

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 20 november 2018
Betreft Ambitiedocument Vossenpels Noord

Geachte leden van de raad,

Afgelopen anderhalf jaar is gewerkt aan het ambitiedocument voor de ontwikkeling van het gebied Vossenpels Noord in de Waalsprong. In dit ambitiedocument worden de ruimtelijke structuur en de ambities voor de ontwikkeling van dit gebied tot woongebied aangegeven. Dit vormt het kader voor de verdere uitwerking van de plannen in bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Bij deze presenteren wij u het ambitiedocument en de effecten van de keuzes in dit ambitiedocument op de grondexploitatie.

Het ambitiedocument is een belangrijke stap in de voorbereiding van het realiseren van een nieuw ontwikkelingsgebied. Het ambitiedocument vormt de basis voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Hierbij bieden wij u het ambitiedocument Vossenpels Noord aan. Deze willen wij graag met u bespreken voorafgaande aan de start van het bestemmingsplantraject.

De opgave

Vossenpels Noord is één van de laatste te ontwikkelen woongebieden in de Waalsprong. De opgave is hier woningen te realiseren. Midden in het plangebied bevindt zich een sportpark. Voor overige maatschappelijke en commerciële voorzieningen is het gebied aangewezen op de voorzieningen in Lent.

Vossenpels Noord is een bijzonder gebied met veel bestaande woningen in kleine buurtschappen (bijvoorbeeld 't Zand) en in een lint aan de Vossenpelssestraat. Het gebied sluit direct aan bij grote groene en recreatieve gebieden zoals de Landschapszone, Zandse plas en park Lingezen. De opgave is een gedifferentieerd woonmilieu te maken dat rekening houdt met de karakteristieken van het gebied.

Het proces

Het ambitiedocument is tot stand gekomen in overleg met de omgeving.

Na een eerste inventarisatie van het gemeentelijk beleid zijn we in gesprek gegaan met de stakeholders in het plangebied zelf zoals de sportverenigingen, de bewoners van het

Postadres

Gemeente Nijmegen
OB10
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Marian van Gerwen
m.van.gerwen@nijmegen.nl
T 024 – 329 29 15

Briefnr. D180870239

Bijlage(n)
Bijgevoegd: Ja

gebied, de wijkraad, etc. De input is gebruikt om tot een ruimtelijke structuur te komen. Deze opzet hebben we wederom besproken met de stakeholders in het gebied maar ook met stakeholders in de bredere omgeving van het plangebied zoals bijvoorbeeld de bewoners van de omliggende woongebieden. Deze avonden hebben informatie opgeleverd voor het ontwikkelen van de hoofdstructuur voor het gebied. Hoe we met de informatie omgegaan zijn hebben we gedeeld op een inloopavond in april 2018. De reacties hebben geleid tot verdiepende gesprekken met vertegenwoordigers uit het gebied en omliggende wegen over de verkeerssituatie en de zorgen die daarover zijn. We hebben de reacties zoveel mogelijk meegenomen in het ambitiedocument. De communicatie heeft overigens ook informatie opgeleverd die verder in het proces belangrijk zijn (zoals bijvoorbeeld hoe om te gaan met bouwverkeer) en meegenomen zullen worden.

We zijn zo tot een ruimtelijke structuur voor het plangebied gekomen die op draagvlak kan rekenen.

Het resultaat

Belangrijke elementen uit de voorgestelde ruimtelijke structuur zijn:

- Maatwerk bij bestaande bebouwing. Het gaat dan vooral om de zone langs de Vossenpelssestraat en de bestaande buurtschappen. Hier komen vooral kavels voor particuliere bouw die aansluiten bij de bestaande bebouwing.
- Nieuwe buurtschappen omgeven door een groen kader. In de groene kaders worden behalve groenvoorzieningen onder andere ook watervoorzieningen (zoals wadi's) gemaakt, maar deze bieden ook ruimte voor onder andere wandel- en fietspaden, spelen, hagen en houtwallen, de ontsluiting van de nieuwe buurtschappen en inpassing van (een deel van) het bezoekersparkeren.
- Uitgangspunt voor de ontsluiting is goede en veilige langzaam verkeerroutes. De huidige fietsverbindingen (o.a. Smitjesland en Pelserland) blijven gehandhaafd.
- De auto-ontsluiting is er vooral op gericht om de wegen te ontzien die al zwaar belast zijn. Dit betekent dat de ontsluiting gericht is op de westzijde en het verkeer zo veel mogelijk wordt geleid naar die wegen die daarvoor ingericht zijn en de extra verkeersbewegingen aankunnen. De autoroute Vossenpelssestraat-Laauwikstraat wordt zoveel mogelijk ontzien. Er worden geen nieuwe doorgaande verbindingen tussen vanaf de westzijde richting de Vossenpelssestraat voorzien.

Het resultaat is een structuur die rekening houdt met de bestaande woningen, in goede langzaam verkeerroutes voorziet door het gebied heen maar ook binnen het gebied, de ruimte biedt voor nieuwe buurtschappen en verbindingen met de recreatieve mogelijkheden richting Landschapszone en park Lingezegeen faciliteert.

Het woonprogramma

In de grondexploitatie was aangenomen dat in het gebied circa 800 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Tijdens het opstellen van het ambitiedocument bleek dat rekening houdend met de karakteristieken van het gebied, de hinderzones van de sportvelden en de beleidsuitgangspunten circa 550 tot 650 woningen te realiseren zijn.

Binnen de nieuwe buurtschappen zijn verschillende mogelijkheden voor invulling. In het vervolgtraject zal dit verder uitgewerkt worden in overleg met bewoners en andere stakeholders. De mogelijkheid voor behoort ook tot de mogelijkheden, maar ook een meer projectmatige ontwikkeling is mogelijk.

Uiteraard is de uiteindelijk marktbehoefte mede leidend voor het te realiseren woonprogramma. Er zal daarom steeds moeten worden ingespeeld op de actuele programmatische woningbehoefte waardoor het aantal woningen en de daarbij behorende opbrengsten nog kunnen fluctueren.

Voor wat betreft het programma gaan we qua ambitie uit van een gemengd programma met mogelijkheden in verschillende prijssegmenten van goedkope koop tot dure koop.

In de vastgestelde grondexploitatie voor de Vossenspels Noord waren geen sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voorzien. In het coalitieakkoord is opgenomen dat de gemeente hecht aan gevarieerde wijken en meer sociale en middeldure huurwoningen wil toevoegen. In de coalitieonderhandelingen is daarom afgesproken 50 sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen in de Vossenspels toe te voegen. Over de financiële gevolgen daarvan zijn afspraken gemaakt (zie verder onder “grex en risico’s”).

Voor wat betreft de woonbehoefte geldt dat uit de cijfers van WoOn2015 blijkt dat er ook een vraag is naar goedkope koopwoningen. Deze worden op het moment niet gerealiseerd en gezien de stijgende bouwkosten lijken die op dit moment ook moeilijk te realiseren. In overleg met marktpartijen zal in de verdere uitwerking onderzocht worden of deze te realiseren zijn (met behoud van ruimtelijke kwaliteit en binnen de financiële kaders) en welke concepten daarbij passen. De voorgestelde ruimtelijke structuur zoals voorgesteld in het ambitiedocument is maakt een gedifferentieerde invulling mogelijk.

Duurzame vervoersalternatieven

Daarnaast is in het coalitieakkoord Vossenspels Noord aangewezen als voorbeeldgebied voor verlaagde parkeernormen en duurzame vervoersalternatieven zoals bus, fiets en deelauto's. In de structuur zoals voorgesteld is al rekening gehouden met goede langzaamverkeersroutes binnen het plangebied en naar de omgeving. Voor wat betreft parkeren is het idee dat dit of op eigen terrein plaatsvindt of anders in parkeerkoffers en niet langs de straten direct voor de deur. In de verdere uitwerking zullen duurzame vervoersalternatieven zoals deelauto's onderzocht worden. Dit alles met in gedachte andere manieren van vervoer dan de eigen auto in de Vossenspels zo goed mogelijk te faciliteren en minder parkeerplaatsen te realiseren. De ruimte die zo bespaard wordt, wordt toegevoegd aan het groen.

