. 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 Talis aan de Kanunnik Faberstraat te herontwikkelen naar 44 sociale huurappartementen.

Aanleiding

Stichting Talis is eigenaar van het voormalig Lekeninstituut aan de Kanunnik Faberstraat 3 en 5 en wil dit slopen t.b.v. nieuwbouw (44 sociale huurappartementen). Stichting Talis heeft onderzocht of renovatie technisch en financieel haalbaar zou zijn. Dat bleek niet het geval, waardoor is gekozen voor volledige vervangende nieuwbouw.

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: kaderstelling

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 evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Doel	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.

Doel	We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en het woonbeleid. We hebben voldoende beschikbaar aanbod van sociale woonruimte en betaalbare koopwoningen.

Argumenten

1.1 Dit woningbouwproject draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad

Het voorliggende voornemen maakt onderdeel uit van de te realiseren woningen door corporaties in de gemeente Nijmegen. Dit woningbouwproject in het bebouwde gebied van Nijmegen komt tot stand door herstructurering. Bij herstructurering wordt gekeken hoe bepaalde locaties en mogelijk ook gebouwen anders worden ingevuld, om zo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te behalen, maar tegelijk ook woningen toe te voegen. Hierbij wordt vaak gebruik gemaakt van de beschikbare plancapaciteit.
Het voornemen richt zich exact op de aandachtsgroepen van de Woondeal 2.0/2.1. Bij de woningen is uitsluitend sprake van sociale huurwoningen. Voor het voornemen geldt dat de woningen regionaal zijn afgestemd als vast onderdeel van het woningbouwprogramma en zijn opgenomen in de woonagenda van de provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-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. In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde verbonden dat bij het bouwen van een hoofdgebouw voorzien moet worden in de aanleg van een waterberging van ten minste 70 liter per vierkante meter aan te brengen verhard oppervlak.
Daarnaast draagt groen 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 7.5.2.2 en bijlage 3 van de motivering).

1.6 Er is rekening gehouden met de raadsmotie "Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond"
Door Econsultancy is op 10 december 2024 een ecologisch veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2 van de motivering. Hieruit blijkt dat het plangebied geen functie heeft voor kleine marterachtigen.

Kanttekeningen
Dit voorstel kent geen kanttekening.

Financiën
De financiële verantwoording vindt plaats binnen de te openen planexploitatie Kanunnik Faberstraat 3-5, F000030.
De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een woningcorporatie. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de woningcorporatie als de gemeente zijn aangegeven, net als de definitieve regeling voor het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking.

Participatie
De 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. Een volledige De verrichtte participatie is opgenomen in Hoofdstuk 3 van de motivering.
De initiatiefnemer geeft in dit hoofdstuk aan huurders en omwonenden (klankbordgroep) te hebben betrokken bij het participatieproces middels gezamenlijke bijeenkomsten en klankbordgroepen. Tevens is een ontwerp voorgelegd aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit. De, tijdens het participatietraject opgehaalde reacties, aandachtspunten en suggesties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Dit heeft onder meer geleid tot aanpassingen in de positionering en vormgeving van het gebouw, een vergroting van het aandeel groen rondom het gebouw en een gewijzigde situering van de parkeerplaatsen. Daarnaast zijn onderwerpen zoals bezonning, veiligheid, de inrichting van de buitenruimte en de indeling van de woningen nadrukkelijk meegenomen in de planontwikkeling. Hoewel niet alle wensen konden worden overgenomen, heeft het participatieproces bijgedragen aan een zorgvuldige belangenafweging en een plan dat beter aansluit bij de wensen en aandachtspunten van omwonenden en toekomstige bewoners.

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.

Vervolgvergunningen voor dit project hoeven niet voor een bindend advies naar de raad voor zover de opvolgende vergunningen passen binnen de eerste vergunning (het planologisch basisbesluit).

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.

Bijlagen
1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken, zaaknummer Z2026-00004445