

Locatieverkenning voor verplaatsing autogarages Winkelsteeg

Aanleiding

De afgelopen jaren is de regio Arnhem/Nijmegen als geheel en de steden Arnhem en Nijmegen in het bijzonder, snel gegroeid. De prognoses tot 2030 en 2040 laten zien dat deze groei doorzet en dat zonder een extra stap de woningtekorten in de regio steeds groter worden. Om te voorzien in de benodigde extra stap is een Woondeal regio Arnhem-Nijmegen gesloten. De Woondeal behelst een langjarige samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen zoals beleggers, (bouw)ontwikkelaars, vervoersmaatschappijen en zorgverlening. De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd.. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen bijkomen. Op de lange termijn zelfs 50.000 tot 60.000. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.

Omgevingsvisie

Op 28 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie vastgesteld. Hieruit blijkt dat Nijmegen een grote woningbouwopgave heeft. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat er 10.000 woningen worden toegevoegd in de bestaande stad en ingezet wordt op de groei van de werkgelegenheid met 10.000 banen tot 2030. De ruimte hiervoor wordt binnen de gemeentegrenzen gezocht. Eén van de plekken is de Kanaalzone-Zuid (het gebied rondom het Maas-Waalkanaal ten zuiden van de Neerboscheweg met de aangrenzende wijken: Lankforst, De Kamp, Malvert, Zwanenveld, Hatert en Neerbosch-Oost en Winkelsteeg).

Transformatie van industriegebied naar gemengd gebied

Winkelsteeg is aangemerkt als een transformatiegebied ten behoeve van wonen en werken. Winkelsteeg wordt ontwikkeld tot een nieuw, sterk werk-, woon-, en verblijfsgebied. We willen een toekomstbestendig raamwerk maken met groen en water dat ruimte biedt voor ontmoeten, reizen, sport en bewegen, en planten en dieren. Hierbij gebruiken we de cultuurhistorische elementen in het gebied. Binnen het raamwerk zijn we flexibel in de uitwerking. We versterken de economische functie van Winkelsteeg door in het werkprogramma te kiezen voor vier marktsegmenten die aansluiten op de kwaliteiten van het bedrijventerrein: health en high tech, light industry, kleinschalige stadsdistributie en consumentverzorgende dienstverlening.

Inpasbaarheid garagebedrijven/autoshowrooms

Uitgangspunt voor Winkelsteeg is behoud van de bestaande bedrijvigheid en waar mogelijk een helder perspectief bieden voor ondernemers. Een aantal bedrijven, zoals bijvoorbeeld de autobedrijven (garagebedrijven/ dealerbedrijven met showroom) en bedrijven in de grootschaligere distributie/ logistiek (niet zijnde kleinschalige stadsdistributie gericht op last mile), passen niet in het toekomstige profiel van Winkelsteeg. Enerzijds vanwege het ruimtegebruik en de verhouding van deze functie met de functie wonen en anderzijds omdat sommige partijen uitbreidingswensen hebben die niet meer te realiseren zijn binnen Winkelsteeg. Met deze bedrijven zijn en gaan we in gesprek over een passende alternatieve locatie en een goed toekomstperspectief. Als gevolg hiervan heeft de gemeente Nijmegen intern verkend naar een aantal mogelijke alternatieve locaties binnen Nijmegen waar de autoshowrooms/garagebedrijven uit Winkelsteeg zouden kunnen landen binnen Nijmegen.

Locatieverkenning stadsbreed

In een breed overleg waarin verschillende disciplines zijn belegd is een verkenning gedaan naar mogelijke locaties binnen Nijmegen voor de uitplaatsing van autoshowrooms/garagebedrijven uit Winkelsteeg. Bij dit locatieonderzoek is rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

1. Vestigingsplaats Nijmegen.

2. Een geclusterde vestigingsplaats voor drie á vier garagebedrijven.
3. Goede zicht- en bereikbaarheid.
4. De benodigde ruimte per bedrijf is circa 1 à 1,5 hectare (inclusief uitbreidingswensen).
5. Ligging ten zuiden van de Neerbosscheweg (dit vanwege positionering werkgebied en de concurrentieverhoudingen).

De volgende locaties zijn verkend:

Locatie	Optie voor verdere verkenning	Onderbouwing
Grift	Nee	Niet ten zuiden van Neerbosscheweg
Bijsterhuizen	Nee	Vestigingsplaats buiten Nijmegen
Mercuriuspark	Nee	Te weinig ruimte
Nijma vlek 7	Nee	Kavels zijn vergeven (en niet ten zuiden van Neerbosscheweg)
Autogarage Hatertseweg (Tango)	Nee	Niet ons eigendom Te weinig ruimte (2000 m2)
Waterkavels Energieweg	Nee	Geen watergebonden bedrijvigheid
Locatie A50 bij Blokkenrotonde (locatie Wassink)	Nee	Niet ons eigendom Te weinig ruimte (circa 8000 m2) B2C is niet gewenst op deze locatie.
Energieweg 35	Nee	Niet ons eigendom 1,4 ha, geen ruimte voor geclusterde vestigingsplaats. Ontsluiting op Energieweg is knelpunt.
Energieweg/Wolfkuilseweg (Kadastraal perceel NBH00 G 854 G0 – naast Helicon)	Eventueel	Eigendom gemeente Nijmegen 1,1 ha + 1,3 ha Geen ruimte voor geclusterde vestiging. Wellicht ruimte voor één garagebedrijf. Ontsluiting op Energieweg is knelpunt.
Helicon (Energieweg)	Nee	Niet ons eigendom. Helicon zou verplaatst moeten worden. 3,5 ha.

		Geen ruimte voor geclusterde vestigingsplaats. Ontsluiting op Energieweg is een knelpunt.
Bijsterhuizenstraat	Nee	Geen ruimte
Locatie schuin tegenover de Teersdijk/Van Rosenburgweg/andere kant A73	Nee	Ligt in Wijchen
Teersdijk/Van Rosenburgweg	Ja	Circa 6 ha Niet ons eigendom
Hogelandseweg (naast Volvo/Mercedes)	Eventueel	Eigendom gemeente Nijmegen Circa 1 ha Wellicht te weinig ruimte voor één garagebedrijf. Geclusterde vestigingsplaats naast Volvo en Mercedes.

Uitkomst locatieverkenning

Uit deze locatieverkenning is de locatie tussen de Streekweg, Van Rosenburgweg, Teersdijk en de A73 in Dukenburg (Hippe Kip) ter grootte van circa 6 ha als mogelijk nieuwe locatie voor de vestiging van de hierboven genoemde autogarages naar voren gekomen. Deze locatie voldoet aan de genoemde randvoorwaarden t.w.:

1. Vestigingsplaats Nijmegen.
2. Een geclusterde vestigingsplaats voor drie á vier garagebedrijven.
3. Goede zicht- en bereikbaarheid.
4. De benodigde ruimte per bedrijf is circa 1 à 1,5 hectare (inclusief uitbreidingswensen).
5. Ligging ten zuiden van de Neerboscheweg (dit vanwege positionering werkgebied en de concurrentieverhoudingen).

Wet voorkeursrecht gemeenten

Het college van burgemeester en wethouders heeft – gelet op de mogelijke ontwikkeling van dit terrein zoals hierboven omschreven – op 8 september 2020 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de betreffende percelen. De raad heeft op 25 november 2020 een definitief besluit genomen voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht is met name gevestigd om de regie van dit terrein bij de gemeente te houden en speculatie te voorkomen.