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 24 juni 2025
Onderwerp Informatie over de stand van zaken Kinderdorp Neerbosch

Geachte leden van de raad,

In juli 2023 informeerden wij u over het door ons vastgestelde Ambitiedocument “Kinderdorp Neerbosch: Verborgen parel aan de rand van Nijmegen”.

Vanwege de ligging van dit gebied, was bij het opstellen van het ambitiedocument rekening gehouden met potentiële milieuhinder. Aanvullend onderzoek op basis van actuele normen en uitgangspunten moest echter gedaan worden bij de uitwerking van het Ambitiedocument.
Met dat aanvullend onderzoek is begin dit jaar gestart. Omdat het aspect geur volgens het Ambitiedocument ‘bijzondere aandacht’ behoeft is daarmee begonnen. Uit de eerste checks aan actueel geurbeleid blijkt inmiddels, dat het toevoegen van permanent wonen, op locaties waar dat nu nog niet mogelijk is, in Kinderdorp niet meer kan zonder de bestaande verhouding tussen wonen en bedrijvigheid te verstoren. Het toevoegen van nieuwe woningen in Kinderdorp leidt er hoogstwaarschijnlijk toe, dat omliggende bedrijven worden geschaad in hun bedrijfsvoering en dat is niet de bedoeling.

Wij onderzoeken nu de consequenties van - en eventuele alternatieven voor - het afzien van woningbouw en willen u via deze brief alvast in een vroeg stadium informeren.

Achtergrond: prioritering ontwikkelingen uit het Ambitiedocument
Uw raad stelde op 22 december 2021 de gewijzigde planexploitatie “G144 Kinderdorp Neerbosch” vast. Deze planexploitatie was nodig voor de aankoop van diverse gronden en het vervolgens zelf ter hand nemen van de herontwikkeling van Kinderdorp Neerbosch.
Vervolgens is het Ambitiedocument opgesteld, dat zich richt zich op de ontwikkelopgaven binnen de vastgestelde planexploitatie.
Het Ambitiedocument is onderdeel van een groter “integraal ontwikkelplan” voor Kinderdorp. In dat grotere ontwikkelplan krijgen daarnaast de openbare ruimte en het achterstallige onderhoud een impuls vanuit de ‘vernieuwingsgolf openbare ruimte’. Bovendien loopt er een beschermingstraject voor de bescherming van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Uitgangspunten en stand van zaken
In het Ambitiedocument Kinderdorp zijn 7 ontwikkelvlekken opgenomen, daar is voor de volledigheid nog een 8e (stadslandbouw) aan toegevoegd (zie het kaartje op de volgende pagina).



VLEK 1 | AFRONDEN LINTBEBOUWING
(2-4 woningen, vrije sector koop)

VLEK 2 | WOONFUNCTIE OUDE BOERDERIJ
(4-5 woningen, CPO)

VLEK 3 | RIJWONINGEN LANGS FIETSPAD
(6-10 woningen, vrije sector koop)

VLEK 4 | NIEUW PAVILJOEN
(2-4 woningen CPO of maatschappelijke functie)

VLEK 5 | HET BASKETBALVELDJE
(4-12 woningen, vrije sector koop)

VLEK 6 | GEITENWEITJE
(12-20 appartementen betaalbaar)

VLEK 7 | DE SPORTHAL
(Verplaatsen sporthal, optie maatschappelijke invulling overig)

VLEK 8 | STADSLANDBOUW
(Continueren en evt. uitbreiden bestaande stadslandbouw)

De ontwikkelvlekken zoals gedefinieerd in het Ambitiedocument Kinderdorp (met toevoeging vlek 8: stadslandbouw)

Ambtelijk is vorig jaar gestart met het prioriteren en in beeld brengen van actuele mogelijkheden bij de uitvoering van ontwikkelprojecten uit het Ambitiedocument. Op basis van ambities, wensen en aandachtspunten is nagegaan hoe kansrijk de beoogde ontwikkelingen zijn.
De keuzes die hierin gemaakt worden beïnvloeden ook de 'vernieuwingsgolf openbare ruimte'. Daarnaast is gestart met de benodigde voorbereidingen voor de procedure voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Tussen de verschillende deelprojecten vindt continu afstemming plaats.

Verhouding wonen en bedrijvigheid
Bij het opstellen van het ambitiedocument was expliciet rekening gehouden met potentiële milieuhinder. Het gebied is omringd door industrie (TPN-West), de ARN, de waterzuivering, de snelweg en de zandwinning van Boskalis. 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.

Actuele interpretatie milieuregels
Bij het opstellen van het Ambitiedocument werd verwacht, dat het toevoegen van woningen mogelijk zou zijn. Aanvullend onderzoek op basis van actuele normen en

uitgangspunten moest echter gedaan worden bij de uitwerking van het Ambitiedocument Met dat aanvullend onderzoek is begin dit jaar gestart. Omdat het aspect geur volgens het Ambitiedocument 'bijzondere aandacht behoeft' is daarmee begonnen. Uit de eerste checks aan actueel Geurbeleid blijkt inmiddels, dat het toevoegen van permanent wonen, op locaties waar dat nu nog niet mogelijk is, niet meer kan zonder de bestaande verhouding tussen wonen in Kinderdorp en de omliggende bedrijvigheid te verstoren.

Consequenties
Met de aankoop van de gronden in het gebied kwam de planuitwerking voor rekening en risico van de Gemeente. Uitgangspunt destijds was een kostenneutrale ontwikkeling en een sluitende grondexploitatie: de gemaakte kosten moeten worden terugverdiend door de nieuwe ontwikkelingen, met name woningbouw was daarbij van belang.
Als woningbouw niet door kan gaan is een sluitende exploitatie naar verwachting niet meer mogelijk. Binnen het plangebied is sprake van meerdere ontwikkellocaties. Per locatie wordt nu bekeken of er alternatieven mogelijk zijn en wat daarbij mogelijke consequenties zijn in de rest van het gebied. Bekend is bijvoorbeeld dat in een aantal paviljoens bij het bosperceel gewoond wordt, terwijl de bestemming dat niet toestaat. Bedoeling was hier een oplossing voor te zoeken bij de herontwikkeling, de vraag is of dit nu nog kan. Eén en ander wordt nu verder uitgezocht.

Om na te gaan wat er nog wel mogelijk is in Kinderdorp, moeten ook gesprekken worden gevoerd met diverse stakeholders, zoals bewoners, bedrijven, pandeigenaren, bestuurders van maatschappelijke instanties in het gebied, etc.
Enerzijds zijn die gesprekken nodig om hen te informeren over de stand van zaken. Anderzijds zijn de gesprekken nodig om in kaart te brengen of er alternatieve invullingen in het gebied mogelijk zijn, waardoor tekorten in de planexploitatie verzacht zouden kunnen worden. Uiteraard zal bij het zoeken naar alternatieven rekening gehouden worden met het eerdere participatieproces en de verhouding tussen wonen en bedrijvigheid.

De daadwerkelijke consequenties dus nog niet in beeld. Desondanks willen u alvast op hoofdlijnen informeren. Zodra alle (on)mogelijkheden en de financiële consequenties volledig in beeld zijn zullen wij u verder en in detail informeren. We verwachten dat dit in het vierde kwartaal van dit jaar zal zijn.

Wat kan nog wel doorgaan
Hoewel het toevoegen van (permanent) wonen dus onwaarschijnlijk lijkt, zijn er ontwikkelingen die wel door kunnen gaan:

- Het verplaatsen van de sporthal. De procedure hiervoor zal kort na de zomervakantie 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. Langdurige pacht of aankoop van de landbouwgrond door de boeren zijn daarbij opties;
- Uitbreidingswensen van in het gebied gevestigde maatschappelijke instanties: Parnassia vervangt twee bestaande paviljoens door nieuwbouw (sloop bestaande heeft inmiddels plaatsgevonden), met andere instanties wordt besproken of er

uitbreidingswensen zijn en of dat alternatieven oplevert voor de eerder bedachte woningbouw;
- Woningen voor permanente bewoning op locaties waar het bestemmingsplan dat al toestaat (Vlek 1).

Wat betekent dit voor de huidige bewoners?
Voor de huidige bewoners hebben de actuele inzichten geen consequenties. Ook willen we de milieuruimte van omliggende bedrijven niet vergroten. Maar het toevoegen van nieuwe (permanente) woningen zou omliggende bedrijven kunnen schaden in hun bedrijfsvoering en dat is niet de bedoeling.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester