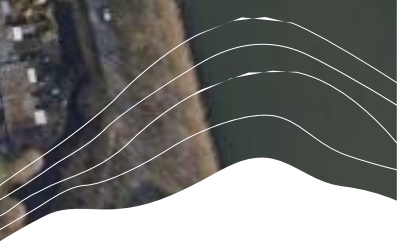


An aerial photograph of Zwanenpark Nijmegen. The image shows a large, rectangular, brownish-green field in the center, which appears to be a construction or development site. To the left of this field is a residential area with many small houses and a parking lot. To the right is a canal or river, with a bridge crossing it. A road runs horizontally across the middle of the image, with a bridge crossing it. The text 'ZWANENPARK NIJME-GEN' is overlaid in large, white, bold, sans-serif capital letters. A thick white horizontal bar is positioned above the text.

ZWANENPARK NIJME- GEN

Ladderonderbouwing

RHO ADVISEURS

A white wavy line graphic in the bottom right corner of the image.

RHO ADVISEURS

DATUM	3 mei 2023
KENMERK	20220100
PROJECT	Zwanenpark
PROJECTLEIDER	ing. C.N. Leenstra
OPDRACHTGEVER	Slokker Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER	20220100
AUTEUR	Joost Jansen
STATUS	Definitief





INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Beschrijving woningbehoefte	6
3.	Conclusie	10



1. INLEIDING

De voormalige ROC-locatie Zwanenveld in Nijmegen ondergaat de komende tijd een transformatie. Dit gebied wordt door de eigenaren van de locatie ontwikkeld tot een veelzijdige woonbuurt in een stadsparkachtige setting. Deze plek krijgt de naam 'Zwanenpark'.



Figuur 1.1 Onderzoeksgebied

Het beoogde programma bestaat uit:

- circa 460 woningen, waarvan 20% sociaal, 40% midden en 40% duur;
- maximaal 400 m² bvo commerciële functies;
- maximaal 300 m² bvo maatschappelijke functies.

Het bestemmingsplan maakt maatschappelijke functies en ondersteunende horeca bij die hoofdfunctie mogelijk. De beoogde woningen en commerciële functies zijn niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 (vastgesteld maart 2022).

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet aan deze Ladder worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bovendien worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.



De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² bvo voorzieningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling is.

In dit geval is voor de woonfunctie sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De commerciële ruimte is met maximaal 400 m² bvo kleiner dan de indicatieve ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling. Maatschappelijke functies zijn al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en daarom wordt de woningbehoefte beschreven.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De relevante regio is in dit geval de gemeente Nijmegen binnen de regio Arnhem-Nijmegen.

2. BESCHRIJVING WONINGBEHOEFTE

Het programma bestaat uit circa 460 appartementen, waarvan 20% sociaal, 40% middensegment en 40% in het dure segment. Dit kan zowel huur als koop zijn.

De grote woningbehoefte in Nijmegen blijkt uit diverse rapporten en onderzoeken die hierna worden behandeld.

Woondeal Arnhem-Nijmegen (2020)

Nijmegen heeft na Amsterdam en Utrecht de grootste 'krapte' op de woningmarkt. Het is dus belangrijk dat er snel nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Vanwege het woningtekort en de noodzaak om de woningbouw in Nijmegen te versnellen heeft Nijmegen, samen met Arnhem en de regio, een 'Woondeal' gesloten met het Rijk. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw, het betaalbaar houden van de woningen en het behouden van een goede kwaliteit van de leefomgeving. In lijn met de afspraken valt meer dan 50% van de woningen in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur, koop tot NHG-grens).

De Kanaalzone is in de woondeal aangewezen als kansrijk gebied voor het bouwen van extra woningen. Specifieke thema's in de Kanaalzone zijn:

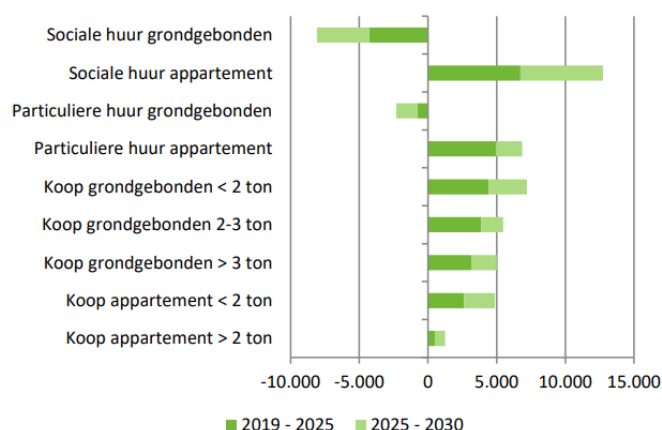
- Inbreiding op verschillende verdichtingslocaties langs het Maas-Waalkanaal, waarbij het aanhaken op bruggen een opgave en kans is om de barrièrewerking van het kanaal te verminderen.
- Via transformatie en inbreiding de bestaande wijken toekomstbestendig maken voor zowel mensen uit de wijk (doorstroming) als nieuwe doelgroepen, onder meer door het verbeteren van de doorstromingsmogelijkheden voor ouderen

In de woondeal staat dat de behoefte in de regio Arnhem-Nijmegen tot 2030 35.000 woningen is en er slechts harde plan-capaciteit is voor 17.000 woningen.

Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen

Uit het in 2019 uitgevoerde regionale woningmarktonderzoek blijkt dat in de subregio Nijmegen behoefte is aan ruim 16.800 woningen, waarvan veruit het grootste deel in de gemeente Nijmegen.

	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019 - 2025	Huishoudensgroei 2025 - 2030	Huishoudensgroei 2030 - 2040
Subregio Nijmegen	4.100	7.660	3.980	1.070*
Berg en Dal		470	210	100
Beuningen		540	160	110
Druten		450	290	200
Heumen		180	110	-40
Mook en Middelaar		210	80	30
Nijmegen		5.240	2.770	480
Wijchen		570	360	190



Figuur 2.1 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (bron: Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen)

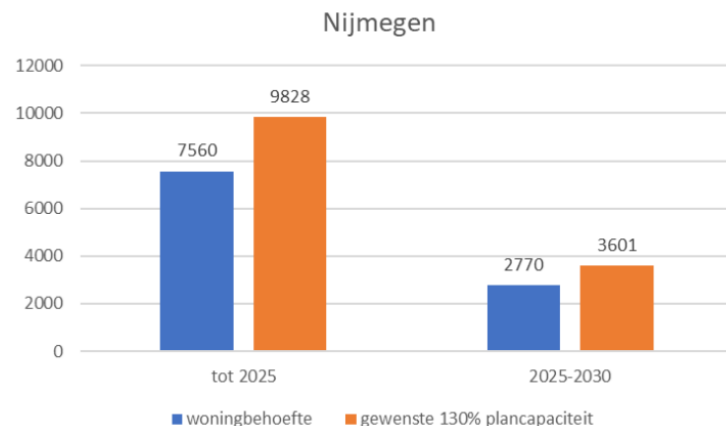
Er is behoefte aan vrijwel alle segmenten, met de nadruk op betaalbare appartementen.

Woningmarktmonitor Regio Arnhem Nijmegen

Volgens de woningmarktmonitor zijn er in 2022 harde plannen voor circa 7.900 woningen en in de gehele subregio circa 9.300. Hieruit wordt geconcludeerd dat er onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar is.

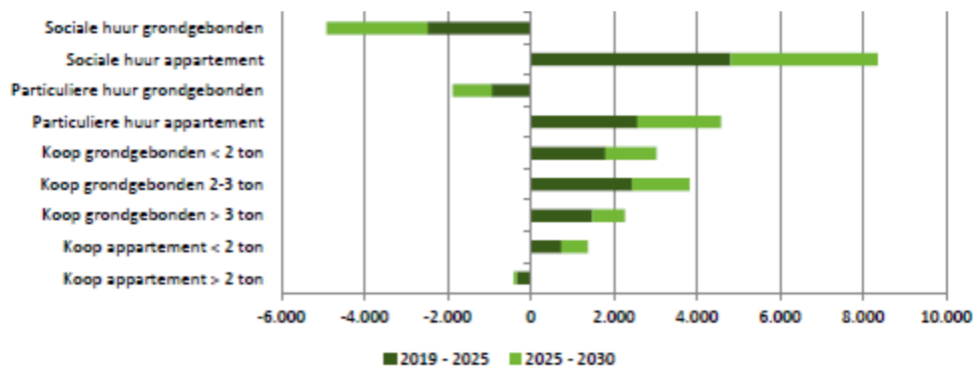
Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 (2020)

Met de “Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030” zijn regionale woonafspraken gemaakt. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 10.330 woningen tot 2030. Om dit te kunnen halen is een plancapaciteit van 130% nodig. Daarbij gaat het dus om het plannen van ruim 13.400 woningen.



Figuur 2.2 Woningbehoefte Gemeente Nijmegen (bron: Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030)

Dit is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van Companen dat eind 2019 is opgeleverd. Daaruit blijkt een enorme kwantitatieve opgave. Kwalitatief is de opgave met name gericht op de betaalbare categorieën (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop).



Figuur 2.3 Kwalitatieve woningbehoefte regio Nijmegen e.o. (bron: Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030)

Deze ontwikkeling geeft hier mede invulling aan met betaalbare appartementen.

Uitvoeringsagenda Wonen Nijmegen 2020-2025

In samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie is op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld. De gemeente zet in op alle doelgroepen en extra in op de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast wordt ingezet op ouderen en mensen met een hulpvraag. Er wordt ruimte gemaakt om de woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. Er worden minimaal 10.000 woningen toegevoegd tot en met 2030.



De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verlegt de gemeente de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de wijken en werklocaties rondom het Maas-Waalkanaal, campus Heyendaal en rondom de OV-knooppunten. Deze ontwikkeling sluit hierbij aan met toevoeging van woningen in een bestaande wijk in de Kanaalzone.

Marktoverzicht Arnhem Nijmegen Q1 2023 (NVM)

Op de woningmarkt is sprake van een afnemende druk door groei van het woningaanbod en minder extreme prijsstijging. De afnemende druk op de woningmarkt voor koopwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen blijkt ook uit marktcijfers van NVM. De gemiddelde transactieprijs voor appartementen is gedaald naar 290.000 euro. De verkooptijd is voor appartementen opgelopen naar 53 dagen. De krapte-indicator drukt het aantal keuzemogelijkheden uit dat een koper op de woningmarkt heeft. De krapte-indicator is het afgelopen jaar verbeterd en staat voor appartementen op 3,1. Pas vanaf 5 is echter sprake van een kopersmarkt.

Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 Stad in beweging

In de Omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen. Het geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van de stad. Waar kunnen bijvoorbeeld de benodigde 10.000 extra woningen komen?

Vier opgaven staan centraal in de Omgevingsvisie:

- Economische veerkrachtige stad
- Sociale en gezonde stad
- Aantrekkelijke stad
- Duurzame stad

Nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan deze opgaven, en bij voorkeur aan meer dan één tegelijkertijd. De vier opgaven worden in samenhang bekeken en in de Omgevingsvisie zijn daarvoor *acht integrale ruimtelijke keuzes* opgenomen. Voor de herontwikkeling van deze locatie zijn met name keuzen 1 tot en met 5 van toepassing. Hiervan volgt nu een beschrijving op hoofdlijnen.

1. Compacte, dynamische stad

De groei van de stad wordt binnen de bestaande stad geacommodeerd. Daarom kiest de gemeente voor een compacte en dynamische stad. Zo blijft de kwaliteit van het landschap rondom de stad behouden als belangrijke aantrekkingskracht van Nijmegen. Voor de groei van de stad richt de gemeente zich op 3 focusgebieden: een groter centrumgebied, de Kanaalzone, en het versterken van campussen. Daarbij hoort een keuze voor meer functiemenging en verdichting, maar wel op de juiste locaties en met kwaliteit voorop.

De komende jaren verschuift voor nieuwbouw het accent van eengezinswoningen naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Ook wil de gemeente meer woningen voor starters, middeninkomens en studenten. Daarnaast richt de gemeente zich ook op het huisvesting van ouderen en kwetsbare doelgroepen. Dit betekent dat er meer appartementen, sociale huur, middeldure huur, goedkopere koop en levensloopgeschikt gebouwd moet worden. Deze woningen wil de gemeente bouwen in stedelijk compacte milieus, waar sprake is van functiemenging.

2. Toekomstbestendige wijken

Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streeft de gemeente onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop. Dit in combinatie met de daarbij passende voorzieningen.

3. Groene, gezonde stad

De ontwikkeling van de stad gaat gepaard met een gezonde leefomgeving voor de inwoners, met groen, en met het verbeteren van de biodiversiteit. Onderwerpen als luchtkwaliteit, geluid, hitte, beweging en mobiliteit, groen en water, ontmoeten en voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol.

4. Duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit staat centraal. Het gaat daarbij zowel om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen als het efficiënter benutten van vervoer.

5. Energieopgave

Het doel is dat Nijmegen uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij is. We wekken dan binnen de grenzen van de regio evenveel duurzame energie op als we gebruiken en we verwarmen onze woningen niet meer met aardgas.

Transformatie van leegstand naar woningbouw in de Kanaalzone geeft invulling aan de behoefte. De ontwikkeling geeft invulling aan een duurzame stad. Geen gasaansluiting (toekomstbestendig bouwen), klimaatadaptatie/energietransitie, stimulans openbaar vervoer en fietsgebruik, aandacht voor natuurinclusief bouwen en biodiversiteit, gebruik van duurzame materialen, etc. De locatie is ook als inbreidingslocatie op de visiekaart aangeduid.



Figuur 2.4 Uitsnede omgevingsvisiekaart (Bron: Omgevingsvisie 2020-2040)



3. CONCLUSIE

Deze ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking door op een binnenstedelijke transformatielocatie in de woningbehoefte te voorzien.

Nijmegen is een dynamisch groeistad waar de komende jaren behoefte is aan duizenden nieuwe woningen. Deze ontwikkeling speelt vooral in op de behoefte aan woningen voor kleine huishoudens.

Met een mix aan prijsklassen wordt aangesloten bij de behoefte.