Raadsvoorstel
Openbaar

Nijmegen

Onderwerp
Bouwen woningen Nieuwe Dukenburgseweg 21 (NDW21)

Opsteller	Dave te Braake/Rianne Selten	**Collegebesluit**	1 juni 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	14 juli 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
De gemeente Nijmegen wil in samenwerking met de Nijmeegse woningcorporaties circa 515 flexibele woningen en bijhorende voorzieningen realiseren op het voormalige Compaq-terrein (projectnaam NDW21). De woningen zijn onder andere bedoeld voor kwetsbare doelgroepen, -ex- studenten, expats en spoedzoekers.
De –flexibele- woningen zullen door de Nijmeegse woningcorporaties worden geëxploiteerd. Het is de bedoeling dat de -flexibele- woningen maximaal 20 jaar op de locatie NDW21 blijven staan. Daarna kunnen de flexibele woningen naar verwachting elders worden hergebruikt.
Met deze besluiten wordt een zo spoedig mogelijke realisatie van het project NDW21 mogelijk gemaakt.

Voorstel
1. Het wijzigingsbesluit tot aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor bij afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist door het toevoegen van een nieuwe categorie l.: ‘De bouw van flexibele woningen, voor zover het gaat om maximaal 515 flexibele woningen en bijbehorende voorzieningen’ vast te stellen.
2. De planexploitatie met uitgangspunten G660 NDW21 tijdelijke huisvesting vast te stellen.
3. G601 Nieuwe Dukenburgseweg Compaq op te nemen in de planexploitatie G660 NDW21 tijdelijke huisvesting. De looptijd van deze planexploitatie van meer dan 10 jaar te hanteren, en als risicobeheersmaatregel de opbrengsten voortschrijdend niet te indexeren na 10 jaar.

Aanleiding
De gemeente Nijmegen wil in samenwerking met de Nijmeegse woningcorporaties circa 515 flexibele woningen, werkruimten/ateliers en bijhorende voorzieningen realiseren op het voormalige Compaq-terrein (projectnaam NDW21). De woningen zijn onder andere bedoeld voor kwetsbare doelgroepen, -ex- studenten, expats en spoedzoekers.
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 is 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 flexibele woningen kunnen worden gerealiseerd; het zogenaamde Compaq-terrein.
De ontwikkeling van NDW21 is de eerste zichtbare transformatie van Winkelsteeg.
De -flexibele- woningen zullen door de Nijmeegse woningcorporaties worden geëxploiteerd. Het is de bedoeling dat de -flexibele- woningen maximaal 20 jaar op de locatie NDW21 blijven staan. Daarna kunnen de flexibele woningen naar verwachting elders worden hergebruikt.

De druk op de woningmarkt is groot en Nijmegen staat voor een forse woningbouwproductie. Gelet op de krapte op de woningmarkt in Nijmegen is de behoefte aan het snel kunnen realiseren van woningen groot. Om een stevige basis te leggen voor onze opgave, hebben we van u besluitvorming nodig om met versnelde procedures verder te kunnen gaan met flexibele woningbouw. Dat kan door het besluit van categorieën van gevallen waarvoor bij afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist te wijzigen.
Door de categorie ‘maximaal 515 flexibele woningen met bijbehorende voorzieningen’ op te nemen, wordt het mogelijk dat het college de omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan kan verlenen. Dit levert een tijdswinst op van circa 6 maanden.

Beoogde impact
Met deze besluiten wordt een zo spoedig mogelijke realisatie van het project NDW21 mogelijk gemaakt.

Argumenten
1.1 Versnellen van procedures flexibele woningbouwprojecten zorgt voor sneller bouwen.
Versnellen van de planologische procedure voor het realiseren van flexibele woningen is mogelijk door het vereenvoudigen van het Wabo-projectbesluit (art. 2.12 lid 1 onder 3° Wabo), waarbij de raad over een verklaring van geen bedenkingen moet beslissen. Door maximaal 515 flexibele woningen op te nemen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van de raad nodig is, is het college voortaan bevoegd om op deze aanvragen te beslissen. Dat betekent een versnelling, aangezien besluitvorming door de raad doorgaans meer tijd nodig heeft. Het aantal van 515 is ingegeven door het concrete project NDW21. Binnen de gemeente zijn geen andere concrete projecten bekend met zulke aantallen.

1.2 Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is een nieuwe verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk
De uitgebreide Wabo-procedure vervalt zodra de Omgevingswet in werking treedt op 1 januari 2022. Binnen de Omgevingswet worden in principe alle omgevingsvergunningen verleend door het college, binnen een termijn van acht weken. Dat geldt ook voor afwijkingsbesluiten. Het is dan aan de raad om gemotiveerd categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor de raad het (bindend) adviesrecht wil behouden. Hierover zal ruim voor 1 januari 2022 in overleg worden getreden met de raad.

1.3 Het voldoen aan het huidige beleidskader blijft voorwaarde om zonder verklaring van geen bedenkingen een vergunning te verlenen.

De aanvragen voor flexibele woningbouwprojecten moeten passen binnen het huidige beleidskader. Alleen dan mag het college beslissen op de aanvragen voor flexibele woningen. Het gaat hier niet om vergunningen die om nieuw beleid vragen.

1.4 Subsidie vervalt als niet met de realisatie van woningen is begonnen op 31 december 2021
Het is de ambitie van alle partijen in het project om NDW21 in zeer korte tijd te realiseren. Op deze manier wordt snel een bijdrage geleverd aan het verminderen van de krapte op de woningmarkt.
Het project NDW21 kent een ander projectproces dan een reguliere gebiedsontwikkeling. Processen zoals ontwerp, bouw- en woonrijp maken, het doorlopen van de planologische procedure en vastgoedselectie worden zoveel mogelijk parallel doorlopen in plaats van serieel. Daarnaast wordt uitgegaan van modulaire bouw. Dit moet het mogelijk maken dat er in het vierde kwartaal van 2021 begonnen kan worden met de realisatie.
Voor het project NDW21 is een bijdrage toegekend WBI, versnelde flexibele woningbouw kwetsbare doelgroepen. Om aanspraak te kunnen blijven maken op deze subsidie zal met de realisatie van de woningen moeten zijn gestart met op 31 december 2021 en moet de bijdrage uiterlijk eind 2022 zijn besteed. We informeren BZK regelmatig over de projectvoortgang.

2.1 Planexploitatie
Voor het Compaq-terrein is de planexploitatie G601 vastgesteld in 2019. Deze planexploitatie gaat uit van ontwikkeling van bedrijfsterrein. Het realiseren van tijdelijke flexibele woningen past daar niet in. Daarom is een nieuwe planexploitatie nodig G660 NDW21.
Voor de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg is nog geen planexploitatie beschikbaar. Daarom wordt nu voor NDW21 een eigen planexploitatie voorgesteld. Deze wordt zodra dat mogelijk is toegevoegd aan de planexploitatie van Winkelsteeg.
De boekwaarde tot en met 31-12-2020 van de planexploitatie G601 is opgenomen in de nieuwe planexploitatie G660. Na de exploitatieperiode van de flexibele woningen is het saldo van nog te realiseren kosten en opbrengsten conform G601 opgenomen. De kosten (o.a. bouw- en woonrijp maken) voor het realiseren van de flexibele woningen in de tussenliggende periode is opgenomen voor het gemeentelijk aandeel van de realisatie NDW21.
De looptijd van de planexploitatie NDW21 is meer dan 10 jaar. In de Notitie Grondexploitaties van de commissie BBV is een richtlijn opgenomen hoe om te gaan exploitaties met looptijd van meer dan 10-jaar. Het voortschrijdend niet indexeren van de opbrengsten in planexploitaties over de periode van meer dan 10 jaar is opgenomen als risicobeheersmaatregel.

Kanttekeningen
- De subsidie van € 2.275.000,- voor snelle flexibele huisvesting van kwetsbare doelgroepen vervalt als niet voor 31 december 2021 wordt begonnen met de realisatie van de flexibele woningen op NDW21.
- Als BZK niet akkoord gaat met de aanmelding CHW kan geen tijdelijke termijn van 20 jaar worden toegepast en is het project voor de Nijmeegse woningcorporaties niet haalbaar.
- Tegen de omgevingsvergunning staat bezwaar/beroep open.

Financiën
De nieuwe ontwikkelingen betreffen alleen gronden die in eigendom zijn van de gemeente Nijmegen. De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro.

Invullingsbesluit
De kosten van het realiseren van het gemeentelijk aandeel in sec NDW21 zijn in de planexploitatie G660 begroot op € 4.950.000,-. Voor de uitgaven is een invullingsbesluit nodig. De kosten kunnen worden gedekt uit de subsidie kwetsbare doelgroepen € 2.275.000,-, het investeringsbudget Winkelsteeg/WBI € 1.584.000,- en uit overige opbrengsten (pachtinkomsten parkeerterrein) € 810.000,-.

Vervolg
Het wijzigingsbesluit tot aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor bij afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist door het toevoegen van een nieuwe categorie l.: 'De bouw van flexibele woningen, voor zover het gaat om maximaal 515 flexibele woningen en bijbehorende voorzieningen' wordt bekendgemaakt op www.overheid.nl. Het wijzigingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking op www.overheid.nl.

Bijlagen
- Wijzigingsbesluit Besluit tot aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor bij afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist, als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht;
- Planexploitatie G660 NDW21 met uitgangspunten;
- Brief aan de raad met aanbod technische toelichting op het project NDW21;
- Concept Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het projectafwijkingsbesluit;
- Integrale visie NDW21 'Bedrijvige stadsbuurt';
- Intentiebrief met corporaties;
- Notitie 'Aanmelding voor het experiment op grond van artikel 6 Bu CHW;
- Stedenbouwkundige schets en impressie, versie J.