Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens
nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk
D252409130

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 20 januari 2026
Onderwerp Informatie over de stand van zaken Kinderdorp Neerbosch

Geachte leden van de raad,

Op 24 juni 2025 informeerden wij u per brief over de stand van zaken van het in 2023 vastgesteld Ambitiedocument voor Kinderdorp Neerbosch.
Wij schreven u, dat wij geconstateerd hadden dat het toevoegen van nieuwe woningen in Kinderdorp zoals in het in Ambitiedocument is opgenomen, eigenlijk niet langer wenselijk is en waarschijnlijk ook niet meer haalbaar is. Wij gaven aan, dat nader onderzoek nodig was naar de consequenties hiervan en eventuele alternatieven hiervoor.

In het kader van dit onderzoek is onder meer juridisch advies gevraagd aan onze huisadvocaat. Volgens onze huisadvocaat is het uitvoeren van een dergelijk onderzoek complex en tijdrovende en bovendien zeer kostbaar, terwijl er feitelijk al voldoende argumenten zijn voor een helder standpunt om het Ambitiedocument Kinderdorp – voor wat betreft toevoegen van woningen – niet langer uit te voeren.

Dit betekent dat wij:
1. Afzien van het toevoegen van nieuwe woningen in Kinderdorp Neerbosch;
2. Overwegen gemeentelijke percelen desondanks te verkopen indien daar interesse voor bestaat en het ontwikkelingen betreft zonder woonvoorzieningen en aansluitend bij de geldende bestemming;
3. Overige ontwikkelingen in Kinderdorp zoals voorzien in het Ambitiedocument en de Vernieuwingsgolf openbare ruimte wel uit te voeren;
4. Het hierdoor ontstane tekort in de Grex zullen meenemen in de MPG 2026.

Ad 1.
De volgende argumenten hebben ons doen besluiten om af te zien van verdere woningbouw in Kinderdorp:
a. In geheel Kinderdorp wordt de richtwaarde voor geur voor (nieuwe) woningen overschreden. Toevoegen van (een beperkt aantal) woningen is alleen mogelijk door af te wijken van het vastgestelde geurbeleid. Dat kan alleen in overleg met de Provincie,

maar medewerking van de Provincie ligt niet voor de hand. Bovendien is afwijken niet vanzelfsprekend gezien de argumenten onder b t/m e hieronder.

b. In januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Geur is nadrukkelijk een gezondheidsaspect. Kinderdorp is een geurgehinderd gebied;
c. Ook in de casus APN (asfaltcentrale) speelde 'geur' als gezondheidsaspect een belangrijke rol. De Onderzoeksraad voor Veiligheid noemde in deze casus de blootstelling op leefniveau relevant voor de gezondheid van omwonenden.
d. In de in december 2024 door ons vastgestelde uitvoeringsagenda Industrie en Omwonenden TPN-West wordt onder andere aangegeven, dat er gestuurd moet worden op het bereiken en in stand houden van een gezonde leefomgeving. (Geur)Hinder zelf is dus ook een gezondheidseffect;
e. In de recent door uw raad vastgestelde Omgevingsvisie, is het volgende standpunt opgenomen: 'bij zowel vergunningverlening als bij de ontwikkeling van ruimtelijke projecten, sturen we erop dat er geen geurgevoelige gebouwen en locaties boven de in ons beleid vastgestelde richtwaarde komen te liggen. We wijzen geurgevoelige gebouwen en locaties aan in het Omgevingsplan en voeren actief toezicht uit op de emissies van geur'.

Alles overwegende is het toevoegen van woningen in Kinderdorp niet langer logisch. Hoewel er door deze keuze 20-50 minder woningen gebouwd worden, heeft dit geen groot effect op de totaalopgave voor woningbouw in Nijmegen.

Ad 2.
Als de in het Ambitiedocument voorziene woningen niet gebouwd worden, is er geen noodzaak het onderliggende tijdelijke Omgevingsplan op dit punt te wijzigen. Dit betekent dat op veel percelen bijvoorbeeld de functie "maatschappelijk" of "agrarisch" blijft rusten. Een aantal locaties (gemeentelijk eigendom) kennen binnen de huidige bestemming ook een bouwmogelijkheid of zijn al bebouwd. Als er gegadigden zijn voor herontwikkeling van deze gronden binnen de bestaande bestemming, is verkoop alsnog mogelijk. Verkoop hoeft overigens niet meteen plaats te vinden, voor enkele percelen is het logischer deze toe te voegen aan de strategische voorraad grond. Een overzicht van de mogelijkheden is weergegeven op de figuur onderaan deze brief.

Verkoop van percelen levert binnen de huidige bestemming in de meeste gevallen weliswaar minder geld op dan bij verkoop voor woningbouw, maar nog altijd meer dan wanneer de percelen niet worden verkocht. Verkoop kan het tekort in de planexploitatie verkleinen (zie Ad 4).

Onzelfstandig wonen
Binnen de maatschappelijke bestemming is 'onzelfstandig wonen' toegestaan. In lijn met de argumenten onder Ad 1. vinden wij het van belang dat deze mogelijkheid wordt uitgesloten bij verkoop van gemeentelijke percelen met een maatschappelijke bestemming.
Andere, tijdelijke, verblijfsfuncties zijn echter wel beperkt mogelijk mits dit geen woonvorm betreft. Een voorbeeld hiervan is een zorghotel. Een zorghotel past binnen de

maatschappelijke bestemming en de functie van het huidige Kinderdorp. Een zorghotel is geen vorm van wonen, als het tijdelijk en kort verblijf van hulpbehoevenden betreft die daarna weer vertrekken uit Kinderdorp (opvang van enkele dagen tot ca. 3 à 4 maanden).

'Vlek 1' heeft al een woonbestemming

Het afzien van woningbouw geldt voor alle percelen die de gemeente in eigendom heeft en waar woningbouw gepland was. Dus ook voor het perceel dat al langer een positieve woonbestemming heeft ('vlek 1'). Wij zijn echter van mening, dat het bebouwen van deze locatie niet in lijn zou zijn met de afwegingen zoals hierboven geschetst. Bovendien zou dat niet consequent zijn naar omliggende bedrijven en kopers van gemeentelijke percelen waar we onzelfstandige woonvormen uitsluiten.
Waar mogelijk zullen we zoeken naar een alternatieve invulling voor dit perceel en wordt het alsnog verkocht. Maar vooralsnog lijkt het meer voor de hand te liggen om dit perceel toe te voegen aan de voorraad strategische grond.

Ad 3.
Het Ambitiedocument gaat over meer dan wonen. Ontwikkelingen in Kinderdorp die wel doorgaan:

- Het verplaatsen van de sporthal. De procedure hiervoor wordt momenteel voorbereid en zal binnenkort starten;
- De Vernieuwingsgolf openbare ruimte (al zal deze beperkter van omvang zijn wanneer er inderdaad geen woningen worden toegevoegd);
- Het beschermingstraject van de cultuurhistorische waarden. Het betreft dan onder meer de (nog niet beschermde) waardevolle gebouwen zoals de ronde paviljoens in het gebied via de Monumentenverordening. Daarnaast is het de bedoeling ook de waardevolle gebiedsstructuren te beschermen (via een wijziging van het Omgevingsplan);
- Continueren van de stadslandbouw: met de stadsboeren wordt gekeken hoe zij meer zekerheid kunnen krijgen om in het gebied te blijven. Momenteel pachten zij de grond, maar we zijn met hen in gesprek over verkoop ervan;
- Reeds in gang gezette particuliere ontwikkelingen, zoals de initiatieven van Parnassia;
- Toekomstige ontwikkelingen die wij maatschappelijk van belang vinden en passen binnen de geldende bestemmingen.

Ad 4.
Een en ander is voorlopig doorgerekend in de bestaande Grex. Uitkomst is dat er bij afsluiten van de Grex op de manier zoals hierboven geschetst, een tekort zal resteren van circa € 3,5 mln. Nog niet alle kosten en eventuele baten zijn echter momenteel al volledig in beeld. Over de definitieve wijze van afronden wordt u geïnformeerd via de MPG 2026.

Hadden we dit niet eerder kunnen weten?

Hadden we niet eerder kunnen weten dat de herontwikkeling van Kinderdorp niet uitvoerbaar is? Het korte antwoord is "nee". De aankoop van de gronden van Kinderdorp is een lang proces geweest, bij de uiteindelijke aankoop in 2021 speelden de hiervoor

genoemde zaken nog niet, de regelgeving is in de jaren daarna (deels ook geleidelijk) gewijzigd.

Bij de vaststelling van het Ambitiedocument (in 2023) was al wel bekend dat milieuregels de ontwikkelingen konden bemoeilijken, dat is ook in het Ambitiedocument gemeld. Specifiek geurregels zijn toen benoemd als aspect dat speciale aandacht verdient. Naar nu blijkt, is dus geur inderdaad één van de doorslaggevende aspecten om te concluderen dat de herontwikkeling naar wonen niet mogelijk is. Maar er speelt dus meer, in feite is de keus om de herontwikkeling naar wonen te staken een optelsom van de volgende factoren:

- Geurregels en richtwaarden daarvoor;
- Strenge gezondheidseisen in de Omgevingswet (strenger dan voorzien);
- Casus APN;
- Uitvoeringsagenda Industrie en Omwonenden TPN-West 2024;
- Geactualiseerde Omgevingsvisie 2025.

Eén en ander blijkt nu, tijdens de planvorming voor uitwerking van de herontwikkelingsplannen. Eerder was dat niet bekend.

Wat betekent dit voor de huidige bewoners en andere gebruikers

Voor de huidige bewoners hebben de actuele inzichten geen consequenties. De milieusituatie verslechtert ook niet voor hen.
Met de huidige bewoning en de overige bestaande maatschappelijke functies in Kinderdorp is rekening gehouden in de afgegeven milieuvergunningen van bedrijven in het omringende gebied. Voor de omliggende bedrijven verandert er dus ook niets.
Wel had het toevoegen van nieuwe woningen in Kinderdorp er, vanwege de steeds strenger wordende milieuregelgeving, uiteindelijk toe kunnen leiden dat omliggende bedrijven hun bedrijfsactiviteiten moeten beperken. Dat is niet de bedoeling. Belangrijk uitgangspunt was (en is) dat er zowel rekening gehouden wordt met de huidige en toekomstige bewoners als met de bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven: wonen en bedrijvigheid moeten in de bestaande vorm naast elkaar kunnen blijven bestaan. Het is daarom overigens evenmin de bedoeling om de bestaande milieuruimte van bedrijven te vergroten.

Illegale bewoning

In een zestal particuliere paviljoens met de maatschappelijke functie wordt momenteel in strijd met het bestemmingsplan *zelfstandig* gewoond. Zelfstandig wonen past, in tegenstelling tot onzelfstandig wonen, niet binnen de bestemming maatschappelijk.
De eigenaren van de paviljoens zijn zich hiervan bewust, maar hadden hoop op legalisatie van de situatie. In eerdere gesprekken hierover hebben zij ook aangegeven graag de zelfstandige woonfunctie toegevoegd te krijgen en daarvoor te willen ‘meeliften’ op de voorziene wijziging van het Omgevingsplan.
Nu het Omgevingsplan niet meer gewijzigd hoeft te worden voor de uitvoering van de resterende ambities van het Ambitiedocument, zullen betrokkenen daar zelf een verzoek voor moeten indienen. Onduidelijk is nog wat de uitkomst daarvan zal zijn. Overigens zal ook bij een eventuele handhavingsactie eerst onderzocht moeten worden of de huidige situatie gelegaliseerd kan worden. Dit valt echter buiten de scope van het Ambitiedocument.

Wel ligt het voor de hand om bij particulier percelen met een maatschappelijke bestemming, de mogelijkheid voor *onzelfstandig* wonen in stand te houden. Het betreft een bestaand recht en de paviljoens zijn oorspronkelijk als groepswoningen voor begeleid wonen gebouwd. In de milieuvergunning van omliggende bedrijven is daar ook al rekening mee gehouden.

Gesprekken met betrokkenen
Vooruitlopend op de vaststelling van het Ambitiedocument in 2023 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden (in 2022 en 2023). Participerende partijen waren bewoners, omliggende bedrijven, pandeigenaren, de school, maatschappelijke instanties in het gebied, etc. Ook op dit moment zijn er nog veel contacten met diverse stakeholders. Zo is er een klankbordgroep voor de Vernieuwingsgolf openbare ruimte en vinden er met enige regelmaat gesprekken plaats met de stadsboeren, TPN West en de Bewonersvereniging Kinderdorp Neerbosch.
Met alle partijen zijn de afgelopen periode (na onze brief aan u van 24 juni) ook gesprekken gevoerd. Maar er zijn nog nieuwe gesprekken nodig om hen te informeren over de consequenties van de definitieve keuze om af te zien van nieuwe woningbouw in Kinderdorp. We willen hier niet lang mee wachten en veel gesprekken zijn inmiddels ingepland.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester

De gevolgen voor het Ambitiedocument concreet in beeld



VLEK 1 | AFRONDEN LINTBEBOUWING
(2-4 woningen, vrije sector koop => gaat niet door, vooralsnog geen alternatieven, overwegen naar strategische voorraad grond)

VLEK 2 | WOONFUNCTIE OUDE BOERDERIJ
(4-5 woningen, CPO => gaat niet door, verkoop van het pand is wel mogelijk binnen de geldende bestemming 'maatschappelijk')

VLEK 3 | RIJWONINGEN LANGS FIETSPAD
(6-10 woningen, vrije sector koop => gaat niet door, vooralsnog geen alternatieven, overwegen naar strategische voorraad grond)

VLEK 4 | NIEUW PAVILJOEN
(2-4 woningen CPO of maatschappelijke functie => gaat niet door, gronden kunnen wel verkocht worden als maatschappelijk)

VLEK 5 | HET BASKETBALVELDJE
(4-12 woningen, vrije sector koop => gaat niet door, overwegen herinrichting als groen/openbare ruimte)

VLEK 6 | GEITENWEITJE
(12-20 appartementen betaalbaar => gaat niet door, gronden kunnen wel verkocht worden als maatschappelijk met bouwmogelijkheid)

VLEK 7 | DE SPORTHAL
(Verplaatsen bestaande sporthal => procedure wordt gestart voor verplaatsing van de sporthal naar het perceel naast de school. Gronden van het perceel ten zuiden daarvan overwegen naar strategische voorraad grond)

VLEK 8 | STADSLANDBOUW
(Continueren en evt. uitbreiden bestaande stadslandbouw => blijft zo, er worden gesprekken gevoerd voor verkoop van de gronden aan de stadsboeren (nu pacht), deels gefaseerd na verplaatsen sporthal).