Grex en risico's

Grex: afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde grex

In de oorspronkelijke vastgestelde grex waren geen sociale en middeldure huurwoningen voorzien was. Toevoeging van deze woningen veroorzaakt een verlaging van de opbrengsten met circa 1,4 miljoen. Het verschil wordt veroorzaakt door het verschil in

grondprijs van een koopwoning en een sociale huurwoning (uitgaande van 50 grondgebonden woningen) dan wel een middeldure huurwoning (uitgaande van 42 grondgebonden en 16 appartementen).

Daarnaast zijn er lagere opbrengsten vanwege het lagere woningaantal in combinatie met een ander programma voor de koopwoningen.

In het coalitieakkoord is voorzien in een verslechtering van de opbrengsten vanwege het toevoegen van sociale en middeldure huur in de Waalsprong. In de stadsbegroting is dit bedrag van € 3 miljoen als claim opgenomen.

Aan de kostenkant zijn enkele verschillen met de oorspronkelijke grex.

De verwervingskosten zijn in de grex op basis van taxaties verhoogd met 8 ton. Daarvoor was al een risico van 9 ton opgenomen in de Zomernota 2018.

Aan de andere kant is de verwachting op basis van het ambitiedocument dat de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken bij de verdere uitwerking naar beneden bijgesteld kunnen worden. Deels hebben we dat al in de grex in kunnen rekenen. Deze minder kosten kunnen het verschil dat ontstaat van de lagere opbrengsten op de koopwoningen compenseren.

Conclusie:

De totale exploitatie vertoont naar verwachting geen ander resultaat dan voorgaande jaren, uitgezonderd de mindere opbrengsten vanwege wijziging van het programma (afgedekt via de zomernota) en hogere verwervingskosten (eerder gemeld als risico in de Zomernota 2018). Generieke aanpassingen vinden plaats in het komende VGP.

Risico's

Ten aanzien van verwervingen blijft een risico aanwezig. Deze zijn eerder gemeld in de Zomernota 2018. Omdat een deel van het risico nu in de grex wordt opgenomen kan het risicobedrag met circa 9 ton naar beneden worden bijgesteld.

In het komende VGP zullen de genoemde financiële effecten verwerkt worden.

Tot slot

De ruimtelijke structuur zoals opgenomen in het ambitiedocument zal vertaald worden in een bestemmingsplan zodat een planologische basis ontstaan voor de nieuwe ontwikkeling. Tegelijkertijd zullen verdere uitwerkingen in stedenbouwkundige plan en verkavelingen plaatsvinden. Wij zullen hierbij in gesprek gaan met de markt. Daarnaast zullen we bewoners en andere partners blijven betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan en toekomstige inrichtingsplannen.

Belangrijke aandachtspunten bij de verdere uitwerking zijn de verkeersveilige verkeersafwikkeling en de effecten daarvan op de omliggende wegen, verkenning van duurzame vervoersalternatieven en onderzoek naar goede concepten voor het realiseren van goedkope woningen.

De planning is om na bespreking van het ambitiedocument de werkzaamheden voor het opstellen van het bestemmingsplan op te starten. In de tweede helft van 2019 kan het bestemmingsplan dan in procedure gebracht worden. Vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan verwacht eind 2019. Rekening houdend met het bouwrijpmaken, kunnen dan op zijn vroegst eind 2020/begin 2021 de eerste kavels uitgegeven worden.

Met dit ambitiedocument zetten we een belangrijke stap voor de ontwikkeling van Vossenpels Noord als nieuw bijzonder woongebied. Wij denken met voorliggend ambitiedocument dat in gesprek met de omgeving tot stand is gekomen een goede gedragen basis te hebben voor de ontwikkeling van dit gebied.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout,
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls,
burgemeester