



Nijmegen

5.1.2e

Postadres

Gemeente Nijmegen
Stadsrealisatie
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Mariënburg 30
6511 PS Nijmegen
T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

5.1.2e

Datum 15 juli 2025

Onderwerp omgevingsvergunning

Ons kenmerk

Z2025-00006641

Uw kenmerk**Bijlagen****Afschrift aan**

Beste lezer,

U vroeg op 18 april 2025 een omgevingsvergunning aan voor de activiteit afwijken omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van 59 woningen op het adres tussen Hortensiastraat, Begoniastraat, Azaleastraat en Steltsestraat te Lent. Wij hebben besloten over uw aanvraag. In deze brief en de bijlagen leest u ons besluit en wat er verder voor u nog belangrijk is.

U krijgt een omgevingsvergunning

U ontvangt een omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning is het planologisch basisbesluit. Latere aanvragen omgevingsvergunning bouwen (ruimtelijk) en bouwmeldingen (technisch) volgen hierop. U vindt de omgevingsvergunning afwijken regels omgevingsplan in de bijlage.

Ingangsdatum omgevingsvergunning

U mag de werkzaamheden uitvoeren vanaf de dag nadat de vergunning is verstuurd. U ziet de verzenddatum bovenaan deze brief.

Kosten

5.1.2e

Lees de informatie goed door voordat u start

Bij de vergunning hoort belangrijke informatie. U moet hier rekening mee houden als u uw plan uitvoert. Lees deze informatie goed door. U vindt dit in de bijlage.

Niet eens met het besluit - bezwaar maken

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u ons dit laten weten. Dit heet bezwaar maken. Doe dit binnen zes weken nadat deze brief is verstuurd. In de bijlage leest u hoe u bezwaar maakt.

U mag niet starten als anderen het niet eens zijn met het besluit

Ook anderen kunnen door het maken van bezwaar aangeven het niet eens te zijn met het besluit. Daarbij kunnen zij aan de rechter vragen om u te laten wachten met de werkzaamheden. Dit heet een voorlopige voorziening. U moet dan het besluit van de rechter afwachten of u mag starten met het uitvoeren van uw plan of niet. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage over het bezwaar.

Vragen

Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op via de contactgegevens die bovenaan deze brief staan. Wilt u het kenmerk noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Nijmegen,

5.1.2e

Omgevingsvergunning

Aanvrager: 5.1.2e

Onderwerp: Activiteit afwijken omgevingsplan tbv het realiseren van 59 woningen

Locatie-adres: tussen Hortensiastraat, Begoniastraat, Azaleastraat en Steltsestraat te Lent

Locatie-kadaster: Kadastrale gemeente Lent, Sectie B, Perceelnummers 1101, 1227, 1508, 1772 en 1932

Omgevingsloket-nummer: 2025041801679

Kenmerk: Z2025-00006641

Besluit

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- afwijken van de regels in het Omgevingsplan

Beoordeling

Hieronder leggen wij uit waarom u een omgevingsvergunning krijgt, welke wetten en regels wij gebruikten en welke voorschriften gelden voor dit besluit.

Omgevingsplan

Uw aanvraag toetsten wij aan het omgevingsplan van gemeente Nijmegen en het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het omgevingsplan staat bijvoorbeeld wat iemand mag doen met een locatie en wat daar gebouwd mag worden. Ook staat er in het omgevingsplan en in het Bkl onder welke voorwaarden de gemeente mag afwijken van de regels in het omgevingsplan. Meer informatie over het Omgevingsplan vindt u op [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#).

Uw plan voldoet niet aan het omgevingsplan, omdat de gronden ter plaatse van het besluitgebied de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw' hebben. In deze functie is het niet toegestaan woningen te bouwen. Daarnaast moet een hoofdgebouw binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij het hoofdgebouw niet hoger is dan 5 meter en de goothoogte maximaal 3 meter is.

Afwijken regels omgevingsplan (Bopa)

U mag met uw plan afwijken van de regels van het omgevingsplan, want wij vinden dat we toch een omgevingsvergunning voor uw plan kunnen verlenen. Uw plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal) en de instructieregels. Dit is omschreven in de bijgevoegde motivering (250416 Motivering bopa Steltsestraat.pdf). Dit hebben wij beoordeeld op basis van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bindend advies gemeenteraad

Bij dit plan dat het mogelijk maakt om later meer dan 2 woningen te laten bouwen is het verplicht een bindend advies in te winnen bij de

gemeenteraad. De gemeenteraad gaf op 2 juli 2025 een bindend advies. Om die reden verlenen wij deze omgevingsvergunning.

Mer-beoordeling

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen', zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De initiatiefnemer heeft, conform artikel 16.4.5 Omgevingswet en artikel 11.10 Omgevingsbesluit, op 18 april 2025 de mededeling voornemen m.e.r.-beoordeling ingediend bij de gemeente. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de bij de mededeling ingediende notitie m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten; waardoor het uitvoeren van een m.e.r. niet aan de orde is. Op 13 mei 2025 heeft het college het besluit genomen om geen mer-procedure te doorlopen.

