

Onderwerp

Aangaan anterieure overeenkomst Lincoln-gronden Nieuwe Dukenburgseweg Winkelsteeg met Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg Nijmegen BV

Opsteller	I. Smeenk	Behandeldatum	12 december 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Onder embargo tot 13 december 20.00 uur
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. De anterieure overeenkomst met Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg Nijmegen BV aan te gaan.
2. De financiële verantwoording te laten plaatsvinden binnen de planexploitatie Winkelsteeg.

Ter besluitvorming door de burgemeester

1. Wethouder Vergunst te machtigen namens de gemeente Nijmegen de anterieure overeenkomst te ondertekenen.

Aanleiding

De gemeente heeft, nadat de Ontwikkelvisie Kanaalzone is vastgesteld, met de eigenaar van de gronden aan de Nieuwe Dukenburgseweg nabij het Maas-Waalkanaal (LSW-gronden) contact gelegd voor de verwerving voor de realisering van woningen. Dit heeft niet geleid tot overeenstemming. Nadien heeft de Ontwikkelcombinatie Winkelsteeg Nijmegen BV (hierna: Ontwikkelcombinatie) zich bij de gemeente gepresenteerd als de beoogde ontwikkelaar van deze gronden en zijn gesprekken gevoerd over de benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor de bouw van woningen en bedrijfsruimte. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken opgenomen over:

1. het te realiseren woningbouwprogramma en de verdeling van woningtypes waaronder verplichtingen met betrekking tot de sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen en Werken);
2. het te realiseren werk- en voorzieningenprogramma;
3. de door de Ontwikkelcombinatie verschuldigde bijdrage aan plankosten en een bijdrage voor de realisatie van bovenwijkse investeringen door de gemeente, zoals onderdoorgangen en aanpassingen aan de wegen;
4. de verkoop van een strook gemeentegrond voor het bouwplan van de Combinatie;
5. de inrichting van de door de Ontwikkelcombinatie in te richten openbare ruimte en de overdracht om niet aan de gemeente;
6. Organisatie- en procesafspraken over de wijze waarop de gemeente in de verdere uitwerking plannen van de Ontwikkelcombinatie kan toetsen.

Beoogde impact

Het doel van het aangaan van de overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden voor de gebiedsontwikkeling van de LSW-gronden overeenkomstig het vastgestelde bestemmingsplan Winkelsteeg-Kanaalknoop Noord.

De ontwikkeling draagt bij aan de volgende ambities:

- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners;

Het realiseren van dit project draagt onder meer bij aan de volgende doelstellingen:

- 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.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen;

Argumenten

1.1 Met het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt gegarandeerd dat de Ontwikkelcombinatie bijdraagt in de plankosten en de andere maatregelen en voorzieningen die de gemeente in het Winkelsteeg-gebied treft. De bouw van woningen op de LSW-gronden vereist de nodige aanpassingen aan de Nieuwe Dukenburgseweg en de aansluiting van de nieuwe woonwijk op deze weg.

1.2 De overeenkomst regelt de afspraken voor de bouw van 2420 woningen op de LSW-gronden. Het gaat naast de vrije sector-woningen om 726 sociale huurwoningen, 363 woningen voor de middeldure huur en 484 sociale koopwoningen. Deze woningen dragen in belangrijke mate bij aan de realisering van de gemeentelijke woningbouwopgave in de Woondeal 2.0. Daarnaast zorg dit naar verwachting voor een snellere woningbouwproductie dan wanneer de gemeente deze gronden tot ontwikkeling zou brengen na verwerving.

1.3 Uitgangspunt voor de invulling van de LSW-gronden is dat de Ontwikkelcombinatie aan de hand van de gemeentelijke kaders en de gezamenlijk verder te ontwikkelen stedenbouwkundige uitwerking de bouw van de woningen en het openbare gebied ter hand neemt. De gemeente zal na oplevering van het openbare gebied de eigendom daarvan verkrijgen en deze gronden in beheer nemen.

1.4 Onderdeel van de overeenkomst is dat over en weer gronden worden verkocht. De gemeente koopt gronden voor de realisering van ontsluitingswegen. De Ontwikkelcombinatie koopt gronden om grenzend aan de Nieuwe Dukenburgseweg en aan het talud van brug over het Maas-Waalkanaal woningen te bouwen. De verkoop aan de Ontwikkelcombinatie vindt pas plaats wanneer er geen belemmeringen meer zijn om de woningen te bouwen en in gebruik te nemen. Voorafgaand aan deze verkoop zal overeenkomstig het Didam-arrest het voornemen worden gepubliceerd.

1.5 In het vigerende bestemmingsplan Chw-bestemmingsplan Winkelsteeg-Kanaalknoop Noord is een bouwverbod van toepassing dat niet meer geldt wanneer het kostenverhaal is geregeld in een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst is gesloten. Met de te sluiten overeenkomst is daarin voorzien en is het niet noodzakelijk voor de LSW-gronden een exploitatieplan vast te stellen teneinde de bouw van woningen mogelijk te maken.

1.6 De Ontwikkelcombinatie wordt verplicht met de Nijmeegse woningcorporaties te onderhandelen over de afname van de te realiseren sociale huurwoningen onder marktconforme voorwaarden. Indien dat niet lukt, kan de Ontwikkelcombinatie zelf deze sociale huurwoningen gaan exploiteren. Deze afspraken komen overeen met de in de Uitneemvoorwaarden Winkelsteeg en Stationsomgeving opgenomen voorkeurspositie (Premium Partnership) voor de Nijmeegse woningcorporaties.

3.1 De Ontwikkelcombinatie stelt het op prijs dat de overeenkomst tijdens een speciaal moment door wethouder Vergunst wordt ondertekend. De Burgemeester dient hem daartoe expliciet te machtigen.

Kanttekeningen

1. Het faciliterend tot ontwikkeling brengen van het gebied zorgt dat de gemeente minder ‘aan het stuur’ zit. Middels de kaders van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, de afspraken in de anterieure overeenkomst en inzet op samenwerking, kan naar verwachting voldoende op kwaliteit door de gemeente gestuurd worden. Daarbij speelt tevens mee dat één van de participanten in de Ontwikkelcombinatie een landelijke pensioenfondsbelegger is, die langjarig in het gebied huurwoningen zal bezitten en daarmee ook op de langere termijn baat heeft bij een kwalitatief goed ingericht en ontwikkeld gebied.
2. Voor de te realiseren woningen voor de middeldure huur wordt al op voorhand toestemming verleend aan de Ontwikkelcombinatie om deze woningen aan gegadigden boven de inkomensgrens van de Doelgroepenverordening te verhuren, nadat deze woningen een periode bij voorrang zijn aangeboden aan de in de Doelgroepenverordening beschreven doelgroep. Deze wijze van ontheffen is een nadere invulling van de ontheffingsmogelijkheid uit de Doelgroepenverordening. De gemeente kan het gebruik van deze ontheffing steekproefsgewijs controleren en deze toestemming eventueel intrekken of niet verlengen.
3. Vanwege grote omvang van het project, 2420 woningen, is er sprake van een lange ontwikkelperiode, naar verwachting 15 jaar. De stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten kunnen/zullen in de loop van deze periode moeten worden bijgesteld.
4. Veel uitvoeringsafspraken zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd, en worden na de ondertekening van de overeenkomst de komende jaren gezamenlijk verder geconcretiseerd en vastgelegd.
5. Een deel van de geplande woningbouw op de LSW-gronden kan pas in gebruik worden genomen zodra Antargaz is verplaatst vanwege de gevaarlijke stoffen-route voor dit bedrijf.
6. Op de LSW-gronden rust een gemeentelijk voorkeursrecht. De Ontwikkelcombinatie koopt de gronden van de huidige eigenaar, maar deze verkoop kan pas worden afgerond wanneer er gemeentelijke toestemming wordt verleend voor de overdracht. Deze toestemming wordt in een separaat voorstel aan het college ter besluitvorming voorgelegd in dezelfde collegevergadering.

Financiën

De door de Ontwikkelcombinatie af te dragen vergoedingen worden verantwoord binnen de gebiedsexploitatie Winkelsteeg (bestaande uit een planexploitatie, investeringen en facilitair grondbeleid). Naast de bijdrage in de plankosten draagt de Ontwikkelcombinatie bij aan de kosten voor infrastructurele aanpassingen in de omgeving en andere door de gemeente te realiseren voorzieningen in en om Winkelsteeg. In de planexploitatie Winkelsteeg is nu rekening gehouden met de ontwikkeling (zelfrealisatie) door de Ontwikkelcombinatie, een en ander conform het besluit van de raad bij de vaststelling van de Stadsbegroting 2024. Deze aanpassing zal na besluitvorming, conform de wettelijke richtlijnen, in de eerstvolgende VGP/jaarrekening financieel-administratief worden verwerkt. Het risicoprofiel is met deze aanpassing afgenomen.

Vervolg

Na besluitvorming door het college zal de overeenkomst door wethouder Vergunst worden ondertekend tijdens een bijeenkomst met de Ontwikkelcombinatie op 13 december a.s. aan het einde van de middag. Er zal dan ook een persbericht worden vrijgegeven. Om deze reden is er een embargo op de openbaarmaking tot 20:00u.

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 LSW-gronden Winkelsteeg
2. Zakelijke beschrijving ten behoeve van terinzagelegging