

1. Titel project

NDW21

Realisatie 500 tijdelijke huurwoningen en bijhorende -gezamenlijke- voorzieningen, circa 10 -15 particulier opdrachtgeverschap tijdelijke woningen en circa 10 tijdelijke werkplaatsen/ateliers.

2. Indiener

Gemeente Nijmegen Korte Nieuwstraat 6 6511 PP Nijmegen

Contactpersoon:

Henk van Ramshorst, h.van.ramshorst@nijmegen.nl M 06 51709187

Rianne Selten r.selten@nijmegen.nl M 06 55490244

3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)

De gemeente Nijmegen heeft de Omgevingsvisie 'Stad in Beweging' vastgesteld. In de visie wordt geconstateerd dat er de komende jaren 10.000 banen en 10.000 woningen tot 2030 nodig zijn. Het woningtekort in Nijmegen is groot. In de Woondeal hebben de Nijmeegse partijen de opgave omarmd.

Een van de gebieden waar een deel van de nieuwe opgave moet worden gerealiseerd is Winkelsteeg. Dit is van oorsprong een bedrijfsterrein met lichte tot gemiddelde bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 t/m 4. Het grootste deel van het bedrijfsterrein ligt ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg. Er is een visie op de ontwikkeling van Winkelsteeg en de Kanaalzone ontwikkeld. Het gebied mag verkleuren van alleen bedrijvigheid naar bedrijvigheid en wonen. NDW21 is een deelgebied binnen Winkelsteeg en ligt ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg. De gemeente Nijmegen heeft op NDW21 een belangrijke grondpositie waarop de tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd; het zogenaamde Compaq-terrein. De ontwikkeling van NDW21 is de eerste zichtbare transformatie van Winkelsteeg.

De gemeente Nijmegen wil in samenwerking met de Nijmeegse woningcorporaties de 515 tijdelijke woningen en bijhorende voorzieningen realiseren op het voormalige Compaq-terrein (projectnaam NDW21). De woningen zijn nadrukkelijk ook bedoeld voor andere kwetsbare doelgroepen, -ex-studenten, expats, speedzoekers. En mogelijk ook zorginstellingen die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte in verband doorstroom van naar meer gewone vormen van wonen. Rond NDW21 zijn, naast diverse bedrijven, onder andere gevestigd het Archeologisch Depot (wordt vernieuwd), de Gemeentewerf, brandweerkazerne, het Regionaal Werkbedrijf en in de nabijheid enkele sociale werkplaatsen.

De 515 tijdelijke woningen zijn de pioniers voor de ontwikkeling en het succes van Winkelsteeg. Voor het project NDW21 is een bijdrage toegekend WBI, versnelde woningbouw kwetsbare doelgroepen.

De locatie NDW21 is eigendom van de gemeente Nijmegen. Nijmegen scoort zeer hoog in Nederland qua woningnood. Reguliere woningbouw heeft veel langere doorlooptijden dan tijdelijke woningbouw. Door op deze locatie tijdelijke woningen samen met de Nijmeegse woningcorporaties te realiseren kan snelheid worden gemaakt. Na de tijdelijke periode kan worden gezien welke permanente woningbouw dan het beste aan de locatie en aan de stad kan worden toegevoegd. Het snel realiseren van goede tijdelijke woningbouw geeft de transformatie van Winkelsteeg tot een gebied met ruimte voor bedrijvigheid en wonen en positieve impuls en vertrouwen. Een positieve impuls zo wel voor wonen als voor nieuwe bedrijvigheid.

4. Hoe draagt het project bij aan de versterking van de economische structuur?

Het projectgebied NDW21 is tot nu nooit volledig tot ontwikkeling gekomen. De toevoeging van tijdelijke woningen gaat voor een nieuwe impuls zorgen. Leuke plek om te verblijven, meer levendigheid, reuring en nieuwe kwaliteit. De omliggende bedrijven reageren positief. Het gesprek dat we met hen hebben gevoerd, is voor hen aanleiding om vooruit te denken over hun toekomst en verbinding met gebied en burens. Het idee van de woningen, maakt de tongen los. We merken dat partijen creatief mee willen denken en kansen zien. Enkele voorbeelden:

- De functie wonen zal mogelijk maken dat zowel internationale kenniswerkers als sociale werkers in het gebied en dichterbij hun werkgevers gehuisvest kunnen worden. De werkgevers van beide groepen, hebben door laten schemeren dat ze open staan voor

- eventuele risicodragende participatie in de ontwikkeling van de woningen. Dat maakt de kans op het laten welslagen van de ontwikkeling een stuk groter.
- Met name het op een goede manier (kwalitatief) huisvesten van werknemers, is in het belang van hun werkgevers. Met betrekking tot de sociale doelgroep is door de werkgevers aangegeven dat ze graag mee willen denken over het programma van eisen van de tijdelijke woningen.
 - Er is nu al begonnen om vanuit een community-gedachte aan het gebied te bouwen. De eerste gesprekken hebben de omliggende bedrijven daartoe uitgenodigd. In het volgende stadium naar de concrete uitvoering, zullen we place making toepassen. We voegen fysiek activiteit toe aan het gebied, waar nu nog niets te beleven valt.

Het belang van de bedrijven ligt uiteraard ook bij het voortzetten van hun bestaande bedrijfsvoering. In het gebied NDW21 moet rekening worden gehouden met onder andere het geluidgezoneerde bedrijventerrein dat ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg ligt. Dit gebeurt door het stedenbouwkundig plan zodanig in te richten dat slechts voor een deel van de woningen hogere waarden moeten worden verleend en door, daar waar noodzakelijk, bouwkundige geluidwerende maatregelen te nemen. Daarnaast ligt rond NDW21 een aantal bedrijven waarvan is gebleken dat, na het verrichten van akoestisch onderzoek, ook zij een uitstraling voor wat betreft geluid hebben over een deel van NDW21. Bij deze bedrijven volstaat het treffen van geluidwerende maatregelen om te zorgen dat de bedrijfsvoering kan worden voortgezet en dat er een goed woon- en leefklimaat is ter plaatse van de nieuwe woningen.

Omdat NDW21 het gebied aantrekkelijker en levendiger maakt zal het nieuwe bedrijvigheid gaan aantrekken. Meer ambachtelijke bedrijven maar wellicht ook nieuwe impulsen voor Novio Tech Campus. Er lijken zelfs nieuwe kansen te liggen voor een verbinding tussen ambachtelijkheid en high tech. Tevens zal de toevoeging van studenten aan het gebied zorgen voor meer levendigheid. Deze groep kan op sociaal vlak ook gekoppeld worden met meer kwetsbare bewoners en studenten kunnen creativiteit en ondernemerschap toevoegen.

Nijmegen kent veel internationale bedrijven. En dus veel expats. Snelle huisvesting voor ook deze groepen verbetert het vestigingsklimaat van internationale bedrijven. De Radboud Universiteit zet momenteel het Welcome Center op: een bureau dat zich gaat richten op het zo soepel mogelijk laten landen van internationale studenten, onderzoekers en werknemers. Het initiatief staat open voor alle kennis- en onderwijsinstellingen en werkgevers in het Rijk van Nijmegen. NDW21 kan hierin een fysieke rol spelen door een deel van de huisvestingsbehoefte in te vullen, alsmede een community te vormen die internationale mensen zich welkom laat voelen.

5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?

Het project laat zien dat gezamenlijke woningcorporaties, zorginstelling en de gemeente in korte tijd een groot lokaal vraagstuk oplossen. Er wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de snelle verkleining van het woningtekort. Nijmegen behoort wat dit betreft helaas tot de top van Nederland. Het project laat zien dat door samenwerking snelle huisvesting voor kwetsbare doelgroepen in ingewikkelde omstandigheden -covid crisis- toch mogelijk is.

Om de burelen niet te overvallen met dit project zijn we in gesprek. Het Europees voedsel innovatiecentrum wil nu in het gebied experimenteren met verticale landbouw. En er het liefst buurgebouwen en project NDW21 er bij betrekken. En het bedrijf wil van haar pand het meest duurzame gebouw van Nederland maken.

Het gesprek met de burelen levert ook op dat we kansen zien voor sociale innovatie. Het samenbrengen van verschillende soorten bewoners, werkt in de hand dat je nieuwe vormen van samenleven en samenwerken krijgt.

