

Onderwerp

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 43-bopa-20250331 Neerbosch Oost Maisonnettes
Woonwaarts

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

Samenvatting

Woningcorporaties Talis en Woonwaarts verhuren in Neerbosch Oost 312 maisonnette-woningen. Het voornemen bestaat om uiteindelijk alle maisonnettes te slopen en te vervangen door circa 537 nieuwe appartementen. Met de realisatie van het voornemen wordt een kwaliteitsverbetering van Neerbosch-Oost en Nijmegen behaald en worden bovendien circa 225 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Nijmegen.

De totale ontwikkeling van Talis en Woonwaarts, wordt opgesplitst in twee losse ontwikkelingen op deelgebiedsniveau. Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning ziet enkel toe op het deelgebied van Woonwaarts. Het voornemen bestaat in het deelgebied van Woonwaarts uit de sloop van de zeven bestaande lage twee-etage flats met 24 maisonnettewoningen per flat. In totaal worden 168 wooneenheden gesloopt en worden circa 282 nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

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.

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 de maisonnettewoningen van Woonwaarts aan de Symfoniestraat te herontwikkelen naar 282 woningen in 7 woongebouwen.

Aanleiding

Woningcorporaties Talis en Woonwaarts verhuren in Neerbosch Oost 312 maisonnette-woningen, verdeeld over 13 blokken van 24 woningen, waarvan 6 blokken (144 woningen) van Talis en 7 blokken (168 woningen) van Woonwaarts. Het voornemen bestaat om uiteindelijk alle maisonnettes (312 stuks), verdeeld over 13 flats, te slopen en te vervangen door circa 537 nieuwe appartementen. Met de realisatie van het voornemen wordt een kwaliteitsverbetering van Neerbosch-Oost en Nijmegen behaald en worden bovendien circa 225 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Nijmegen.

De totale ontwikkeling van Talis en Woonwaarts, wordt opgesplitst in twee losse ontwikkelingen op deelgebiedsniveau. Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning ziet enkel toe op het deelgebied van Woonwaarts. Het voornemen bestaat in het deelgebied van Woonwaarts uit de sloop van de zeven bestaande lage twee-etage flats met 24 maisonnettewoningen per flat. In totaal worden 168 wooneenheden gesloopt en worden circa 282 nieuwe wooneenheden gerealiseerd.

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 De bopa 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 lijn met de woondeal en de gemeentelijke ambitie van actief streven naar een ‘ongedeelde stad’ wordt de ontwikkeling van 282 woningen opgedeeld in een divers aanbod. Voor het voornemen van Woonwaarts geldt dat Woonwaarts met het nieuwbouwprogramma van 282 woningen netto 114 woningen in Neerbosch-Oost toevoegt. Er komen evenveel betaalbare sociale huurwoningen terug (168) als dat er onttrokken worden door sloop. Woonwaarts realiseert namelijk 59% (168) van de woningen als sociale huurwoningen in de huursegmenten betaalbaar 1 en betaalbaar 2. Daarnaast worden 13% (36) woningen in huursegment duur sociaal en 28% (78) woningen als midden huurwoningen. Voor de huursegmenten zal het prijspeil van 2025 worden gehanteerd.

Daarnaast sluiten de maisonnettewoningen niet meer aan op de veranderde vraag van de doelgroepen die de corporaties huisvesten. De woningen zijn relatief groot en zijn niet levensloopgeschikt, terwijl de doelgroepen vooral uit kleine (1- en 2 persoons) huishoudens bestaan, waaronder veel ouderen die op zoek zijn naar een beter passende, levensloopgeschikte woning. De woningen zijn oud, hebben een matige technische kwaliteit en zijn slecht aanpasbaar en te verduurzamen.

Het woonprogramma geeft hiermee invulling aan de woonbehoefte in de regio en binnen de gemeente 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. 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: 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 *Omgevingsvisie*

In de Omgevingsvisie Nijmegen: De Nabije Stad 2050 wordt Neerbosch-Oost benoemd als een bestaande woonwijk met een ruime opzet waar ruimte is voor inbreiding. En waar samen met woningcorporaties wordt verkend of en waar herstructurering nodig en mogelijk is om van deze wijk een gemengdere en groenere wijk te maken. Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning draagt bij aan inbreiding in de stad en voorziet in het moderniseren van de wijk door de realisatie van klimaat- en energieneutrale woongebouwen en het toevoegen van meer groen aan de leefomgeving. Het voornemen is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie.

1.6 *Stikstof is geen knelpunt*

Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 7.6.2.2.3 en bijlage 15 van de motivering).

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

Door Ecoquickscan is in juli 2024 een nader onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 12 van de motivering. Hieruit blijkt dat binnen het besluitgebied leefgebied van kleine marterachtigen aanwezig is. Gezien de sloop en aansluitend nieuwbouw gefaseerd plaatsvindt, groen deels behouden blijft en weer tijdig kan worden ingericht, kan een negatief effect op het leefgebied voor de kleine marterachtigen voorkomen worden.

1.8 *Sociale vernieuwing en sociale bouwstenen*

Naast de fysieke vernieuwing werken we ook aan sociale vernieuwing en sociale bouwstenen. Bewoners zijn daar in de lead en samen met de wijkprofessionals na te gaan wat de wijk nodig heeft om socialer en leefbaarder te worden. Voor de korte en lange

termijn. Bewoners die een idee willen dragen worden ondersteund door de relevante personen uit het professionele netwerk om zo veel mogelijk waar te maken. Er is oog voor participatieruimte: ervoor zorgen dat er meer mensen iets zinnigs en nuttigs kunnen doen buiten de deur binnen de sociale basis in de wijk.

De bedoeling is de wijk meer sociale draagkracht en veerkracht te geven. We beschikken over diverse onderzoeken. Radboud Universiteit onderzoekt naar Build4Health. Zij stellen dat fysiek bewegen als basis voor een goede gezondheid en hoe dat in ontwikkelingen kan worden meegenomen.

Kanttekeningen

1.1 *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 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.

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 Hoofdstuk 3 en in bijlage 4 en 5 van de motivering.

Participatie stopt niet bij de ruimtelijke procedure, maar is een doorlopend proces. Dit wordt bijgehouden in het participatieverslag. Op <https://nijmegen.mijnwijkplan.nl/neerbosch-oost/project/participatie--en-communicatieplan--bijlagen-herontwikkeling-maisonnettes-neerbosch-oost> is hiervan de laatste versie te raadplegen.

Financiën

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. De financiële verantwoording vindt plaats binnen de planexploitatie Neerbosch Oost maisonnettes, F000025.

Vervolg

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. 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

1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken, zaaknummer Z2025-00011500