Postadres
Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

Contactpersoon
Luciën Koridon
l.koridon@nijmegen.nl
T 06 51 18 05 97

Ons kenmerk
D221248849

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Datum 20 december 2022
Onderwerp Voortgang Winkelsteeg

Geachte leden van de raad,

Met deze voortgangsbrief houden we uw raad, tussen de formele besluitmomenten door, op de hoogte van de diverse ontwikkelingen in het gebied Winkelsteeg. Ook worden een aantal aanpassingen (Kanaalknoop, Stationsomgeving Goffert, hoofdinfrastructuur) toegelicht ten opzichte van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg en de planexploitatie Winkelsteeg die in 2023 terugkomen in de besluitvorming door uw raad over de herziening van de planexploitatie en over bestemmingsplannen.

Inleiding
Op 28 oktober 2020 heeft uw raad de Nijmeegse Omgevingsvisie 2020-2040 Stad in Beweging vastgesteld. In deze visie is de (her)ontwikkeling van de Kanaalzone-Zuid, inclusief Winkelsteeg, opgenomen. Als uitwerking daarvan heeft ons college, na een wensen- en bedenkingenprocedure, op 1 juni 2021 het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid vastgesteld, en tevens de Ontwikkelvisie Winkelsteeg. Op 24 november 2021 heeft uw raad de kaders voor Winkelsteeg vastgesteld, te weten de planexploitatie, het ruimtelijk raamwerk, de ontwikkeldoelen en -principes (zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg). Binnen deze kaders werkt ons college aan de ontwikkeling van Winkelsteeg als werk-woongebied.
Winkelsteeg verandert naar een levendige plek, waar meer gewerkt wordt, meer gewoond wordt en waar meer ruimte is voor ontmoeting en ontspanning. Een levendig gebied, centraal in de stad, dat klaar is voor de toekomst. Om dit vorm en inhoud te geven werken we aan verschillende zaken.

1. MER (Milieueffectrapport)

Om de ontwikkeling Winkelsteeg mogelijk te maken wordt een m.e.r.-procedure doorlopen. Zo kan milieu een volwaardige plaats krijgen binnen de toekomstige bestuurlijke besluitvorming. Op 25 januari 2022 is de ‘Notitie Reikwijdte en Detailniveau MER Winkelsteeg’ (NRD), met de onderzoeksopzet voor het MER (milieueffectrapport), door het college vastgesteld. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren.

Begin februari 2022 is hiervoor ook een Webinar georganiseerd. Destijds is uw raad in de gelegenheid gesteld om via een wensen- en bedenkingenprocedure te reageren.

Op 31 mei 2022 heeft het college de reactienota NRD vastgesteld, met beantwoording van de reacties, en een brief aan uw raad, waarbij is ingegaan op de twee aangenomen wensen van uw raad en op het vervolg. Het was niet nodig om de onderzoeksopzet in de NRD voor het MER hierop aan te passen en/of aan te vullen. De onderzoeken in het kader van het MER lopen nog. Het MER wordt tegelijkertijd met het eerste ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dan wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om daarop te reageren en wordt de Commissie m.e.r. om advies gevraagd.

2. Bestemmingsplannen in het noordelijke deel van Winkelsteeg

De eerste ontwerpbestemmingsplannen worden op dit moment voorbereid. Deze hebben voornamelijk betrekking op het noordelijk deel van Winkelsteeg.
Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is een aanpassing van het geluid-gezoneerd industrieterrein en een aanpassing van de toegestane planologische milieucategorieën voor delen van het gebied. De volgende stappen zijn en worden gezet:

- Voorbereidingsbesluit
  Op 13 juli 2022 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor een drietal locaties binnen Winkelsteeg. Dit besluit is 18 juli 2022 gepubliceerd en toegelicht aan de direct belanghebbenden.

- Intrekking LPG-deel tankstation
  Bij het bestemmingsplan kan ervan uit worden gegaan dat er geen hindercontour meer is vanwege de LPG-installatie van Shell. De LPG-installatie is al enige tijd geleden door Shell verwijderd, maar de omgevingsvergunning milieu was daar nog niet op aangepast. Na het voorbereidingsbesluit voor onder andere de Shell-locatie (Neerbosscheweg 4), halverwege juli 2022, is daarom door de ODRN de procedure gestart voor intrekking van het LPG-deel van de omgevingsvergunning milieu. Inmiddels is die intrekking onherroepelijk.

- Aanpassing geluidgezoneerd terrein en planologische milieucategorieën
  Onderdeel van het bestemmingsplan zijn de aanpassingen van het geluid-gezoneerd terrein en van de planologische milieucategorieën, zoals aangegeven in de brief aan uw raad van 18 oktober 2022 en bij de technische toelichting van 9 november 2022.

- Ontwerpbestemmingsplan
  Er wordt gewerkt aan het ontwerpbestemmingsplan bestaande uit toelichting/ onderbouwing, planregels en verbeelding. Het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens voorzien van het MER, een beeldkwaliteitsplan en een besluit hogere waarde geluid.

De planning voor het eerste bestemmingsplan is iets gewijzigd. Mede vanwege het uitstel van de Omgevingswet nemen we meer tijd voor het uitvoeren van de onderzoeken en het informeren van de vooroverlegpartners over het ontwerp-bestemmingsplan (zoals provincie, waterschap, veiligheidsregio).
De planning voor het eerste bestemmingsplan is als volgt:

Periode	Mijlpaal
Feb./maart	Collegebesluit ontwerpbestemmingsplan, met MER, exploitatieplan, beeldkwaliteitsplan, Besluit Hogere Grenswaarde (geluid)
Maart	Publicatie ontwerpbestemmingsplan
Maart/april	Zienswijzenperiode
Mei	Collegebesluit raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan
Juli	Raadsbesluitvorming raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan

3. Stedebouwkundige en thematische uitwerkingen/verkenningen

Na de besluitvorming over de ontwikkeling van Winkelsteeg in november 2021 is gewerkt aan meerdere zaken. Ook is gewerkt aan stedebouwkundige verkenningen in een aantal deelgebieden en zijn deelgebiedoverstijgende thema's verder verkend en uitgewerkt in samenhang met de stedebouwkundige verkenningen.

Deelgebiedoverstijgende thema's
In de ruimtelijke hoofdstructuur worden de deelgebiedoverstijgende factoren die 'Winkelsteeg-breed' zijn, gewaarborgd. Deze is opgedeeld in een aantal hoofdthema's: mobiliteit, groen, klimaatadaptatie en energie.

Mobiliteit
De aanpassing van de hoofdinfrastructuur (Graafseweg, Neerboscheweg en Nieuwe Dukenburgseweg), inclusief de aanpassingen van een aantal kruispunten, is verder uitgewerkt. Voornamelijk het kruispunt Graafseweg-Neerboscheweg heeft een verdere uitwerking gehad waardoor er een betere verkeersoplossing ontstaat en een aantal gebouwen (zoals het Bastion-hotel) niet meer tussen de weghelften van de Neerboscheweg in ligt. Ook is een nieuwe fiets- en voetgangersonderdoorgang opgenomen om de Graafseweg te kruisen zonder impact op de verkeersafwikkeling van het Mandelaplein. Ter hoogte van het Mandelaplein worden de bushaltes gecombineerd in een OV-knoop.



Verbeelding 1: verkenning verkeersoplossing Mandelaplein

Voor de Nieuwe Dukenburgseweg wordt gekoerst op drie kruisingen:

a) Nieuwe Dukenburgseweg-Halfgeleiderweg-Jan Massinkhal
b) Nieuwe Dukenburgseweg-Tarweweg
c) Nieuwe Dukenburgseweg-Boekweitweg-NDW21.

De woon en werkfuncties in de stationsomgeving Goffert worden via de Graafseweg en Nieuwe Dukenburgseweg ontsloten waardoor het stationsplein autoluw wordt. Ter hoogte van het Mandelaplein worden de bushaltes gecombineerd in een OV-knoop.



Verbeelding 2: verkenning principe- indeling kruispunten Nieuwe Dukenburgseweg

Groen

De groene hoofdstructuur is verder verkend, ook in relatie tot de stedebouwkundige uitwerkingen in een aantal deelgebieden. Hieruit is naar voren gekomen dat de groenhoofdstructuur op een aantal plekken anders en beter gesitueerd kan worden. De groene hoofdverbinding (noord naar zuid) is ter hoogte van de huidige gemeentewerf anders gepositioneerd. Hier verbindt de hoofdstructuur Park Winkelsteeg met het noorden van Winkelsteeg. Dit wordt mogelijk gemaakt door een nieuwe onderdoorgang onder de Nieuwe Dukenburgseweg, waar naast dieren en insecten ook langzaam verkeer de weg veilig en onvertraagd kunnen kruisen. Ter hoogte van de nieuwe voetbalvelden in deelgebied Makersindustrie is ruimte voor een extra park dat een 'urban sport'-identiteit zou kunnen krijgen.

