Nijmegen

Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon
Nicoline Krijt
n.krijt@nijmegen.nl
T 06-26294285

Ons kenmerk
D221260521

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 20 december 2022
Betreft Wet voorkeursrecht gemeenten percelen Spoorstraat

Geachte leden van de raad,

Afgelopen week heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om toepassing te geven aan de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op percelen gelegen in het projectgebied 'Spoorstraat' te Lent Nijmegen (verder: Spoorstraat), middels vestiging van voorkeursrechten. In deze brief wordt aangegeven waarom toepassing is gegeven aan de Wvg in dit gebied.

Waarom?
Het doel van de Wvg is om het voor de gemeente mogelijk te maken samenhangend ruimtelijk beleid te ontwikkelen, zonder dat de grondprijzen stijgen als gevolg van het bekend worden van de plannen en eventueel daarop volgende speculatieve aankopen door bijvoorbeeld projectontwikkelaars.
Om bij de gewenste ontwikkeling van Spoorstraat zowel de publiek- als privaatrechtelijke regie van de gemeente te kunnen realiseren en grondspeculatie tegen te gaan is het gewenst om het voorkeursrecht te vestigen op de percelen ter plaatse die particulier eigendom zijn.

Intentieovereenkomst Studentenhuisvesting Spoorstraat
Op 16 december 2021 heeft ons college de 'Intentieovereenkomst Studentenhuisvesting Spoorstraat' afgesloten met SSHN&. De overeenkomst vormt een bouwsteen voor uitvoering van een deel van de taakstellende opgave uit de Samenwerkingsagenda Wonen 2020-2025 (december 2020), waarin woningcorporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Nijmegen zich gezamenlijk inzetten voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor mensen die ondersteuning nodig hebben op de woningmarkt.
Uit de Samenwerkingsagenda volgt dat er tot 2030 vraag is naar zo'n 2.000 studentenwooneenheden waarbij SSH& een taakstelling heeft om 1.000 extra wooneenheden te realiseren. Daarbij is er een toenemende vraag naar studentenwoningen met eigen voorzieningen en naar woningen voor oud studenten om na de studie te kunnen doorgroeien naar een eigen woning.

De Intentieovereenkomst richt zich op het maken van een integraal en haalbaar ontwikkelplan voor circa 450 studenten- en ex-studentenwoningen in het gebied Spoorstraat-Lent (projectgebied) welk gebied uit een eerste verkenning en vanuit de locatievoorkeuren (stedelijk dynamiek, functiemenging en nabijheid van centrum en campus), als kansrijk naar voren kwam.

In gezamenlijkheid is een dergelijk integraal ontwikkelplan tevens haalbaarheidsstudie opgesteld. In een bestuurlijk overleg van 1 september jl. hebben partijen geconcludeerd dat er sprake is van een voldoende (ruimtelijk en financieel) haalbaar plan en is afgesproken dat de gemeente een bestemmingsplanprocedure opstart. Op 22 november 2022 is het plan tijdens een informatieavond gepresenteerd aan bewoners en andere belangstellenden, daarbij was ook uw raad uitgenodigd.

Hoewel gemeente Nijmegen voor een groot deel eigenaar is van de gronden in het projectgebied zijn er in het gebied ook particuliere eigenaren. Met deze eigenaren worden onderhandelingen gevoerd over de aankoop van de percelen en worden mogelijkheden verkend voor alternatieve huisvesting.

Waarom nu?
Om de gewenste ontwikkeling in de Spoorstraat onder zowel de publiek- als privaatrechtelijke regie van de gemeente te kunnen realiseren en grondspeculatie tegen te gaan is het gewenst om het voorkeursrecht te vestigen op de percelen in de Spoorstraat die in particulier bezit zijn.

Procedure
Op grond van artikel 6 Wvg heeft ons college op 20 december 2022 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd voor de duur van 3 maanden. Na 3 maanden vervalt het voorkeursrecht tenzij in de tussentijd de raad een voorkeursrecht vestigt (art. 2 en art. 2, 4 of 5 Wvg). In dat laatste geval gaat de termijn van het nieuwe voorkeursrecht lopen.
Wij zullen uw raad dan ook binnen een termijn van drie maanden een voorstel doen om het voorkeursrecht voor de duur van maximaal drie jaar te vestigen op grond van artikel 5 Wvg (beleidsvoornemen zoals gepresenteerd op de informatieavond d.d. 22 november 2022). Binnen deze 3 jaar zal een bestemmingsplanwijziging aan u worden voorgelegd voor het gebied Spoorstraat. Ingeval het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal het voorkeursrecht worden verlengd voor een periode van maximaal 10 jaar.

Financiën
Het project Spoorstraat maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Groot Infra Waalsprong, die jaarlijks door uw raad wordt vastgesteld middels de besluitvorming Voortgangsrapportage Grote Projecten. De grondexploitatie bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. In deze deelexploitatie Groot Infra vindt dekking van kosten plaats door verkoop van grond ten behoeve van de realisatie van studenten- en starterswoningen.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester