

Aan de gemeenteraad van 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

D260109164

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 10 maart 2026
Onderwerp Programma van Eisen voor de
Leefomgeving “Wolfskuilseweg -
Klimopstraat” (vml. Cornelissenterrein).

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren we u over het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) “Wolfskuilseweg - Klimopstraat”. Het PvEL is als bijlage bij deze brief opgenomen. In deze brief leest u over de aanleiding, de inhoud van het PvEL, het inmiddels gestarte participatieproces en de vervolgstappen.

Locatie en aanleiding

De locatie waar het PvEL betrekking op heeft betreft het terrein van het voormalig transportbedrijf Cornelissen, gelegen aan de Wolfskuilseweg en de Klimopstraat/Seringenstraat. De locatie ligt op de grens van de stadsdelen Oud-West en Nieuw-West, in de wijk Wolfskuil. De locatie kent een gemengd stedelijk karakter en is van oudsher in gebruik geweest voor logistiek en transport. Er is een initiatief ingediend om de locatie te herontwikkelen naar een woongebied.

Een Programma van Eisen voor de Leefomgeving geeft richting

Het startpunt van een PvEL is de door uw raad vastgestelde kaderstellende Omgevingsvisie. Een ontwikkeling moet bijdragen aan de opgaven uit de Omgevingsvisie. Met een PvEL 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 PvEL opgenomen. We beschrijven hier enkele hoofdpunten.

Initiatiefnemer wil de locatie herontwikkelen naar een woongebied met circa 30 appartementen en 16 beneden- en bovenwoningen (totaal ca. 46 woningen). De bestaande

bedrijfsbebouwing zal hiervoor worden gesloopt. De locatie wordt momenteel gekenmerkt door een stenige opzet en beperkte aanwezigheid van openbaar groen.

De ligging aan de Wolfskuilseweg maakt deze locatie geschikt voor herontwikkeling. Door de strategische ligging nabij voorzieningen, openbaar vervoer en cultuurhistorisch waardevolle structuren wordt het terrein bovendien gezien als kansrijk voor woningbouw. De bereikbaarheid is goed, de ontsluitingsmogelijkheden zijn voldoende en de ligging nabij voorzieningen vergroot de leefkwaliteit van toekomstige bewoners.

Het voorgestelde woonprogramma bestaat voor circa 44% uit goedkope koopwoningen (tot €323.000 pp 2026) en 39% uit betaalbare koopwoningen (tot €420.000 pp 2026). Daarmee bestaat circa 83% van het aanbod uit betaalbare woningen waaraan een grote behoefte is in de stad.

Hoewel het initiatief hiermee afwijkt van het uitgangspunt om minimaal 30% sociale huur te realiseren, draagt het project wél substantieel bij aan de betaalbare woningvoorraad. Ook draagt het project in bijzonder bij aan de voorraad goedkope koopwoningen, een categorie waar een tekort aan is in de gemeente. De afwijking van het aandeel sociale huur wordt bovendien gecompenseerd door de nabijgelegen wijk Jerusalem, waar voor 100% sociale huurwoningen aanwezig zijn.

De herontwikkeling biedt kansen om de stenige omgeving te vergroenen en de achterkantsituatie aan de Klimopstraat/Seringenstraat kwalitatief te versterken. Hierdoor ontstaat een impuls voor de gehele wijk Wolfskuil. De ontwikkeling heeft voldoende aanknopingspunten bij aan de in de Omgevingsvisie beschreven economische veerkrachtige stad, de sociale en gezonde stad, de aantrekkelijke stad en de duurzame stad.

De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt

Met het PvEL 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 zijn nog bodemonderzoeken 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 participatieproces gestart

Een participatieproces is vereist. In het PvEL zijn de uitgangspunten voor participatie opgenomen. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het participatieproces en is daar inmiddels mee gestart. De gemeente houdt hierbij een vinger aan de pols en is onder andere aanwezig bij participatiebijeenkomsten.

Een eerste bijeenkomst voor de buurt en andere belangstellenden vond plaats op 24 november 2025. De avond was goed bezocht door vooral mensen uit de buurt, omwonenden en geïnteresseerden in de woningen. Het plan werd positief ontvangen,

zeker ook de boodschap dat het initiatief vooral goedkope en betaalbare koopwoningen betreft. Een tweede bijeenkomst zal in het tweede kwartaal van 2026 plaatsvinden.

De uitkomsten van de participatie worden in vervolgfases verwerkt. De resultaten van de participatie kunnen dus aanleiding geven tot aanpassingen in stedenbouwkundige opzet, ontsluiting of programma.

Vervolgstappen

Dit PvEL 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 PvEL is het uitgangspunt voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van de locatie en de benodigde procedure, de BOPA (omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit). Voorafgaand daaraan zullen met de initiatiefnemer nog afspraken worden gemaakt over kostenverhaal voor de begeleiding van de procedure. Ook wordt nog overleg gevoerd over het al dan niet inbrengen van gemeentelijk grond in het plangebied. Deze afspraken zullen wij vastleggen in een anterieure overeenkomst.

Zodra hier overeenstemming over is, 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 PvEL “Wolfskuilseweg - Klimopstraat”. 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