In de uitwerking is een splitsing gemaakt tussen 'menselijke structuren' en 'dierlijke structuren'. De menselijke structuren bestaan uit plekken en routes met zo min mogelijk obstakels die sociaal veilig zijn. De dierlijke structuren zijn groter omdat deze ook over obstakels, privaat terrein en door boomkronen met elkaar verbonden zijn.



Verbeelding 3: verkenning groenstructuur Winkelsteeg

Klimaatadaptatie
In de groene structuren is ruimte gereserveerd voor de afhandeling van klimaatadaptieve aspecten. De hoofdstructuur biedt ruimte aan piekberging en transport van water bij hevige regenval. De nieuwe onderdoorgang onder de Nieuwe Dukenburgseweg speelt hier een belangrijke rol omdat het huidige talud de natuurlijke waterafvoer tegenhoudt.
Ook de geplande onderdoorgangen ter hoogte van de stationsomgeving Goffert (Neerbosscheweg en Nieuwe Dukenburgseweg) hebben een watergeleiding nodig. Tot slot is de combinatie tussen groen/boomkronen en fietspaden gezocht om bij te dragen aan de vermindering van hittestress. Ook is verkend wat groen en de positionering van gebouwen kan betekenen voor schaduwrijke routes in Winkelsteeg.

Energie
Voor de energiestrategie is een uitvraag gedaan aan een adviesbureau. Zij gaan onder andere adviseren over de beste strategie op het gebied van energie (elektriciteit, warmte en koude) voor Winkelsteeg. Dit ook in het licht van de energiestrategie voor Nijmegen. Hierbij worden ook de bedrijven en instellingen in en rond Winkelsteeg betrokken die een substantiële (rest)energievrager of -leverancier kunnen zijn.

<u>Stationsomgeving Goffert</u>
De stedenbouwkundige ruimtelijke verkenningen hebben ertoe geleid dat de situering en vormgeving van de bouwbouwblokken aangepast is ten opzichte van de beelden in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg. Er wordt in het plan nu meer ruimte geboden aan differentiatie in bouwhoogtes. De hoogbouw clustert zich rondom het station Goffert en rondom het 52-Nijmegen gebouw. Tussen de hoogbouw worden bouwblokken, variërend tussen 4 en 10 lagen, toegestaan. Ook de positionering van de moskee is iets anders en meer naar het zuiden geplaatst. Het parkeren gebeurt deels onder bouwblokken en deels in aparte parkeerhuizen.

Aan de binnenzijden van de bouwblokken zijn collectieve binnentuinen toegepast. De binnentuinen én de openbare ruimte spelen een belangrijke rol bij het creëren van een prettige de leefkwaliteit. Deze moeten voldoende maat hebben om ruimte te bieden aan een goed collectief gebruik.

Voor de locatie naast de BMW-dealer aan de Neersboscheweg gaan we nu niet meer uit van een actieve planontwikkeling door de gemeente Nijmegen. We zien mogelijkheden om in de planontwikkeling van de stationsomgeving Goffert meer woningen te realiseren waardoor het totaal aantal woningen in de stationsomgeving vergelijkbaar is met de aantallen zoals in november 2021 gepresenteerd is.



Verbeelding 4: verkenning stationsomgeving Goffert

Zwembad met sporthal

Uit de verkenningen naar het huisvesten van een toekomstig 50m- en 25m-bad komt de locatie van de huidige Jan Massinkhal, tegenover het huidige 52 Nijmegen-gebouw naar voren als meest passend. Het zwembad draagt op deze locatie onder andere ook bij aan de stedelijke herkenbaarheid middels een landmark én poortfunctie en is als een goede ‘tegenhanger’ te ontwikkelen voor 52 Nijmegen. Daarnaast ligt het zwembad langs stedelijke hoofd- en ontsluitingswegen (S110 en de Nieuwe Dukenburgseweg) waardoor het onderdeel wordt van het stedelijke hoofstructuren. Op deze locatie kan de maatschappelijke functie van het zwembad en de sporthal gecombineerd worden met woningbouw. Zie ook het raadsvoorstel Vervolgonderzoek configuratie en locatie zwembad Winkelsteeg hierover dat in december 2022 behandeld is door uw raad.

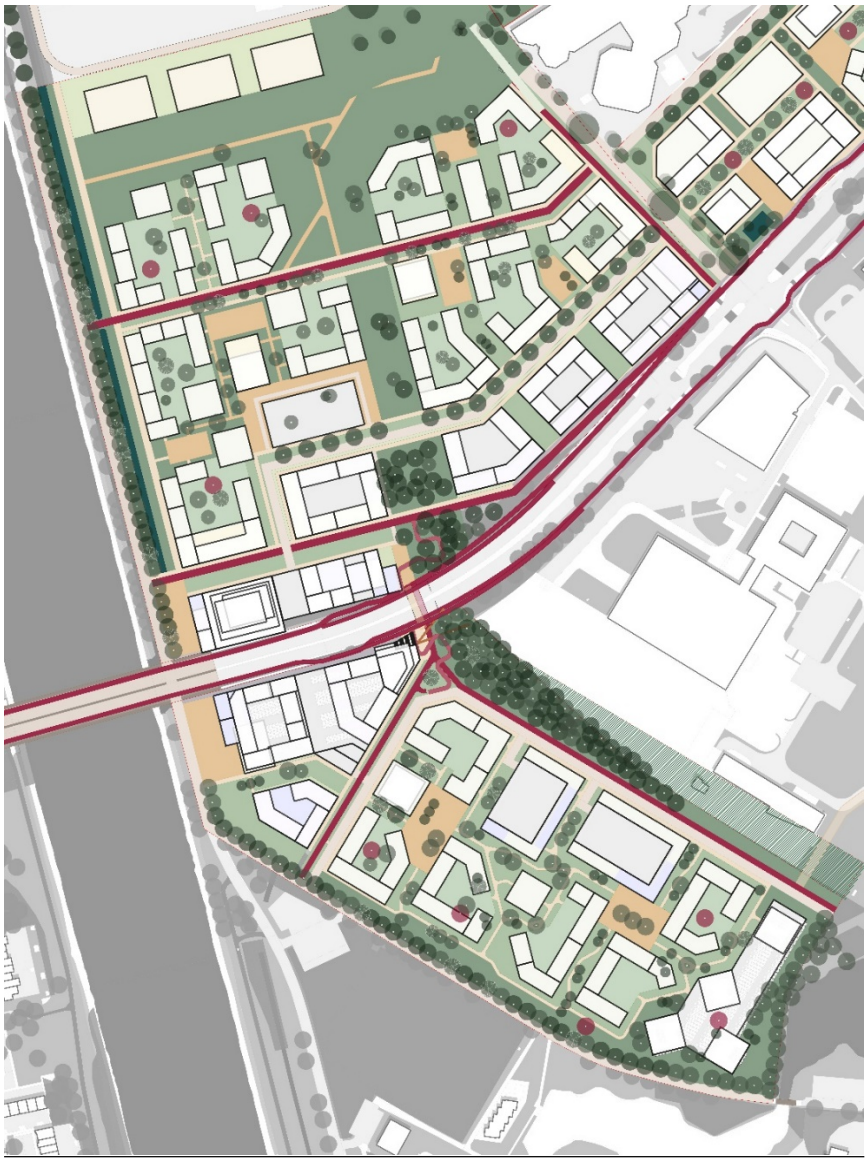


Verbeelding 5: locatie zwembad met sporthal aan de Nieuwe Dukenburgseweg-Weg door Jonkerbos

Kanaalknoop

De Kanaalknoop is grofweg opgedeeld in drie delen. De delen zijn verbonden met de bestaande onderdoorgang onder de Dukenburgsebrug (Oostkanaaldijk) en het kruispunt Nieuwe Dukenburgseweg- Boekweitweg.

Een extra, nieuwe, onderdoorgang ten behoeve van het langzaam verkeer ter hoogte van de huidige gemeentewerf, draagt bij aan een goede verbinding tussen de gebieden ten noorden en ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg en ondersteunt de mobiliteitsstrategie. Hier kruist ook de noord-zuid gelegen groene hoofdstructuur van Winkelsteeg de Nieuwe Dukenburgseweg.



Verbeelding 6: verkenning deelgebied kanaalknoop

- Kanaalknoop-noord
  De stedebouwkundige uitwerking van de Kanaalknoop-noord, in combinatie met aanpassingen in het deelgebied Makersindustrie, toont aan dat er meer programma mogelijk is. Door compactere bouwblokken te maken en te kiezen voor compacte parkeeroplossingen. Door ruimte te blijven houden voor een goede groenstructuur, pleinen, buitenruimten en ontmoeting kan een mooie, autoluwe, ruimte worden gecreëerd. Het parkeren is gesitueerd in vrijstaande parkeerhuizen en onder de bouwblokken die aan de Nieuwe Dukenburgseweg grenzen. Het werkprogramma kan een plek krijgen aan de zijde van de Nieuwe Dukenburgseweg, en ook aan de noordkant in dit gebied (ten zuiden van Plaza Foods).

  Door de situering van woningen, de groene bufferzone en het werkprogramma met lage milieucategorieën ontstaat er een flinke, meer dan wettelijk noodzakelijke, buffer tussen de woningbouw en de bedrijvigheid met hogere milieucategorieën.

- De knoop rondom de Dukenburgsebrug
  Hier is extra aandacht geschonken aan passende (hoogbouw)blokken die de verbinding tussen het maaiveld op de brug en de Oostkanaaldijk met elkaar verbinden. Er ontstaan een aantal bouwblokken die samen met de doorkruisende groenstructuur zorgen voor een levendige plek. Langs het kanaal en deels Park Winkelsteeg ontstaat een plein dat centraal in Winkelsteeg en Kanaalzone Zuid ligt. Deze ruimte is goed bereikbaar vanuit Winkelsteeg zelf en is ook ontsloten via bouwblokken vanaf de Dukenburgsebrug.

- Kanaalknoop-zuid bevat dezelfde maat bouwblokken als aan de noordzijde
  De blokken worden hier echter met minder hoogte toegepast. Het gebied wordt gekenmerkt door de groene rafelrand van Park Winkelsteeg (gerelateerd aan de landgoederensfeer van Huize Winkelsteeg) die het plan ingrijpt. In dit deelgebied is naast appartementen ruimte voor grondgebonden woningen. Parkeren wordt net als in de rest van Winkelsteeg opgelost in gebouwde parkeervoorzieningen waar de openbare ruimte grotendeels groen en autoluw is.

Makersindustrie



Verbeelding 7: verkenning deelgebied Makersindustrie

De voetbalvelden die in de Makersindustrie zijn gepresenteerd in de Ontwikkelvisie zijn in de ruimtelijke verkenningen gecombineerd met een werk- en parkeervoorziening. De voetbalvelden zijn op het dak gesitueerd, vergelijkbaar met de voetbalvelden bij Ikea Utrecht. Hierdoor ontstaat er ruimte voor circa 30.000 m^2 werkprogramma en circa 750 parkeerplaatsen inclusief 3 kunstgrasvelden met bijbehorende faciliteiten. Aan de voorzijde van het complex grenst de groene hoofdstructuur.

Door de combinatie van gestapelde oplossingen is er ter hoogte van de grens tussen de Kanaalknoop-noord en Makersindustrie extra ruimte voor een nieuw park. We zien hier kansen voor een park met ‘urban sports’ uitstraling.



Verbeelding 8: stedebouwkundige verkenning voor de Kanaalknoop en Makersindustrie

We denken in de deelgebieden Kanaalknoop en Makersindustrie sowieso ca. 900 extra woningen en ca. 20.000 m^2 extra werk mogelijk te maken, en zijn nog een verdere verdichting aan het verkennen. Tevens zijn we in gesprek met een grondeigenaar in het gebied over de planinvulling, verdere verdichting, kwaliteit en programma in een vorm van actief faciliterend grondbeleid. Wellicht kan dit leiden tot een extra programma, waarbij ook afspraken en afwegingen over regie, kwaliteit, risico's nadrukkelijk een rol spelen. In Q1 2023 is waarschijnlijk meer zicht op de uitkomsten van deze gesprekken.

4. Omgevingsmanagement en participatie

Plan van aanpak strategisch omgevingsmanagement Winkelsteeg
De komende twintig jaar ondergaat het gebied Winkelsteeg een enorme transformatie. De impact van deze transformatie is groot. Ook tijdens de bouwperiode. Zo'n grootschalig, langdurig, complex project met dergelijke impact, zoveel belang-hebbenden en verschillende belangen, dat uiteindelijk moet resulteren in nieuwe aangename woongebieden, een vitale bedrijfsomgeving en een prettig verblijfsklimaat, maakt omgevingsmanagement en participatie belangrijk. Hiervoor is een strategische omgevingsmanagementaanpak inclusief een leidraad voor participatie opgesteld. Op 11 oktober 2022 is dit plan door ons college vastgesteld en ter informatie met uw raad gedeeld.

Participatie
Er is een participatieplan gemaakt voor het ontwerpbestemmingsplan. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zijn bewoners, bedrijven en instellingen meegenomen in het proces en geraadpleegd aan de hand van de stedenbouwkundige verkenningen voor dit bestemmingsplan. Dit is gebeurd in de vorm van een film die breed kenbaar/verspreid is. Vervolgens zijn inloopavonden georganiseerd op 4 en 6 oktober 2022 en is inbreng via e-mail mogelijk gemaakt. In het eerste kwartaal 2023 wordt nog een informatieavond georganiseerd waar een toelichting wordt gegeven op het eerste ontwerpbestemmingsplan.

Voor de aanpassing van het geluidgezoneerd industrieterrein en de planologische milieucategorieën is een separaat participatieproces gevoerd. De relevante bedrijven en vastgoedeigenaren zijn geïnformeerd en geraadpleegd over de concept-aanpassing. Op 14 september 2022 ontvingen zij een brief en op 29 september 2022 was hier een bijeenkomst over waar uitleg is gegeven en er de mogelijkheid was om te reageren. Ook zijn met de bedrijven en vastgoedeigenaren van de betreffende gronden waarvoor er iets verandert (ofwel: die in de nieuwe situatie buiten het geluidgezoneerde industrieterrein vallen en/of waar de milieucategorieën voor wijzigen) een-op-een gesprekken gevoerd. Op basis van deze raadpleging zijn vooralsnog geen wijzigingen voorzien. Ten aanzien van dit onderwerp is tevens continue constructief overleg met NXP.

Branding, positionering, marketing en communicatie
Er wordt gewerkt aan een sterke (her)positionering voor Winkelsteeg gebaseerd op de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035., Daarnaast komt er een communicatieplan (media en middelen) dat ondernemers, bewoners en bezoekers betrekt en (ver)bindt. Bij de marketingcommunicatie wordt gestreefd naar aansluiting met de marketing-communicatie van stakeholders in het gebied zoals NovioTech Campus (NTC), de deelnemende woningcorporaties en private ontwikkelaars.

5. Mobiliteitsstrategie

Op basis van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg, de bestaande gemeentelijke beleidskaders (o.a. ambitiedocument 'Nijmegen goed op weg') en het bewaken van evenwicht met het gewenste programma en de mobiliteit van toekomstige bewoners en bedrijven, wordt gewerkt aan de mobiliteitsstrategie en het bijbehorende mobiliteitsconcept. Gekoerst wordt op het gebruik van duurzame, actieve en ruimte-efficiënte mobiliteit.
Dit vertaalt zich in de volgende principes:

- Lopen is een vanzelfsprekende keuze
  De openbare ruimte in Winkelsteeg wordt zo ingericht dat deze uitnodigt om in te lopen. Lopen naar voorzieningen, naar het OV en deelmobiliteit voor de ketenreis.
- Bewoners vinden hun fiets als eerste optie in de (openbare) ruimte
  Eigen fietsen bij appartementen staan het dichtste bij. Geclusterd en veilig gestald. En ook voor grondgebonden woningen is de fiets letterlijk de eerste modaliteit (ná lopen) die bewoners tegenkomen als ze een verplaatsing gaan maken.
- Openbaar vervoer richt zich op verplaatsingen verder weg gelegen
  Goede infrastructuur voor voetgangers en fietsers naar haltes. Hierbij vinden we snel en frequent OV is belangrijker dan korte halteafstanden.
- Deelmobiliteit als aanvulling
  Deelscooters, elektrische deelfietsen en deelbakfietsen staan tevens nabij de woningen. Geclusterd in hubs. Zij bieden een oplossing voor verplaatsingen die niet met de eigen fiets of het OV kunnen worden gemaakt.
- Parkeren van auto's wordt beperkt in Winkelsteeg
  Daar waar parkeren wordt toegestaan is dat in gebouwde parkeerhuizen met zo min mogelijk ruimtebeslag. Deelauto's worden ook in de parkeerhuizen gestald.

Kortom, lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit vormen belangrijke dragers van de mobiliteit in Winkelsteeg en zo dragen we bij aan de gewenste mobiliteits-verandering in de stad. De toepassing van het mobiliteitsconcept is gericht op de nieuwe ontwikkelingen (nieuwe bedrijven, bewoners, bezoekers) en biedt ook kansen voor de bestaande bedrijven en instellingen op Winkelsteeg die kunnen aansluiten bij de nieuwe concepten. In de komende periode wordt de mobiliteitsstrategie van Winkelsteeg afgerond.

6. Contractvoorbereidingsfase publieke investeringen

Als onderdeel van de stedenbouwkundige uitwerking is ontworpen aan diverse verkeersvarianten om te komen tot een werkende hoofdinfrastructuur. Dit ontwerpproces heeft geleid tot een voorlopig ontwerp. Op basis van dit voorlopig ontwerp is de contractvoorbereidingsfase gestart, waarin chronologisch wordt gewerkt aan de keuze contractvorm, het opstellen van het contract en het doorlopen van de aanbestedingsfase. Inmiddels is de marktconsultatie al afgerond. De verwachting is om in het derde kwartaal van 2023 een aannemer aan te stellen voor het verleggen van de Neerbosscheweg/

Graafseweg en aanpassingen aan (delen van) de Nieuwe Dukenburgseweg. Met het aanpassen van de infrastructuur wordt er ruimte gecreëerd voor de vastgoedontwikkeling.

7. NDW21 Flexibele woningen

De woningcorporaties werden geconfronteerd met excessieve bouwprijsindexatie voor de flexibele woningen op de locatie NDW21, onder andere als gevolg van de Russisch-Oekraïense oorlog en stijging van de energieprijzen. Dit heeft voor vertraging van de uitvoering gezorgd. Met het ministerie van BZK en de Taskforce versnelling flexibele huisvesting is overlegd. Het resultaat is een extra subsidie versnelling flexibele woningbouw en huisvesting. Op basis van die toezegging hebben de Nijmeegse woningcorporaties alle woningen besteld bij de leverancier. De omgevingsvergunning is aangevraagd. We hopen dat de realisatie eerste kwartaal 2023 kan starten en dat alle woningen in 2023 worden gerealiseerd.
Op NDW21 is nu voor één seizoen 30 plaatsen winteropvang 2022-2023 gevestigd.

8. Subsidies

Mobiliteitsfonds versnellingsafspraken
Medio 2022 heeft de gemeente de propositie Nijmegen-West ingediend bij het Rijk in het kader van de eerste tranche versnellingsafspraken Mobiliteitsfonds met een landelijk plafond van € 1,5 mld. De regeling is ingesteld voor investeringen in ontsluiting en bereikbaarheid die de woningbouw versnellen. Er is een propositie ingediend voor benodigde investeringen van circa € 40 mln. (inclusief btw) voor mobiliteitsmaatregelen in Winkelsteeg. Na toezegging vanuit het Rijk zijn wij in afwachting van de beschikking en bijbehorende voorwaarden.

In de tweede tranche is vanuit het Rijk een toezegging gedaan dat vanuit het Mobiliteitsfonds een reservering wordt gedaan voor een taakstellende bijdrage van €14,5 mln. (inclusief btw) voor mobiliteitsmaatregelen ten behoeve van het gebied Kanaalzone. De te verwachten subsidie vanuit de tweede tranche voor Winkelsteeg moet nog precies bepaald worden. Ook hier zijn we in afwachting van de beschikking en bijbehorende voorwaarden.

Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen
Medio november 2022 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bekend gemaakt dat onder andere Nijmegen financiële ondersteuning krijgt voor woningbouwprojecten die bijdragen aan de versnelling van tijdelijke huisvesting. Dit in het kader van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. De financiële bijdrage betreft € 12.000 (inclusief BTW) per woning voor een maximum van 500 woningen voor het project NDW21. Deze subsidie komt ten goede aan de investeringen van de wooncorporatie in de tijdelijke huisvesting in NDW21.

9. Raadsvoorstel gebiedsexploitatie Winkelsteeg

In november 2021 heeft de raad het ruimtelijk raamwerk, de ontwikkeldoelen en -principes en de planexploitatie Winkelsteeg vastgesteld. Bij de Stadsrekening 2021 is vervolgens, vanwege BBV-regelgeving, de planexploitatie Winkelsteeg opgedeeld in 3 onderdelen, te weten:

- Planexploitatie (formeel Bouwgrond in Exploitatie van de gemeente conform BBV)
- Investeringen (grotere publieke ingrepen door gemeente)
- Faciliterend grondbeleid (vooralsnog geen sprake van, maar wel mogelijk)

In zijn geheel (de drie onderdelen samen) wordt nu gesproken over de gebieds-exploitatie.

In de afgelopen periode zijn door onderzoeken en ruimtelijke verkenningen nieuwe inzichten ontstaan die leiden tot mogelijkheden om meer woningen en bedrijvigheid in Winkelsteeg te realiseren, maar die ook meer investeringen vragen in de infrastructuur. Daarnaast zijn er door het Rijk substantiële subsidies toegezegd voor investeringen in de infrastructuur. Dit leidt tot substantiële wijzigingen in zowel de planexploitatie als de investeringen voor Winkelsteeg. Conform de nota Grondbeleid vragen de voorgestelde wijzigingen in de planexploitatie een raadsbesluit en conform het ‘Kader investeringen en waarderen, activeren en afschrijven activa’ vragen de bijgestelde investerings-bedragen eveneens een raadsbesluit.

Het raadsvoorstel gebiedsexploitatie Winkelsteeg wordt parallel aan het jaarlijkse VGP-proces opgesteld en voor besluitvorming aangeboden. De planning is dat deze op 8 maart 2023 door de raad wordt vastgesteld.

De belangrijkste ontwikkelingen t.o.v. de laatste door de raad vastgestelde planexploitatie (d.d. 24-11-2021) betreffen:

- Autonome ontwikkelingen (hogere prijsontwikkeling voor verwerving, civiele kosten en gebouwd parkeren, hogere grondopbrengsten);
- Voortgang stedenbouwkundige ontwerpen en toevoegen van extra programma (e.e.a. zoals toegelicht onder punt 3 van deze brief) en extra investeringen (zoals infrastructuur en geluidsmaatregelen).
- Mutaties binnen het plangebied (zoals het toevoegen bedrijvigheid onder sport en toevoegen zwembad/nieuwbouw Jan Masskink Hal, e.e.a. zoals verwoord onder kop 3 van deze brief);
- Subsidies (e.e.a. zoals verwoord onder kop 8 van deze brief);
- Splitsen van de investeringen in Winkelsteeg van de planexploitatie naar Maatschappelijke Vaste Activa (MVA) op aan aanwijzing van de accountant bij de stadsrekening 2021 wordt doorgevoerd in de planexploitatie.

Ook gaan we in het raadsvoorstel gebiedsexploitatie Winkelsteeg in op het starten van de deelgebieden stationsgebied Goffert en (deels) Kanaalknoop.

Zo wordt uw raad in de gelegenheid gesteld om een go-no go beslissing te kunnen nemen om deze deel-gebieden in ontwikkeling te nemen en daadwerkelijk te starten met de bouw en woonrijpmaak-werkzaamheden.

10. Overige ontwikkelingen

Naast de voortgang gerelateerd aan de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035 en de planexploitatie, zijn er in het gebied nog een aantal veranderingen waarover we uw raad informeren:

Nieuwbouw De Hulsen
Voor de nieuwbouw van De Hulsen zijn de betreffende gronden in eigendom overgedragen van IrisZorg aan de gemeente Nijmegen. De bestaande opstallen worden nu gesloopt. De bewoners zijn tijdelijk elders gehuisvest. Gebouw De Flet op De Hulsen wordt ook nog gebruikt voor de tijdelijke huisvesting en later gesloopt. We hebben een aannemer gecontracteerd na een Europese aanbesteding en verwachten dat de bouw start voor de zomer 2023 en na dat de zomer 2024 de nieuwe De Hulsen kan worden opgeleverd.

Gezamenlijk Archeologisch Depot
Op 17 november 2022 heeft een aannemer een prijs en plan voor het nieuwe Gezamenlijk Archeologisch Depot ingediend. We beoordelen nu of het een geldige inschrijving betreft. Ook hier merken we de gevolgen van de bouwkostenstijging. We koersen erop dat medio 2024 het nieuwe Gezamenlijk Archeologisch Depot gereed is.

We vertrouwen erop u op deze wijze voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester