

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
1	04/08/2026	input presentatie n.a.v. omgevingstafel.docx		Openbaar	
2	04/08/2026	Locaties overzicht (22-01).pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
3	04/08/2026	locatiestudie Coehoornstraat + Neerbosch.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
4	04/08/2026	locatiestudie Elshofweg.pdf		Openbaar	
5	04/08/2026	omgevingstafel daklozenopvang 20 januari 2026 (aantekeningen + shortlist).docx		Openbaar	
6	04/08/2026	Potentiële opvang locatie (vanuit VSA) 18-12.pdf		Openbaar	
7	04/08/2026	scan 4 locaties 15 december 2025 (Goffert, Zwanenveld, Winkelsteeg, t Zand).pdf		Openbaar	
8	04/08/2026	Verslag Combi-Po 7-1-2026.docx	5.1.2e, 5.2,	Deels openbaar	

Heideparkseweg

Er zijn geen directe burens op zeer korte afstand. Bij een goede ruimtelijke inpassing is de kavel voldoende groot.

Voor de Spie (noordelijk kavel) geldt dat het CPO-initiatief en de stadslandbouw op het zuidelijk kavel aandachtspunten zijn. Bestuurlijk is dit echter bekend en er is geen bezwaar, mede vanwege de mogelijk gunstige fasering.

De nabijheid van Kolping wordt wel ingeschat als een risicofactor.

De aanwezigheid van een evenementenlocatie vormt een aandachtspunt. Vanuit het thema groen zijn er bezwaren vanwege de stadslandbouw. Binnen twee jaar staat voorbereidend grondwerk gepland. Voor de Spie zijn er vanuit groen geen bezwaren; het kerngebied groen weegt hier minder zwaar.

De doelgroep aan de Tarweg (Hulzen, Leger des Heils) kan een aandachtspunt zijn. Vanuit openbare orde en veiligheid wordt echter verwacht dat de afstand voldoende groot is om risico's te beperken.

Het type containers is hierbij een stedenbouwkundig aandachtspunt voor de locatie (zuid) binnen het Goffertpark. Van de drie locaties is deze het meest kritisch, vanwege het grote aantal passanten en de ligging aan een monumentaal park.

De spuitzone-afstand heeft een richtlijn van 50 meter. In deze situatie is dit vooral theoretisch, maar het vraagt om een goede onderbouwing. Bij eventuele bezwaren kan dit alsnog een aandachtspunt worden.

Tot slot is de aansluiting op het stroomnet een belangrijk aandachtspunt. Dit is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling.

Elshofweg

De locatie kent als voordeel dat er geen directe woningen in de nabijheid zijn.

De locatie in beeld voor de Hiday-basisschool; hiervoor is reeds een intentieovereenkomst getekend. Vanuit de wethouder Wonen is er daarom bezwaar tegen deze locatie. In het tijdspad vormt dit naar verwachting een groter probleem dan het CPO-initiatief en de stadslandbouw bij de Heideparkseweg.

De aanwezigheid van het actieve en tegenover gelegen agrarisch kavel in gemeente Heumen brengt spuitzonering met zich mee, wat een belangrijk aandachtspunt is.

Hatert en Grootstal worden bovendien als onvoldoende draagkrachtig beschouwd. De locatie ligt pal naast het Kandinsky College en heeft impact op scholieren en mogelijke loop- en fietsroutes. Vanuit het perspectief van gezonde leefomgeving wordt deze locatie daarom niet wenselijk geacht.

Nadere afstemming met gemeente Heumen en Landgoed Grootstal is belangrijk, tevens met de provincie vanwege GNN en GO.

Wat betreft openbare orde en veiligheid wordt op deze locatie weinig problematiek verwacht. Wel wordt op korte afstand, bij de Shell, mogelijke overlast voorzien.

De spuitzonering heeft grote gevolgen voor de geschiktheid van de locatie. Indien hiervoor geen oplossing wordt gevonden, is de locatie ongeschikt.

Vossenpels Noord

Mogelijk is geen afwijking van het bestemmingsplan nodig. Wel geldt dat hoofdgebouwen met een kap zijn voorgeschreven, wat mogelijk strijdig is en alsnog een BOPA noodzakelijk kan maken. Binnen de bestemming past het initiatief in principe, met uitzondering van een strook met een agrarische bestemming.

Gezien de omvang van het terrein is het mogelijk om voldoende afstand tot omliggende woningen te creëren. De kavel is groot genoeg om deze afstand te waarborgen.

De locatie is minder goed toegankelijk voor hulpdiensten; dit vraagt om investeringen in bereikbaarheid. Daarnaast is de locatie minder zichtbaar en toegankelijk, wat voordelen kan hebben, maar ook betekent dat de politie minder zicht heeft. Goede verlichting en beveiliging zijn hierbij cruciaal.

Medio 2026 starten de werkzaamheden voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur. Een eventuele locatie voor deze doelgroep mag deze aanleg niet in de weg staan, omdat dit anders kan leiden tot vertraging van de woningbouw. Een tijdelijke opvanglocatie zal naar verwachting sowieso invloed hebben op de planning en mogelijk tot verdere vertraging leiden.

Op het gebied van openbare orde en veiligheid wordt veel bezwaar en beroep verwacht. Er worden bovendien problemen voorzien in relatie tot de Lentse Plas. Hoewel de afstand aanzienlijk lijkt, wordt verwacht dat deze locatie toch wordt opgezocht, wat het voor de politie lastiger maakt om voldoende toezicht te houden.

Tot slot vindt de ontsluiting van het terrein plaats via smalle weggetjes, wat een aandachtspunt vormt voor zowel bereikbaarheid als veiligheid.

Presentatie locaties project 'van de straat'

Nijmegen
22 januari 2026

Shortlist

Meest kansrijk, wenselijk:

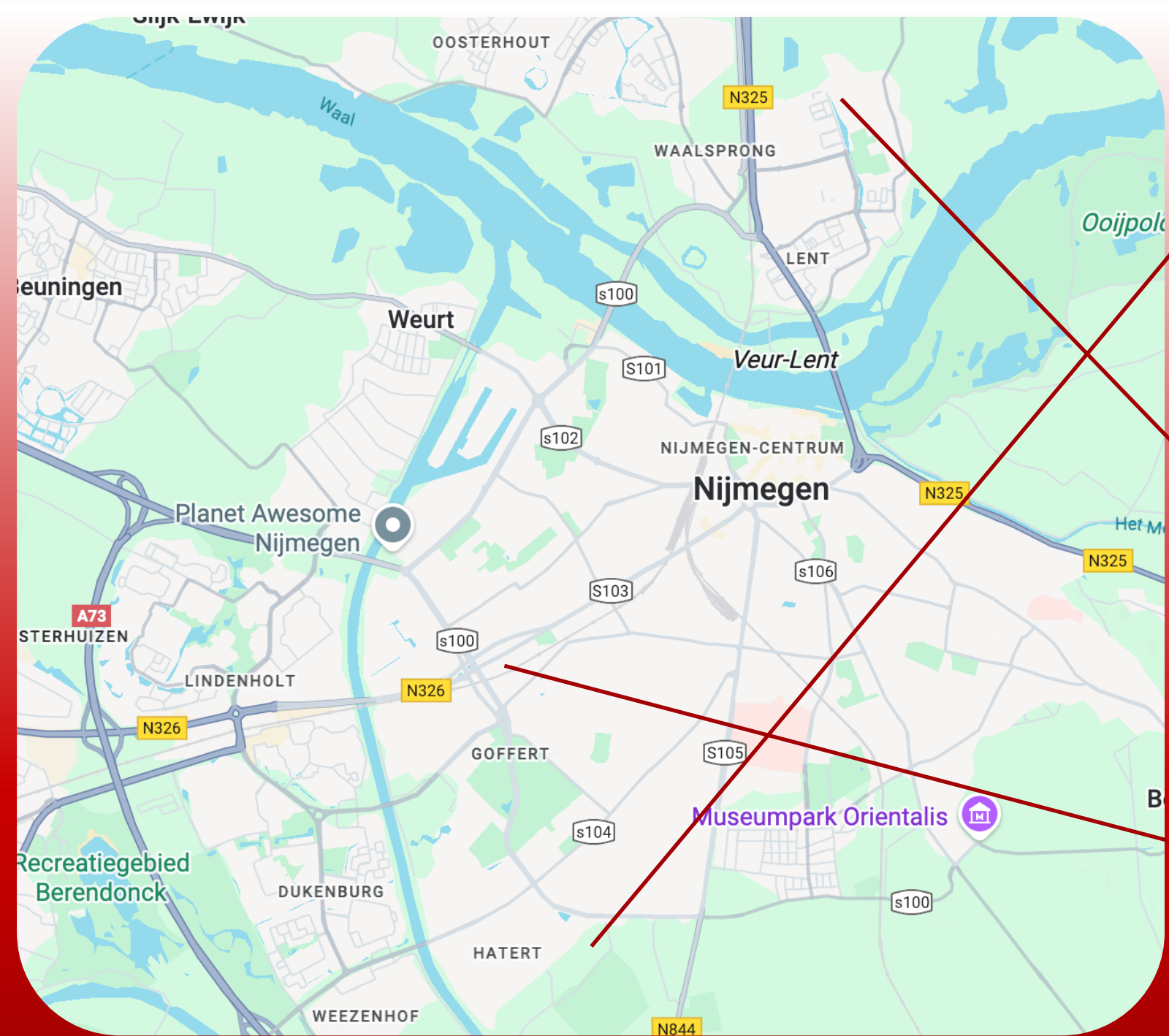
- Eigendom gemeente
- Bestemming maatschappelijk
- Goed bereikbaar
- Voldoende draagkracht omgeving
- **Heideparkseweg (doelgroep B)**
- **NXP parking (doelgroep B)**
- **'t Zand (doelgroep B)**
- **Weteringweg (doelgroep A)**
- **Kinderdorp Neerbosch (doelgroep A)**
- **Elshofweg (doelgroep A of B)**
- **Coehoornstraat (doelgroep A)**



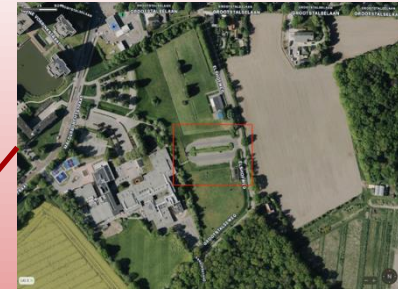


5.1.2e





1



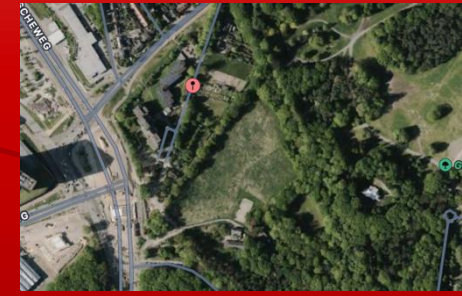
Elshofweg
(Nabij Kandinsky)

2



Vossenpels Noord

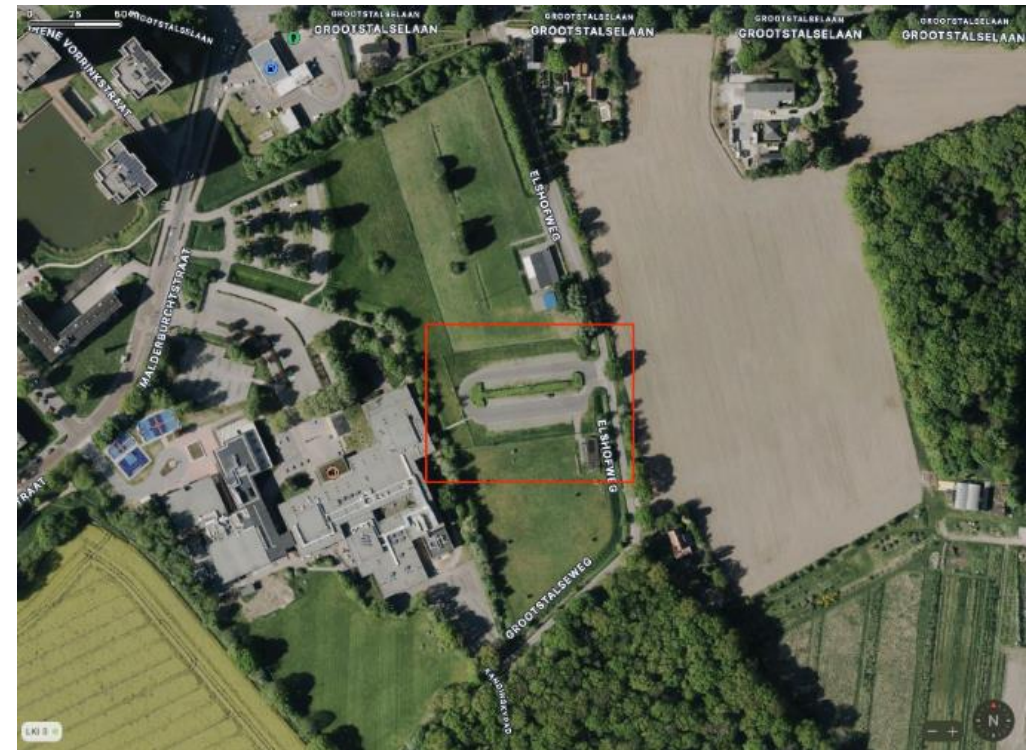
3



Heideparkseweg

1. Elshofweg (nabij Kandinskycollege Hatert)

- **Plus**
 - Eigendom gemeente Nijmegen
 - Verhard terrein, goed bereikbaar
 - Geen beperkingen verwacht voor tijdelijke opvang
- **Min**
 - bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Recreatie'.
 - Draagkracht omgeving (middelbare school)
- **Vraag**
 - Ecologische impact



1. Elshofweg (nabij Kandinskycollege Hatert)

Nadere onderbouwing

- Een aanzienlijk deel van het gebied ligt binnen de 50 meter spuitzonering van aangrenzende agrarische gronden, die in eigendom zijn van derden
- De locatie is concreet in beeld voor een andere maatschappelijke functie, namelijk de huisvesting van de Hidaya-school.
- De locatie ligt direct tegen de gemeentegrens met Heumen en G.O. kent recreatief gebruik
- **Advies:** gezien eerste twee punten niet voor deze locatie kiezen



2. Vossenpels Noord

- **Plus**
- Eigendom gemeente Nijmegen
- Bestemming woongebied, deels agrarisch en deels bouwvlak
- Geen beperkingen verwacht voor tijdelijke opvang
- **Min**
- Nogal afgelegen/niet goed ontsloten
- Draagkracht omgeving (nabij woonbuurt)



2. Vossenpels Noord

Nadere onderbouwing (plus)

- Het terrein is ruim, waardoor voldoende afstand tot omliggende woningen en goede ruimtelijke inrichting
- Als we aan bepaalde ontwerpeisen voldoen (punctdaken) dan is er mogelijk geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan. Dit geeft significante voordelen ten aanzien van doorlooptijd en mogelijkheid tot bezwaar & beroep.

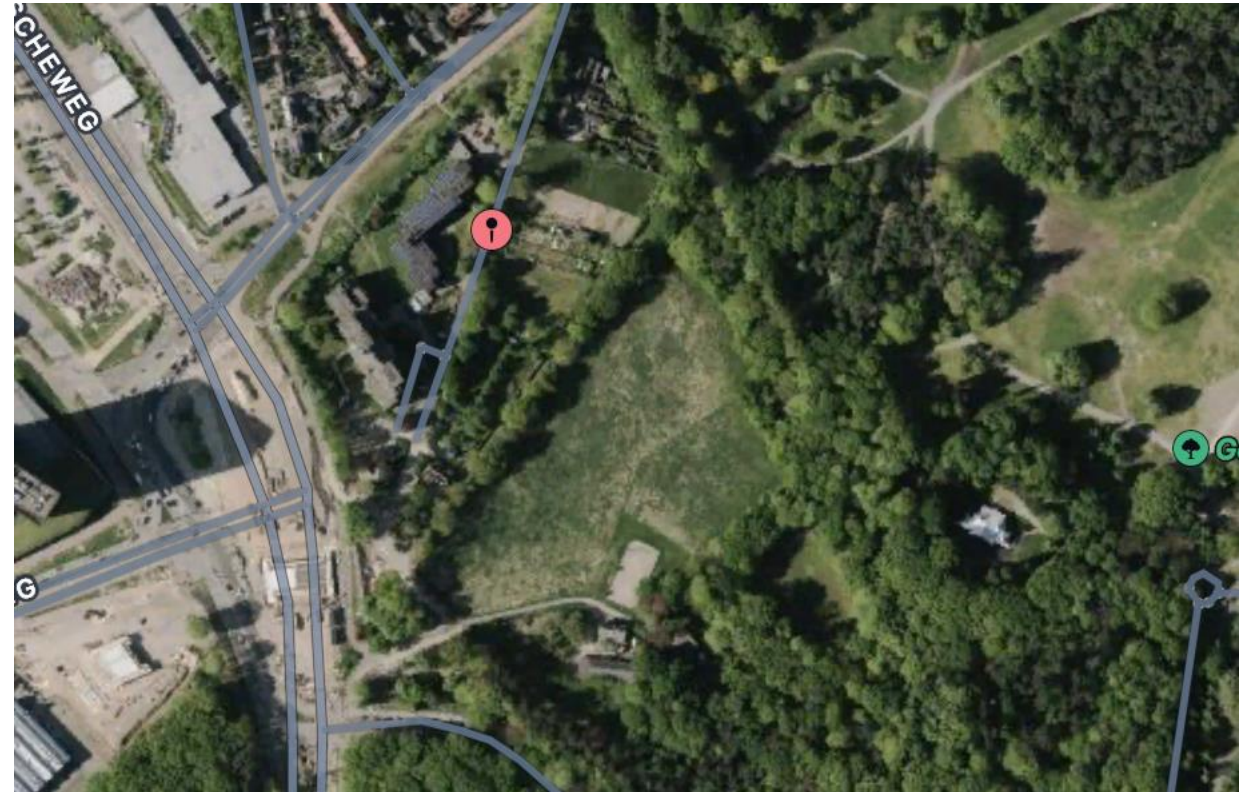
Nadere onderbouwing (min)

- woningbouwontwikkelingen gepland. Dit jaar starten met bouwrijp maken en aanleg van riolering en wegen
- De locatie is slecht ontsloten en onvoldoende toegankelijk voor hulpdiensten. Dit vereist extra investeringen (stelconplaten)

Advies: mogelijk, verder uitwerken

3. Heideparkseweg

- **Plus**
 - Eigendom gemeente Nijmegen
 - Goed bereikbaar
 - Geen beperkingen verwacht voor tijdelijke opvang
- **Min**
 - Bestemming agrarisch/groen (geen bouwvlak)
 - Archeologie 2 (30cm diep max)
- **Onbeslist**
 - Draagkracht omgeving (Studentenhuisvesting)



3. Heideparkseweg

Nadere onderbouwing (Plus)

- Het gebied ligt beschut aan de rand van het Goffertpark. Voor de doelgroep is dit een fijne (prikkelarme) plek.
- Niet veel directe bewoning in de directe omgeving, minder kans op overlast.

Nadere onderbouwing (Min)

- Gevoelige omgeving: Kolping/NEC, vraagt aandacht.
- Invloed op planning beoogde CPO en stadslandbouw (combi mogelijk?)
- Een deel van het zoekgebied heeft een monumentale status en vraagt bijzondere aandacht ruimtelijke kwaliteit.

Advies: mogelijk, verder uitwerken

Vervolg (versnelde procedure)

- **Advies omgevingstafel (20 januari)**
 - **Locatiekeuze door college (februari)**
 - + Onder embargo
 - + Raadsinformatiebrief en persbericht
 - + Informatieavond omwonenden en stakeholders
 - **Businesscase maken (januari)**
 - **Onderhands aanbesteden huur (2 jaar) tijdelijke units (maart)**
 - + Afwijkmemo ivm Europese aanbestedingseis (spoed en aard opdracht, wel publiceren)
 - **Opdrachtverlening grondwerk en inrichting terrein (maart)**
 - + Afwijkmemo ivm enkelvoudige opdrachtverlening (ruim binnen EU-norm voor werken)
 - **Raadsvoorstel (maart/april)**
 - + Financiën en organisatie/Beheer uitwerken
 - **Project operationeel (mei/juni)**
- Schetsontwerp locatie-inrichting**
+ nader onderzoek randvoorwaarden en omgevingsprocedures

Vervolg (volgens het boekje)

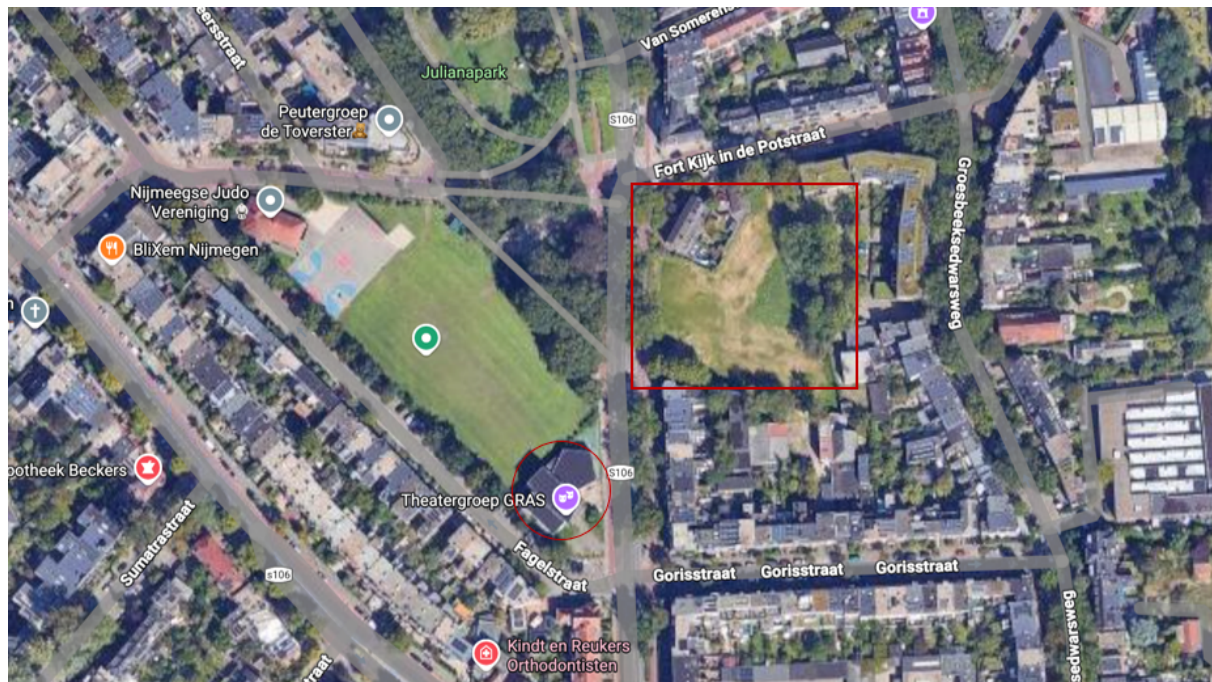
- **Advies omgevingstafel (20 januari)**
 - **Locatiekeuze door college (februari)**
 - + Onder embargo
 - **Businesscase maken (januari)**
 - **Raadsvoorstel (april)**
 - + Financiën en organisatie/Beheer uitwerken
 - + persbericht
 - + Informatieavond omwonenden en stakeholders
 - **Aanbesteden huur (2 jaar) tijdelijke units (april-juli)**
 - + Voldoen aan Europese aanbestedingseis
 - **Opdrachtverlening grondwerk en inrichting terrein (april-juli)**
 - + Onderhandse meervoudige opdrachtverlening (ruim binnen EU-norm voor werken)
 - **Project operationeel (mei/juni)**
- Schetsontwerp locatie-inrichting**
+ nader onderzoek randvoorwaarden en omgevingsprocedures

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4

Locatie Coehoornstraat (voormalig politiebureau)



Locatiebeschrijving

Eigendom

De gronden in het vierkant (kad. HTT02 A 8859 G0) zijn – op de woningen na – in eigendom van de politie.

Het omcirkelde kavel aan de Fagelstraat (kad. HTT02 G 1435 G0) is in eigendom van Coehoorn B.V.

Huidig feitelijk gebruik

Het terrein in het vierkant is momenteel onbebouwd en begroeid met gras. Op de luchtfoto zijn enkele geparkeerde auto's van een aannemersbedrijf te zien. Het zuidelijke deel van het kavel lijkt als toegangsweg te worden gebruikt naar het zuidelijk gevestigde bedrijf.

Het omcirkelde kavel aan de Fagelstraat werd voorheen gebruikt als sportschool en wordt momenteel benut door theatergroep Gras. In 2024 is op de omgevingstafel een conceptverzoek besproken voor woningbouw op deze locatie, met optoppen van de bestaande bebouwing. De conclusie luidde dat hier niet aan meegewerkt wordt en dat wordt vastgehouden aan de mogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie binnen het vierkant ligt in het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Nijmegen Oost) en heeft de bestemming 'Gemengd-1', bestemd voor cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Het bouwvlak mag voor 30% worden bebouwd, met een maximale goothoogte van 5 m en bouwhoogte van 10 m; langs de Coehoornstraat geldt 9–10 m.

Ten zuiden ligt een bedrijfsbestemming voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van het Model Nijmegen; dit betreft lichte bedrijvigheid, waarbij zware bedrijvigheid is uitgesloten vanwege de directe nabijheid van woonbestemmingen.

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 verplicht bij werkzaamheden dieper dan 0,30 m tot archeologisch onderzoek.

De lichtgroene strook langs de Coehoornstraat heeft de bestemming 'Tuin', waar bouwen en wonen niet is toegestaan.



Bevindingen en aandachtspunten

Beschikbaarheid

Het is onduidelijk wat de politie op korte- en lange termijn met de locatie gaat doen. Tijdelijke invulling op korte termijn lijkt mogelijk omdat er geen bebouwing of zichtbaar gebruik te zien is.

Ruimtelijke ordening

De brede gemengde bestemming maakt zowel wonen als maatschappelijke voorzieningen mogelijk, en staat bebouwing tot 30% van het bouwvlak toe. Hierdoor worden voor het tijdelijk plaatsen van meerdere woonunits geen ruimtelijke knelpunten verwacht. Ook op het gebied van milieukwaliteit en luchtkwaliteit worden geen onaanvaardbare effecten voorzien en overige regelgeving lijkt geen beperkingen op te leveren.

Aan de overzijde van de Coehoornstraat begint een rijksbeschermd stadsgezicht dat zich uitstrekt over het gehele Julianapark tot aan de andere zijde van de Oranjesingel. De locatie wordt omringd door woningen, een bedrijf en aan de overzijde van de Coehoornstraat het skatepark Julianapark. Op de hoek van de Fort Kijk in de Potstraat ligt Coffeeshop De Wedren; voor tijdelijke opvang bestaan hier echter geen specifieke afstandsnormen zoals bij scholen.

De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer, autoverkeer en OV, met meerdere bushaltes in de nabijheid en het stadscentrum op loopafstand. Wel vraagt de situatie aandacht voor de bestaande bedrijfslocaties en hun toegang. Verder is er geen waardevol of monumentaal groen op de kavel zelf aanwezig.

Maatschappelijk draagvlak

Deze locatie ligt midden in een gemengd gebied in de wijk Altrade nabij het stadscentrum. Een aandachtspunt is het maatschappelijk draagvlak. De locatie ligt direct achter drie in het

noordwesten gelegen woningen op de hoek Coehoorn – Fort Kijk in de Pot. Hierdoor komen eventuele woonunits dicht op de woningen te staan. Met een kavelgrootte van 265 m² is er niet veel ruimte om de afstand tot woningen te vergroten. Direct ten oosten van de kavel is het parkeerterrein van de oostelijke woningen gelegen.

Gezien de ligging in een gemengd gebied met uiteenlopende functies lijkt de locatie met name geschikt voor een lichtere doelgroep, waarvoor de inbedding in de woonomgeving naar verwachting weinig knelpunten oplevert (dit is aan MO ter beoordeling).

Planologische procedure

Wonen, maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan volgens het tijdelijke omgevingsplan (bestemmingsplan Nijmegen Oost) en er ligt een bouwvlak op de locatie. Maatschappelijke opvang valt binnen de bestemming “Gemengd – 1”, omdat “maatschappelijke voorzieningen” expliciet zijn toegestaan.

Het gebruik voor opvang lijkt dus binnen de bestemming te passen; hiervoor is geen afwijkvergunning nodig.

Voor de bouw van tijdelijke woonunits gelden echter strikte bouwregels:

- Hoofdebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak.
- Het bouwvlak mag maar tot het aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd
- Bouwhoogte en situering zijn gebonden aan de planregels.

Als de tijdelijke woonunits niet voldoen aan de bouwregels, dan is een Bopa vereist. Past de bouw binnen bouwvlak, hoogte en bebouwingspercentage, dan lijkt geen afwijkvergunning nodig.

Aandachtspunt:

De locatie is potentieel zelfs geschikt voor woningbouw op lange termijn. Bij permanente woningbouw gaan stedenbouwkundige en ruimtelijke factoren een zwaardere rol spelen.

Conclusie

De locatie is in eigendom van de politie en goed bereikbaar. Over beschikbaarheid zijn nog enkele onduidelijkheden. De locatie lijkt in principe geschikt voor het realiseren van tijdelijke opvang maar kent aandachtspunten vanwege de korte afstand tot bestaande woningen. Zeker als het gaat om de zwaardere doelgroep.

Het grootste knelpunt zit naar verwachting niet in de RO motivering maar het maatschappelijk draagvlak. Primair is dit vanwege de directe nabijheid van woningen.

Aandachtspunten

- Duidelijkheid krijgen over gebruik
- Afhankelijk van het bouwplan hoeft mogelijk geen Bopa te worden doorlopen. Nagaan of een procedure snel genoeg kan worden doorlopen, of dat een alternatieve procedure nodig is.
- Vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (omwonenden, sportlocatie, coffeeshop, naastgelegen bedrijfslocatie)

Locatie Neerbosch-West



Eigendom en gebruik

Het vierkant ligt gedeeltelijk op de kavel (NBH00 K 4124 G0) en op een groter kavel (NBH00 K 4395 G0), beide in eigendom van gemeente Nijmegen. Het terrein (hierboven foto rechts) bestaat uit grasveld, enkele bomen en bestaande bebouwing in gebruik als antikraak (ter verificatie).

Het omcirkelde kavel (NBH00 K 3642 G0) (de school) is in eigendom van Aloysius Stichting Onderwijs Jeugdzorg. Het gebouw wordt nu gebruikt als school Park Neerbosch. Daar krijgen leerlingen onderwijs die extra ondersteuning nodig hebben. Het gaat om een gespecialiseerde dienstverlenende onderwijsorganisatie. Eerder stond de school bekend als Kristallis College. Vanwege het bestaande gebruik lijkt deze locatie niet beschikbaar.



Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan Nijmegen Neerbosch West en heeft de bestemmingen Groen en Maatschappelijk. Het bestaande gebouw staat vermoedelijk onder overgangsrecht, omdat binnen de groenbestemming geen bouwvlak aanwezig is. Op deze plek is wonen, maatschappelijke opvang en nieuwbouw niet toegestaan. In de maatschappelijke bestemming ligt wel een bouwvlak, ongeveer op de plek waar nu gras ligt.

In de omgeving bevinden zich diverse voorzieningen: schuin tegenover ligt school Park Neerbosch, ten westen verzorgingshuis Huize Mientje en aan de oostzijde een bedrijventerrein met bedrijven in categorie 1 t/m 3.2. Direct naast de locatie ligt een bedrijf voor computerondersteuning en -services.

Voor milieucategorie 3.2 geldt een VNG-richtafstand van 50 meter, waardoor de locatie niet geschikt is voor permanente bewoning of opvang (vandaar ook de groenstrook). In het bestemmingsplan is een **Geluidszone – Industrie** opgenomen waarin staat dat geen bebouwing voor geluidsgevoelige functies worden opgericht, tenzij een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder (nu Omgevingswet) is vastgesteld. Voor tijdelijke huisvesting vormt deze milieucategorie echter minder bezwaar.

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 verplicht bij werkzaamheden dieper dan 0,30 m tot archeologisch onderzoek

Bevindingen en aandachtspunten

Beschikbaarheid

De locatie van de school Park Neerbosch is niet beschikbaar. De locatie in het vierkant is in eigendom van gemeente Nijmegen lijkt beschikbaar. De invulling van het bestaande gebouw is niet helemaal duidelijk maar lijkt anti-kraak. De rest van het onbebouwde perceel is groot genoeg voor plaatsing tijdelijke woonunits.

Ruimtelijke ordening

In 2023 is een ambitiedocument gemaakt voor de gehele omgeving. Hierin is op de beoogde locatie een sporthal (met optie maatschappelijk) gepland. Afstemming met desbetreffende projectontwikkelaar/projectgroep van het gebied is daarom nodig.

De bestemming maakt maatschappelijke voorzieningen mogelijk en staat bebouwing binnen het bouwvlak toe tot een hoogte van 7 meter. Hierdoor worden voor het tijdelijk plaatsen van meerdere woonunits binnen het bouwvlak geen grote ruimtelijke knelpunten verwacht. Binnen de groenbestemming is het niet mogelijk om te wonen en te bouwen maar lijkt tijdelijke huisvesting gezien de locatie wel voorstelbaar omdat er geen waardevol of monumentaal groen op de locatie aanwezig is.

Ook op het gebied van milieukwaliteit en luchtkwaliteit worden voor **tijdelijke huisvesting** geen onaanvaardbare effecten voorzien. Voor permanente huisvesting of opvang is dit wel het geval. De locatie wordt omringd door maatschappelijke functies aan de noord en westzijde en een bedrijventerrein (cat 1-3) ten oosten. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer en autoverkeer. Op minder dan minuut loopafstand bevindt zich een bushalte.

Wel vraagt de situatie aandacht voor de bestaande bedrijfslocaties. Naast het naastgelegen bedrijventerrein ligt ook de industrie van TPN West en Weurt (de ARN) in de nabije omgeving.

Maatschappelijk draagvlak

De dichtstbijzijnde woningen liggen ten noordwesten op ongeveer 110 meter afstand aan de Scherpenkampweg. Voorzieningen zijn schaars; de Lidl in Lindenholt ligt op meer dan 1 km afstand en de buurtsuper in Weurt op 1,7 km afstand. De locatie ligt min of meer geïsoleerd tussen de drukke Neerboscheweg en het industrieterrein. Het kanaal en de toegangsweg naar de snelweg (A73) vormen een barrière tussen deze locatie en de stadsdelen Lindenholt en Nijmegen Nieuw-West.

De nabijheid van de gespecialiseerde dienstverlenende school (minder dan 30 meter) is een belangrijk aandachtspunt. De school richt zich op onderwijs en begeleiding van kinderen met onder meer vormen van autisme en beschikt over betrokken gedrags- en onderwijsexperts. Vanuit historisch perspectief vervult Kinderdorp Neerbosch wel verschillende maatschappelijke functies en bestaat er in het gebied traditioneel draagvlak voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Daarnaast is ook de afstand tot het verzorgingshuis erg klein; minder dan 25 meter. Het gaat hier om een kleinschalig verzorgingshuis voor mensen met en zonder geheugenproblematiek.

Planologische procedure

Een deel van het perceel heeft in het tijdelijke omgevingsplan (bestemmingsplan Neerbosch West) een maatschappelijke bestemming met een afgebakend bouwvlak. Binnen de groenbestemming zijn bouwen en huisvesting niet toegestaan, waardoor voor plaatsing van units op dat deel een afwijking van gebruik nodig is.

Het gebruik voor opvang past deels binnen de maatschappelijke bestemming; plaatsing binnen dit deel vereist geen gebruiksfwijking. Voor de bouw van tijdelijke woonunits gelden echter strikte regels: hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak staan en bouwhoogte en situering moeten aan de planregels voldoen. Voldoen de units hier niet aan, dan is een Bopa vereist; passen deze binnen bestemming, bouwvlak en hoogte, dan niet. Wordt tijdelijke huisvesting toch binnen de groenbestemming beoogd – zoals in deze eerste scan op basis van ruimtelijke inpassing wel mogelijk lijkt – dan is een Bopa-procedure met ETFAL-motivering noodzakelijk.

Randvoorwaarde:

De locatie is niet geschikt voor woningbouw op lange termijn. Bij permanente woningbouw gaan milieuzonering van het bedrijventerrein, stedenbouwkundige en andere ruimtelijke factoren een zwaardere rol spelen. Met name de geluidscontour van het westelijke bedrijventerrein speelt hier een belemmerende factor.

Conclusie

De locatie is in eigendom van de gemeente en goed bereikbaar. Over beschikbaarheid van het bestaande gebouw zijn nog enkele onduidelijkheden. De locatie lijkt in principe geschikt voor het realiseren van tijdelijke opvang maar kent aandachtspunten vanwege de korte afstand tot de bestaande school en verzorgingshuis. Ook zorgt de geluidscontour van het bedrijventerrein ervoor dat de locatie niet geschikt is voor langdurige huisvesting.

Aandachtspunten

- Duidelijkheid krijgen over gebruik bestaande gebouw op gemeentegrond (lijkt antikraak)
- Contact projectteam dat bezig is met herontwikkeling (5.1.2e), o.a. over sporthal
- Afhankelijk van het bouwplan en de exacte situering hoeft geen Bopa te worden doorlopen. Nagaan of een procedure snel genoeg kan worden doorlopen, of dat een alternatieve procedure nodig is.
- Vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (school, omwonenden, verzorgingshuis)
- Locatie uitsluitend geschikt voor tijdelijke plaatsing (circa 2 jaar), niet voor permanente woningbouw.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	7

Locatie Elshofstraat naast Kandinsky College Malderburchtstraat



Locatiebeschrijving

Eigendom

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Nijmegen (adres: Elshofweg 12B, 6533 KH Nijmegen)

Huidige feitelijke gebruik

Het terrein lijkt momenteel gebruikt te worden als parkeerplaats voor het Kandinsky College. Op basis van recente luchtfoto's wordt dit parkeerterrein echter nauwelijks benut. Het Kandinsky College beschikt bovendien over een eigen parkeerterrein aan de Malderburchtstraat. De gronden aan zowel de noord- als de zuidzijde worden gebruikt door een hondenopleidingsschool

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan *Nijmegen Zuid 2017* en heeft de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Recreatie'.

Wonen en tijdelijk verblijf zijn op deze locatie niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. In de verkeersbestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen.

De terreinen binnen de bestemming 'Recreatie' zijn in gebruik als hondenopleidingsschool en hebben twee kleine bouwvlakjes voor ondersteunende horeca (hondenpub). Naast de locatie is het Kandinsky College gevestigd met een maatschappelijke bestemming.



Uitsnede tijdelijk deel omgevingsplan

Direct aan de andere kant van de Elshofweg ligt gemeente Heumen. Het kavel aan de overzijde van de Elshofweg is in gebruik als landbouwgrond en heeft een agrarische bestemming. Deze gronden aan de overkant (inclusief de Elshofweg zelf) zijn in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als Groene Ontwikkelingszone.

Op de locatie is wetgevingzone - waarde archeologie 1 van toepassing. Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingswaarde. We verwachten dat dit geen belemmerende factor vormt binnen de procedure.

Voor het perceel gelden de instructieregels landschap vanuit de provinciale omgevingsverordening.

Bevindingen en aandachtspunten

Beschikbaarheid

Het kavel is in eigendom gemeente. Het is op dit moment nog onzeker of de hondenschool het terrein in gebruik heeft/blijft houden en of de Kandinsky het parkeerterrein nodig heeft.

Ruimtelijke ordening

Het huidige omgevingsplan staat tijdelijk wonen niet toe; een planologische afwijking is dus noodzakelijk. Vanwege de beoogde **tijdelijkheid (circa 2 jaar)** lijkt de ruimtelijke inpasbaarheid aanvaardbaar. Voor externe veiligheid worden vooralsnog geen knelpunten verwacht (geen relevante milieucontouren). Ook voor milieukwaliteit en luchtkwaliteit verwachten we geen onaanvaardbare effecten. Gezien de tijdelijkheid lijkt de afstand tot het schoolplein in verband met geluidscontouren niet onaanvaardbaar. Andere relevante regelgeving lijkt vooralsnog geen beperkende factoren op te leveren.

Wel moet rekening worden gehouden met mogelijke impact op omliggende natuurwaarden. Gezien het maatschappelijk belang en de beperkte duur lijkt deze mogelijke impact op voorhand niet onaanvaardbaar.

De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten en voor langzaam- en autoverkeer. De OV-ontsluiting is echter beperkt; er ligt een bushalte (Irene Vorrinkstraat) aan de voorzijde van de school.

Maatschappelijk draagvlak

Het grootste struikelblok zit waarschijnlijk niet in de RO-inpasbaarheid, maar in de gevoeligheid in de directe omgeving. De locatie ligt enigszins buiten de bebouwde kom van Nijmegen naast een agrarisch kavel. Daarnaast ligt de locatie:

- tegen een natuurgebied (Elshof),
- vlakbij de grens met gemeente Heumen,
- zeer dicht bij het Kandinsky College (< 25 meter),
- relatief dicht bij woningen (Elshofweg 2 op < 60 meter; overige woningen aan de Grootstalselaan en Malderburchtstraat).

Jumbo Grootstal en Aldi Hatert zijn de dichtstbijzijnde supermarkten op ongeveer 750 meter afstand.

Op circa 450 meter afstand (aan de overzijde van de Sint Jacobsweg in Malden) is in 2023 een tijdelijke COA-noodopvang gerealiseerd. Daar was sprake van enige weerstand, onder andere via een rechtsgang door Das en Boom vanwege dassen in het gebied (ook aanwezig in de Elshof).

Planologische procedure

Wonen en bouwen zijn nu niet toegestaan volgens het tijdelijke omgevingsplan (bestemmingsplan Nijmegen Zuid 2017). Er is daarom een planologische procedure nodig waarin wordt afgeweken van het huidige plan.

Tijdelijke woonunits kunnen mogelijk via een **tijdelijke Bopa** (omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden toegestaan. Hiervoor moet een **ETFAL-motivering** worden opgesteld waarin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen een evenwichtige

toedeling van functies aan locaties. Hier staan bezwaar- en beroepsmogelijkheden tegenover. Het is onzeker of dit alles binnen de gestelde termijn haalbaar is.

Randvoorwaarde:

De locatie is niet geschikt voor woningbouw op lange termijn. Woonunits kunnen enkel tijdelijk worden toegestaan mits deze niet permanent worden omgezet naar reguliere woningen. Bij permanente woningbouw gaan stedenbouwkundige en ruimtelijke factoren automatisch een zwaardere rol spelen.

Conclusie

De locatie lijkt beschikbaar, in eigendom van de gemeente en voldoende bereikbaar. De locatie lijkt in principe geschikt voor het realiseren van tijdelijke opvang. Vanwege de ligging is het geen ideale locatie, maar naar verwachting nog wel aanvaardbaar. Voor permanente woningbouw is de locatie niet geschikt.

Er wordt weerstand verwacht vanuit de omgeving. Het grootste knelpunt zit naar verwachting niet in de RO motivering maar het maatschappelijk draagvlak. Primair is dit vanwege de nabijheid van de middelbare school maar ook vanwege nabijheid wonen en natuurgebied. Zeker het draagvlak voor de opvang zwaardere doelgroepen zal hier naar verwachting last van ondervinden.

Aandachtspunten

- Nagaan of een Bopa-procedure snel genoeg kan worden doorlopen, of dat een alternatieve procedure nodig is.
- Vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (Kandinsky, hondenschool, direct omwonenden, gemeente Heumen, mogelijk provincie Gelderland).
- Locatie uitsluitend geschikt voor tijdelijke plaatsing (circa 2 jaar), niet voor permanente woningbouw.
- Beoordelen van ecologische impact (bijv. quickscan Flora en Fauna).

Samenvatting

Locatie: Elshofstraat, naast Kandinsky College, gemeente Nijmegen; gemeentelijk eigendom.

Huidig gebruik: Parkeerterrein voor Kandinsky College; beperkt benut; naastliggende hondenschool en hondenpub.

Bestemmingsplan: Nijmegen Zuid 2017 – bestemmingen Verkeer, Groen, Recreatie; wonen en tijdelijk verblijf niet toegestaan.

Tijdelijkheid: Geschikt voor tijdelijke opvang (ca. 2 jaar); niet geschikt voor permanente woningbouw.

RO & milieu: Tijdelijk stedenbouwkundig passend; op voorhand geen externe veiligheids- of milieuknelpunten; afstand tot school lijkt acceptabel voor wat betreft geluidhinder; wel mogelijke impact op natuur.

Maatschappelijk draagvlak: Verwachte weerstand door nabijheid school, woningen en natuurgebied; onzekerheid over hondenschool; eerdere COA-opvang in de omgeving leidde tot reacties.

Bereikbaarheid: Goed bereikbaar voor autoverkeer en hulpdiensten; beperkte OV-ontsluiting.

Planologische procedure: Afwijking van bestemmingsplan nodig; tijdelijke Bopa mogelijk; ETFAL-motivering vereist; bezwaar- en beroepsmogelijkheden aanwezig.

Aandachtspunten: Snelheid procedure nagaan, belanghebbenden vroegtijdig betrekken, ecologische quickscan uitvoeren, strikte tijdelijke duur van maximaal 2 jaar waarborgen.

Geel voor shortlist

- **Onderscheid tussen locatiekeuze en uitvoering > wat is belangrijk, aandachtspunten.**
- **24/7 beheer, beveiliging, netwerk politie, BOA's.**

Heideparkseweg

Voordelen:

Geen directe burens op zeer korte afstand. Mits goede inpassing, kavel is voldoende groot
Vanuit gezondheid en veiligheid oké.

Risico's:

Het park is een gemeentelijk monument als volkspark voor recreatie en sport.

Vanaf de agrarische bestemming geldt een richtafstand van 50 meter voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen (spuitzone). Juridisch afbreukrisico (maar in gemeentelijk eigendom)

Kerngebied Groen (Deze locatie ligt in een kerngebied groen en hier mag alleen ontwikkeld worden als het een positief effect heeft op de biodiversiteit. Dit is niet het geval. Afwijken van eigen omgevingsvisie nodig.

Nabijheid Kolping wordt ingeschat als risicofactor

Nabijheid Tarweweg (>800 meter) als risicofactor maar vanuit veiligheid voldoende afstand

CPO op de Spie, stadslandbouw op zuidelijk kavel (aandachtspunt), bestuurlijk bekend en geen bezwaar vanwege de mogelijk gunstige fasering.

Evenementenlocatie (aandachtspunt)

Overlast omwonenden aandachtspunt (wonen)

Omgevingstafel:

- Agrarisch grond is eigendom gemeente maar wordt mogelijk verpacht, uitzoeken hoe dat zit. 50 meter spuitzonering. Verwachting dat dit het niet onmogelijk maakt als gemeente goede afspraken (met zichzelf en evt. pachter) maakt.
- Verkeersbewegingen (voetgangers) richting stad aandachtspunt.
- Onderzoek parkeren van beveiliging, zorgmedewerkers
- Vanuit groen bezwaar (stadslandbouw), binnen 2 jaar voorbereidend werk voor grond. Gaat enkel om plangebied zuid (agrarisch kavel). Voor de Spie vanuit groen geen bezwaar. Kerngebied groen weegt hier minder zwaar.
- Vanuit gezondheid voorstelbaar
- Wonen (korte afstand tot woningen van belang, vanuit dat perspectief geen ideale locatie), studentenhuysvesting en reguliere appartementen. > randvoorwaarde om dit goed te regelen
- Voetbalsupporters
- Doelgroep Tarweweg (Hulzen, Leger des Heils) mogelijk aandachtspunt maar vanuit Openbare orde en veiligheid wordt verwacht dat de afstand voldoende groot is.
- Openbare orde veiligheid (geen vermenging doelgroepen verwacht met concertgangers, voetbalsupporters vanuit politie i.v.m. terugtrekken van de doelgroep). Afstand voldoende groot. Naar verwachting deze doelgroep naar Groenestraat/Hatert. Afhebben van terrein i.v.m. dealers belangrijk i.v.m. politie.
- Locatie Noord vrij krap, zuid groter. Beleving looproutes door het park. Enclave/beschutte plek is van belang. Op locatie Noord ook bomen aanwezig, vraag of er voldoende plek op kavel beschikbaar is. Type

containers een aandachtspunt vanuit stedenbouw. Van alle drie locaties is dit het meest kritisch (veel passanten, monumentaal park)

- Betrekken, informeren en niet participeren.
- Spuitzone afstand richtlijn 50m. In deze situatie meer theoretisch – goed onderbouwen. Risico dat dit bij bezwaar wel een aandachtspunt is.
- Vergunningen die sowieso nodig zijn: Bopa, bouwtechnische toestemming, bouwen Omgevingsplan, AON bij Goffertpark aan de orde (beeldkwaliteit monumenten).
- Parkeerberekening verder aandachtspunt
- Zeer hoge archeologische waarde en heeft hierdoor de dubbelbestemming archeologie waarde 2. Dit houdt in dat er bij bodemingrepen die dieper dan 30 cm en meer dan 50 m2 zijn er archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
- Aandachtspunt: aansluiting op stroomnet. Dit is randvoorwaardelijk.
- Vergunningverlening gemeente bevoegd (zo min mogelijk de grond in maakt het makkelijker en sneller)

Elshofweg

Voordelen

Geen directe woningen in de nabijheid. Er zijn op deze locatie minder passanten te verwachten. Er zijn geen direct omwonenden die op dit terrein uitkijken. De locatie is gelegen tussen open grasvelden en daarmee vanuit de directe omgeving (Elshofweg/ parkeerterrein Malderburchtstraat) wel goed zichtbaar.

Risico's

- Locatie in beeld voor Hidayat basisschool (intentieovereenkomst getekend) (bezwaar vanuit wethouder wonen). Qua tijdsduur een groter probleem dan CPO en stadslandbouw bij Heideparkseweg
- Stadslandbouw agrarisch kavel (spuitzonering)
- Hatert en Grootstal niet draagkrachtig

Daarnaast is de locatie beoogd pal naast het Kandinsky college aan de zijde waar leerlingen ook met de fiets naar school kunnen komen. Een locatie met deze doelgroep zo dicht op een school doet iets met de veiligheid/het veiligheidsgevoel van de kinderen en hun ouders en andersom kan er ook sprake zijn van pestgedrag van scholieren richting de doelgroep

Relatie Heumen + Landgoed Grootstal (groene ontwikkelingszone, ecologische verbindingszone)

Vanuit gezondheid is deze locatie niet gewenst. Voor de mensen die er komen te wonen is de locatie op een rustige prettige plek met voorzieningen (supermarkt) in de buurt, maar deze locatie ligt naast een voorgezet onderwijs locatie (Kandinsky College).

Echter moet er wel uitsluitel komen of er daadwerkelijk door de school wordt geparkeerd en of er anders problemen ontstaan in de wijk.

Omgevingstafel:

- Locatie in beeld gekomen in zoektocht tijdelijke woningbouw.
- Zaterdag en 's avonds veel gebruik van parkeerterrein.
- Hidayat basisschool (locatie in beeld)
- Gemeente Heumen betrekken, spuitzone aandachtspunt, geluid van hondenclub.
- Gebruik parkeerterrein in kaart brengen. Parkeren geregeld worden voor personeel.
- Voor groen weinig bezwaar, GO (GNN) aandachtspunt, ecologie ook (dieren)
- Interactie met middelbare school vanuit gezondheid belangrijk
- Weinig omwonenden,
- Kandinsky, fietsroutes
- Hatert en Grootstal niet draagkrachtig i.v.m. dealers, jeugd etc.
- **Weinig openbare orde problematiek op deze locatie verwacht, wel bij de Shell (korte afstand).** Hek verwacht bij de kant van de school. Parkeerplaats wordt als kiss&ride gebruikt voor de school. Homobosje op voldoende afstand. Relatief dichtbij winkelcentrum Hatert/Aldi
- **Spuitzonering heeft grote gevolgen voor geschiktheid locatie. Bij geen oplossing voor de spuitzonering is de locatie ongeschikt.**
- Elshofweg smalle weg.

Vossenpels Noord

Voordelen

- Mogelijk geen afwijking nodig. Valt dit binnen het aantal woningen of is dit niet van toepassing i.v.m. maatschappelijk?
- Hoofdgebouwen moeten met kap > mogelijk toch strijdig en Bopa nodig.
- Gezien de grootte van het terrein is er de nodige afstand tot de omliggende woningen te creëren.

Risico's

- Minder goed toegankelijk voor hulpdiensten. Investeren in bereikbaarheid, lus brandweer etc.
- Het ligt achteraf en dat maakt dat minder zichtbaar en toegankelijk is dat heeft voordelen maar dat maakt ook dat de politie minder zicht heeft. Dat kan opgeheven worden door afscheiding van de locatie, goede verlichting en beveiliging op de locatie zelf. Goede beveiliging en omheining van deze locatie is belangrijk en cruciaal.
- Medio 2026 starten de werkzaamheden voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur. Een eventuele locatie voor deze doelgroep mag de aanleg niet in de weg staan anders vertraagt de woningbouw
- Mogelijk wel afwijken bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Omgevingstafel:

- Passend binnen bestemming (behalve strook agrarisch), afhankelijk van beeldkwaliteitsplan - (hoofdgebouwen met kap)
- Aansluiting op net aandachtspunt
- Ver van centrum maar niet het verst; Elfshofweg is verder.
- Bomen inpassen vanuit groen
- Planning woningbouw een aandachtspunt op deze locatie. Woningbouw op relatief korte afstand
- Bouwrijp maken (voorbereidingen getroffen), woningbouw krijgt vertraging. Tijdelijke opvanglocatie heeft naar verwachting sowieso invloed (vertraging) op planning woningbouw.
- JOP in de buurt, dealproblematiek in de wijk.
- Openbare orde verwacht veel bezwaar beroep, veel problemen Lentse Plas (lijkt flinke afstand maar wordt verwacht dat hier wel naar toe wordt gegaan). Kost meer moeite voor politie om goed zicht te hebben (goede verlichting & beveiliging cruciaal). Zwaardere zorgmijdende categorie misschien beter passend.
- Kavel groot genoeg om voldoende afstand van woningen te creëren.
- Ontsluiting terrein via smalle weggetjes.

De volgende panden zijn in eigendom van gemeente Nijmegen eigenaar vallen binnen de portefeuille van bureau Vastgoed. De locaties zijn nu niet direct beschikbaar voor opvang en moeten aangepast of zelfs herbouwd moeten worden.

Sloetstraat 12

Eigenaar vastgoed / Voormalige traforuimte. Trafo is eruit / het object is leeg. Conditie dak en gebouw is slecht, er is geen toiletruimte, Indicatie verbouwkosten/verduurzaming: € 800.000. Er is momenteel geen contractant. Gebouw staat leeg / Ongeveer 200m² /



Gebouwenpaspoort

Basisinfo Sloetstraat 12, trafo Adres: Sloetstraat 12 Postcode: 6524 AS Plaats: Nijmegen BAO id: Wijk: Stadscentrum Perceel: NMG00 B 5461 A 2 Kadastraal recht: Geheel Kadastrale opp: 0 m ² Terreinopp volgens contract:	Objectinformatie Juridische status: Eigendom Gebruiksdoel: Traforuimte Gebruikstatus: Traforuimte Bouwjaren: Energie label: geen labelplicht, gebruiksoopp < 50m ² Monument status: Aandachtspand Type object: Bouwwerk ERP's deelproject: E600218-019 ERP's Afbcode: NVT
	Beheerinformatie Strategische Informatie: Strategie: Herpositioneren Verkoopstatus: N.v.t. Taalveld: Beheer overige gebouwen en gronden Bezetting: Niet verhuurbear Planexploitatie: Niet van toepassing Categorie onderhoud: Verhuurdersonderhoud (m.u.v. VvE-onderhoud) Geveest onderhoudsniveau: Conditiescore 3,0 Beheerinformatie: Assetmanager: Frances van der Meulen Interne samenwerkingspartner: VSA Contactpersoon onderhoudspartij: Nienke Wallaert Teamleider: Zaaknummer: Z22.019419

Beschikbaarheid

Betreft bestaande bouw in eigendom van gemeente. Niet geschikt voor directe opvang dus aanpassingen noodzakelijk.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt binnen bestemmingsplan Nijmegen Centrum – Binnenstad en heeft de functie Gemengd-1. cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke opvang past dus binnen de bestemming.

De dubbelbestemming waarde Cultuurhistorie 2 is bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden, in het bijzonder het beschermd stadsbeeld/stadsgezicht 19^e-eeuwse Stadsuitleg.

Ruimtelijke ordening

Het pand ligt naast en tegenover meerdere woningen op korte afstand van de binnenstad. In het pand is op nummer 14 een psychologenpraktijk gevestigd. De Vereeniging ligt op ongeveer 35 meter afstand omringd door een parkeerterrein. Op 130 meter afstand ligt middelbare school het Karel de Grote college.

Voor externe veiligheid, milieukwaliteit en luchtkwaliteit verwachten we geen onaanvaardbare effecten. Ook overige regelgeving lijkt voor tijdelijke opvang geen beperkingen op te leveren.

De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer, autoverkeer en OV.

Conclusie

De locatie lijkt geschikt voor tijdelijke opvang maar kent meerdere aandachtspunten.

Aandachtspunten

- Vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (omwonenden, psychologenpraktijk, Karel de Grote College, De Vereeniging.
- Nagaan of een procedure snel genoeg kan worden doorlopen, of dat een alternatieve procedure nodig is.
- Gebouw is in slechte conditie, investering nodig.

Weteringweg 51 'De Sprok'

Eigenaar is Vastgoed, Voormalig clubhuis QZ hockey, Momenteel in gebruik als incidenteel jongerencentrum. Wordt wekelijks gebuikt. Exploitatie gebeurt door bureau Accommodaties. Er is een jaarlijks repeterend seizoenscontract van de HAN van aug tot aug voor een ruimte in dit gebouw. Er is een doorlopend contract van Post NL container naast hoofdgebouw 350m2

Er zijn sinds 2 weken enige plannen mee: MO wil de Sprok inzetten op een wijkfunctie.

Ook de sportvelden zijn beschikbaar (**Potentiële mogelijkheid voor containers (?)**)



Gebouwenpaspoort

Basisinfo	Objectinformatie
Weteringweg 51, Jongerencentrum De Sprok Adres: Weteringweg 51 Postcode: 6546 JZ Plaats: Nijmegen BAO id: 0268010000070336 Wijk: 't Acker Perceel: NEH00 E 2413 G 0 Kadastraal recht: Geheel Kadastrale opp: 14550 m2 Terreinopp volgens contract:	Juridische status: Eigendom Gebruiksdoel: Bijeenkomstfunctie Gebruikstatus: Jongerencentrum Bouwjaar: 1991 Energie label: A Monument status: Geen Type object: Verblijfsobject ERPx deelproject: E600037-017 ERPx ACode: NVT
Beheerinformatie	
A map showing the location of Jongerencentrum de Sprok and Hondensportveld. The map includes labels for Weteringweg, Frans Mahood, Driekensacker, and Hondensportveld. A star marks the location of Jongerencentrum de Sprok.	Strategische Informatie: Strategie: Exploitatie voortzetten Verkoopstatus: N.v.t. Taakveld: Samenkracht en burgerparticipatie Bezetting: Verhuurd Planexploitatie: Niet van toepassing Categorie onderhoud: Volledig onderhoud Gewenst onderhoudsniveau: Conditiescore 3,0 Beheerinformatie: Aanbeveling: Rudy Muller Interne samenwerkingspartner: Accommodaties Contactpersoon onderhoudspartij: Nienke Wallaart Teamleider: Jacky Polman Zaaknummer: Z22.019677

Beschikbaarheid

Betreft bestaande bouw in eigendom van gemeente. Ook de sportvelden zijn beschikbaar.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt binnen bestemmingsplan **Nijmegen Lindenholt**. Het clubhuis ligt in een maatschappelijke bestemming. Maatschappelijke opvang in het clubhuis is dus niet strijdig.

De sportvelden hebben de bestemming 'sport' en er ligt geen bouwvlak op deze gronden. Plaatsing van Portakabins en tijdelijke opvang is dus strijdig met de regels van het bestemmingsplan en daarom is afwijking noodzakelijk.

Ruimtelijke ordening

Het pand ligt op 60 meter afstand van een woongebied in Lindenholt. Aan de andere kant van het sportveld ligt op ongeveer 100 meter afstand een gebouw dat in gebruik lijkt door Korfbalvereniging De Hazenkamp. Aan de andere zijde van de Weteringweg ligt slechts op 20 meter afstand een gebouw dat in gebruik lijkt door Scoutingvereniging Amalgama.

De locatie ligt vrij afgelegen aan de rand van Lindenholt ten zuiden van de drukke A73/Neerbosscheweg. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer en autoverkeer en in mindere mate voor OV.

Voor externe veiligheid, milieukwaliteit en luchtkwaliteit verwachten we geen onaanvaardbare effecten. Ook overige regelgeving lijkt voor tijdelijke opvang geen beperkingen op te leveren. De afstand tot de A73 (150 meter) is een aandachtspunt.

Conclusie

De locatie lijkt geschikt voor tijdelijke opvang maar kent meerdere aandachtspunten vanwege het gebruik door de korfbalvereniging en de scoutingvereniging. Indien deze verenigingen gebruik blijven maken van de omgeving heeft dat effect op de ruimtelijke draagkracht. Ook is het onduidelijk of er alternatieve locaties zijn voor het jongerencentrum, de Han en Post NL.

Aandachtspunten

- Vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (omwonenden, scouting, korfbal, huurders locatie).
- Nagaan of een procedure snel genoeg kan worden doorlopen, of dat een alternatieve procedure nodig is.

Malvert 3355/ 3355a

Onderwijsfunctie/ Bedrijfsruimte

- deel (3355A) wordt verhuurd aan Fatemiya, 1 deel (3355) staat leeg (leegstandsbeheer)
- Einddatum volgens contract: 17 maart 2026. 3 maanden opzegtermijn = **17 december 2025**.
- Einddatum wordt een jaar verlengd naar 17 maart 2027. Opzegtermijn = 3 maanden = **17 dec 2026**.
- 400m²
- Advies om gebouw te slopen en te herbouwen of tijdelijke units te plaatsen.
- Er is sprake van asbestvervuiling in de kruipruimte. De vervuiling is aanwezig in het zand waardoor de gehele ruimte dient te worden gesaneerd (eerste inschattingen 150-200K)
-



Contractgegevens

Basisinfo

Malvert 3355

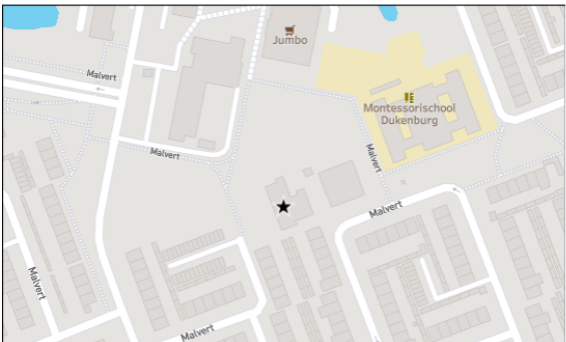
Adres: Malvert 3355
Postcode: 6538 BT
Plaats: Nijmegen
BAQ id: 0268010000075590
Wijk: Malvert

Perceel: HT02 N 1793 G 0
Kadastraal recht: Geheel
Kadastrale opp: 1880 m²
Terreinopp volgens contract:

Contract Informatie

Contract: Antikraak Malvert 3355
Contracttype: A
Status: Actief
Contractsoort: Bruikleen
Ingangdatum volgens contract: 31 juli 2019
Einddatum volgens contract:
Werkelijk einde:

Gebouwenpaspoort

Basisinfo	Objectinformatie
Malvert 3355 Adres: Malvert 3355 Postcode: 6538 BT Plaats: Nijmegen BAO id: 0268010000075590 Wijk: Malvert Perceel: HTT02 N 1793 G 0 Kadastraal recht: Geheel Kadastrale opp: 1880 m2 Terreinopp volgens contract:	Juridische status: Eigendom Gebruiksdoel: Onderwijsfunctie Gebruiksstatus: Bedrijfsruimte Bouwjear: 1969 Energieklasse: B Monumentstatus: Geen Type object: Verblifobject ERPv deelproject: E600216-013 ERPv Acode: NVT
	Beheerinformatie Strategische informatie: Strategie: Afstoten Verkoopstatus: Claim SO Taalveld: Beheer overige gebouwen en gronden Bezetting: Antikraak Planexploitatie: Niet van toepassing Categorie onderhoud: Preventief en storingsonderhoud, overig iom VG Bevat onderhoudsplan: Niet van toepassing Beheerinformatie: Aanpakmanager: Mark Koster Interne samenwerkingspartner: Maatschappelijke Ontwikkeling Contactpersoon onderhoudspartij: Jeroen van Slaveren Teamleider: Zaaknummer: 222.019280

Beschikbaarheid

Betreft leegstaande bestaande bouw in eigendom van gemeente. Vanwege huurcontracten en mogelijke asbestvervuiling niet per direct beschikbaar.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt binnen bestemmingsplan **Nijmegen Dukenburg 2021**. Het gebouw ligt in een maatschappelijke bestemming. Maatschappelijke opvang is dus niet strijdig met het bestemmingsplan.

Ruimtelijke ordening

Het pand ligt zeer dicht bij (6 meter) een aantal woningen in de wijk Malvert. Aan de oostzijde ligt gymzaal Malvert. Het pand ligt enigszins verborgen vanaf de openbare weg en wordt ontsloten door een steeg waar geen autoverkeer doorheen past. Ook aan de noord- en westzijde is dit kavel slecht bereikbaar voor autoverkeer vanwege het omringende fietspad. Voor externe veiligheid, milieukwaliteit en luchtkwaliteit verwachten we geen onaanvaardbare effecten.

De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer, autoverkeer en OV.

Conclusie

Gelet op de ligging direct naast woningen, de beperkte zichtbaarheid en de matige bereikbaarheid lijkt deze locatie niet geschikt voor tijdelijke opvang (van de zwaardere doelgroep). Dit wordt versterkt door de noodzakelijke investeringen (saneren) en aandachtspunten ten aanzien van de beschikbaarheid.

Aandachtspunten

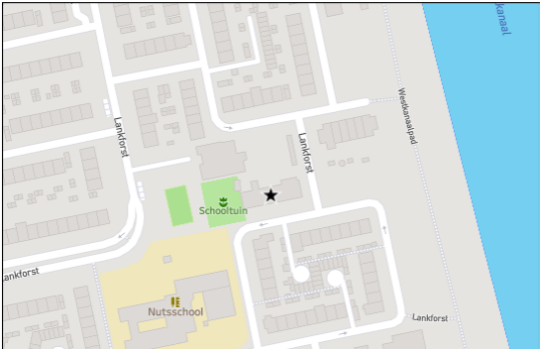
- Investerings t.b.v. beschikbaarheid
- Vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (omwonenden, gymzaal)

Lankforst 26-10

- Eigenaar is vastgoed
- Onderwijsfunctie/ Bedrijfsruimte
- Is beschikbaar. Er moet asbestsanering en grootschalige verduurzaming uitgevoerd worden.
- Nu leegstandsbeheer
- Asbestsanering in Q1 2026, Moet verduurzaamd worden. MO-atelierbeleid heeft serieuze interesse op lange termijn (3 jr).



Gebouwenpaspoort

Basisinfo	Objectinformatie
Lankforst 2610 Adres: Lankforst 2610 Postcode: 6538 CX Plaats: Nijmegen BAO id: 026801000074873 Wijk: Lankforst Perceel: HTT02 N 2648 G 0 Kadastraal recht: Geheel Kadastrale opp: 2103 m2 Terminopp volgens contract:	 Juridische status: Eigendom Gebruiksdoel: Onderwijsfunctie Gebruiksstatus: Onderwijsinstituut Bouwjaren: 1969 Energieklasse: F Monumentstatus: Geen Type object: Verklijfsobject ERP deelproject: E660218-012 ERP Afdeling: NVT
	Beheerinformatie Strategische Informatie: Strategie: Exploitatie voortzetten Verkoopstatus: N.v.t. Teeveld: Beheer overige gebouwen en gronden Bezetting: Antikraak Planexploitatie: Niet van toepassing Categorie onderhoud: Volledig onderhoud Overst onderhoudeniveau: Conditiescore 3,0 Beheerinformatie: Afdelingsmanager: Jan-Willem Reijnen Interne samenwerkingspartner: VSA Contactpersoon onderhoudspartij: Jeroen van Slaveren Teamleider: Zaaknummer: Z22.019267

Beschikbaarheid

Betreft leegstaande bestaande bouw in eigendom van gemeente. Het gebouw is beschikbaar maar er moet eerst asbestsanering en grootschalige verduurzaming uitgevoerd worden.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt binnen bestemmingsplan **Nijmegen Dukenburg 2021**. Het gebouw ligt in een maatschappelijke bestemming. Maatschappelijke opvang is dus niet strijdig met het bestemmingsplan.

Ruimtelijke ordening

Het pand ligt op 18 meter afstand van een aantal woningen in de wijk Lankforst. Aan de noordzijde van het pand ligt Gezondheidscentrum Dukenburg op 18 meter afstand. Op 40 meter ten zuiden van het gebouw ligt Kinderopvang Abeltje peuterspeelzaal en BSO, met het buitenterrein gesitueerd richting het gebouw op 20 meter afstand. Ten westen ligt een voetbalveldje.

De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer, autoverkeer en OV. Voor externe veiligheid, milieukwaliteit en luchtkwaliteit verwachten we geen onaanvaardbare effecten.

Conclusie

Gelet op de ligging direct tegenover een kinderopvang (en woningen) is deze locatie minder geschikt voor tijdelijke opvang (van de zwaardere doelgroep).

Aandachtspunten

- Afstand kinderopvang, peuterspeelzaal en BSO
- Investerings t.b.v. beschikbaarheid, maar deze zijn al gepland.

Staddijk 2



Beschikbaarheid

Voor het bestaande woonhuis zijn verschillende ideeën. Voor de boerderij wordt gedacht aan invulling daklozenopvang met Iris Zorg. In tegenstelling tot voorgaande locaties is deze niet in eigendom van Nijmegen. Het gebouw en perceel zijn in eigendom van Weezenhof Vastgoed B.V.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt binnen bestemmingsplan **Nijmegen Dukenburg 2021**. Het gebouw ligt in de bestemming Agrarisch met Waarden. Maatschappelijke opvang is dus strijdig met het bestemmingsplan. Voor daklozenopvang is een afwijking (Bopa) nodig. Het bestaande gebouw ligt binnen een bouwvlak.

Op ongeveer 20 meter van de kavel ligt een bestemming **Leiding – Hoogspanningsverbinding**.

Ruimtelijke ordening

Het bestaande gebouw ligt op ongeveer 40 meter afstand van nabijgelegen woningen en wordt hiervan gescheiden door een watergang. De locatie bevindt zich aan de rand van de stad.

De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer en autoverkeer. De locatie is niet goed bereikbaar met het OV.

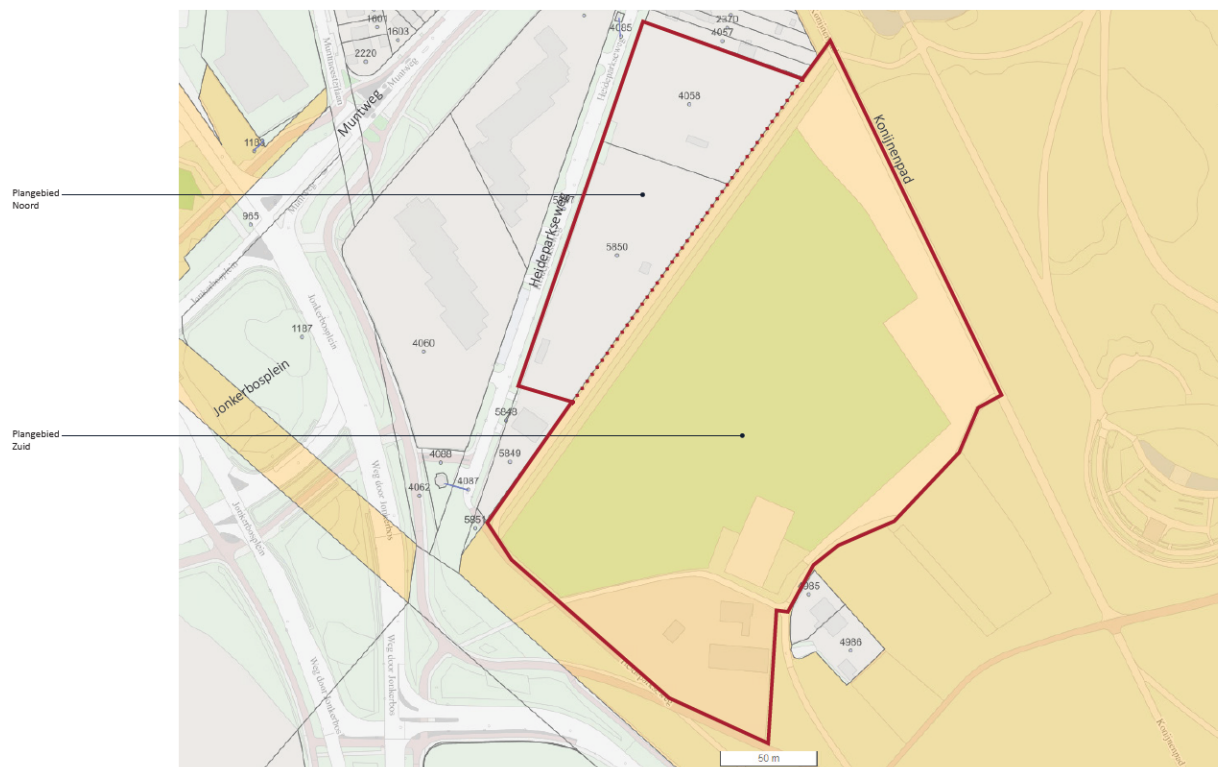
Belangrijk aandachtspunt zijn de Skaeve Huse op ongeveer 90 meter afstand van de locatie. Dit heeft gevolgen voor de draagkracht van de omgeving (aan MO ter beoordeling).

Voor externe veiligheid, milieukwaliteit en luchtkwaliteit verwachten we geen onaanvaardbare effecten. Aandachtspunten zijn de hoogspanningsverbinding en de weg langs de Weezenhof.

Conclusie

Ruimtelijk zijn er op voorhand geen grote bezwaren tegenover tijdelijke daklozenopvang. Wel is het van groot belang om aandacht te hebben voor het feit dat Skaeve Huse op korte afstand ligt; deze afweging dient MO te maken.

Heideparkseweg



Locatiebeschrijving

Eigendom

De gronden (Kadastrale aanduiding HTT02 M 5850 G0, HTT02 M 4058 G0, HTT02 M 6428 G0) zijn in eigendom van de gemeente Nijmegen.

Huidig feitelijk gebruik

Het terrein in het noorden is in gebruik als volkstuin. Er zijn plannen om de kavels in de toekomst voor woningbouw (CPO) te gebruiken. Het terrein ten zuiden is in gebruik als agrarisch en ligt tegen het Goffertpark aan. Hier ligt nu o.a. agrarische bebouwing en een paardenweide.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt in het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan) Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017. De twee noordwestelijke kavels hebben de bestemming *Groen – Park* met een functieaanduiding 'volkstuin'. Op deze kavels ligt geen bouwvlak. De zuidelijke kavel heeft de bestemming *Agrarisch*, bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij. In het zuiden van dit kavel ligt een bouwvlak over de bestaande agrarische bebouwing. Verder is er geen bouwvlak opgenomen op dit kavel.

Tegenover de volkstuinen ligt aan de overzijde van de Heideparkseweg een complex met studentenwoningen (SSH& Heidepark) met een woonbestemming. Ook ten noorden en zuiden van deze kavels liggen meerdere woonbestemmingen. Het agrarische kavel is omringd door bestemming *Bos*.

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 (hoge archeologische verwachting) verplicht bij werkzaamheden dieper dan 0,30 m tot archeologisch onderzoek.



Verbeelding omgevingsplan

Bevindingen en aandachtspunten

Beschikbaarheid

Het is onduidelijk hoelang de noordelijke gronden nog in gebruik zijn als volkstuin en wanneer deze beschikbaar komen. Als er plannen voor de toekomst zijn om deze gronden voor woningbouw te gebruiken ligt het voor de hand om een tijdelijke invulling mogelijk te maken. Er is nog geen planologische ruimte om woningbouw te realiseren (geen bestemmingsplanwijziging zichtbaar).

De zuidelijke agrarische grond is momenteel onbebouwd en lijkt met name in gebruik als grasveld. Het is onduidelijk in welk (juridisch) agrarisch gebruik plaatsvindt.

Ruimtelijke ordening

De bestemmingen *Groen – Park* en *Agrarisch* bieden geen mogelijkheden voor maatschappelijke opvang of wonen. Ook ligt er geen bouwvlak op de locatie waardoor er geen bebouwing is toegestaan. Een planologische afwijking is dus noodzakelijk.

Voor het tijdelijk plaatsen van meerdere woonunits worden geen grote ruimtelijke knelpunten verwacht. Voor externe veiligheid, milieukwaliteit en luchtkwaliteit verwachten we geen onaanvaardbare effecten. Ook overige regelgeving lijkt voor tijdelijke opvang geen beperkingen op te leveren.

Wel liggen er twee incidentele geluidsbronnen in het Goffertpark; het amfitheater en stadion liggen op respectievelijk 170 en 400 meter afstand.

Wel moet rekening worden gehouden met mogelijke impact op de studentenwoningen en het omliggende bos. Het studentencomplex ligt – afhankelijk van het meetpunt – op minder dan 40 meter afstand van de beoogde locatie. Gezien het maatschappelijk belang en de beperkte duur lijkt deze mogelijke impact op voorhand niet onaanvaardbaar. Op het agrarisch perceel is de afstand tot omliggende woningen een stuk groter te maken.

De locatie langs de Heidenkampseweg is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer, autoverkeer en OV. Het agrarisch perceel is moeilijker te bereiken omdat er een beperkte en smalle toegangsweg ligt (uitgezonderd voor aanwonenden). Ook vraagt de situatie aandacht voor het bestaande agrarische gebruik. Aan de randen van de noordelijke kavels is waardevol en monumentaal groen aanwezig.

Maatschappelijk draagvlak

Deze locatie ligt in de wijk Goffert in een groene omgeving naast het park. Een aandachtspunt is het maatschappelijk draagvlak. De kadastrale grenzen van de beoogde locatie liggen op minder dan 30 meter tot aan bestaande woningen. De kavels – met name het agrarische perceel – lijken voldoende groot genoeg om afstand van omliggende woningen te creëren.

De Lidl Neerbosch-Oost (1,2 km) en Plus Heseveld (1 km) zijn de dichtstbijzijnde voorzieningen. In de nabijgelegen Kolpingbuurt ligt een cafetaria op kortere afstand (>200 m).

Planologische procedure

Wonen en maatschappelijke opvang zijn nu niet toegestaan volgens het tijdelijke omgevingsplan (Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017) en er ligt geen bouwvlak op de locatie. Afhankelijk van de vordering van de plannen voor het CPO kan er wellicht gebruik worden gemaakt van (onlangs) verruimde planologische mogelijkheden. Hiermee is dan ook direct de tijdelijkheid geborgd, tot aan realisatie van het CPO project.

Tijdelijke woonunits kunnen mogelijk via een **tijdelijke Bopa** (omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden toegestaan.

Randvoorwaarde:

De agrarische locatie is niet geschikt voor woningbouw op lange termijn. Woonunits kunnen enkel tijdelijk worden toegestaan mits deze niet permanent worden omgezet naar reguliere woningen. Bij permanente woningbouw gaan stedenbouwkundige en ruimtelijke factoren een zwaardere rol spelen.

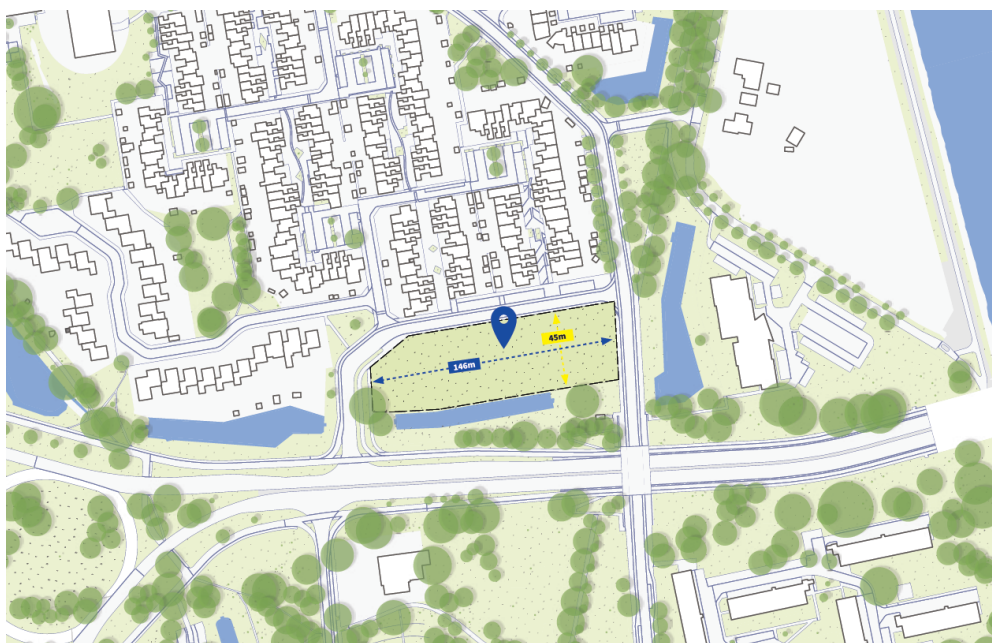
Conclusie

De locatie is in eigendom van de gemeente en goed bereikbaar. De locatie lijkt in principe geschikt voor het realiseren van tijdelijke opvang maar kent aandachtspunten vanwege de te doorlopen procedure. Mogelijk kan gebruik worden gemaakt van de planologische mogelijkheid vanuit het CPO project.

Aandachtspunten

- Duidelijkheid krijgen over gebruik
- Afhankelijk van de procedure van het CPO project is misschien geen Bopa nodig. Nagaan of een procedure snel genoeg kan worden doorlopen, of dat een alternatieve procedure nodig is.
- Vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (omwonenden, agrariër)
- Agrarische locatie uitsluitend geschikt voor tijdelijke plaatsing, niet voor permanente woningbouw.
- Beoordelen van ecologische impact (bijv. quickscan Flora en Fauna).

Circusterrein Zwanenveld



Locatiebeschrijving

Eigendom

De grond (Kadastrale aanduiding HTT02 N 5636 G0) is in eigendom van de gemeente Nijmegen.

Huidig feitelijk gebruik

Het terrein is onbebouwd en in gebruik als grasveld.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt in het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Dukenburg (2021) in de bestemming *Groen*. Er ligt tevens een strook water op de grond met een dubbelbestemming *Waterstaat – Waterlopen*. Deze scan gaat uit van het noordelijke deel in de groenbestemming. Op de kavel ligt geen bouwvlak.

De grond is omringd door weg (bestemming *verkeer*) en ligt tussen het woongebied Zwanenveld en de Nieuw Dukenburgseweg.

Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingsswaarde.



Verbeelding omgevingsplan

Bevindingen en aandachtspunten

Beschikbaarheid

De grond is momenteel onbebouwd en in eigendom van de gemeente; deze lijkt dus beschikbaar. Op basis van de recentelijk gemaakte stedenbouwkundige verkenning om deze gronden voor woningbouw te gebruiken ligt het voor de hand om een tijdelijke invulling mogelijk te maken. Afhankelijk van de gemaakte plannen dient uitgezocht te worden of tijdelijke opvang past binnen de planning.

Ruimtelijke ordening

De bestemming *Groen* biedt geen mogelijkheden voor maatschappelijke opvang of wonen. Ook ligt er geen bouwvlak op de locatie waardoor er geen bebouwing is toegestaan. Een planologische procedure is dus noodzakelijk.

Gezien de bestaande stedenbouwkundige verkenning lijkt woningbouw op deze locatie in de toekomst voorstelbaar. Op dit moment is er geen planologische ruimte om woningbouw te realiseren (geen bestemmingsplanwijziging zichtbaar). Het is daarnaast nog onduidelijk welke status de stedenbouwkundige verkenning heeft.

De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer, autoverkeer en OV.

Voor het tijdelijk plaatsen van meerdere woonunits worden geen grote ruimtelijke knelpunten verwacht. Ook voor externe veiligheid, milieukwaliteit en luchtkwaliteit verwachten we geen onaanvaardbare effecten. De afstand tot de Nieuw Dukenburgseweg is ongeveer 40 meter en is een aandachtspunt qua geluid.

Gezien het maatschappelijk belang en de beperkte duur lijkt deze mogelijke impact op voorhand niet onaanvaardbaar.

Maatschappelijk draagvlak

Deze locatie ligt aan de rand van de wijk Zwanenveld tussen het woongebied en de Nieuw Dukenburgseweg. Een aandachtspunt is het maatschappelijk draagvlak. De kadastrale grenzen van de beoogde locatie liggen op minder dan 30 meter tot aan bestaande woningen.

Winkelcentrum Meijhorst ligt op ongeveer 630 meter afstand. Winkelcentrum Dukenburg ligt op ongeveer 750 meter afstand.

Planologische procedure

Wonen en maatschappelijke opvang zijn nu niet toegestaan volgens het tijdelijke omgevingsplan (Nijmegen Dukenburg 2021) en er ligt geen bouwvlak op de locatie. Afhankelijk van de vordering van de plannen in de stedenbouwkundige verkenning kan er wellicht gebruik worden gemaakt van (onlangs) verruimde planologische mogelijkheden. Hiermee is dan ook direct de tijdelijkheid geborgd.

Tijdelijke woonunits kunnen mogelijk via een **tijdelijke Bopa** (omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden toegestaan.

Aandachtspunt:

De locatie is mogelijk ook geschikt voor woningbouw op lange termijn. Bij permanente woningbouw gaan stedenbouwkundige en ruimtelijke factoren een zwaardere rol spelen.

Conclusie

De locatie is in eigendom van de gemeente en goed bereikbaar. De locatie lijkt in principe geschikt voor het realiseren van tijdelijke opvang maar de korte afstand tot woningen is een aandachtspunt vanuit maatschappelijk draagvlak. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de ligging van de weg een aandachtspunt maar omdat het gaat om een tijdelijke functie verwachten we dat de geluidhinder acceptabel is. Mogelijk is de locatie al in beeld voor toekomstige woningbouw, afhankelijk van de planning kan tijdelijke opvang passen of conflicteren.

Aandachtspunten

- Duidelijkheid krijgen over gebruik en toekomstige plannen;
- Nagaan of een procedure snel genoeg kan worden doorlopen, of dat een alternatieve procedure nodig is;
- Vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (omwonenden)

Parkeerterrein NXP



Locatiebeschrijving

Eigendom

De grond (Kadastrale aanduiding HTT02 F 1172 G0) is in eigendom van de gemeente Nijmegen.

Huidig feitelijk gebruik

Het terrein is onbebouwd en in gebruik als parkeerterrein van o.a. NXP in Winkelsteeg. In de zuidwestelijke hoek van het terrein lijkt opslag te zijn van o.a. stenen en pallets.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt in het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan Dukenburg (2021) in de bestemming *Bedrijventerrein* met een functieaanduiding **specifieke vorm van bedrijventerrein - 2-4**. Het gaat hier specifiek om een geluidgezoneerd industrieterrein. Op de gehele kavel ligt een bouwvlak met maximum bebouwingspercentage van 60%.

De grond is omringd door andere bedrijven, maatschappelijke functies en de Nieuw Dukenburgseweg.

Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingsswaarde.



Verbeelding omgevingsplan

Bevindingen en aandachtspunten

Beschikbaarheid

De grond is momenteel onbebouwd en in eigendom van de gemeente; deze lijkt dus beschikbaar. Onduidelijk is wat er in de toekomst met het terrein gebeurt en of de parkeerplaatsen noodzakelijk blijven, ook in de verdere ontwikkeling van Winkelsteeg.

Ruimtelijke ordening

Het gebied valt nog net binnen het deelgebied 'Aan de NDW' in de ontwikkeling Winkelsteeg. Hierover wordt beschreven: *Het deelgebied rondom de Nieuwe Dukenburgseweg (NDW) verbindt alle delen van Winkelsteeg met elkaar. De ambitie is dat dit gebied een levendige zone wordt met een mix van wonen, werken en voorzieningen.*

De bestemming *Bedrijven* biedt geen mogelijkheden voor maatschappelijke opvang of wonen. Een planologische afwijking voor gebruik is dus noodzakelijk. Er ligt wel een bouwvlak waarbinnen bebouwing mag worden opgericht. De locatie is erg stenig (verharde parkeerplaatsen) en bied naar verwachting niet veel woonkwaliteit. Bovendien zijn binnen de bestemming bedrijven tot en met milieucategorie 4 toegestaan. Dit is relatief hoog waardoor permanente opvang of woningbouw niet wenselijk is.

De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer, autoverkeer en OV.

Voor de tijdelijke plaatsing van meerdere woonunits worden vooraf geen grote ruimtelijke knelpunten verwacht. Externe veiligheid, milieukwaliteit en luchtkwaliteit zijn gezien de nabijgelegen bedrijven en weg een aandachtspunt. Omdat het tijdelijk is, is het goed mogelijk dat de ontwikkeling alsnog haalbaar is. Deze aspecten moeten, vanwege de ligging op een geluidgezoneerd bedrijventerrein echter wel nadrukkelijk worden meegenomen in de beoordeling.

Daarnaast verdient de *Leiding – Hoogspanning* langs de Nieuw Dukenburgseweg aandacht. De afstand tot deze leiding bedraagt ongeveer 25 meter. Ook de nabijheid van deze weg vormt een aandachtspunt in verband met geluid.

Maatschappelijk draagvlak

In het gebied zijn meerdere maatschappelijke functies aanwezig waaronder het Leger des Heils en een vestiging van IrisZorg. Voorheen lagen er nagenoeg geen woningen in de omgeving maar sinds de ontwikkeling van het gebied zijn meerdere woningbouwprojecten gerealiseerd op ongeveer 130 meter afstand. Vanwege de al aanwezige maatschappelijke functies zou er meer draagvlak kunnen zijn voor tijdelijke opvang. Dit is aan MO ter beoordeling.

Voorzieningen zijn op dit moment schaars maar na ontwikkeling van het gebied komt er o.a. een supermarkt, fietsenmaker, sportschool en kapper. De vraag is of deze voorzieningen er op tijd zullen zijn voor de scope van dit project.

Planologische procedure

Wonen en maatschappelijke opvang zijn nu niet toegestaan volgens het tijdelijke omgevingsplan (Nijmegen Dukenburg 2021). Er ligt wel een bouwvlak voor gebouwen t.b.v. de (bedrijfs)bestemming.

Tijdelijke woonunits kunnen mogelijk via een **tijdelijke Bopa** (omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden toegestaan.

Aandachtspunt:

Gezien de ligging op het geluidgezoneerd bedrijventerrein is deze plek minder geschikt voor permanente opvang of huisvesting.

Conclusie

De locatie is in eigendom van de gemeente en goed bereikbaar. De locatie lijkt in principe geschikt voor het realiseren van tijdelijke opvang maar de ligging op een bedrijventerrein tot categorie 4 is een aandachtspunt. Mogelijk kan gebruik worden gemaakt van de planologische mogelijkheid vanuit toekomstige woningbouwplannen.

Aandachtspunten

- Afstemming met gebiedsontwikkeling Winkelsteeg
- Duidelijkheid krijgen over toekomstig gebruik, zijn de parkeerplaatsen noodzakelijk in de toekomst?
- Nagaan of een procedure snel genoeg kan worden doorlopen, of dat een alternatieve procedure nodig is.
- Vroegtijdig betrekken van belanghebbenden (gebruikers parkeerterrein, bedrijven, maatschappelijke instanties, omwonenden)

T Zand



Locatiebeschrijving

Eigendom

De gronden (o.a. NMG00 H 1527 G0) zijn in eigendom van de gemeente Nijmegen.

Huidig feitelijk gebruik

Het terrein is onbebouwd en in gebruik als grasveld.

Tijdelijk omgevingsplan

De locatie ligt in het tijdelijk omgevingsplan (bestemmingsplan **Nijmegen Vossenpels Noord**) in de bestemming *Woongebied*. Er ligt tevens een strook *agrarisch* op de grond. Op de bestemming *woongebied* ligt een volledig bouwvlak

De grond is omringd door woningen en een strook water aan de westzijde.



Verbeelding omgevingsplan

Bevindingen en aandachtspunten

Beschikbaarheid

De grond is momenteel onbebouwd en in eigendom van de gemeente; deze lijkt dus beschikbaar.

Ruimtelijke ordening

De bestemming *Woongebied* biedt mogelijkheden voor wonen en maatschappelijke opvang. Ook ligt er een bouwvlak op de locatie waardoor bebouwing is toegestaan. Het gebruik is dus niet strijdig.

De locatie is minder goed bereikbaar voor hulpdiensten, langzaam verkeer, autoverkeer en OV. gebruik. Er is geen brede ontsluitingsroute aanwezig en de toegangsweg is relatief smal.

Er spelen geen onaanvaardbare bijzondere factoren op het gebied van externe veiligheid, milieukwaliteit en luchtkwaliteit.

Maatschappelijk draagvlak

Deze locatie ligt in de wijk 't Zand/Vossepeles in een woonomgeving naast het water. Een aandachtspunt is het maatschappelijk draagvlak. De kadastrale grenzen van de beoogde locatie liggen op korte afstand van de bestaande woningen. De kavel is wel groot genoeg om afstand van omliggende woningen te creëren.

De Jumbo in Lent ligt op ongeveer 870 meter afstand.

Planologische procedure

De bestemming *Woongebied* biedt mogelijkheden voor wonen en maatschappelijke opvang. Het gebruik is dus niet strijdig. Wel zijn er specifieke bouwregels over de aantallen woningen:

- a. het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen bedraagt 635;
- b. het aantal niet grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 80;

Het maximum aantal nieuw te bouwen woningen lijkt nog niet bereikt. Afhankelijk van het bestaande aantal woningen op de locatie is wel of geen **tijdelijke Bopa** (omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) nodig. We verwachten dat een Bopa niet nodig is.

Aandachtspunt:

De locatie is afhankelijk van de bestaande voorraad geschikt voor woningbouw op lange termijn. Bij permanente woningbouw gaan stedenbouwkundige en ruimtelijke factoren een zwaardere rol spelen. De status van de toekomstige woningbouwplannen is niet duidelijk.

Conclusie

De locatie is in eigendom van de gemeente. De locatie is in principe geschikt voor het realiseren van tijdelijke opvang. Omliggende woningen zijn een aandachtspunt maar liggen op behoorlijke afstand. Ook is de locatie voldoende groot om afstand te creëren. Naar verwachting kan gebruik worden gemaakt van de planologische mogelijkheid van toekomstige woningbouwplannen.

Aandachtspunten

- Duidelijkheid krijgen over gebruik (toekomstige woningbouwplannen);
- Verlichting, sociale veiligheid, bereikbaarheid hulpdiensten;
- Afhankelijk van de procedure van de geplande woningbouw is misschien geen Bopa nodig. Nagaan of een procedure snel genoeg kan worden doorlopen, of dat een alternatieve procedure nodig is.

Verslag bestuurlijk overleg ‘iedereen van straat’

Aanwezig: Burgemeester Bruls, wethouder Vergunst,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Locatie selectie

Volgens het amendement moet er opvang geregeld worden voor alle dak- en thuislozen. Hierbij worden twee doelgroepen onderscheiden. Voor de lichtere doelgroep is er waarschijnlijk opvang mogelijk zonder dat hiervoor een nieuwe locatie noodzakelijk. Voor de doelgroep die moeilijk hanteerbaar is zal zeker wel een nieuwe locatie gezocht moeten worden. Er is gezocht naar potentieel geschikte locaties voor deze opvanglocatie. Deze locaties zijn voorzien van een beschrijving op hoofdlijnen. Het betreft een opvanglocatie voor een periode van maximaal 2 jaar met 24-uurs zorg.

De bestuurders geven aan belang te hechten aan een eerlijke spreiding van maatschappelijke voorzieningen in de stad. Omdat er 24-uurs begeleiding aanwezig bij de opvanglocatie is de nabijheid van kwetsbare functies geen onoverkomelijk probleem.

Op basis van het bovenstaande selecteren de bestuurders de volgende drie locaties als voorkeurslocaties. Deze zullen nader verkend worden op haalbaarheid aan de Omgevingstafel.

- Heideparkseweg
 - Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ontwikkelingen voor CPO en statushouders. Omdat het om maximaal 2 jaar gaat lijkt dit haalbaar.
- Elsenhofweg
- Het Zand
 - De woningbouw die hier gepland is zal naar verwachting pas plaatsvinden na de twee jaar van deze tijdelijke opvang.

5.2

Toezicht, schoonmaak en beveiliging van de opvanglocaties

5.1.2e geeft een toelichting op de opdracht vanuit het amendement om aandacht te besteden aan extra toezicht, schoonmaak en beveiliging van de locaties. De bestuurders kiezen voor de variant twee ervaren wijkboa's met aandachtsgebied dak-en thuislozen. Het voorstel mbt opdracht aan de DAR mbt reiniging en ophalen afval voor de 9 hotspotlocaties is akkoord. Facturering is obv werkelijk gemaakte uren.

Voorstel is om St Dagloon een aanvullende opdracht te geven om afval te pikken op twee locaties in het centrum onder aansturing van de Dar. Specifieke inzet rondom toezicht en beveiliging op de twee nader te bepalen opvanglocaties wordt later specifiek gemaakt.

Toelichting aan de raad

De ambitie is om eind januari een toelichting te geven aan de raad. Er wordt gekozen voor een combinatie van een ambtelijke en bestuurlijke toelichting. 5.1.2e neemt hiervoor contact op met de griffie. De toelichting wordt, afhankelijk van de stand van zaken, mogelijk niet openbaar. Een openbaar vervolg komt dan in een later stadium.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.2	Persoonlijke beleidsopvattingen	1