

Onderwerp

Anterieure overeenkomst locatie St. Jacobslaan 98/ Enkstraat

Opsteller	Geert Rombouts	Behandeldatum	17 december 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Aan te gaan met Blauw water Vastgoed B.V. een anterieure overeenkomst voor de realisatie van 10 beneden-bovenwoningen in de middenhuur en 8 grondgebonden vrije sector huur- of koopwoningen op het perceel nabij de St. Jacobslaan 98/ Enkstraat te Nijmegen.
2. De financiële verantwoording plaats te laten vinden binnen de te openen planexploitatie met kenmerk G158.
3. De brief waarover we de raad informeren over medewerking van de faciliterende ontwikkeling aan de Enkstraat/ St. Jacobslaan vast te stellen.

Aanleiding

Blauw water Vastgoed B.V. (hierna initiatiefnemer) heeft een plan ontwikkeld voor de ontwikkeling van 10 beneden-bovenwoningen in de middenhuur en 8 grondgebonden vrije sector huur- of koopwoningen. De ontwikkeling wordt volledig gerealiseerd op de kadastrale percelen HATERT, sectie L, nummers 5121, 5850 en 6224.

Het plan kent een relatief lange voorgeschiedenis. Initiatiefnemer heeft in 2020 een plan ingediend bij de ODRN op basis van een verkort anterieur spoor. Dit originele plan met een omvang van 13 woningen voldeed niet aan de voorwaarden, waardoor initiatiefnemer op een later moment alsnog bij de gemeente is uitgekomen. Na overleg met de gemeente is het originele plan aangepast tot het plan dat nu voorligt.

Onderhavig plan betreft een inbreidingslocatie op gronden die reeds volledig in eigendom zijn van initiatiefnemer. Het past goed in het beleid om de ruimte in de bestaande stad beter te benutten. Gezien de beperkte omvang van het project zien we af van de eis om 30% als sociale huurwoning te realiseren. Het betaalbare segment bedraagt 56%. De beneden- en bovenwoningen kunnen met senioren en starters een mooie mix van doelgroepen bedienen, in aanvulling op de meer traditionele doelgroep van gezinnen in de grondgebonden woningen.

Het ontwikkelde plan is in strijd met de vigerende bestemming zoals vastgesteld 02-11-2016 door de Raad van de gemeente Nijmegen in het bestemmingsplan “Nijmegen Midden 2015”. Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om planologische medewerking, zodat realisering van het plan mogelijk wordt.

De aanvraag is ingediend voor de invoering van de Omgevingswet, op basis van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet is het recht van toepassing zoals dat gold voor 1 januari 2024. Dit betekent dat er gebruik kan worden gemaakt van een projectafwijakingsbesluit (het betreft een uitgebreide procedure incl. mogelijkheid

zienswijzen). Hierover zijn afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer, gemeente Nijmegen en ODRN over o.a. het verhalen van de plankosten en leges. De gemeente is in beginsel bereid medewerking te verlenen en heeft met initiatiefnemer overeenstemming bereikt.

Beoogde impact

Realisatie van 10 beneden-bovenwoningen in de middenhuur en 8 grondgebonden vrije sector huur- of koopwoningen.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen

Doel: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteit: We sluiten anterieure overeenkomsten of gaan overeenkomsten aan bestaande uit intentie- of samenwerkingsovereenkomsten, realisatieovereenkomsten en uitvoeringsovereenkomsten.

Argumenten

1.1. Ondersteuning ruimtelijke ontwikkeling door toevoegen van 18 woningen

Met het aangaan van deze anterieure overeenkomst ondersteunen we het plan van initiatiefnemer voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling door het toevoegen van 18 woningen in verschillende prijscategorieën.

2.1 Kostenverhaal en aanvullende verplichtingen

Met het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt voldaan aan het wettelijk verplicht verhalen van gemeentelijke (plan)kosten. Daarnaast zijn aanvullende afspraken gemaakt over locatie-eisen en instandhouding van de middenhuur, verrekening van de legeskosten ODRN, alsook de wijze van informatie, communicatie en participatie.

3.1 De raad informeren over de ontwikkelingen aan de Enkstraat/ St. Jacobslaan.

Kanttekeningen

De overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat geen planologische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunning wordt verkregen. In de situatie van ontbinden is exploitant verplicht alle kosten te vergoeden die de gemeente Nijmegen tot dan toe ten behoeve van de realisering van het onderhavige (bouw)plan heeft gemaakt.

In de nota grondbeleid 2024 (in beleidskader 2) is vastgelegd dat het college, in tegenstelling tot de eerdere werkwijze, ook bij de afweging en motivering over faciliterende ruimtelijke ontwikkelingen, afstemming zoekt met de raad. Tevens is er middels een toezegging en de motie 'Een inhoudelijk MPG en informatiedashboard' afgesproken om op korte termijn een format hiervoor op te stellen. Dat format is thans nog niet beschikbaar.

De ontwikkeling Enkstraat – St. Jacobslaan betreft een relatief klein plan, met een lange voorgeschiedenis, waardoor het niet passend wordt geacht om te wachten op dit format. Middels een brief (bijlage 3) wordt de raad geïnformeerd over het besluit van het college om een anterieure overeenkomst aan te gaan en tevens in het licht van de nota grondbeleid haar motivering te geven.

Financiën

De financiële verantwoording vindt plaats binnen de te openen planexploitatie met kenmerk G158 (bijlage 2).

Vervolg

Na besluitvorming door het college zal de overeenkomst door de concernmanager Stadsontwikkeling worden ondertekend.

Het besluit tot het aangaan van de overeenkomst zal op grond van het Mandaatbesluit door de strategisch adviseur grondzaken binnen 2 weken in het Gemeenteblad worden gepubliceerd met de aankondiging dat de zakelijke beschrijving gedurende zes weken ter inzage ligt bij de informatiebalie.

Bijlage(n)

1. Anterieure overeenkomst locatie St. Jacobslaan 98/Enkstraat eenzijdig ondertekend
2. VGP Planexploitatie Enkstraat St.Jacobslaan
3. Brief aan de raad Anterieure overeenkomst locatie St. Jacobslaan 98/Enkstraat