Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Openen grondexploitatie woonwagenstandplaatsen Teersdijk

		Collegebesluit	6 mei 2025
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	18 juni 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
De raad wordt voorgesteld de grondexploitatie voor de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen aan de Teersdijk te openen en het treffen van een voorziening voor het tekort op de grondexploitatie.

Voorstel
1. Voor de woonwagenstandplaatsen Teersdijk de grondexploitatie te openen.
2. Een voorziening te treffen van € 1,6 miljoen voor het tekort op de grondexploitatie woonwagenstandplaatsen Teersdijk.

Aanleiding
Momenteel worden grote stappen gezet voor de daadwerkelijke realisatie van de uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen aan de Teersdijk. Het is daarom noodzakelijk dat de grondexploitatie voor dit project op korte termijn geopend wordt. Gezien de grote complexiteit veroorzaakt door diverse factoren, heeft het project de afgelopen jaren vertraging opgelopen. Op dit moment zijn de grootste issues nagenoeg onder controle en ligt er een concrete planning voor aanvraag van diverse vergunningen, start uitvoering van 33 nieuwe kavels, uitvoering van bijbehorende infra/ groen en de benodigde mitigerende maatregelen. Naar verwachting kan in de zomer van 2025 gestart worden met de benodigde mitigerende maatregelen rondom locatie Teersdijk en in het najaar van 2025 met de kap van de bomen op het terrein. In het vroege voorjaar van 2026 kan vervolgens worden gestart met het bouw- en woonrijp maken, waardoor de kavels in mei/ juni 2026 opgeleverd kunnen worden. Ondertussen zal begin 2026 gestart kunnen worden met de uitgifte van de kavels. Hiervoor heeft het college op 11 februari definitieve kavelprijzen vastgesteld.

Relevante besluitgeschiedenis
Op 20 oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten om de uitbreiding van woonwagenstandplaatsen op de bestaande locaties (Teersdijk, Ubbergseweg, Akkerbroekweg en Dorpstraat) te onderzoeken. De raad is in december 2022 per brief meegedeeld dat op de bestaande locatie Teersdijk in totaal circa 30 plaatsen gerealiseerd kunnen worden. Op de andere bestaande locaties wordt niet uitgebreid, omdat dit in strijd is met de ruimtelijke uitgangspunten en omdat de doelgroep geen interesse heeft in deze locaties. In deze brief is ook meegedeeld dat het project nog financieel haalbaar was voor de gemeente met het voorbehoud dat de definitieve woonkeuze, mogelijke voorzieningen voor beschermde diersoorten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken nog invloed konden hebben op het resultaat.

De raad is sinds december 2022 middels diverse raadsinformatiebrieven op de hoogte gehouden van de voortgang van dit project. Zie raadsbrief december 2022, raadsbrief december 2023, raadsbrief maart 2024 en raadsbrief november 2024.

Beoogde impact

De uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen aan de Teersdijk sluit aan bij uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het College voor de Rechten van de Mens en de Nationale Ombudsman over het belang van het behoud van de culturele identiteit van deze woonvorm. Dit is vertaald in gemeentelijk beleid dat rekening houdt met de woonbehoefte van woonwagenbewoners en daarmee de mogelijkheid tot uitbreiding van woonwagenstandplaatsen. Er worden circa 30 standplaatsen gerealiseerd. Ook wordt met deze uitbreiding aangesloten bij meerdere ambities en doelen uit de doelenboom, zoals hieronder benoemd.

Ambitie	We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen
Doelen	
*	We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
*	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
Ambitie	We zijn een stad met gemengde wijken en een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners
Doelen	
*	We realiseren onze woningbouwopgave uit de omgevingsvisie en het woonbeleid
*	We hebben voldoende beschikbaar aanbod van sociale woonruimte en betaalbare koopwoningen

Argumenten

1.1 *Met het openen van een grondexploitatie kan de daadwerkelijke uitvoering starten.*
In het kader van de aanvraag van de Wet Natuurbeschermingsvergunning bij de Provincie, dient op voorhand al gestart te worden met de uitvoering van een aantal mitigerende maatregelen om zodoende in het najaar (buiten broedseizoen) te kunnen starten met kap van de bomen op het terrein. De aanvraag van deze vergunning is in nauw overleg met de Provincie tot stand gekomen. De aanvraag is momenteel in behandeling en gezien de uitgebreide procedure die doorlopen moet worden, is de verwachting dat er na de zomer van 2025 een onherroepelijke vergunning kan zijn. Dan kan ook de kapvergunning onherroepelijk zijn, zodat daadwerkelijk gekapt kan worden. Aansluitend wordt gestart met (de voorbereiding van) het bouw- en woonrijp maken van het terrein. Met al deze acties wordt een aanvang gemaakt met de uitvoering, waardoor opening van de grondexploitatie gerechtvaardigd is.

1.2 *Het college heeft op 11 februari 2025 de kavelprijzen vastgesteld voor de nieuwe (en bestaande) woonwagenstandplaatsen aan de Teersdijk.*
Bij de vaststelling van de kavelprijzen is onderscheid gemaakt tussen koop, erfpacht en verkoop aan de woningcorporatie ten behoeve van sociale huur.

Hierdoor zijn de beschikbare nieuwe kavels bereikbaar voor zowel kandidaten met een smalle beurs als kandidaten die iets meer te besteden hebben. Vaststelling van de kavelprijzen was voorwaarde om de grondexploitatie te kunnen openen, omdat zo ook een meer reële inschatting van het opbrengstenniveau gemaakt kan worden.

