

Onderwerp

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 (62-Bopa-20250108)

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Collegebesluit	9 december 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Behandeldatum Raad	11 maart 2026
		Status	Openbaar

Samenvatting

De aanleiding voor dit plan is het voornemen van een ontwikkelaar om 2 extra appartementen te realiseren binnen het bestaande pand op het hoekperceel Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van een voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal 3 appartementen.

Dit initiatief past niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan (functie Wonen) en is niet vergunningsvrij 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.

Omdat het het bouwen of gebruik van 2 of meer woningen (appartementen) betreft, dient de gemeenteraad een bindend advies te geven, gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van gevallen.

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 buitenplanse omgevingsplanactiviteit Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 (62-Bopa-20250108).

Aanleiding

De aanleiding voor dit plan is het voornemen van een ontwikkelaar om 2 extra appartementen te realiseren binnen het bestaande pand op het hoekperceel Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van een voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal 3 appartementen.

Dit initiatief past niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan (functie Wonen) en is niet vergunningsvrij 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.

De omgevingsvergunning wordt 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.

Omdat het het bouwen of gebruik van 2 of meer woningen (appartementen) betreft, dient de gemeenteraad een bindend advies te geven, gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde lijst van gevallen.

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: wijziging kaders

Een bindend advies af te geven voor de Bopa om de benodigde aanpassingen planologisch mogelijk te maken.

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 ruimte 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 omgevingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures)”.

Argumenten

1.1 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

In de bijgevoegde motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82) is vanuit elk relevant aspect aangegeven waarom meegewerkt kan worden aan deze vergunning. De bopa draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad. Dit plan geeft invulling aan de woonbehoefte in de regio en binnen de gemeente Nijmegen.

1.2 *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.

1.3 *De bopa houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat*

Bij deze ontwikkeling is voldoende rekening gehouden met het klimaat.

1.4 *Stikstof is geen knelpunt*

Het betreft een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof is dan ook niet nodig.

1.5 *Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond”*

Het betreft werkzaamheden die uitsluitend plaatsvinden aan de binnenzijde van het pand. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats die beschermde plant- of diersoorten aantasten. De betreffende raadsmotie is voor dit plan niet relevant.

Kanttekeningen

1.1 *Fatale termijn*

Voor onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor een bopa geldt de reguliere voorbereidingsprocedure. De beslistermijn voor deze 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. Inmiddels is hierop een beroep gedaan. Daarnaast is er bij de rechtbank beroep ingesteld vanwege niet tijdig beslissen. Ondanks dat de aanvraag omgevingsvergunning al geruime tijd geleden is ingediend, is het dus wenselijk dat de raad een spoedig advies afgeeft.

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. De verrichtte participatie is opgenomen in paragraaf 6.3 Participatie van Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid en in Bijlage 2 Omgevingsdialoog van de Motivering.

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen (inclusief schetsen en tekeningen) meermaals doorgesproken met de burens. De burens zijn erg te spreken over de openheid en de manier waarop de omgevingsdialoog verloopt.

De burens aarzelen dat met de komst van de nieuwe slaapkamer, de privacy en woongenot in het geding komt. Om deze aarzeling te verhelpen, is besloten een ondoorzichtig raamkozijn aan te brengen.

Financiën

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De gemeentelijke legesverordening is van toepassing. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie gesloten. Het project is hiermee verzekerd van kostendekking.

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 (Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82, Nijmegen); met relevante onderliggende stukken, zaaknummer Z2025-00005310
- Motivering Bopa Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82, Nijmegen (incl. bijlagen)
- Besluitgebied Van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82 (62-Bopa-20250108)