Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Allonge op anterieure overeenkomst en buitenplanse omgevingsactiviteit voor het financieel haalbaar maken van het bouwplan ‘Feniks’

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Collegebesluit**	2 december 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Behandeldatum Raad**	4 februari 2026
		Status	Openbaar

Samenvatting

De realisatiekosten van het bouwplan ‘Feniks’ ten behoeve van de herontwikkeling van het oude V&D-pand zijn gestegen doordat de vastgoedeigenaar MWPO een nieuwe aannemer heeft aangesteld voor de realisatie. Hierdoor levert het huidige bouwplan geen positieve business case meer op en is een bouwplanwijziging noodzakelijk. Met de wijziging van het bouwplan wordt voorgesteld dat het woningbouwprogramma van 181 woningen naar 191 woningen wordt verruimd en de 950 vierkante meter kantoorruimte wordt geschrapt. Om de wijziging van het bouwplan civielrechtelijk en financieel haalbaar te maken is het sluiten van een allonge op de anterieure overeenkomst en het uitvoeren van een Bopa-procedure noodzakelijk. De Bopa-procedure is noodzakelijk omdat in het vigerende bestemmingsplan maximaal 181 woningen zijn toegestaan.

Voorstel

1. Een positief bindend advies (artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b Omgevingswet) af te geven ten behoeve van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (13-Bopa-20251110 (voormalig V&D pand).

Aanleiding
De realisatiekosten van het bouwplan ‘Feniks’ zijn gestegen doordat de vastgoedeigenaar MWPO een nieuwe aannemer heeft aangesteld voor de realisatie. Dit had, volgens mededeling van MWPO, als oorzaak dat de oorspronkelijk beoogde aannemer onverwachts de samenwerking met MWPO heeft beëindigd bij de voorbereiding van de realisatie. Samen met deze nieuwe aannemer is MWPO tot de conclusie gekomen dat het huidige bouwplan geen positieve business case oplevert.

Om het bouwplan financieel haalbaar te maken dient het bouwplan gewijzigd te worden. De voorgestelde wijziging betreft het schrappen van de 960 m2 kantoorruimte en het vergroten van het woningprogramma van 181 woningen naar 191 woningen. Deze wijzigingen maken het bouwplan ‘Feniks’ naar verwachting opnieuw financieel haalbaar. Voor het civielrechtelijk mogelijk maken van deze wijziging in het bouwplan ‘Feniks’ dient een allonge te worden gesloten op de reeds gesloten anterieure overeenkomst met MWPO. Een allonge is een aanvulling op een eerder gesloten overeenkomst. In dit geval is dat de anterieure overeenkomst die is gesloten met MWPO. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt tussen MWPO en de gemeente Nijmegen om de wettelijk verplichte kosten van de gemeente Nijmegen die gemaakt worden voor het begeleiden van de planologische procedure te verhalen op MWPO.
Ook dient een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) procedure doorlopen te worden.
De Bopa-procedure is noodzakelijk omdat in de planregels is opgenomen dat er maximaal 181 woningen zijn toegestaan.

Het oorspronkelijke plan om het voormalige V&D gebouw aan de Grote Markt 1-3 te herontwikkelen werd in 2022 opgesteld door MWPO. Met dit plan wordt beoogd om dit gebouw (met behoud van het monumentale karakter) een nieuwe gezonde economische functie te geven, de bestaande commerciële ruimten op de begane grond en in de kelder te behouden en de functies op verdieping te transformeren naar appartementen, horeca en kantoren. Ook wordt boven op het bestaande gebouw, woningbouw gerealiseerd. In totaal ging het om 181 woningen, 960 m2 kantoorruimten en 250 m2 horeca inclusief 300 m2 terras.

Op 13 september 2022 heeft het college hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten om dit bouwplan juridisch mogelijk te maken. Op 12 juli 2023 hebben we het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum – Binnenstad – 15' vastgesteld. Op 30 september 2024 is de omgevingsvergunning verleend voor het project. Zowel de omgevingsvergunning als het bestemmingsplan zijn inmiddels onherroepelijk.

Relevante besluitgeschiedenis

- 12 juli 2023: gecoördineerde vaststelling van het bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig V&D pand) en het verkeersbesluit Scheidemakershof (14/2023)
- 23 augustus 2023: bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig V&D pand) en het verkeersbesluit Scheidemakershof (14/2023) onherroepelijk
- 14 november 2024: omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het voormalig V&D gebouw onherroepelijk

Beoogde impact: uitvoering

De beoogde impact is tweeledig. Ten eerste, het zorgen voor een allonge om de voorgestelde wijzigingen in het bouwplan civielrechtelijk mogelijk te maken. We verhalen daarmee tevens de extra gemeentelijke plankosten op MWPO. Dit vanwege de extra benodigde Bopa-procedure. Ten tweede, een bindend advies af te geven voor de Bopa om de benodigde aanpassingen planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Bindend advies van de raad is nodig

Op basis van artikel 16.15a aanhef en onder b en artikel 16.15b Omgevingswet heeft de gemeenteraad een adviesbevoegdheid in door de gemeenteraad aangewezen gevallen. Op 24 november 2021 heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin bindend advies is vereist. Eén van deze gevallen betreft "2 woningen of meer". Voor voorliggend initiatief is daarom bindend advies van de raad nodig. Het college is gehouden aan het advies van de raad bij het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. De raad wordt voorgesteld medewerking te verlenen (positief advies) aan de aanvraag omgevingsvergunning vanwege het voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 De voorgestelde wijzigingen van het bouwplan zijn noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken. Zie voor de onderbouwing Bijlage 1 en Bijlage 2.

1.3 Het sluiten van een allonge op de reeds gesloten anterieure overeenkomst is noodzakelijk om de gewijzigde afspraken tussen MWPO en de gemeente Nijmegen civielrechtelijk vast te leggen.

1.4 Met het sluiten van de allonge worden de extra gemeentelijke plankosten veroorzaakt door de benodigde Bopa-procedure verhaald op MWPO.

1.5 De oorspronkelijk voorgestelde kantoorruimte (960 vierkante meter) is gelegen op een incourante locatie binnen het pand waardoor de kans op leegstand groot is.
De locatie van deze inpandige ruimte is voor commercieel gebruik incourant doordat deze nauwelijks zichtbaar is van buiten en op een locatie in het pand bevindt die niet optimaal bereikbaar en vindbaar is. Voor commerciële verhuur is deze locatie daardoor minder geschikt. Hiermee wordt leegstand op lange termijn voorkomen.

1.6 Het toevoegen van 10 extra woningen draagt bij aan het oplossen van het woningtekort.
De wijziging van het bouwplan levert daarmee levert een concrete bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

1.7 In de Allonge wordt aangesloten op het door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen.
Deze begrenzing wordt door de raad overgenomen in de Woonagenda. In de anterieure overeenkomst was voor woningen in de betaalbare koop een vaste koopsom afgesproken, gebaseerd op de destijds geldende Woonagenda. De Woonagenda is inmiddels geactualiseerd, waarbij ook de hoogte van de maximale koopsom voor betaalbare koop naar boven is bijgesteld. Het vasthouden aan de afgesproken koopsom zet de verdiencapaciteit van de ontwikkelaar te veel onder druk. In de allonge wordt daarom aangesloten bij de prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen zoals gesteld in de meest recente door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda bij oplevering van de woningen voor verkoop. Deze aanpassing is nodig om afnemers en investeerders gerust te stellen, zodat die niet afhaken en de haalbaarheid van het plan daardoor alsnog in het geding komt.

1.8 In de anterieure overeenkomst zat abusievelijk een verschrijving van de maximale puntengrens voor betaalbare koopwoningen. Deze verschrijving is met de allonge hersteld. De wet betaalbare huur verstaat onder middenhuurwoningen, woningen die op grond van het Woningwaardereringstelsel een puntentotaal krijgen toegekend van minimaal 144 punten en maximaal 186 punten. In de anterieure overeenkomst was abusievelijk een maximum van 185 punten in de plaats van 186 punten opgenomen.

1.9 Het gebouwvolume blijft ongewijzigd waardoor de impact van de wijziging van het bouwplan om de omgeving beperkt is.
Omdat de afwijkingen hoofdzakelijk betrekking hebben op het toevoegen van 10 extra woningen betreft het een uitbreiding van een bestaande functie van beperkte aard en omvang. De daktuin blijft in het huidige plan ongewijzigd. Ook het volume van het gebouw blijft hetzelfde, waardoor omgevingseffecten zoals schaduwwerking, windhinder, uitzicht en privacy gelijk blijven.

1.10 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
In de bijgevoegde motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit is elk relevant (beleids-)aspect beoordeeld en aangegeven waarom meegewerkt kan worden aan deze aanpassing. Uiteindelijk heeft een integrale beoordeling van al deze aspecten plaatsgevonden, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De bopa draagt bij aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige binnenstad.

1.11 Een nadere beoordeling in een m.e.r. is niet noodzakelijk.
Omdat het een klein gebied op lokaal niveau (zie artikel 16.36 lid 3 en 4 Omgevingswet) betreft, is een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 MWPO kan pas aan het eind van dit jaar de garantie geven aan het college dat met de voorgestelde planwijzigingen het project gerealiseerd zal worden. MWPO ontvangt aan het eind van dit jaar de definitieve prijs voor de gehele herontwikkeling van hun aannemer.

Het nu in besluitvorming brengen van dit voorstel is echter noodzakelijk gezien het risico op stijgende bouwkosten. Om te voorkomen dat de raad meewerkt aan het gewijzigde bouwplan 'Feniks' dat achteraf gezien niet financieel haalbaar blijkt, is daarom een opschortende voorwaarde opgenomen in de allonge.

Hierin staat dat het college de mogelijkheid heeft om de Bopa-procedure op te schorten indien MWPO niet tijdig voor de behandeling in de raadscommissie en uiterlijk 8 januari 2026 gemotiveerd en onderbouwd aan de gemeente heeft bericht dat het project financieel economisch uitvoerbaar is. In dat geval is er geen planologische basis voor de afgifte voor de verlening van een aangepaste omgevingsvergunning verkregen. In dat geval treden de gemeente en MWPO met elkaar in overleg om te komen tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing.

1.2 Er is een tekort aan kantoorruimte in de binnenstad. Deze aanpassing draagt niet bij aan het verminderen van dit tekort.

Echter de geplande kantoorruimte ligt niet op een zichtlocatie en is inpandig en daarmee minder goed verhuurbaar.

Fatale termijn

Voor dit voorstel geldt een fatale termijn. Een (zo spoedig mogelijke) vaststelling is namelijk essentieel omdat de prijsafspraken tussen de ontwikkelaar en de aannemer voor slechts voor een beperkte tijd vaststaan vanwege de fluctuatie in de marktprijzen.
De verwachting is dan ook dat de prijzen voor de realisatie van het bouwplan verder zullen stijgen in 2026. Het is daarom van belang dat dit voorstel in de raadsvergadering van 4 februari wordt behandeld. Vertraging van de vaststelling van dit voorstel zet de financiële haalbaarheid en de gemaakte afspraken tussen de gemeente Nijmegen en MWPO onder druk.

Gesprek met de stad

Gezien de beperkte gevolgen voor de omgeving van deze planwijziging worden de omwonenden en omliggende ondernemers schriftelijk en via de gemeentelijke website en MijnWijkplan geïnformeerd over de voorgestelde wijzigingen.

Financiën

De gemeentelijke plankosten voor het doorlopen van de Bopa-procedure worden gedekt middels de allonge op de anterieure overeenkomst met MWPO. In deze allonge is een vergoeding van de gemeentelijke plankosten afgesproken. Hierdoor zijn er geen financiële consequenties van deze planwijziging.

Vervolg

Zodra de allonge is vastgesteld en de Bopa verleend zullen ook de technische wijzigingen voor de omgevingsvergunning worden ingediend door MWPO. Naar verwachting zal dit in maart 2026 zijn afgerond. Hierna kan de bouw worden gestart.

Bijlage(n)

1. Allonge op anterieure overeenkomst.
2. Publiceerbare aanvraag omgevingsvergunning met relevante onderliggende stukken, zaaknummer Z2025-00011269