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
D252409292

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 1 juli 2025
Onderwerp Ambitiedocument De Doekenborg

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over het Ambitiedocument De Doekenborg. Het ambitiedocument is als bijlage bij deze brief opgenomen. In deze brief leest u over de aanleiding, de inhoud van het ambitiedocument, het inmiddels gestarte participatieproces en de vervolgstappen.

De Doekenborg
De Doekenborg is een voormalige woonzorgflat aan de Aldenhof 3196 met bijbehorende laagbouw aan de Aldenhof 3201-3219 (voormalige aanleunwoningen). De locatie is eigendom van Woonzorg Nederland (verder: initiatiefnemer). De panden staan sinds 2016 leeg en worden (deels) anti-kraak bewoond.

Initiatiefnemer wil De Doekenborg herontwikkelen
Initiatiefnemer heeft de wens geuit een woon-zorgcomplex te realiseren dat voorziet in wonen met een zorgcomponent voor de doelgroep 55+/senioren. Het is de bedoeling dat de huidige bebouwing daarvoor wordt gesloopt, omdat deze gebouwen niet geschikt te maken zijn voor het nieuwe zorgconcept.
De nieuwbouw zal opnieuw verdeeld worden over de twee naast elkaar gelegen locaties waarbij wordt ingezet op een zorggeschikte woonvorm en beschikbaarheid tot “Volledig Pakket Thuis” in een groene en gezonde omgeving. Alle woningen zullen sociale- of middenhuurwoningen zijn.

Een ambitiedocument geeft richting
Het startpunt van een ambitiedocument is de door uw raad vastgestelde kaderstellende Omgevingsvisie. Een ontwikkeling moet bijdragen aan de opgaven uit de Omgevingsvisie. Met een ambitiedocument worden de ontwikkelmogelijkheden van één of meer percelen geanalyseerd. Hierbij worden de wensen, ambities en ontwikkelmogelijkheden van het plangebied vanuit verschillende gemeentelijke vakdisciplines, en in nauw contact met de initiatiefnemer, tot een integraal document verwerkt.

We dragen bij aan de opgaven uit de Omgevingsvisie
In de bijlage is het volledige ambitiedocument opgenomen. We beschrijven hier enkele hoofdpunten.
Het uitgangspunt is de sloop van de bestaande bebouwing, waarna deze vervangen wordt door een nieuw en modern woon- zorgcomplex voor de doelgroep 55+/senioren. Gezien de vergrijzing in Dukenburg is bovendien specifiek inzet nodig op zorggeschikte en levensloopbestendige appartementen. Dit past binnen de Toekomstverkenning en de wens van ouderen om in Dukenburg te blijven wonen.
Daarbij wordt uitgegaan van zorggeschikt wonen met beschikking tot “Volledig Pakket Thuis” (VPT). Bij VPT levert een zorgaanbieder alle zorg aan huis. Hierbij horen ook maaltijden, huishoudelijke hulp en dagbesteding. Op basis van de Nijmeegse Woonzorgvisie is hier een tekort aan in Dukenburg.
Alle woningen worden gerealiseerd als zorggeschikte woningen. Het is de bedoeling om in de (nieuwe) Doekenborg dit VPT-concept beschikbaar te stellen in het te ontwikkelen laagbouwdeel (circa 44 sociale huurwoningen). In het nieuwe hoogbouw deel komen circa 106 woningen, waarbij wordt ingezet op een zorgvuldige balans tussen sociale huur en middenhuur.

Met de herontwikkeling kan gezorgd worden voor een verbetering van de hele omgeving. De herontwikkeling biedt kansen om in te zetten op een aantrekkelijk woonmilieu. Belangrijke elementen daarbij zijn een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte op de begane grond van de hoogbouw. Deze is ook bedoeld voor de buurt. Ook wordt door ingezet op een gemeenschappelijk groen plein in de openbare ruimte, dat enerzijds de hoog- en de laagbouw ‘verbindt’ en anderzijds ook voor de buurt een aantrekkelijke plek moet worden.
Om de mogelijkheden van de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en de inrichting van het gemeenschappelijke plein verder vorm te geven wil Initiatiefnemer, in het vervolg van het reeds ingezette participatieproces, een of meerdere themasessies organiseren met de buurt en toekomstige bewoners.

De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt
Met het ambitiedocument geven we richting aan ambities, maar de uitwerking is aan de initiatiefnemer. Daarbij moet nog een en ander onderzocht worden. De uitkomst van deze onderzoeken kan van invloed zijn op de herontwikkeling.
Diverse onderzoeken zijn al in gang gezet, maar in ieder geval is een verkennend bodemonderzoek nodig. Daarnaast zal parkeren moeten voldoen aan de Nijmeegse parkeernormen en is bijvoorbeeld een advies van Welstand nodig. Ook het participatietraject moet nog worden afgerond.

Er is een interactief participatieproces gestart
Initiatiefnemer is al gestart met de participatie. Een eerste informatieavond vond plaats op 7 april 2025. Ruim 100 personen bezochten deze bijeenkomst en de plannen werden in het algemeen erg positief ontvangen. Naast veel omwonenden van de ontwikkellocatie waren er ook veel belangstellenden/geïnteresseerden voor de nieuwe woningen. De presentaties en de verslagen van deze bijeenkomsten zijn openbaar online te vinden op: www.denieuwedoekenborg.nl.

In het vervolgproces zal Initiatiefnemer het participatietraject voortzetten. In toenemende mate zal ook de gemeente Nijmegen daarbij betrokken zijn.
Uiteraard is het mogelijk, dat de resultaten van deze participatie leiden tot wijzigingen in de toekomstige bouwplannen. In het ambitiedocument is getracht daarmee rekening te houden door de kaders niet te rigide vorm te geven. Zo zijn er, in afwijking van de stedenbouwkundige kaderkaart, onder voorwaarden mogelijkheden opgenomen voor een extra laag op het hoogbouwdeel en een alternatieve ontsluiting van het gebied.
De extra laag kan nodig zijn om tot een juiste verdeling tussen de kleinere (sociale huur) en grotere (middenhuur) woningen te komen. Een alternatieve ontsluiting biedt onder meer mogelijkheden voor een meer parkachtige setting van het middengebied/het gemeenschappelijke plein.
Beide opties (alternatieve ontsluiting en wat grotere woningen) vloeien overigens ook voort uit wensen die omwonenden en belangstellenden uitten tijdens een de informatieavond. Mogelijkheden hiervoor worden daarom bespreekbaar geacht, maar moeten nog wel zorgvuldig worden uitgewerkt.

Aan initiatiefnemer is een subsidie toegekend voor de herontwikkeling
Initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend voor subsidie in het kader van het Woonfonds. Met deze subsidieregeling wordt een impuls gegeven aan de woningbouw in Nijmegen.
Op 20 mei jl. kenden wij o.a. aan initiatiefnemer deze subsidie toe. U bent hierover per brief geïnformeerd. Met deze toekenning gaven wij ervan blijk vertrouwen te hebben in de uitvoering en het belang van het initiatief.
De beoogde herontwikkeling past onder andere bij de doelen van de gemeente om:

- de woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 te realiseren;
- voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van woonruimte te hebben;
- voldoende goede woningen voor studenten en starters te hebben; we zorgen ervoor dat de leefbaarheid in wijken op orde is.

Vervolgstappen
Dit ambitiedocument is een van de eerste stappen in het proces. Er moeten nog meerdere stappen volgen, het is aan de initiatiefnemer om de plannen en de participatie verder uit te werken. Daarnaast zijn er nog verschillende onderzoeken nodig.
Het ambitiedocument is het uitgangspunt voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de locatie en de benodigde procedure, de BOPA (omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit).

Het is aan de initiatiefnemer om het vervolgparticipatieproces verder vorm te geven. Hij moet dit in planvorm aan de gemeente overleggen. Hierover zullen afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer en deze zullen wij vastleggen in een anterieure overeenkomst.
Daarna kan begonnen worden met de BOPA-procedure, die herontwikkeling mogelijk maakt en tevens voorziet in een omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke realisatie van de bouwplannen. De BOPA wordt ter besluitvorming voorgelegd aan ons college,

waarna uw raad om een bindend advies wordt gevraagd. Na een positief advies van uw raad kan vergunningverlening plaatsvinden.

Tot slot
Met deze brief hebben we u geïnformeerd over het Ambitiedocument De Doekenborg. We hebben u meegenomen in het doorlopen participatieproces en de vervolgstappen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester