

Onderwerp

Autovrij Complex Talis en Portaal Hof van Holland vlek 8

Opsteller	Jasper Meekes	Behandeldatum	7 februari 2023
Programma	Bereikbaarheid Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	C.M.H. Daemen en N.P. Vergunst		

Advies

1. In te stemmen met de realisatie van een autovrij complex voor sociale huurwoningen van woningcorporaties Talis en Portaal in vlek 8 in Hof van Holland, daar waar het bewonersdeel van de parkeerbehoefte betreft, dit omdat de ontwikkelvlek zich dicht bij het station bevindt en daarmee wordt ingezet op ander vervoer dan de auto.
2. De beide woningcorporaties specifiek voor vlek 8 Hof van Holland vrijstelling te verlenen van de bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds zoals bepaald in artikel 5 van de beleidsregels parkeren 2022, zodat de ontwikkeling betaalbaar blijft.

Aanleiding

Vlek 8 Hof van Holland is een ontwikkelvlek direct naast station Nijmegen Lent. Op deze locatie ontwikkelen woningcorporaties Talis en Portaal gezamenlijk 234 sociale huurappartementen in 2 afzonderlijke complexen met een oppervlak van de woningen van maximaal 50m² GBO. De doelgroep betreft hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens met een minimum tot laag inkomen. Om betaalbare en kwalitatief goede woningen aan te kunnen bieden toegespitst op deze doelgroep verzoeken de beide woningcorporaties de gemeente hierbij mee te werken aan een (zeer) lage parkeernorm. Dit is uitgewerkt in de memo 'Autovrij complex in veld 8 Hof van Holland' geschreven door beide corporaties (zie bijlage).

De "Beleidsregels Parkeren 2022" (vastgesteld op 8 april 2022) van de gemeente bieden de mogelijkheid om bij een locatie als die van vlek 8 een autovrij complex te hanteren. Een initiatiefnemer mag in gereguleerd parkeergebied voor autovrije complexen -met 20 of meer appartementen- afwijken van de vastgestelde parkeernorm, onder voorwaarde dat de (toekomstige) gebruikers (=bewoners en ondernemers) niet worden gefaciliteerd in de openbare ruimte. Binnen het betaald parkeergebied kan dit door het betreffende gebied uit het vergunninggebied te lichten. Bewoners komen hierdoor niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Belangrijke voorwaarde is wel dat er meer en goed bereikbare fietsparkeermogelijkheden per woning worden gerealiseerd conform de "Beleidsregels Parkeren 2022."

Voor het realiseren van een autovrij complex dient volgens onze beleidsregels parkeren een bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds te worden betaald van €20.000 per niet gerealiseerde parkeerplaats voor een locatie als deze, binnen de stedelijkheidszone centrum. Door de woningcorporaties wordt aangegeven dat deze bijdrage te hoog is om het nog mogelijk te maken om betaalbare woningen te bouwen.

Beoogde impact

Met dit besluit bieden we een passend aanbod van parkeer- en stallingsfaciliteiten, zowel voor de auto als de fiets. Ook dragen we hiermee bij aan een optimaal bereikbare stad door een goede balans tussen de vervoersmodaliteiten (vracht)-auto, OV, fiets, vaartuig en voetganger.

Argumenten

1. Realiseren van een autovrijcomplex

1.1 *De gemeente heeft belang bij de ontwikkeling van woningen op deze locatie*

De gemeente heeft de ambitie om het woningtekort binnen Nijmegen aan te pakken. Daarnaast is in de omgevingsvisie aangegeven dat juist in de directe nabijheid van OV-knooppunten in hoge dichtheden gebouwd dient te worden omdat hiermee de ruimtelijke impact kan worden beperkt. Daarnaast heeft de gemeente de wens dat een deel van de gerealiseerde woningen binnen het sociale segment vallen. Binnen de ontwikkeling van de Waalsprong zijn afspraken gemaakt over het aantal te ontwikkelen sociale huurwoningen. Het realiseren van een autovrij complex drukt te realisatiekosten van de ontwikkeling, hetgeen bijdraagt aan de haalbaarheid van de bouw van dit segment woningen.

1.2 *Er zijn op deze locatie volop alternatieve vervoersmodaliteiten voor de auto beschikbaar*

Vlek 8 in Hof van Holland ligt direct naast station Lent. Hiermee is de OV bereikbaarheid van deze locatie uitmuntend. Ook is het gebied zeer goed aangesloten op het stedelijke fietsnetwerk, door de ligging bij de kruising van verschillende hoofdfietsroutes. Daarnaast zijn veel voorzieningen op loopafstand beschikbaar, door de nabijheid van het voorzieningshart van Nijmegen Noord, het Hart van de Waalsprong. De binnenstad van Nijmegen is via zowel Waalbrug als Snelbinder zeer gemakkelijk met de fiets te bereiken. Tot slot wordt in Hof van Holland gezorgd voor beschikbaarheid van deelmobiliteit. Door al deze randvoorwaarden zijn er volop vervoersalternatieven aanwezig voor bewoners zodat zij ook zonder auto gemakkelijk hun bestemming kunnen bereiken.

1.3 *Het autovrij complex bedient de behoefte van de doelgroep*

De woningcorporaties richten zich met de woningen in vlek 8 Hof van Holland specifiek op doelgroepen waarvoor autobezit niet vanzelfsprekend is. De woningen die in vlek 8 door de woningcorporaties worden gebouwd kennen een kleiner oppervlak en zijn geschikt voor meet name eenpersoonshuishoudens. Veel bewoners van dergelijke kleinere huishoudens zijn niet in het bezit van een auto. Door het bouwen van woningen voor deze doelgroep op een locatie die zeer goed bereikbaar is met andere vervoersmodaliteiten wordt ook voor deze doelgroep een geschikte woonlocatie gerealiseerd.

1.4 *Toekomstige bewoners worden actief geïnformeerd over het autovrij complex*

Met de beide woningcorporaties is afgesproken dat zij hun toekomstige bewoners, zowel de eerste bewoners als nieuwe bewoners in een later stadium, actief informeren over het feit dat het hier een autovrij complex betreft en dat zij daarmee geen auto in de nabijheid van hun woning kunnen parkeren. Hiermee wordt specifiek geselecteerd op bewoners die geen behoefte hebben aan een auto. De woningcorporaties geven aan dat ongeveer 50% van hun huurders niet over een auto beschikt en hiervan de helft ook geen auto wil. Deze woningen zijn daarmee specifiek op deze doelgroep gericht.

- 1.5 *Bij de bouw wordt specifiek aandacht gegeven aan alternatieve vervoersmodaliteiten*
Voor de woningen die door de woningcorporaties in vlek 8 worden gebouwd wordt gezorgd voor extra fietsparkeercapaciteit. Daarbij wordt ook gezorgd voor voorzieningen voor elektrische fietsen en scooters. Deze fietsparkeerplekken worden zeer goed bereikbaar ingericht. De fietsvoorzieningen moeten voldoen aan de normen gesteld in de “Beleidsregels Parkeren 2022”.
2. Geen bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds
- 2.1 *De locatie kent reeds zeer hoge bouwkosten*
De locatie van vlek 8 Hof van Holland wordt door verschillende oorzaken geconfronteerd met hoge bouwkosten. Dit heeft te maken met de ligging naast het spoor en naast de Graaf Alardsingel (S100), evenals met het talud van de fietsbrug het Groentje die door dit gebied loopt. Deze ligging zorgt ervoor dat er forse meerkosten zijn voor geluidsoverlastbeperkende maatregelen. Het moeten betalen van een bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds betekent dat deze kosten nog verder worden opgedreven, waardoor de haalbaarheid van het project onder druk komt te staan.
- 2.2 *De huidige bouwkosten maken voor woningcorporaties lastig om woningen met een lage huurprijs te realiseren*
De bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds zorgt voor hogere kosten in de realisatie van de sociale huurwoningen op deze locatie. Deze hogere bouwkosten zullen moeten worden gecompenseerd met hogere huurprijzen. Juist voor de doelgroep van de sociale huurwoningen zijn lage huurprijzen onder de aftoppingsgrens noodzakelijk. De bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds maakt het daarmee moeilijker om te bouwen voor de doelgroep van lagere inkomens en is daarmee slecht te rijmen met de doelstellingen voor een ongedeelde stad ook in dit deel van Nijmegen Noord.
- 2.3 *Het beeldbepalende karakter van vlek 8 vraagt om investering in architectonische en ruimtelijke kwaliteit*
De locatie van vlek 8 fungeert met de hoogbouw die hier gepland is en de ligging vlak bij het splitsingspunt als beeldbepalende locatie voor mensen die zowel over het spoor als over de weg vanuit het noorden Nijmegen benaderen. Een bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds zorgt ervoor dat er minder middelen beschikbaar zijn om te investeren in de architectonische en ruimtelijke kwaliteit van deze locatie. De woningcorporaties geven aan juist extra te investeren in de uitstraling van de gebouwen en in de kwaliteit van de woonblokken. Deze investering staat onder druk indien een bijdrage moet worden betaald aan het bereikbaarheidsfonds.
- 2.4 *De bereikbaarheid van vlek 8 vraagt niet om extra gemeentelijke investeringen*
Door de uitzonderlijke locatie van vlek 8 direct naast station Nijmegen Lent, aangesloten op een kruispunt van verschillende snelfietsroutes en op korte loopafstand van HOV bushaltes zorgt ervoor dat er voor de gemeente geen verdere investeringen nodig zijn om de bereikbaarheid voor bewoners te garanderen. Ook wordt er door het niet verlenen van parkeervergunningen aan bewoners geen extra parkeerdruk veroorzaakt in de directe omgeving. Hiermee hoeft voor deze locatie geen beroep gedaan te worden op middelen vanuit het bereikbaarheidsfonds.

Kanttekeningen

- 1.1 *Het autovrij complex heeft uitsluitend betrekking op het bewonersdeel van de parkeernorm*

Toekomstige bewoners worden uitgebreid geïnformeerd over het type woning dat zij betrekken en over het feit dat bij deze woning voor hen geen parkeergelegenheid verzorgd wordt. Hiermee kiezen deze bewoners bewust voor een autovrij complex. Voor bezoekers van dit complex geldt dit niet. Mensen die bij dit complex op bezoek komen, kunnen woonachtig zijn op locaties die slecht op een andere wijze dan met de auto bereikbaar zijn. Ook kunnen zij niet structureel op voorhand hierover worden geïnformeerd en kan hun mobiliteitsgedrag moeilijk worden beïnvloed. Daarom dient wel aan de parkeernorm te worden voldaan daar waar het gaat om het bezoekersaandeel van de parkeernorm.

1.2 *De woningcorporaties dienen te zorgen voor voldoende alternatieven en voor goede communicatie*

De beide woningcorporaties dienen voor het gebruik maken van de clause van het autovrij complex zorg te dragen voor voldoende fietsparkeergelegenheid. Daarnaast dienen zij hun bewoners (zowel de eerste bewoners als mensen die later in het gebouw komen wonen) uitdrukkelijk te informeren over het feit dat er bij deze woningen geen parkeergelegenheid voor bewoners beschikbaar is. Ook dienen zij hun bewoners proactief te informeren over de alternatieve modaliteiten die bij deze woningen beschikbaar zijn, zoals de ligging direct bij het station en de beschikbaarheid van deelmobiliteit in de nabijheid.

2.1 *De vrijstelling betreft uitsluitend de woningen van de sociale woningcorporaties in vlek 8 Hof van Holland*

De vrijstelling van bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds geldt uitsluitend voor de woningen van de woningcorporaties in vlek 8 Hof van Holland. Deze vrijstelling is gebaseerd op de unieke karakteristieken van deze ontwikkeling, en kan hiermee geen precedentwerking kennen richting andere ontwikkelingen. Zowel de beide woningcorporaties betrokken bij deze ontwikkeling als andere partijen kunnen op basis van dit besluit geen aanspraak maken op een vrijstelling bij andere projecten.

Financiën

Dit besluit heeft geen directe gevolgen, maar betekent wel dat er geen extra bijdrage zal worden gestort in het bereikbaarheidsfonds. Daar staat tegenover dat door de gegeven vrijstelling de haalbaarheid van het project wordt gewaarborgd. Bij het niet verlenen van een vrijstelling is de kans groot dat er ook geen bijdrage wordt gestort in het bereikbaarheidsfonds, maar dat het project onhaalbaar wordt. Dit zou een negatieve invloed hebben op de grondexploitatie (en op andere beleidsdoelen van de gemeente).

Vervolg

Op basis van dit besluit kunnen de woningcorporaties verder met de plannen voor ontwikkeling van woningen in Vlek 8 Hof van Holland. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen zal verwezen moeten worden naar dit collegebesluit. Hierop zal de ODRN toetsen of in de aanvraag wordt voldaan aan de eisen die in dit collegebesluit en in de bredere beleidsregels parkeren worden gesteld.

Bijlage(n)

memo 'Autovrij complex in veld 8 Hof van Holland'