BOPA Neerbosch-Oost - Maisonnettes Woonwaarts [43-Bopa-20250331] publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	**Gemeente Nijmegen**
Behandeld door	**Gemeente Nijmegen**
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20251209 00636 000 (ingediend op 09-12-2025)

Project

Naam van dit project
BOPA Neerbosch-Oost - Maisonnettes Woonwaarts [43-Bopa-20250331]

Projectomschrijving
Woningcorporaties Talis en Woonwaarts verhuren in Neerbosch Oost 312 maisonnettewoningen, 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. De totale ontwikkeling van Talis en Woonwaarts, wordt opgesplitst in twee losse ontwikkelingen op deelgebiedsniveau.

Voorliggende aanvraag 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 282 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Dit betekent voor het deelgebied van Woonwaarts een toevoeging van 114 woningen.

Het voornemen van Woonwaarts is in strijd met de regels van het omgevingsplan. De realisatie van de beoogde woongebouwen met bijbehorende terreininrichting is binnen het huidige omgevingsplan dan ook niet mogelijk.

Om de voorgenomen gebruikswijziging en afwijking van de regels planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt gebruikgemaakt van lid 2 van artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierbij heeft de aanvraag omgevingsvergunning betrekking op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een zogenaamde BOPA.

Deze vergunningaanvraag voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, een zogenaamde BOPA, heeft uitsluitend betrekking op het ruimtelijke deel.

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Document	Vertrouwelijk
bijlage 4 Participatie- en communicatieplan.pdf	Nee
Bijlage 5 Participatieverslag.pdf	Nee

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 24 Ruimtegebruikskaart Woonwaarts.pdf	Nee

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?
Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?
geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?
geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam
BOPA Neerbosch-Oost - Maisonnettes Woonwaarts [43-Bopa-20250331]

Toelichting op uw verzoek
geen openbare informatie

Uw referentienummer
geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.
Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.
geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.
geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie
Pouderoyen B.V.
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
14066614
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
810481996
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Wijchenseweg
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
102
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
6538SX
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Nijmegen
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer

Naam van de organisatie
Stichting Woonwaarts
Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer
10017041
Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer
-

RSIN
002485990
Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam
Takenhofplein
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer
3
Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter
-

Huisnummertoevoeging
-

Postcode
6538SZ
Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam
Nijmegen
Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de initiatiefnemer

Naam van contactpersoon of afdeling
geen openbare informatie

E-mailadres
geen openbare informatie

Telefoonnummer
geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.
Nieuwbouwprogramma Woonwaarts
De maisonnettewoningen van Talis en Woonwaarts worden gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen. Talis en Woonwaarts zullen ieder hun deel uitwerken en volgen hiervoor een eigen (apart) BOPA-traject. Hieronder is voor het deelgebied van Woonwaarts een toelichting op de stedenbouwkundige opzet opgenomen.

Concreet worden de 168 (grote) maisonnettewoningen van Woonwaarts vervangen voor 282 appartementen, waarvan:

- 111 (39%) sociale huurwoningen in huursegment betaalbaar 1;
- 57 (20%) sociale huurwoningen in huursegment betaalbaar 2;
- 36 (13%) sociale huurwoningen in huursegment duur sociaal;
- 78 (28%) midden huurwoningen.

Daarnaast wordt er een gemeenschappelijke ruimte in één van de nieuwbouwblokken gerealiseerd.

De nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd in 7 blokken, waarbij gevarieerd wordt met kleine appartementen met 1 slaapkamer van ca 50 m^2 GBO tot middelgrote appartementen met 2 slaapkamers van ca 70m^2 GBO en grote appartementen met 3 slaapkamers van ca 80m^2 GBO.

Voor meer informatie zie de bijgevoegde ruimtelijke motivering inclusief bijlagen.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.
De realisatie van de nieuwe woongebouwen past om de volgende redenen niet binnen de regels van het omgevingsplan.

- De nieuwe gebouwen worden deels gerealiseerd ter plaatse van de functie 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor woondoeleinden of het realiseren van woongebouwen.
- Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de huidige situatie zijn enkel de bestaande gebouwen voorzien van een bouwvlak. De toekomstige gebouwen worden gedeeltelijk buiten de contouren van de bestaande gebouwen gerealiseerd.
- Voor de functie 'Wonen' geldt dat de goot-en bouwhoogte van de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak ter plaatse van het besluitgebied maximaal 15 meter mogen bedragen. Met het voornemen zijn gedifferentieerde bouwhoogtes voorzien van 19 tot 37 meter. De maximale bouwhoogte wordt hiermee overschreden.
- Voor de functie ‘Groen’ geldt dat het gebruik van deze gronden ten behoeve van

parkeren als strijdig gebruik wordt verstaan. Parkeren op gronden met de functie ‘Groen’ is dus niet toegestaan.

- Voor de functie ‘Wonen’ geldt dat het gebruik van deze gronden ten behoeve van een algemene ontmoetingsruimte niet direct is toegestaan.

Het voornemen is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Omdat in het omgevingsplan is bepaald dat een groenfunctie niet is beoogd voor woondoeleinden, een ontmoetingsruimte niet onder ‘Wonen’ valt, ter plaatse van de toekomstige gebouwen niet overal een bouwvlak is opgenomen en de beoogde gebouwen de maximale bouwhoogten overschrijden, is het realiseren van de toekomstige inrichting op deze gronden niet mogelijk zonder een ruimtelijk besluit en een planologische afweging.

Voor meer informatie zie de bijgevoegde ruimtelijke motivering inclusief bijlagen. Op basis van de voorliggende motivering wordt afgeweken van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.
De maisonnettewoningen sluiten 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. Tussen de blokken is veel ruimte en groen, maar het groen is van een lage kwaliteit en heeft geen gebruiks- of verblijfswaarde. De maisonnettewoningen worden in het betaalbare huursegment (betaalbaar 1 en 2) verhuurd, waardoor er vooral lage inkomens en aandachtsgroepen instromen. De verbondenheid van de bewoners (onderling en met de woonomgeving) neemt af en de leefbaarheid, met name in de gebieden rondom de maisonnettewoningen, staat al jaren onder druk. Er is sprake van een negatieve imago van de wijk.

Concreet worden de 168 (grote) maisonnettewoningen van Woonwaarts vervangen voor 282 appartementen. Met de realisatie van het plan wordt een kwaliteitsverbetering voor Neerbosch-Oost en Nijmegen bereikt en worden door Woonwaarts daarnaast circa 114 woningen extra toegevoegd aan de stedelijke woningvoorraad.

Voor meer informatie zie de bijgevoegde ruimtelijke motivering inclusief bijlagen.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.
Zie ruimtelijke motivering inclusief bijlagen. In de ruimtelijke motivering worden alle aspecten van de fysieke leefomgeving nader toegelicht. Om negatieve effecten uit te sluiten zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?
Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?
Voor 1 of meer activiteiten geldt een ‘project-mer-beoordelingsplicht’

Is er al een mer-beoordelingsbeslissing?
Nee

Vooroverleg

Heeft u vooroverleg gehad over uw idee of plan?
Ja

Wat is het zaaknummer?
43-Bopa-20250331

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Mededeling mer-beoordelingsplichtig project

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 22 Aanmeldnotitie m.e.r..pdf	Nee

Project-milieueffectrapport

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 1 Plankaart.pdf	Nee
Bijlage 10 Weging van het Waterbelang Nijmegen.pdf	Nee
Bijlage 11 Quisckan Ecologie.pdf	Nee
Bijlage 12 Bomen Effect Analyse (BEA).pdf	Nee
Bijlage 13 Nader onderzoek flora en fauna.pdf	Nee
Bijlage 14 Besluit provincie.pdf	Nee
Bijlage 15 Ecologische notitie voorlopig stedenbouwkundig ontwerp.pdf	Nee
Bijlage 16 Voortoets stikstof Neerbosch-Oost incl Aerius bijlagen.pdf	Nee
Bijlage 17 Toolbox natuurinclusief bouwen.pdf	Nee
Bijlage 18 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek. pdf	Nee
Bijlage 19 Cultuurhistorisch onderzoek.pdf	Nee
Bijlage 2 Profieldoorsnedes.pdf	Nee
Bijlage 20 Onderzoek omgevingsveiligheid.pdf	Nee
Bijlage 21 Onderzoek windklimaat.pdf	Nee
Bijlage 22 Aanmeldnotitie m.e.r..pdf	Nee
Bijlage 23 Voorschriften Woonwaarts.pdf	Nee
Bijlage 24 Ruimtegebruikskaart Woonwaarts.pdf	Nee
Bijlage 3 BKP Neerbosch Oost Woonwaarts.pdf	Nee
bijlage 4 Participatie- en communicatieplan.pdf	Nee
Bijlage 5 Participatieverslag.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 6 Bezonningsstudie.pdf	Nee
Bijlage 7 Verantwoordingskaart parkeren.pdf	Nee
Bijlage 8 Quickscan geluid.pdf	Nee
Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek Woonwaarts.pdf	Nee
Ruimtelijke motivering BOPA Neerbosch-Oost Maisonnettes Woonwaarts - 43-Bopa-20250331.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 1 Plankaart.pdf	Nee
Bijlage 2 Profieldoorsnedes.pdf	Nee
Bijlage 3 BKP Neerbosch Oost Woonwaarts.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 18 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend booronderzoek.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 19 Cultuurhistorisch onderzoek.pdf	Nee
Bijlage 3 BKP Neerbosch Oost Woonwaarts.pdf	Nee
Ruimtelijke motivering BOPA Neerbosch-Oost Maisonnettes Woonwaarts - 43-Bopa-20250331.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 1 Plankaart.pdf	Nee
Bijlage 2 Profieldoorsnedes.pdf	Nee
Bijlage 3 BKP Neerbosch Oost Woonwaarts.pdf	Nee