Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Bonne Hijlkema
B1.hijlkema@nijmegen.nl
T 06-50003938

Ons kenmerk
D211255073

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 16 november 2021
Onderwerp Stand van zaken ontwikkeling Nieuwe Dukenburgseweg (NDW)21

Geachte leden van de raad,

Uw raad heeft op 14 juli 2021 besluiten genomen die het realiseren van ca. 515 flexibele woningen op NDW21 (voormalig Compaq-terrein) mogelijk maken. Uw raad heeft circa 515 flexibele woningen met bijbehorende voorzieningen aan de lijst toegevoegd waarvoor geen zogenaamde verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven. Dat maakt het voor ons college mogelijk de ruimtelijke procedures voor NDW21 uit te voeren. En uw raad heeft een grondexploitatie vastgesteld.

Met deze brief willen wij u informeren over de voortgang van de ontwikkelingen en realisatie van NDW21.

Re-circulaire woning
Woningcorporatie Woonwaarts is voornemens om 3 re-circulaire woningen in Hillekensacker te plaatsen. Deze woningen worden in de fabriek gebouwd en worden in enkele dagen op de gewenste locatie gemonteerd. Ze kunnen ook weer worden gedemonteerd en elders opnieuw worden geplaatst. Zo'n 95% van de woning kan worden hergebruikt. De bedenker van dit woningconcept gaat op NDW21 het monteren en demonteren van zo'n re-circulaire woning een keer testen. Daarna gaat de woning naar zijn definitieve bestemming.
De planning is dat deze woning eind november 2021 is geplaatst op NDW21. Een zichtbare handeling dat is gestart met de realisatie van NDW21.

Ontwikkeling bouw- en woonrijp maken
Voor het bouw- en woonrijp maken is een aannemer geselecteerd. Het bouw- en woonrijp maken wordt in een bouwteam verder opgepakt om tijd te sparen.
Vooruitlopend op het bouwrijp maken zijn de nodige onderzoeken gedaan in het gebied. Zo is er archeologisch onderzoek gedaan en flora en fauna onderzoek gestart. In december 2021 hopen we te starten met de aanleg van de nutsvoorzieningen.

Ontwikkeling flexibele woningen
De Nijmeegse woningcorporaties hebben een marktpartij geselecteerd voor het leveren van de flexibele woningen. De kwaliteit van de flexibele woningen is hoog. De aanbiedingen van marktpartijen vielen prijstechnisch tegen. Het komen tot een sluitende business case heeft hierdoor meer tijd gevraagd dan gepland. Ze zijn hun gunningsproces aan het afronden en maken dan de leverancier bekend. De flexibele woningen worden verder uitgewerkt en gedetailleerd zodat ze passen in het stedenbouwkundig kader van NDW21. Hierna zal de procedure om tot een omgevingsvergunning te komen verder worden opgepakt.

Grondexploitatie
De ontwikkelvisie en de grondexploitatie van het gebied Winkelsteeg zijn in november 2021 aan uw raad voorgelegd.
Het is de bedoeling dat de grondexploitatie G660 NDW21 integraal onderdeel wordt van de grondexploitatie Winkelsteeg.

Overeenkomst met de Nijmeegse woningcorporaties
De bestuurders van de Nijmeegse woningcorporaties hebben op 9 november 2021 de Overeenkomst NDW21 vastgesteld. De Raden van Commissarissen besluiten over goedkeuring op 9 december 2021. In de door het college vastgestelde Overeenkomst worden over en weer afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van NDW21. Als dat nodig is maken we aanvullende afspraken en leggen die vast.
In de Overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt om vanuit de tegenvallende aanbesteding van de corporaties te komen tot een sluitende business case. Daar zijn drie stappen in bedacht. De Nijmeegse corporaties gaan op zoek naar andere locaties voor de flexibele woningen voor een tweede exploitatie termijn en/of verkoop van de flexibele woningen. Als dat niet of onvoldoende lukt gaat de gemeente Nijmegen ook op zoek naar passende locaties voor een permanente (de woningen hebben namelijk grotendeels de kwaliteit voor bestaande woningbouw) tweede exploitatie termijn. In dat geval dient tevens een grondprijs te worden betaald door de corporaties. Mochten stap 1 en 2 niet of niet genoeg slagen dan wordt de exploitatietermijn op NDW21 verlengd tot 25 jaar. We hebben bij het ministerie van BZK nagevraagd of dat past binnen het besluit voor NDW21 Crisis- en Herstelwet. Het ministerie heeft aangegeven dat er geen specifieke termijn aan het besluit is verbonden anders dan dat de tijdelijkheid maximaal 30 jaar is toegestaan. Dit is vooruitlopend op de wijzigingen in de Omgevingswet waar de tijdelijkheid naar verwachting ook maximaal 30 jaar wordt.

NDW21 en Placemaking
Samen met de Nijmeegse woningcorporaties hebben we de Nijmeegse Stichting Hubert gevraagd een plan te maken om het gebied op de kaart te zetten. Stichting Hubert weet met cultuur mensen te trekken en te binden aan een gebied.

Communicatie
Er staat de komende maanden een en ander te gebeuren in het gebied NDW21. En niet alleen op de tekentafel, maar ook daadwerkelijk in het gebied. Wij zullen, zoals we dat tot

nu toe steeds hebben gedaan, de ‘buren’ informeren over de stappen en werkzaamheden die in het gebied worden gezet en verricht. Dit zullen we doen door hen te informeren via een nieuwsbrief en in een aantal gevallen door middel van een persoonlijk gesprek.

Planning
Rond de jaarwisseling hopen we te starten met het aanleggen van nutsvoorzieningen. Ondertussen wordt het bouwrijpproces voorbereid met de bouwteampartner. Aansluitend kan het gebied bouwrijp worden gemaakt. De planning van de woningcorporaties is nu om in het tweede kwartaal van 2022 drie blokken flexibele woningen te realiseren. Uiteraard onder voorbehoud van een goed verloop van de noodzakelijke procedures.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout	drs. H.M.F. Bruls
gemeentesecretaris	burgemeester