

Onderwerp

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 93-Bopa-20240417 (Zuiderveld Oost)

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Collegebesluit	13 mei 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Behandeldatum Raad	2 juli 2025
		Status	Openbaar

Samenvatting

Het gebied Zuiderveld Oost is gelegen in de meest noordelijk gelegen buurt van Nijmegen: Zuiderveld. Zuiderveld is nog volop in ontwikkeling. Ten oosten van Zuiderveld West willen we als gemeente woningbouw ontwikkelen, onder de naam "Zuiderveld Oost". Het zuidelijke deel hiervan is nu gereed voor ontwikkeling. Het besluitgebied voor onderhavige aanvraag omgevingsvergunning (planologisch basisbesluit) betreft een deeltuitwerking van het gehele plan Zuiderveld Oost. De opgave voor onderhavig gebied is het realiseren van 1 basisschool en maximaal 235 grondgebonden woningen.

Het initiatief voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege en is niet vergunningvrij voor het bouwen. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna bopa) wordt afgeweken 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 (artikel 12.27a Bkl). Dit houdt in dat eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit 'afwijken van regels van het omgevingsplan' (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 (op basis van artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b Omgevingswet) af te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning (planologisch basisbesluit) om de locatie Zuiderveld Oost te herontwikkelen naar 1 basisschool en maximaal 235 grondgebonden woningen.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Zuiderveld Oost' vast te stellen.

Aanleiding

Zuiderveld Oost is een deel van het originele plan voor Groot Oosterhout. Groot Oosterhout vormt het noordelijke sluitstuk van de Waalsprong in Nijmegen.

Bij besluit van 22 december 2010 is een gedeelte van het bestemmingsplan Groot Oosterhout door de Raad van State vernietigd. Dit is nog herkenbaar aan de ronde uitsnede in het bestemmingsplan dat als de hinderzone van 300 meter rondom het betreffende bedrijf is aangemerkt, vanwege hun bedrijfsactiviteiten/-belangen (uitgaande van het stoken en opslaan van alcohol), waarmee volgens de Raad van State bij vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende rekening was gehouden. Deze locatie is inmiddels aangekocht door de Gemeente Nijmegen en de bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn gestopt. Het betrof het plangedeelte dat nu uitgewerkt wordt onder de naam Zuiderveld Oost. Het zuidelijke deel hiervan is nu gereed voor ontwikkeling. Het besluitgebied voor onderhavige aanvraag omgevingsvergunning (planologisch basisbesluit) betreft een deeluitwerking van het gehele plan Zuiderveld Oost. Het huidige ruimtegebruik van Zuiderveld Oost bestaat uit akkers, weiden en sloten.

De opgave voor dit gebied is het realiseren van 1 basisschool en maximaal 235 grondgebonden woningen in aansluiting op de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische principes van Zuiderveld West.

Het initiatief voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan van rechtswege en is niet vergunningvrij voor het bouwen. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna bopa) wordt afgeweken 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 (artikel 12.27a Bkl). Dit houdt in dat eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit 'afwijken van regels van het omgevingsplan' (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>
3. 24 april 2024: Voortgangsrapportage Grote Projecten 2024 (Planexploitatie G285 Vlek 32 Zuiderveld)
<https://nijmegen.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/9320d26e-7ab3-49c4-a3be-dfa8c63f89a0?documentId=32b14a18-cdb6-4e18-88fd-ba7881160851&agendatemplId=a0c2ffc6-664a-4e21-b561-7adf59cd3403#>

Beoogde impact: wijziging kaders

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 goede ruimtelijke ordening.
Activiteiten	We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).
Ambitie	We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners
Doel	We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.
Activiteiten	We voeren de afspraken in de Woondeal met het Rijk uit.
Programma	Onderwijs
Ambitie	We hebben voor kinderen en jongeren duurzame, moderne en toegankelijke onderwijsgebouwen
Doel	Kinderen gaan zo veel mogelijk dichtbij naar de basisschool

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 het vigerende woonbeleid (Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen en Nijmeegse Woonagenda 2024 – 2029) is een programma van twee derde betaalbare woningbouw opgenomen. Hierbij is opgenomen dat afspraken bij bestaande plannen, waaronder de gebiedsafspraken in de Waalsprong, worden gerespecteerd. Voor het woningbouwprogramma van de gebiedsontwikkeling Waalsprong is in de GREX Waalsprong vastgelegd dat minimaal 21% van het woningbouwprogramma moet bestaan uit sociale huurwoningen. De voorgestane ontwikkeling is voorzien van een programma met een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen.

1.2 De bopa draagt bij aan de nabijheid van onderwijs

Uit het behoefterapport basisschool (bijlage 4 van de motivering) is in beeld gebracht dat er ondercapaciteit ontstaat in de komende jaren in Nijmegen Noord. Dit betekent dat er sprake is van een tekort en dat er behoefte is aan een school voor regulier basisonderwijs. In de aanvraag omgevingsvergunning is hiermee rekening gehouden en is een locatie opgenomen waar een basisschool gerealiseerd kan worden.

1.3 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.

1.4 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 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 behelst het mogelijk maken van meer dan twee woningen en daarom is 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.

1.5 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.

1.6 Stikstof is geen knelpunt

Uit de stikstofstukken volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten (zie paragraaf 7.5.2 en bijlage 10 van de motivering).

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

Uit de geactualiseerde quickscan van september 2024 (bijlage 9 van de motivering) blijkt dat het besluitgebied mogelijk leefgebied is van kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt de gebiedsgerichte ontheffing verleend op basis van het Soortenmanagementplan Nijmegen – De Waalsprong (Martens & Krijt, 2019). Er dient volgens dit SMP en de voorschriften uit de ontheffing (Zaaknummer 2019-001733) gehandeld te worden. Specifiek voor o.a. kleine marterachtigen dienen in/grenzend aan het besluitgebied conform de verleende ontheffing maatregelen te worden getroffen.

2.1 Het Beeldkwaliteitsplan Zuiderveld Oost.

Het Ruimtelijk Kwaliteitsteam (RKT) Waalsprong heeft het ‘Beeldkwaliteitsplan Zuiderveld Oost’ positief beoordeeld. Het RKT zal het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader gebruiken bij het opstellen van zijn advies aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Nijmegen. Dit toetsingskader zal gebruikt worden voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het inrichten c.q. aanleggen van de openbare ruimte.

Kantttekeningen

2.1 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. In verband met de fatale termijn is het belangrijk dat dit voorstel voor bindend advies wordt geagendeerd voor de besluitronde van 2 juli 2025.

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 2 en in bijlage 3 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/project/zuiderveld-1> is hiervan de laatste versie te raadplegen.

Financiën

Deze ontwikkeling in het besluitgebied Zuiderveld Oost voorziet in de ontwikkeling van woningbouw en een school. De bijbehorende grondexploitatie geschiedt voor rekening en risico van de gemeente Nijmegen en is onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie Waalsprong. Alle gronden zijn in gemeentelijk eigendom. De kosten kunnen worden verhaald via de uitgifte van de gronden en daarmee is het kostenverhaal verzekerd. Er hoeft dus geen publiekrechtelijk kostenverhaal plaats te vinden. Daarmee is er ook sprake van een in financieel-economisch opzicht haalbaar plan.

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. Verzoekformulier Afwijken omgevingsplan;
2. Aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken (bijlagen), zaaknummer Z 2025-00006496;
3. Beeldkwaliteitsplan Zuiderveld Oost.