Daarnaast zien we kansen op het gebied van innovatieve werkgelegenheid. Innovatie is de wijze waarop er door kwetsbare doelgroepen gewerkt wordt aan specialistische zaken als elektronica-assemblage, toelevering aan semicon-industrie en optimalisatie van productieprocessen. Dergelijke activiteiten zorgen ervoor dat productiewerk dat normaal naar lage-lonen landen vertrekt, behouden kan worden. Het is vrij uitzonderlijk dat dergelijk werk door sociale doelgroepen wordt gedaan. Een deel van de kwetsbare bewoners van NDW21 zou hier werk kunnen.

6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?

De locatie NDW21 kan met reguliere wet- en regelgeving niet van functie wijzigen en niet snel worden bebouwd. Het braakliggende bedrijfsterrein ligt te wachten op een nieuwe functie. De voormalige computerproducent Compaq is verdwenen. Het is een inbreidingslocatie zodat ander grondgebied met rust kan worden gelaten. Met tijdelijke woningbouw kan veel sneller dan met permanente woningbouw het gebied transformeren.

De tijdelijke woningen kunnen na de exploitatieperiode weer op een andere locatie worden hergebruikt. Het is bedoeling dat na de tijdelijkheid permanente woningbouw wordt gerealiseerd die dan past bij het gebied en bij de stad.

Vanzelfsprekend worden deze woningen aardgasvrij gerealiseerd. Het plan is gebaseerd op een belangrijk deel van de bestaande hoofdinfrastructuur.

De woningcorporaties en de gemeente hebben een hoge duurzaamheidsambitie. Dit uit zich onder andere in het materiaalgebruik in de gebouwen en infrastructuur, het gebruik maken van zonne-energie en de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte zal qua inrichting vooruit lopen op de toekomstige transformatie van het hele gebied Winkelsteeg door nu al een gedeelte van de gewenste robuuste groenzones aan te leggen.

7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?

De gemeente Nijmegen loopt tegen twee grenzen aan in de reguliere wet- en regelgeving. Snelle realisatie van -tijdelijke- woningen op een voormalig bedrijfsterrein is met gewone planologische middelen niet mogelijk.

Dit tijdelijke woningbouwproject past niet in het voor deze betreffende locatie geldende bestemmingsplan. Gezien de grote woningnood binnen de gemeente Nijmegen wil de gemeente op korte termijn starten met de realisatie van de tijdelijke woningen. Via de uitgebreide procedure duurt het circa 34-44 weken voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Om dit proces te bespoedigen wil de gemeente Nijmegen het project NDW21 aanmelden als duurzaam en innovatief project als bedoeld in artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet (hierna: 'het BuChw').

Echter het van toepassing verklaren van artikel 6 van het BuChw op de tijdelijke woningbouwontwikkeling, is niet in overeenstemming met artikel 2, eerste lid, van de MER-richtlijn als er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit is waarin geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling daadwerkelijk geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Gemeente Nijmegen werkt momenteel aan een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling en verwacht dat deze op korte termijn afgerond zal zijn. De verwachting is dat uit de resultaten van deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling volgt dat deze ontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Wanneer het m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen waarin wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling daadwerkelijk geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, sturen wij u dit besluit ter info toe. Daarmee worden bij de aanwijzing van de tijdelijke woningbouwontwikkeling als project waarop artikel 6 van het BuChw van toepassing is, overeenkomstig artikel 2.4 van de Chw, de internationale verplichtingen (uit de MER-richtlijn; artikel 2, eerste lid) in acht genomen.

De omgevingsvergunning laat nu een tijdelijkheid van maximaal 10 jaar toe. Voor een voor de woningcorporaties rendabele exploitatie van goede tijdelijke woningen is een termijn van tenminste 20 jaar nodig.

8. Tijdsplanning (start/einde)?

Op 31 december 2021 zal een start moeten zijn gemaakt met de bouw van circa 100 tijdelijke woningen. Afhankelijk van levermogelijkheden wordt de eerste tranche vergroot tot 150-200 tijdelijke woningen.

In 2022 en 2023 worden tranche twee en drie van de tijdelijke woningen gerealiseerd tot een totaal van 500 woningen. Het is de bedoeling dat de -tijdelijke- woningen 20 jaar door de Nijmeegse woningcorporaties worden geëxploiteerd. Daarna kunnen de tijdelijke woningen naar verwachting elders worden hergebruikt.

Bijlagen:

- *Stedenbouwkundige schets Winkelsteeg | NDW21*
- *Integrale visie bedrijvige stadsbuurt NDW21*
- *Persbericht subsidie 10 november 2020*

Bijlage: Stedenbouwkundige schets Winkelsteeg | NDW21



***Bijlage: PraatPLaat Inclusiviteit NDW21
(afzonderlijk toegevoegd)***

Bijlage: Persbericht subsidie 10 november 2020



10 november 2020

Ruim 3 miljoen extra voor versnelde woningbouw

Nijmegen krijgt ruim 3 miljoen euro van het Rijk om versneld woningen te kunnen bouwen. Hiervan is 600.000 bedoeld voor kleinschalige maatschappelijke opvang en 2,5 miljoen euro voor de realisatie van 500 ‘tijdelijke woningen’ aan de Nieuwe Dukenburgseweg 21 in Winkelsteeg.

Het subsidiegeld komt bovenop op de eerder dit jaar toegezegde rijkssubsidie van 5 miljoen voor de 670 nieuwbouwwoningen in het stationsgebied. De rijkssubsidies zijn hard nodig om het woningtekort in Nijmegen aan te pakken.

NDW21

Het idee voor de locatie Nieuwe Dukenburgseweg 21 (NDW21) is om hier een woon-werkgebied te ontwikkelen met ruimte voor dynamiek en ondernemen. De eerste plannen bestaan uit 500 tijdelijke woningen, die voor een periode van ongeveer 15 jaar worden neergezet. Gedacht wordt aan zo’n 400 sociale huurwoningen en 100 woningen in het midden huursegment. Bedoeld voor verschillende doelgroepen, zoals starters, (voormalige) studenten en expats.

Om het gebied levendigheid en dynamiek te geven wordt gedacht aan een aantal kleinschalige voorzieningen, ontmoetingsplaatsen en een plek waar een groep particulieren woningen kan bouwen. Bij ruimte voor werken wordt gedacht aan ateliers en ambachtelijkheid, zoals die er al zijn in Winkelsteeg. In het gebied staat ook het gemeentelijk archeologisch depot, dat wordt vernieuwd en samengevoegd met het provinciale archeologisch depot. Hierdoor ontstaat het grootste archeologisch depot van Nederland.

In gesprek

De gemeente is met de woningcorporaties en met bedrijven in de directe omgeving van NDW21 in gesprek over de ideeën voor de locatie. Ook met Iriszorg vinden gesprekken plaats. NDW21 is namelijk één van de plekken waarnaar wordt gekeken voor de eventuele tijdelijke huisvesting van bewoners van De Hulsen in de periode dat de nieuwbouw van deze opvanglocatie plaatsvindt.

Ook over de maatschappelijke opvanglocaties elders in de stad, is de gemeente nog met zorginstellingen in gesprek. Dat gaat om woon- en opvangplekken voor dak- en thuisloze mensen, zoals de Skaeve Huse en de Schependomlaan.

Woondeal

De subsidie van 3 miljoen betaalt het Rijk uit de Woningbouwimpulsgelden. Die horen bij de Woondeal die de gemeente eerder dit jaar sloot met het Rijk, de Provincie Gelderland en de regio Arnhem-Nijmegen. De Woondeal is een meerjarig samenwerkingstraject met een uitgebreid pakket aan subsidies, soepelere regels en ondersteuning vanuit de rijksoverheid. Dit maakt het mogelijk sneller betaalbare woningen te bouwen. De gemeente heeft de gebieden nabij station Nijmegen, station Goffert en NDW21 voor de Woondeal aangewezen. Uit de Omgevingsvisie blijkt dat hier mogelijkheden zijn voor een goede mix tussen wonen en werken en de gebieden een impuls kunnen gebruiken.

De gemeente werkt ook aan een aanvraag voor de volgende indieningsronde van de Woningbouwimpulsgelden in november: de plannen voor de stationsomgeving Goffert (in combinatie met NDW21) staan hierin centraal.

Gemeente Nijmegen

Korte Nieuwstraat 6

6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl