Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 72-Bopa-20260720 Doekenborg

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Collegebesluit**	3 november 2026
Portefeuillehouder	K.A. Lokker	**Behandeldatum Raad**	
		Status	Openbaar

Samenvatting
Woningcorporatie Woonzorg Nederland wil een wooncomplex met 150 zorggeschikte woningen voor senioren (55+) realiseren op de locatie van het voormalige zorgcomplex De Doekenborg. Het gaat om 84 sociale en 66 middenhuurwoningen verdeeld over twee woongebouwen. De bestaande gebouwen van De Doekenborg zijn niet geschikt te maken voor het gewenste woongebruik en de daaraan verbonden eisen voor toegankelijkheid en toekomstbestendigheid. Daarom worden ze gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Voor dit plan moet worden afgeweken van het omgevingsplan. Het bouwplan past niet binnen het oorspronkelijke bouwvlak. De geplande woongebouwen hebben een grotere bouwhoogte dan toegestaan. Nieuwe functies, zoals zelfstandige woningen, ontsluitingsroutes en parkeerplaatsen passen (voor een deel) niet in het omgevingsplan. Dit komt onder andere doordat op een deel van de locatie de bestemming “Maatschappelijk” geldt.

Het bouwplan is ingepast in de wijk. Het omliggende terrein wordt parkachtig en openbaar toegankelijk ingericht en sluit aan bij de groenstructuren in de wijk. Bestaande waardevolle bomen op het terrein blijven behouden.

Voor het plan is vroegtijdig een participatietraject gestart. Omwonenden hebben verschillende keren kunnen meedenken over de plannen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat de ontsluitingsweg voor het gebied op een andere plek komt te liggen.

Voor de buitenplanse omgevingsplanafwijking is een bindend advies nodig. Bij een positief advies wordt in dit geval een omgevingsvergunning voor een concreet bouwplan verleend.

Voorstel

1. Een positief bindend advies (artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b, Omgevingswet) af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning om de locatie Doekenborg te herontwikkelen naar 150 zorggeschikte appartementen verdeeld over twee woongebouwen, in de sociale en middenhuur.

Aanleiding
De Doekenborg, gelegen aan de Aldenhof 3196 en 3201-3219, bestond uit een zorgcomplex met tien aanleunwoningen. Het zorgcomplex staat sinds 2016 leeg. Op deze locatie wordt door woningcorporatie Woonzorg Nederland een nieuw wooncomplex, bestaande uit twee woongebouwen, met zorggeschikte woningen voor senioren mogelijk gemaakt.

De bestaande gebouwen van De Doekenborg worden gesloopt, omdat deze niet geschikt zijn te maken voor het gewenste woongebruik en de daaraan verbonden eisen voor toegankelijkheid en toekomstbestendigheid.

Dit plan past niet binnen de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan. Daarom kan het plan alleen mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanafwijking (bopa) verlenen. De raad moet hierbij een bindend advies afgeven.

Voor deze ontwikkeling zijn verschillende omgevingsplanactiviteiten tegelijk aangevraagd. Naast de activiteit 'afwijken van regels van het omgevingsplan' zijn ook de activiteiten (bouwen, aanleggen, etc.) voor het feitelijk realiseren van het plan aangevraagd. Alle activiteiten worden in één omgevingsvergunning vergund.

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 dit plan worden 150 zorggeschikte appartementen voor senioren mogelijk gemaakt. Met het afgeven van een advies van de raad kan de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanafwijking 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 Deze bopa draagt bij aan de realisatie van de ambities uit de Omgevingsvisie voor Dukenburg

Voor het stadsdeel Dukenburg zet de omgevingsvisie in op herstructurering, kwaliteitsverbetering en een meer gevarieerd woningaanbod, met behoud van de ruimtelijke identiteit en leefbaarheid.
Door het vervangen van de verouderde gebouwen van het complex de Doekenborg, in combinatie met het opnieuw inrichten van het omliggende gebied, draagt deze ontwikkeling bij aan de herstructureringsopgave voor Dukenburg. De nieuwbouw en herinrichting van het gebied rond de gebouwen zorgen voor een kwaliteitsverbetering in het gebied. De ontwikkeling past binnen de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Hierdoor draagt het bij aan het behoud van de ruimtelijke identiteit van het gebied. De ontwikkeling draagt verder bij aan een gevarieerd woningaanbod.

1.2 Door toevoeging van een woongebouw komen er meer woningen op de locatie
Binnen het besluitgebied stonden, naast een zorgcomplex, tien aanleunwoningen. Deze aanleunwoningen worden door deze ontwikkeling vervangen door een gebouw met 42 wooneenheden. De overige 108 woningen komen op de plek van het voormalig zorgcomplex. Hierdoor draagt het plan bij aan een optimaal gebruik van de bestaande bebouwde omgeving en daardoor voor een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

1.3 Deze bopa draagt bij aan de uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid
Woonzorg Nederland realiseert in het wooncomplex 84 sociale en 66 middenhuurwoningen voor senioren (55+). Verspreid over de twee gebouwen is ruimte voor maximaal 45 appartementen waarvan bewoners gebruik kunnen maken van zorg op grond van de Wet langdurige zorg.
De ontwikkeling van 150 zorggeschikte appartementen en levert een bijdrage aan de gemeentelijke opgave om meer passende woonruimten voor senioren te realiseren. De gekozen mix van sociale huur en middeldure huur ondersteunt daarbij de gewenste spreiding over de prijssegmenten.

1.4 De bopa draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het gebied rond de Doekenborg
De architectuur van beide gebouwen wordt in samenhang ontworpen, zodat het besluitgebied als stedenbouwkundig geheel herkenbaar is. Tussen de twee gebouwen van het complex komt een groen verblijfsplein. Dit is mogelijk doordat de hoofdontsluiting van het complex wordt verlegd en direct wordt verbonden met de wijkontsluitingsweg. De beide hoofdentrees worden op dit plein georiënteerd, zodat bewoners en omwonenden elkaar op een vanzelfsprekende manier kunnen ontmoeten.

De laanstructuren, watergang en waardevolle hoofdboomstructuur grenzend aan het besluitgebied en bestaande waardevolle bomen worden versterkt door het toevoegen van extra beplanting binnen het besluitgebied. De landschappelijke inpassing, met een parkachtige en openbaar toegankelijke inrichting, draagt bij aan een verbinding tussen het centraal in de wijk gelegen groen en het groen aan de randen van de wijk.
Nieuwe paden sluiten aan op de bestaande routestructuur en versterken de verbinding met de omgeving.

1.5 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Bij de aanvraag hoort een motiveringsdocument. In deze motivering is onderbouwd dat bij de realisatie van het wooncomplex sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.6 Er is bindend advies van de raad 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 de 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 maakt meer dan twee woningen mogelijk en daarom is bindend advies van de raad nodig. Het college is gehouden aan het advies van de raad bij het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. De raad wordt voorgesteld medewerking te verlenen (positief advies) aan de aanvraag omgevingsvergunning vanwege het voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.7 De bopa houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat
In en rond het besluitgebied wordt bestaand groen in stand gehouden. Binnen het besluitgebied wordt groen toegevoegd. Daarmee draagt het plan bij aan het beperken van hittestress. Op het terrein wordt voldoende waterberging gerealiseerd, om wateroverlast te kunnen beperken. Daarnaast wordt de begane grond, ter voorkoming van wateroverlast, minimaal 20 cm hoger aangelegd dan het hoogste punt van de openbare weg.

1.8 Stikstof vormt geen knelpunt
Uit stikstofonderzoek blijkt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

1.9 Er is rekening gehouden met de raadsmotie “Schuif kleine marter-achtigen nergens onder de grond”
Uit een quickscan van het besluitgebied blijkt dat dit gebied geen onderdeel uitmaakt van functioneel leefgebied van kleine marterachtigen. Negatieve effecten ten aanzien van kleine marterachtigen, als gevolg van de voorgenomen plannen, zijn dan ook uitgesloten.

Kanttekeningen
Dit voorstel kent geen kanttekening.

Financiën
De financiële verantwoording vindt plaats binnen de te openen planexploitatie F000031.

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.

Voor dit project is er vroegtijdig een participatietraject opgestart. Als onderdeel hiervan hebben er meerdere (thema)bijeenkomsten plaatsgevonden. Belanghebbenden zijn geïnformeerd over het project en hebben onder andere mogen meedenken over mogelijke sociale voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de groeninrichting. Hierop zijn de plannen op onderdelen aangepast en weer met de belanghebbenden gedeeld en besproken. Ook is er een projectwebsite (www.denieuwedoekenborg.nl) gemaakt waarop verslagen van deze bijeenkomsten zijn opgenomen.

Communicatie
Nadat de 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 op het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. 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.

Voor andere activiteiten en vervolgvergunningen voor dit project hoeft geen bindend advies bij de raad worden aangevraagd. De activiteiten en opvolgende vergunningen moeten passen binnen de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van het omgevingsplan.

Fatale termijn
Voor onderhavige aanvraag omgevingsvergunning 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.

Voor het wooncomplex geldt dat uiterlijk in het tweede kwartaal van 2027 met de bouw moet zijn gestart. Dit is een voorwaarde voor de verlening van een subsidie in het kader van het Woonfonds.
Deze subsidie van 1 miljoen euro vormt een substantiële bijdrage aan de financiering van dit project. Om in het tweede kwartaal van 2027 te kunnen starten met de bouw, moeten de vergunningen op tijd worden verleend.
In verband met de tijd die nodig is voor de afhandeling van de vergunningen en daaropvolgende bezwaartermijn is het belangrijk dat over dit voorstel voor bindend advies wordt besloten in de besluitronde van 16 december 2026.

Bijlagen

1. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken, zaaknummer Z2026-00005198