



Onderwerp

Proces en vervolg wensen en bedenkingen Laan van Oost-Indië

Programma
Grondbeleid



BW-nummer

Portefeuillehouder
B. Velthuis

D170639517

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
OB10, Ewald van Petersen, 2602

Datum ambtelijk voorstel
19 oktober 2017

Registratienummer
D170639517

Samenvatting

Op 4 april jongstleden heeft ons college de raad verzocht haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerpbesluit van het door ons college voorgenomen besluit voor het tracé voor de Laan van Oost-Indië.

Door middel van bijgaande brief wordt de raad geïnformeerd over het doorlopen proces en vervolg voor het tracé voor de Laan van Oost-Indië. Eveneens wordt ingegaan op de brief en het bouwplan van woningbouwcorporatie Talis dat verband houdt met de (voorgenomen) tracékeuze en de invulling van de opgave sociale woningbouw in het Waalfront. Beantwoording van de brief van woningbouwcorporatie Talis volgt via een separaat collegevoorstel in dezelfde vergadering.

Ter besluitvorming door het college

1. Bijgaande brief aan de raad over het doorlopen proces en vervolg voor de Laan van Oost-Indië en de opgave sociale woningbouw in het Waalfront, vast te stellen.

Paraaf Datum
akkoord

Steller
Ewald van Petersen

10/10/17
27/10/17

- Alleen ter besluitvorming door het College
 Actief informeren van de Raad

Besluit B&W d.d. 31 OKT. 2017 nummer: /./

- Conform advies
 Aanhouden
 Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Portefeuillehouder

31/10/17
31/10/17

1 Probleemstelling

Onder andere op de politieke avond van 17 en 31 mei jl. is in de commissievergadering GREX Waalsprong-Waalfront gesproken over het onderwerp. Daarnaast zijn meerdere malen vragen beantwoord van de raad, onder andere die met betrekking op de verschillen in kosten voor de aanleg van de weg. Daarbij is ook aandacht geweest voor de invloed op bouwkosten van woningen in beide voorliggende varianten en is de raad ook steeds geïnformeerd over het feit dat variant B (het schuine tracé) de bouwkosten verhoogt met een bedrag tussen de 1,5 en 3,5 miljoen euro. Op 4 juli jl. heeft de raad een aantal wensen en bedenkingen vastgesteld.

In de brief aan de raad gaan we eveneens in op de brief van woningbouwcorporatie Talis die de raad op 13 september jl. ontving. In die brief meldt Talis haar voornemen om in het Dijkkwartier 200 sociale huurwoningen te realiseren.

Tijdens de behandeling van de Voortgangsrapportage Waalfront op 11 oktober jl. in de commissie GREX Waalsprong-Waalfront is ook al gesproken over dit onderwerp. Ons college heeft haar reactie op de brief van Talis bijgevoegd zodat de raad op de hoogte is van ons standpunt en de vervolgstappen die wij als reactie op de brief van Talis nemen.

Over de vaststelling van die brief dient ons college een separaat besluit te nemen in dezelfde collegevergadering.

2 Juridische aspecten

Het Waalfront is een majeure gebiedsontwikkeling in Nijmegen. In 2007 is de samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten tussen de gemeente Nijmegen en Rabo Vastgoed betreffende de ontwikkeling van het Waalfront. De gemeente Nijmegen functioneert als aandeelhouder in het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront (OBW).

Het OBW is een verbonden partij en heeft tot taak het stadsdeel Waalfront risicodragend te ontwikkelen en te realiseren door middel van verwerving van gronden en panden, bouw- en woonrijp maken, het (doen) realiseren van voorzieningen en de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Deze samenwerking met een verhouding 50/50 houdt in dat besluitvorming in gezamenlijkheid plaatsvindt, als ook dat financiering en risico in gezamenlijkheid worden gedeeld. De gemeente heeft daarmee niet de mogelijkheid zelfstandig c.q. eenzijdig besluiten te nemen in de gebiedsontwikkeling, zelfs niet als de gemeente de financiële gevolgen zou dragen. Besluiten over het tracé van de Laan van Oost-Indië dienen dan ook te allen tijde in samenspraak met de medeaandeelhouder te worden genomen, dit ook omdat het besluit verstrekken gevolgen heeft -die zoals u bekend is- verder reiken dan alleen financiële effecten.

De raad is het orgaan dat het bestemmingsplan vaststelt teneinde de weg daadwerkelijk te kunnen realiseren.

3 Doelstelling

Het informeren van de raad over het doorlopen proces en vervolg voor het tracé voor de Laan van Oost-Indië en de opgave sociale woningbouw in het Waalfront.

4 Argumenten

Ons college hecht eraan de raad te informeren over het doorlopen proces. Leden van de raad hebben op basis van de brief van Talis hun zorgen over het realiseren van sociale

Vervolgvel

2

woningbouw geuit en zich ook afgevraagd of de wensen- en bedenkingenprocedure over het tracé van de Laan van Oost-Indië zonder kennis van die inhoud goed is verlopen.

5 Klimaat

Dit voorstel heeft geen consequenties voor het klimaat.

6 Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

7 Participatie en Communicatie

Door middel van bijgaande brief wordt de raad geïnformeerd over het doorlopen proces en vervolg voor het tracé voor de Laan van Oost-Indië. Eveneens wordt ingegaan op de brief en het bouwplan van woningbouwcorporatie Talis dat verband houdt met de (voorgenomen) tracékeuze en de invulling van de opgave sociale woningbouw in het Waalfront.

Beantwoording van de brief van woningbouwcorporatie Talis volgt via een separaat collegevoorstel in dezelfde vergadering.

8 Uitvoering en evaluatie

Aan het einde van dit jaar zullen we de raad op de hoogte brengen van de uitkomsten van het geschetste proces en zullen we aangegeven hoe we zijn omgegaan met de door de raad uitgebrachte wensen en bedenkingen. De zorgen van bewoners en de wens van Talis (of andere woningcorporaties) zullen daarbij ook worden bekeken. Het een en ander uiteraard in de context van de PPS met BPD. De raad zal dan wederom in gelegenheid zijn wensen en bedenkingen uit te brengen.

9 Risico

Besluiten over het tracé van de Laan van Oost-Indië dienen dan ook te allen tijde in samenspraak met de medeaandeelhouder te worden genomen, dit ook omdat het besluit verstrekende gevolgen heeft die zoals bekend verder reiken dan alleen financiële effecten, zoals bijvoorbeeld vertraging in het verder proces.

Bijlage(n): Brief aan de raad inzake proces en vervolg Laan van Oost-Indië
Kopie Beantwoordingsbrief Talis inzake tracé Laan van Oost-Indië en bouwplan Talis
200 appartementen

Onderwerp

Proces en vervolg wensen en bedenkingen Laan van Oost-Indië en
bouwplan Talis 200 appartementen

Programma / Programmanummer
Grondbeleid /

B&W-nummer

Portefeuillehouder
B. Velthuis

Ter besluitvorming door het College

Bijgaande brief aan de raad over het doorlopen proces en vervolg voor
de Laan van Oost-Indië en de opgave sociale woningbouw in het
Waalfront, vast te stellen.

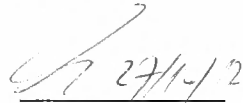
Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
OB10, Ewald Petersen

Datum ambtelijk voorstel
19 oktober 2017

Registratienummer

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

 27/10/17

Opmerking

De brief wordt op enkele onderdelen aangepast.
Na de aanpassing wordt deze brief naar alle collegeleden ter goedkeuring gemaïld.

Aanpassing

De brief is op enkele onderdelen aangepast.



Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Telefoon 14024
Telefax (024) 329 96 10
E-mail gemeente@nijmegen.nl

Talis
Raad van Bestuur
t.a.v. de heer Leushuis
Postbus 628
6500 AP Nijmegen

Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum	Ons kenmerk	Contactpersoon
31 OKT. 2017	OB10/ D170640552	Ewald van Petersen
Onderwerp	Datum uw brief	Doorkiesnummer
Beantwoording van uw brief inzake tracé Laan van Oost-Indië en bouwplan Talis 200 appartementen	13 september 2017	(024) 3292602

Geachte heer Leushuis,

Aanleiding

Op 13 september jl. ontving ons college uw brief met betrekking tot uw voornemen om in het Dijkkwartier 200 sociale huurwoningen te realiseren. Met deze brief nodigen wij u uit voor een gesprek naar aanleiding van uw bericht en reageren wij kort op uw opmerkingen. In de bijlage vindt u een voortgangsbrief aan de gemeenteraad met daarin de belangrijkste zaken die op dit moment spelen rond de tracékeuze van de Laan van Oost-Indië.

In uw brief van 13 september wekt u de suggestie dat ons college plannen voor sociale huurwoningen frustrateert. Bij het werken aan een project als Waalfront zijn de processen complex en de belangen groot. Aan beide zijden moet een grote inspanning worden geleverd om resultaten te bereiken. Dat dit zelden rimpelloos verloopt, is ons beiden ook duidelijk en dus past aan beide zijden begrip voor knelpunten en een oplossingsgerichte houding.

Ook wij hechten er aan dat er snel nog meer sociale huurwoningen in het Waalfront worden gerealiseerd. Daarbij zijn mogelijk ook andere locaties in beeld dan degene waarop de discussie zich nu toespitst. We zullen daarom, gezamenlijk met het OBW, met de Nijmeegse woningcorporaties afspraken moeten maken over de realisatie van de sociale huurwoningen in het Waalfront. De gemeente en OBW zullen in deze gesprekken het voortouw nemen. In deze gesprekken kijken wij uiteraard ook specifiek naar de sociale huur opgave in het Dijkkwartier. Dat doen we -zoals dat tot nu toe altijd het geval is geweest- in het licht van de totale inrichting en opgaven in het gebied en de daarbij in acht te nemen procesvolgorde. Dat betekent dat het stedenbouwkundige plan en het besluit over het tracé van de Laan van Oost-Indië eerst door de gemeenteraad moet zijn besproken alvorens wij over concrete bouwplannen willen/kunnen spreken.

Hierna gaan wij verder in op uw brief.

Proces

Zoals u weet is er de afgelopen jaren regelmatig overleg geweest tussen OBW, BPD, ambtenaren van de gemeente Nijmegen en vertegenwoordigers van de woningbouwcorporaties Talis, Standvast en Portaal over de invulling van de opgave sociale woningbouw in het Waalfront.

Vervolgvel

1

Medio maart 2017 is getracht op ambtelijk niveau werkafspraken vast te leggen, over de grondprijs, de realisatie van 3 keer 100 sociale woningen op verschillende plekken in het gebied door verschillende corporaties en parkeren. Met betrekking tot Dijkkwartier-Oost heeft de directie OBW dan onder andere een volumestudie laten maken waarbij in 1 bouwblok aan de Weurtseweg ca. 200 sociale huurwoningen zijn geplaatst. Volgens het OBW wil Talis (eventueel met andere corporaties) deze locatie gaan ontwikkelen. Ambtelijk wordt het standpunt van ons college medegedeeld aan de gesprekspartners dat er een voorkeur is voor meer spreiding van sociale huurwoningen c.q. meer differentiatie van woningtypen op deze plek. Daarnaast is de haalbaarheid van de studie onder andere afhankelijk van de uitkomst van een discussie over parkeernormen en de mogelijkheid/wenselijkheid om een deel van het parkeren op een andere locatie te realiseren.

Op 4 april jl. stuurt ons college haar voorgenomen besluit over het tracé van de Laan van Oost-Indië aan de gemeenteraad. Op 7 april jl. geven corporaties gezamenlijk (waaronder ook Talis) per e-mail aan OBW aan dat ze niet instemmen met de voorgestelde werkafspraken (waaronder een blok van 200 woningen in Dijkkwartier-Oost). Wij hadden dan ook geen andere signalen dan dat wij op één lijn zaten in de wens om een gedifferentieerd sociaal programma te realiseren in dit deel van het Waalfront.

Op 17 mei geeft Talis op ambtelijk niveau aan het OBW een gewijzigd inzicht door en wordt een bouwvolume van 150 tot 200 sociale huurappartementen in één gebouw richting OBW niet langer geblokkeerd. Gemeld wordt dat de e.e.a. uitgewerkt moet worden en dat daarom gestart gaat worden met een volumestudie/schetsontwerp. Door deze medewerker wordt tegelijk aangegeven dat het aantal "iets minder had gemogen".

In diezelfde maand is duidelijk dat er in de raad een meerderheid is voor de schuine tracé variant. Dit maakt de keuze, in dezelfde tijd gemaakt, om de rechte tracé variant als exclusief uitgangspunt te hanteren voor uw verkenning, in onze ogen minder voor de hand liggend.

Rond 20 mei blijkt uit een ambtelijk gesprek tussen Talis en de gemeente dat Talis toch 200 woningen in het Dijkkwartier wil maken. Een ambtenaar van de gemeente geeft hierop nogmaals aan dat dit te veel sociale huurwoningen op één plek zijn. Verder is mede gedeeld dat tenminste de politieke discussie over het tracé eerst moet zijn afgerond. Dit mede omdat we - zoals ook met onze gemeenteraad is afgesproken - niet van klein naar groot, maar van groot naar klein werken in het Waalfront. Dat wil zeggen dat we eerst zo veel mogelijk een visie op de totale inrichting van een deelgebied maken voordat we op 'postzegelniveau' alvast stukjes invullen en 'dicht timmeren'. Daarom is de gemeente niet ingegaan op uw verzoek om toch alvast met u en uw architect in gesprek te gaan over de uitwerking van uw idee. Zowel qua inhoudelijke als in relatie tot procesafspraken zou dat niet gepast zijn geweest.

Op de politieke avond van 17 en 31 mei jl. is in de commissievergadering GREX Waalsprong-Waalfront gesproken over het onderwerp.

Het in uw opdracht opgestelde plan is met de brief van 13 september met de gemeente gedeeld. Daarnaast maakt u dan uw bezwaren tegen het tracé voor het eerst kenbaar aan ons. Dat u ondanks de ambtelijke adviezen en de signalen vanuit de raad bent doorgegaan met het maken van een schetsplan begrijpen wij niet.

Vervolgvel

2

U stelt verder in de brief ook dat er een grondprijs zou zijn overeengekomen. Er zijn weliswaar, in een voor dit stadium niet ongebruikelijke, verkennende gesprekken geweest over de uitgangspunten voor woningbouw met de directie OBW, maar niet meer dan dat. Daarbij is weliswaar (ook) gesproken over de grondprijs, maar is er geen overeenkomst gesloten. Een overeenkomst zou ook opvallend zijn geweest omdat hiervoor geen besluitvorming in de Aandeelhoudersvergadering van het OBW heeft plaats gevonden en de directie dus geen mandaat had of heeft om voor de bewuste locatie overeenkomsten af te sluiten.

Sociale huur en het tracé

De tracékeuze voor de Laan van Oost-Indië staat de realisatie van een goed en uitgebreid programma van sociale huurwoningen niet in de weg. Daar is in beide tracé varianten voldoende ruimte voor en dat vinden wij - zoal bekend - zeer belangrijk. Ons college houdt ook vast aan haar wens naar spreiding van sociale huurwoningen c.q. differentiatie van woningtypen in het Waalfront. Dit in ogenschouw nemend is daarom in de aandeelhoudersvergadering van het OBW van 12 juli jl. besproken dat voor Dijkkwartier-Oost (bij een totaalprogramma van ca. 340 woningen voor dit deelgebied) een programma van ca. 250 á 300 goedkopere woningen mogelijk zou zijn. Waarvan maximaal 150 sociale huurwoningen, 70 woningen beleggingshuurwoningen en 30-80 goedkope koopwoningen. Het restant kan middeldure koop/huur en /of dure koop zijn (ca. 40 a 90 woningen). In beide tracé varianten zijn voldoende realisatie mogelijkheden voor een dergelijk (sociaal) programma, ook in min of meer rechthoekige bouwblokken.

Vervolg

Tot zover onze terugblik, wij gaan hierna in op onze toekomstige samenwerking. Wij staan hierbij voor een gezamenlijke opgave om de woningmarkt in Nijmegen te verbeteren, waarbij onze rollen duidelijk verschillen, maar we ook een gezamenlijk doel hebben in de volkshuisvesting. Vaak is deze samenwerking effectief en brengen we samen zo mooie projecten tot stand.

Ook in het Waalfront werkt de gemeente samen met onder meer woningcorporaties aan een sterke en mooie nieuwe wijk waarin ruimte is voor iedereen en waar het woningaanbod dus divers moet zijn. Dat betekent dus dat er ook voldoende aanbod moet zijn van betaalbare woningen en sociale huurwoningen. Zoals u weet is dat specifiek in de plannen voor Waalfront opgenomen en met woningcorporaties Standvast en de Gemeenschap worden en zijn ook al een groot aantal sociale huurwoningen gerealiseerd in het Waalfront

Wij gaan alsnog graag met u in gesprek. Daarbij willen wij bespreken hoe wij elkaar in het vervolg beter kunnen vinden. Uiteraard willen wij ook met Talis ende andere woningcorporaties spreken over de sociale woningbouw in Waalfront. De opgave voor de sociale woningbouw verbindt ons en wij zijn verheugd dat corporaties in Waalfront willen investeren.

Ons college heeft de directie van Ontwikkelingsbedrijf Waalfront BV verzocht om gezamenlijk de beide tracé varianten nogmaals integraal uit te werken, in ogenschouw nemende de door de raad uitgebrachte wensen en bedenkingen en door de bewoners geuite zorgen/vragen. Bij deze uitwerking zal nadrukkelijk ook gekeken worden naar de realisatie van sociale huurwoningen en ook zal overlegd worden met de omgeving over (ontwerp) oplossingen voor ingebrachte zorgen en overwegingen in beide varianten. De gemeente en het OBW zullen in deze gesprekken het voortouw nemen. In deze gesprekken kijken wij uiteraard ook specifiek naar de sociale huuropgave in het Dijkkwartier.

Vervolgvel
3

Het eindproduct zal voor het eind van het jaar aan de raad worden aangeboden met een antwoord van ons college hoe wij zijn omgegaan met de wensen en bedenkingen van de raad van 4 juli 2017, de door de bewoners geuite zorgen/vragen en ideeën of wensen van woningcorporaties. Hierbij zullen wij de raad wederom in de gelegenheid brengen wensen en bedenkingen uit te brengen.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
college van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

drs. H.M.F. Bruls

De Gemeentesecretaris,

mr. drs. A.H. van Hout

Bijlage: raadsbrief proces en vervolg Laan van Oost-Indië