

Onderwerp

Aangaan anterieure overeenkomst UWV-locatie met Nationaal Grondbezit Imola BV

Opsteller	I. Smeenk	Behandeldatum	12 juni 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Aan te gaan van de anterieure overeenkomst, tevens koopovereenkomst, UWV-locatie met Nationaal Grondbezit Imola BV waarbij de inwerkingtreding wordt opgeschort tot vaststelling van de geactualiseerde exploitatie door de raad;
2. De financiële verantwoording te laten plaatsvinden binnen de gebiedsexploitatie Stationsgebied (G235, G236 & G246).

Aanleiding

In de omgeving van het NS-station Nijmegen worden veel locaties (her-)ontwikkeld, waaronder het voormalige UWV-kantoor aan de Koninginnelaan-Tunnelweg. Dit is in eigendom bij Nationaal Grondbezit Imola BV (hierna: Imola) die te kennen heeft gegeven op deze locatie een nieuw gebouw te willen ontwikkelen met woningen, een hotelaccommodatie en andere voorzieningen. Met Imola is overeenstemming bereikt over de randvoorwaarden voor de medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan voor haar bouwplan.

Beoogde impact

Het doel van het aangaan van de overeenkomst is de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan conform de met Imola gemaakte afspraken over het bouwprogramma, de fasering, uitvoering in relatie tot de omgeving en de inrichting van de openbare ruimte bij de westentree NS-station Nijmegen.

De ontwikkeling van de UWV-locatie draagt bij aan de volgende ambities:

- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen;
- 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;
- We hebben voldoende beschikbaar en betaalbaar aanbod van sociale woonruimte.
- We hebben voldoende goede woningen voor studenten en starters, waarbij overlast wordt tegengegaan.

Argumenten

Ad 1.

Op 23 november 2021 heeft het college het Ambitiedocument “van UWV-locatie naar Westerkwartier” vastgesteld met daarin de uitgangspunten voor de herontwikkeling van een leegstaand kantoorgebouw tot een multifunctioneel gebouw dat past bij een stationsomgeving met reuring, waar het tevens prettig wonen, werken en verblijven is. De uitgangspunten zijn:

- Gemengd woonprogramma
- Ruim baan voor bedrijvigheid
- Meer mobiliteit, minder parkeren

Het bouwplan is op basis hiervan verder ontwikkeld met daarin de volgende functies:

- Hotelaccommodatie met 154 kamers
- 108 Studentenwoningen
- 124 Middeldure huurwoningen
- 165 Vrije sector (huur-)woningen
- 55 Sociale huurwoningen
- 150m² detailhandel
- 615m² horeca
- Parkeervoorziening voor 121 auto's en 1335 fietsen

Het na de sloop van het kantoorgebouw te realiseren gebouw heeft de belangrijkste bouwmassa aan de zijde van het spoor/NS-station. Er wordt natuurinclusief gebouwd en er is aandacht voor een voldoende groene uitstraling. De te realiseren woningen dragen bij aan de noodzakelijke uitbreiding van het woningaantal in het betaalbare segment.

Anterieure overeenkomst ter vastlegging (planologische) medewerking Gemeente

In de te sluiten overeenkomst zijn de afspraken over en weer vastgelegd om het hiervoor beschreven bouwplan mogelijk te maken. Er is inmiddels al een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd (30 maart – 10 mei 2023), Nijmegen Centrum – Stationsomgeving – 3 (hoek Tunnelweg-Koninginnelaan) dat het bouwplan planologisch mogelijk maakt. Imola is een bijdrage in de plankosten verschuldigd die in drie termijnen dient te worden voldaan. Ook betaalt Imola een bijdrage aan de herinrichting van de toekomstige openbare ruimte rondom het gebouw (bijdrage bovenwijkse voorzieningen). Verder zal zij een bankgarantie moeten verstrekken of een waarborgsom moeten storten als zekerheidstelling voor de nakoming van de verplichtingen.

Grondruil

Het bouwplan voorziet in een gebouw dat ook op bij de gemeente in eigendom zijnde gronden wordt gerealiseerd. Onderdeel van de afspraken met Imola is dat er grond aan de ontwikkelaar zal worden verkocht om het bouwplan mogelijk te maken. Verder dient de Gemeente te beschikken over een gedeelte van het perceel van Imola om de westentree van het NS-station mogelijk te maken, zodat in de te sluiten overeenkomst ook is voorzien in de levering aan de Gemeente van deze grond, én de gronden die na de oplevering van het bouwplan als openbare ruimte zijn ingericht.

Overeenkomstig de door de Hoge Raad geformuleerde eisen in het Didam-arrest is het voornemen gronden aan de ontwikkelaar te verkopen gepubliceerd. Er zijn geen reacties naar aanleiding daarvan ontvangen.

Programma met groot aandeel woningen in betaalbare segment

Zoals bij de vaststelling van het ambitiedocument in november 2021 aangegeven waren door de Coronacrisis wijzigingen in het programma noodzakelijk, waarbij in plaats van het congres onder andere sociale woningen in het programma zijn opgenomen. Door de stijging van de bouwkosten is het afgelopen jaar in samenwerking en onderhandeling met de ontwikkelaar onderzocht hoe het bouwplan kon worden gerealiseerd zonder aantasting van het aantal te bouwen woningen in het betaalbare segment. Hiervoor is het programma nogmaals gewijzigd door met name het totaal aantal te bouwen woningen te verhogen en het percentage betaalbaar zo hoog mogelijk te houden.

Tabel: Wijzigingen programma 2021-2023

	Programma gebiedsexploitatie / ambitiedocument 2021 (in m2's/aantal)	Programma anterieure overeenkomst 2023 (in m2's/aantal)
hotel	5.000-7.000	7.000 m2, 154 kamers
co-working spaces	800-1.000	vervallen
overige commerciële units	300	150 m2
restaurant	500-1000	615 m2
woningen*	98 studenteneenheden sociaal 60 middeldure huurwoningen 98 vrije sector (huur)woningen 51 sociale woningen ----- 307 woningen totaal waarvan 209 betaalbaar (68%)	108 studenteneenheden sociaal 123 middeldure huurwoningen 165 vrije sector (huur)woningen 55 sociale woningen (Portaal) ----- 451 woningen totaal waarvan 286 betaalbaar (63,4%)

In de te sluiten overeenkomst is het woningbouwprogramma opgenomen met de verplichting een deel van de woningen op te leveren als sociale huurwoningen, studentenwoningen en middeldure huurwoningen, met de daarbij behorende eisen ten aanzien van maximale huurprijzen en instandhoudingstermijnen. De sociale huurwoningen zullen aan de corporatie Portaal worden geleverd na oplevering.

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor mensen met een beperking of voor het klimaat

Dit voorstel heeft geen gevolgen op het gebied van inclusiviteit of toegankelijkheid

Kanttekeningen

Relatie met Westentree, afspraken afstemming uitvoering werkzaamheden

Tijdens de onderhandelingen met de ontwikkelaar is veel gesproken over de gelijktijdige uitvoering van het project Westentree door Prorail, direct grenzend aan de te ontwikkelen locatie en de inrichting van de openbare ruimte rondom Westentree en vm. UWV ontwikkeling. Gezien de grote samenhang in ontwerp, de uitvoeringswijze en de fasering van de uitvoering van deze projecten zijn hier afspraken over het opgenomen in de overeenkomst met Imola. Voor de realisatie van de Westentree heeft de gemeente Nijmegen een overeenkomst gesloten met ProRail (collegebesluit 12 juli 2022). In het belang van het nakomen van de afspraken uit de realisatieovereenkomst met ProRail, dient deze overeenkomst met Imola zo spoedig mogelijk te worden gesloten, aangezien

een deel van de gronden, nu nog in bezit van Imola, nodig zijn voor realisatie van de Westentree. Momenteel loopt onder leiding van ProRail een aanbestedingsprocedure voor realisatie van het programma hoogfrequent spoor (PHS) inclusief Westentree, met als doel de realisatie eind 2024 / begin 2025 te kunnen starten. De afspraken over afstemming en proces, die in de overeenkomst met Imola zijn opgenomen, moeten garanderen dat alle betrokken partijen voldoende vertrouwen hebben in een efficiënte en integrale planning van de verschillen activiteiten.

Afspraken sanering ruilgronden

De over en weer te leveren gronden dienen te worden gesaneerd alvorens deze verder kunnen worden ontwikkeld. Met de ontwikkelaar worden separate afspraken gemaakt over de zo mogelijk integrale uitvoering daarvan en de kostenverdeling.

De raad dient de geactualiseerde exploitatie nog vast te stellen

Omdat er sprake is van een substantiële wijziging van het programma én de financiële kaders wordt, in lijn met de nota grondbeleid, voorgesteld om de geactualiseerde exploitatie apart voor te leggen aan de raad. Daadwerkelijke inwerkingtreding van de ondertekende overeenkomst vindt plaats nadat de raad de geactualiseerde exploitatie heeft vastgesteld.

Bestemmingsplan Entree Station NS

Voor het aangrenzende project ter realisering van de westentree van NS station Nijmegen is op 9 maart 2022 het bestemmingsplan *Nijmegen Centrum Stationsomgeving-5 (fietsenstalling entree west cs)* vastgesteld. Imola heeft daartegen beroep ingesteld. Met Imola is overeengekomen dat zij haar beroep intrekt zodra de anterieure overeenkomst is ondertekend.

Financiën

Door middel van deze overeenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. Dit is een voorwaarde voor vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Het gaat om een exploitatiebijdrage voor zowel de gemeentelijke plankosten als een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen. Het financiële onderhandelingsresultaat is getoetst met een taxatie en een second opinion door een externe bouwkostensdeskundige, die in opdracht van de gemeente zijn uitgevoerd.

Omdat de gemeente ook een grondpositie heeft, staan in deze overeenkomst ook afspraken over de grondruil, die nodig is voor deze ontwikkeling inclusief de status waarin deze gronden worden geleverd. Omdat de gemeente zowel een faciliterende rol heeft als een grondpositie moeten de volgende twee deelexploitaties geactualiseerd worden:

- G235 Fresiastraat/Koninginnelaan vml UWV
- G236 Fresiastraat Gemeentekavel

De uitwerking van deze overeenkomst heeft geen nadelige gevolgen voor de planexploitatie, maar leidt wel tot een afname in de dekking van de investeringskosten voor de herinrichting van de infrastructuur en openbare ruimte van circa € 1 mln (deexploitatie G246). In de risicoanalyse Stationsgebied is hierop geanticipeerd door een risico op te nemen met een soortgelijk bedrag. Het ophogen van het investeringskrediet wordt voorgelegd bij besluitvorming over de exploitatie. Voor het ophogen van het investeringskrediet is in het koersdocument 2024 een claim ingediend.

Vervolg

De ondertekening van de overeenkomst zal plaatsvinden door de concernmanager Stadsontwikkeling overeenkomstig het daartoe aan hem verleende mandaat. 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.

De inzagetermijn van het ontwerp bestemmingsplan is inmiddels verstreken. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan 27 september ter vaststelling aan de raad aangeboden. In dezelfde raadsvergadering wordt ook de geactualiseerde deexploitatie aangeboden. Daarna treedt de overeenkomst in werking.

Bijlage(n)

1. Anterieure Overeenkomst, tevens koopovereenkomst, UWW locatie (excl. bijlagen)
2. Zakelijke beschrijving