2.1 *De uitbreiding van de woonwagenstandplaatsen aan de Teersdijk kan alleen uitgevoerd worden door een voorziening te treffen voor het tekort op de grondexploitatie.*
De grondexploitatie kent een negatief resultaat van € 1,6 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door enkele specifieke aspecten.

a) De locatie kent een bodemproblematiek, waardoor de reeds aanwezige leeflaag verbeterd moet worden. Bovendien is de draagkracht van de bodem slecht, waardoor er grondverbetering toegepast moet worden.
b) Gezien de aanwezigheid van een aantal bijzondere diersoorten waaronder de das, moeten er op en rond de projectlocatie diverse mitigerende maatregelen getroffen worden zoals aanplant van bomen/ groen en de aanleg van diverse nieuwe verbindingen (bruggen en tunnels).
c) Gezien de bijzondere doelgroep die gehuisvest gaat worden, is de vastgestelde kavelprijs relatief laag in verhouding met reguliere kaveluitgiftes.

Kanttekeningen

1.1 *De benodigde vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is nog niet onherroepelijk op moment dat gestart wordt met uitvoering van een deel van de benodigde mitigerende maatregelen.*
Er wordt een beperkt risico gelopen door in de zomer van 2025 al te starten met de uitvoering van mitigerende maatregelen, terwijl op dat moment nog geen onherroepelijke Wet Natuurbeschermingsvergunning van de Provincie is verkregen. Het betreft onder andere het aanbrengen van dassenrasters en loopplanken in de omgeving van de projectlocatie. Dit zijn geen onomkeerbare maatregelen, maar deze zijn wel nodig voordat gestart kan worden met kap van de bomen op de projectlocatie. Provincie is hiermee akkoord.

2.1. *Het tekort kan worden teruggebracht door een beroep te doen op de Regeling Huisvesting van Aandachtsgroepen (RHA) van het Rijk.*
Met de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen stelt het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening € 30,- miljoen budget beschikbaar om het woningaanbod voor aandachtsgroepen versneld te realiseren. In de toelichting op aandachtsgroepen worden woonwagenbewoners specifiek benoemd. Er wordt in 2025 een maximumbedrag van € 9.000,- per wooneenheid aangeboden, waarbij een gemeente voor maximaal € 5 miljoen euro aan subsidie kan aanvragen. Voorwaarde is start bouw binnen 3 jaar. Medio mei 2025 wordt het loket voor de aanvraag geopend en zal direct een aanvraag worden ingediend. Op dit moment is nog onvoldoende duidelijk of de subsidie daadwerkelijk verkregen kan worden, ook is nog niet duidelijk wat de hoogte van het subsidiebedrag kan zijn.

Fatale termijn

Er is geen sprake van een fatale termijn, maar indien de raad op 2 juli 2025 geen besluit neemt zal het project ernstige vertraging oplopen waardoor de beoogde planning niet gehaald kan worden.

Gesprek met de stad
Op 28 juni 2022 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor bewoners van het woonwagenkamp Teersdijk en alle omwonenden in de omgeving (met name Tolhuis). Tijdens deze bijeenkomst zijn bewoners geïnformeerd over de toenmalige stand van zaken. Vervolgens zijn specifiek voor potentiële kandidaten in de tweede helft van 2022 drie gespreksrondes georganiseerd. Deze waren bedoeld om individuele woonwensen te bespreken en vragen te beantwoorden. Daarnaast zijn bewoners vanaf eind 2021 twee tot drie keer per jaar middels een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de vorderingen en heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden met de Stichting Woonwagenbelangen Nijmegen. Op 22 mei 2025 is opnieuw een inloopbijeenkomst georganiseerd voor bewoners van Teersdijk en potentiële kandidaten. In het najaar van 2025 zal nog een aparte bijeenkomst georganiseerd worden voor alle omwonenden in de omgeving, met name uit Tolhuis. Begin 2026 zal de verkoop starten.

Financiën
Voor het project Teersdijk is al geruime tijd een PIO (project in oprichting) geopend. Binnen dit PIO zijn reeds kosten gemaakt voor planvoorbereiding ad. € 319.800,-. Met het definitieve ontwerp is een nieuwe raming voor de grondexploitatie opgesteld. De gemaakte kosten zijn opgenomen in het berekende tekort circa € 1,6 miljoen. Het tekort wordt met name veroorzaakt door de benodigde sanering om de locatie geschikt te maken voor een woonfunctie, extra mitigerende maatregelen als gevolg van de aanwezigheid van de das, een lagere kavelprijs dan gebruikelijk en hogere plankosten dan verwacht. In december 2023 is de raad middels een raadsbrief op de hoogte gebracht van een destijds bestaand tekort van circa € 1,5 miljoen. In de MPG van 2024 en 2025 is benoemd dat er een (hoog) tekort te verwachten was, maar hierbij is geen bedrag genoemd. De administratieve verwerking van het instellen van de voorziening en het aanpassen van de begroting zal in de tweede voortgangsmonitor van 2025 worden meegenomen.

Vervolg
Na opening van de grondexploitatie voor het project ‘Uitbreiding woonwagenstandplaatsen Teersdijk’ kan gestart worden met de verdere voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken, het aanvragen van de benodigde vergunningen, het nemen van mitigerende maatregelen en de daadwerkelijke aanleg van de kavels met bijbehorend groen en infra. In het najaar zal de gehele buurt (Tolhuis) opnieuw geïnformeerd worden over de voortgang van het project. De woonwagenbewoners/potentiële kandidaten worden op andere momenten geïnformeerd. De uitgifte van de kavels staat gepland voor begin 2026. Dit zal openbaar kenbaar gemaakt worden via Publicaties | Nijmegen kavels & vastgoed. De doelgroep die in aanmerking komt gezien de vastgestelde toewijzingsregels zal ook apart nog geïnformeerd worden.

Bijlage
1. Toelichting Openen grondexploitatie woonwagenstandplaatsen Teersdijk