Voorschriften afwijken regels omgevingsplan

U moet zich bij het uitvoeren van de activiteit(en) houden aan deze voorschriften:

- BIJLAGE 1 250416 Voorschriften bopa Steltsestraat.pdf;

Stukken die horen bij dit besluit

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

1. BIJLAGE 2 250416 Ruimtegebruikskaat.pdf d.d. 18 april 2025;
2. BIJLAGE 6 241029 Marterachtigen NOM 52435 Steltsestraat Lent.pdf d.d. 18 april 2025;
3. 250416 Motivering bopa Steltsestraat.pdf d.d. 18 april 2025;
4. 250415 210381 SOSP-IP ontwerpboek.pdf d.d. 18 april 2025;
5. Verzoekformulier d.d. 18 april 2025;
6. 250418 luchtfoto plangebied.png d.d. 18 april 2025;
7. BIJLAGE 4 250415 210381 SOSP-IP Bezonningsstudie.pdf d.d. 18 april 2025;
8. 250324 91-Bopa-20240213-combi_bouwplan en BOPA.pdf d.d. 18 april 2025;
9. BIJLAGE 5 240708 natuurwaardenonderzoek NWO 51994.1 Steltsestraat Lent.pdf d.d. 18 april 2025;
10. BIJLAGE 8 250413 notitie MER De Flieren.pdf d.d. 18 april 2025;
11. BIJLAGE 1 250416 Voorschriften bopa Steltsestraat.pdf d.d. 18 april 2025;
12. BIJLAGE 3 250418 Participatieplan Lent LG - De Flieren_DEF.pdf d.d. 18 april 2025;
13. BIJLAGE 7 250124 SO 53128.1 Steltsestraat Lent-samengevoegd.pdf d.d. 18 april 2025;

14. Raadsbesluit Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 91-Bopa-20240213 (De Flieren, Steltsestraat Lent) (geamendeerd) d.d. 2 juli 2025.

Bijlage 1.

Belangrijke informatie die bij de vergunning hoort

Bekend maken van het besluit

Wij maken het besluit van de omgevingsvergunning bekend aan inwoners en belanghebbenden. Op de website www.officiëlebekendmakingen.nl plaatsen wij een bericht.

Plan aanpassen

Wilt u toch nog iets veranderen aan uw plan? Neem dan zo snel mogelijk contact op met het Omgevingsloket via de contactgegevens die bovenaan onze brief staan.

Doe een sloopmelding bij het verwijderen van asbest en/of meer dan 10m3 sloopafval

Verwacht u bij het slopen dat er meer dan 10m3 sloopafval of asbest vrijkomt? Dan moet u dit melden. Sloopt u (een deel van) een gebouw dat voor 1994 is gebouwd? Dan moet u bij de sloopmelding een asbestinventarisatierapport toevoegen. U leest hier meer over op de website www.iplo.nl/thema/asbest/

Meld uiterlijk vier weken voordat u met het slopen begint. De melding kunt u doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>

Bouw- en sloopafval afvoeren

Bouw- en sloopafval mag niet in de bodem en/of het oppervlaktewater (milieu) terecht komen. Daarom moet u bouw- en sloopafval afvoeren via een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.

Graven - archeologie

Als bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of kan vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, meld dit dan direct via

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/archeologische-vondsten-melden>. Zie voor meer informatie

<https://www.cultureelerfgoed.nl/domeinen/archeologie>. Het expres niet melden is een misdrijf.

Onderzoek naar explosieven

In een gedeelte van Nijmegen kunnen oude bommen en granaten uit de Tweede Wereldoorlog liggen. Deze noemen we Ontploffbare Oorlogsresten (OO). Ook al zijn de explosieven oud, ze kunnen nog steeds gevaarlijk zijn. Op de website <https://kaart.nijmegen.nl/kaartviewer/?@Milieu> klikt u (links onderaan) op de knop Ontploffbare Oorlogsresten en ziet u de gebieden waar mogelijk explosieven liggen. Als u in een verdacht gebied moet

werken, neem dan altijd eerst contact op via bevoegdgezagooo@nijmegen.nl. U hoort dan wat u moet doen.

Vergunning aanvragen

U kunt voor de volgende activiteiten een omgevingsvergunning op de website van het Omgevingsloket aanvragen via [Aanvraag of melding indienen](#):

1. Bouwactiviteit (omgevingsplan) – Aanvraag vergunning
2. Bouwactiviteit (technisch) – Aanvraag vergunning
3. Afwijken van regels in het omgevingsplan – Aanvraag vergunning

Controleer of u nog andere toestemmingen nodig heeft of andere dingen moet doen

Het kan zijn dat u nog andere vergunningen of toestemmingen nodig heeft om uw activiteit uit te voeren. Of misschien moet u nog andere meldingen doen, voordat u kan beginnen. Hieronder geven wij alleen toestemmingen weer, waarvan wij weten dat zij vaak naast een vergunning of een melding nodig zijn. Het is géén volledig overzicht. Controleer daarom zelf goed wat op uw situatie van toepassing is, want u bent er zelf verantwoordelijk voor dat u alle toestemmingen heeft.

- Openbaar gebied gebruiken

Wilt u tijdens de bouw gebruik maken van openbaar gebied? Bijvoorbeeld door bouw materiaal op de stoep te zetten, of wilt u machines op de weg parkeren? Vul dan het formulier in op de website van gemeente Nijmegen via deze link: <https://www.nijmegen.nl/diensten/bouwen/bouwmaterialen-op-openbaar-terrein>.

- Watergang

Voert u werkzaamheden uit in de buurt van een sloot, greppel, kanaal of rivier (een watergang)? Dan moet u dit overleggen met Waterschap Rivierenland en samen kijken welke toestemming u nodig heeft. Zij zijn te bereiken via info@wsrl.nl en 0344-649090. Meer informatie vindt u op de website van Waterschap Rivierenland: <https://www.waterschaprivierenland.nl/>.

- Beschermde natuur, dieren en planten

Het kan zijn dat u door uw activiteit, bijvoorbeeld bij het kappen van bomen of isoleren van uw huis, de natuur beschadigt. Vaak gaat het om het verstoren of verwijderen van nesten en plekken waar vogels, vleermuizen, eekhoorns, boomkruipers, en bijvoorbeeld steenmarters

verblijven of rondvliegen. Hiervoor gelden de regels uit de Omgevingswet die gaan over de natuur. Alle informatie hierover leest u op <https://www.gelderland.nl/vergunningen/vergunning-beschermde-soorten>. U leest daar ook wat u moet doen als u met beschermde (dier)soorten of bloemen en planten te maken krijgt.

- Bouwen op grond of eigendommen van anderen

Als u wilt bouwen:

- op grond die niet van u is, of
- in, aan of op een gebouw wat niet van u is, of
- op de grens van uw grond en die van iemand anders (erfgrens), dan heeft u toestemming nodig van de eigenaar van de grond of het gebouw.

- Verwijderen of verplaatsen van eigendommen van anderen

Het kan zijn dat u wilt (ver)bouwen op een plek waar paaltjes, beplanting, verkeersborden, kolken, putten, lichtmasten, verdeel- en voedingskasten, water- en/of gasputjes, ondergrondse kabels en/of leidingen in de weg staan. Wilt u deze voorwerpen verplaatsen, dan overlegt u dit met de beheerder en/of eigenaar.

- Scheid het terrein van de werkzaamheden af van de weg

U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en het terrein ernaast.

- Werken rondom bomen & groen

Bij het plaatsen van bouwdepots/ bouwobjecten, materiaal en materieel in de openbare ruimte moet u de regels (richtlijnen) Bomenposter, Werken rond bomen opvolgen. Meer informatie hierover staat op <https://www.norminstituutbomen.nl/instrumenten/bomenposters/>.

Bijlage bezwaar maken

Bent u het niet eens met het besluit? Laat het ons weten in een brief. Dit heet bezwaar maken en uw brief heet dan bezwaarschrift. Hieronder leest u hoe u dit kunt doen.

Schrijf een brief (bezwaarschrift)

In de brief (het bezwaarschrift) moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- ons kenmerk: Z2025-00006641
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening

Stuur de brief binnen zes weken op

Laat binnen zes weken weten dat u het niet eens bent met het besluit. De periode begint op de dag na het versturen van de brief waar deze bijlage bij hoort. De verzenddatum staat bovenaan de brief. Ontvangen wij het bezwaarschrift niet op tijd dan behandelen wij het bezwaar niet. U krijgt meestal een ontvangstbevestiging binnen een week na het opsturen van uw bezwaarschrift. Daarin staat ook hoe het verder gaat.

Stuur de brief op naar de gemeente of via de website

De brief kunt u naar de gemeente sturen. Het adres is:

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG NIJMEGEN

U kunt het bezwaar ook [via de website](#) indienen.

Als u niet kan wachten op de uitkomst

Heeft u een dringende reden waarom u niet kan wachten op de uitkomst van het bezwaar? Vraag dan de rechtbank om tijdelijk een besluit te nemen. Dit heet een voorlopige voorziening. U vraagt een voorlopige voorziening aan door een brief te sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt dit ook digitaal aanvragen via de website www.rechtspraak.nl. Zie voor meer informatie: [Voorlopige voorziening aanvragen | Rechtspraak](#).

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst bezwaar maakte.

Kosten

Bezwaar maken is gratis. Een voorlopige voorziening aanvragen kost geld. Zie hier de bedragen: [Griffierecht bestuursrechter | Rechtspraak](#). Onderaan deze website leest u dat de gemeente de kosten soms aan u moet terugbetalen.

Hulp bij het maken van de brief

Heeft u hulp nodig bij het schrijven van de brief, maak een afspraak met de sociaal raadslieden via telefoonnummer 14 024.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3