

Plan Bakker voor de **Nijmeegse** woningbouw

Het VVD-totaalplan achter "bouwen, bouwen,
bouwen" voor de raadsperiode 2022-2026



Inleiding.

Bouwen, bouwen, bouwen. Daar komt het oplossen van de woningcrisis in essentie op neer. Maar dat is makkelijker gezegd dan gedaan. De meeste partijen in de Nijmeegse raad komen niet veel verder dan dit “bouwen” en vervolgens wat abstract gepraat over sociale of middeldure huur en studentenkamers. Vaak niet onjuist, maar een echte oplossing is het niet. Linkse partijen komen met symptoombestrijding zoals het uitsluiten van beleggers door een zelfbewoningsplicht of het voorrang geven aan “echte” Nijmegenaren. Dat het een hardwerkende winkelier onmogelijk gemaakt wordt om een eigen pensioen op te bouwen door bijvoorbeeld in een huis te investeren, en dat “echte Nijmegenaren” een ondefinieerbare term is waarin altijd mensen op onrechtvaardige gronden worden uitgesloten, wordt dan voor het gemak buiten beschouwing gelaten.

De Nijmeegse VVD zet daar het *Plan Bakker voor de Nijmeegse woningbouw* tegenover. Een positief plan met durf en lef, waarin we de vragen beantwoorden die andere partijen niet of niet volledig beantwoorden. Het hoe, wat en waar achter het “Bouwen, bouwen, bouwen”. Want zonder een totaalaanpak met diepere lagen is “bouwen, bouwen, bouwen” een loze kreet.

Met *Plan Bakker* voegen we 7.500 woningen toe aan Nijmegen. Daartoe geven we vijf uitgangspunten, zeven handvatten en zes concrete bouwlocaties. Gezamenlijk bieden deze een échte oplossing voor de woningnood. We schromen daarbij niet om ook wat heilige huisjes omver te trappen en leggen een visie neer die Nijmegen zo snel mogelijk uit de woningcrisis moet helpen.

Nijmegen, maart 2022

Maarten Bakker
Lijsttrekker VVD Nijmegen

Dennis Walraven en Jeanne Pruijn
Fractie-experts wonen en stedelijke ontwikkeling VVD Nijmegen

Inhoudsopgave.

Inleiding.	2
Inhoudsopgave.	3
1. Uitgangspunten.	4
2. Handvatten voor de woningbouw.	6
3. Bouwlocaties.	8
Nawoord.	11

1. Uitgangspunten.

Een huis is meer dan een stapel bakstenen. Het is je thuis. Onze oplossing voor de woningnood mag daar niet aan tornen. Het toevoegen van voldoende woning aan Nijmegen vraagt om snelle, maar zeker ook zorgvuldige actie. De ruimte in en om onze stad is schaars en er wordt ook een beroep op gedaan vanuit andere opgaven zoals groen, bedrijfslocaties en energietransitie. Om duurzaam woongenot te waarborgen hanteren we daarom een paar heldere uitgangspunten.

▶ **Geen bebouwing ten koste van groen in de stad.**

Stadsparken en beschermde natuur zijn, zeker als er nog meer mensen in Nijmegen gaan wonen, de ademruimtes van de stad. Zonder deze plekken zitten we opgesloten in steen en beton, wat leidt tot onder meer hittestress en wateroverlast. Voor duurzaam woongenot zijn uitwaaiplaatsen met groen en water onmisbaar.

▶ **Nieuwbouw is natuurinclusief en groenblauw dooraderd.**

Wat we in de bestaande stad koesteren, leggen we in nieuwe wijken doordacht aan. We zetten wijken ruim op met heggen, bomen, bosjes en water. Ook bouwen we op een manier die niet ten koste gaat van natuur en biodiversiteit.



▶ **Bij nieuwbouw rekening gehouden met (toekomstige) zorgbehoefte.**

Nederland vergrijst. Als we nieuwe woningen bouwen willen we dat ze zo gebouwd worden dat ze aan te passen zijn aan de behoeften van senioren.

▶ **Voorzichtig met verschillende functies.**

Het mengen van functies zoals bedrijvigheid/industrie en wonen kan alleen als van tevoren onomstotelijk vaststaat dat er geen hinder en overlast voor bewoners ontstaat. Geluids- en

stankoverlast en wonen gaan niet samen. De bestaande bedrijfsfuncties houden we in stand: we hebben immers ook banen nodig in onze stad.

Nieuwbouw is minstens energieneutraal

Een *no brainer* in 2022: de energie die een huishouden nodig heeft, moet het zelf opwekken. Ook moet er bij nieuwbouw al rekening gehouden worden met de ontwikkelingen in de energietransitie. Als oplossingen zoals energieopslag, teruglevering en/of een andere energiedrager zich voordoen moeten er geen ruimtelijke blokkades zijn.

De Nijmeegse VVD weet dat de bovenstaande uitgangspunten de opgave niet gemakkelijker maken. Een verantwoordelijkheid die we durven nemen: we willen immers óók over vijftig, honderd en duizend jaar nog een aantrekkelijke stad zijn. Bovenstaande uitgangspunten zijn daarvoor nodig. Dat we aan de slag moeten met de woningnood is evident, maar de manier waarop kun je maar één keer goed of verkeerd doen.



2. Handvatten voor de woningbouw.

Heilige huisjes? Die bestaan niet. Deze gaan de woningnood in Nijmegen namelijk niet helpen oplossen. De Nijmeegse VVD durft buiten de gebaande paden en buiten de hokjes te gaan. We erkennen dat er geen eenduidige, makkelijk te formuleren oplossing is, maar holle frasen hebben we in het stadhuis inmiddels wel genoeg gehoord.

We formuleren daarom verschillende handvatten die maatwerkoplossingen voor onze stad mogelijk maken. Sommige handvatten zullen vaker en andere minder vaak van toepassing zijn en de ene zal meer bijdragen aan de totaaloplossing dan de ander. Maar die totaaloplossing is wat we beogen. En elk van onderstaande handvatten is in ogen van de Nijmeegse VVD een onderdeel van de oplossing.

Nijmegen de lucht in.

We gaan vaker hoger bouwen om meer woningen te realiseren. Grond is schaars, maar als je omhooggaat, gebruik je die schaarse grond veel beter! Op dit moment betekent hoogbouw in Nijmegen meestal vier of vijf bouwlagen, tot ongeveer 20 meter. De regels voor 20 meter hoog bouwen zijn niet anders dan voor bouwen tot 50 of 70 meter. Om de woningcrisis te bestrijden wordt bij hoogbouw “optimaliseren” het uitgangspunt.

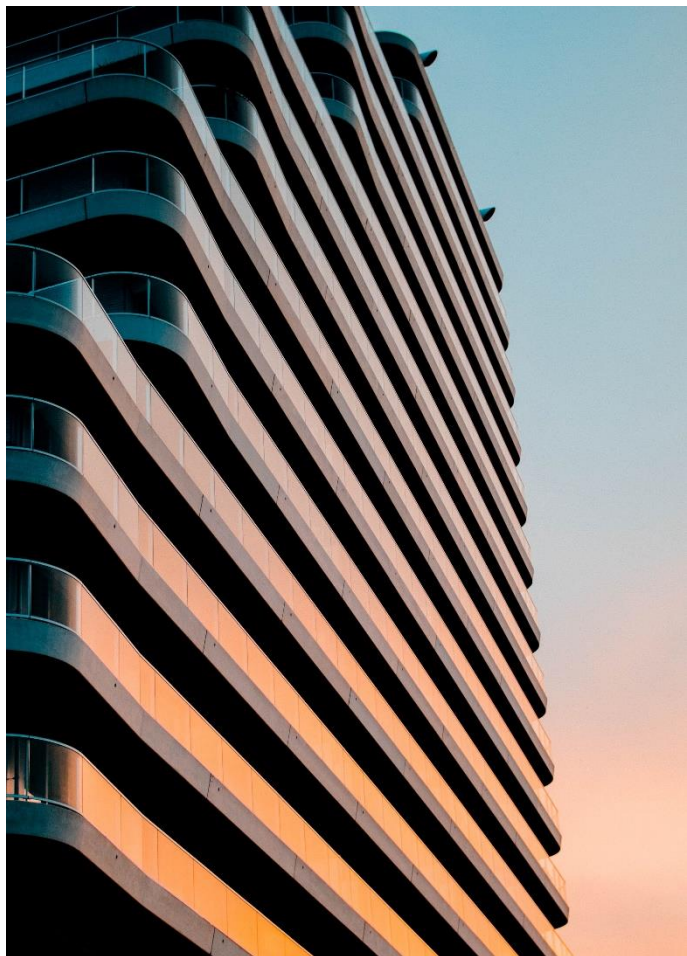
Bij bestaande (hoog)bouw leveren we maatwerk. Als een eigenaar, projectontwikkelaar of corporatie woonlagen wil toevoegen en dit kan op een veilige manier, zonder afbreuk te doen aan het karakter van de wijk en zonder parkeeroverlast, dan werkt de gemeente mee.

Het grote voordeel van hoger bouwen? We houden direct meer ruimte over voor een fijne groene leefomgeving.

Bouw versneld startersflats.

Anno 2022 krijgen starters geen voet aan de grond op de woningmarkt. Jongeren die nog bij hun ouders wonen, studenten die nog op kamers wonen en stelletjes die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar niet voldoende verdienen om 400.000 euro op een tussenwoning te bieden. Al deze mensen zitten vast in hun huidige woonsituatie en er is één manier om die van het slot te krijgen: gestapeld bouwen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

De Nijmeegse VVD wil specifiek woontorens gaan bouwen met een groot aandeel koopappartementen van ca. 40 en ca. 70 vierkante meter voor een- en tweepersoonshuishoudens. Op deze manier krijgen zij voet aan de grond op de woningmarkt en komen alle kamers en appartementen die zij huren vrij voor nieuwe aanwas.



Verkoop sociale huurwoningen.

Wanneer huurders van sociale huurwoningen hun eigen woning kunnen kopen, doen ze mee op de woningmarkt. Daarnaast kunnen woningcorporaties de opbrengst van de verkoop investeren in nieuwe duurzame sociale huurwoningen. De Nijmeegse VVD vindt dat het gemakkelijker moet worden om je sociale huurwoning te kopen. Het is een win-winsituatie.

Woningdelen mag.

De bestaande woningvoorraad kan slimmer ingezet worden door woningdelen toe te staan. Indien er kamers over zijn in een woning, moet het mogelijk zijn om deze aan een derde te verhuren. Maar ook het kopen of huren van een woning samen met iemand anders dan je partner moet gemakkelijker worden.

De Nijmeegse VVD wil dat gemeentelijke verordeningen en bestemmingsplannen zo worden aangepast dat woningdelen, zowel bij koop (woningdelen) als bij huur (huurdelen), zonder blokkades mogelijk is. Daarbij wordt uiteraard ook rekening gehouden met de ruimtelijke aandachtspunten, zoals het behoud van een goed woon- en leefklimaat en eventuele toename van het verkeer en de vraag naar parkeerplaatsen.

Bouw in je tuin.

Huizen met grote tuinkavels en andere particuliere grondeigenaren mogen grond als bouwkvavel uitgeven. De grootte van een bouwkvavel kan verschillen, maar moet wel passen in het ruimtelijk kader van de omgeving. Het omzetten van (een bundel) percelen naar kaveluitgifte versnelt de bouwproductie en draag bij aan het oplossen van de woningnood. De Nijmeegse VVD wil dat de gemeente geen blokkades opwerpt maar meewerkt met het wijzigen van bestemmingsplannen of het opstellen van een postzegelbestemmingsplan.

Doorstromen.

Voor een betere doorstroming moeten dure koop- en geschikte seniorenwoningen worden gebouwd. Senioren in gezinswoningen hebben nu vaak geen geschikt woonalternatief, terwijl zij best kleiner en praktischer willen gaan wonen. Bij gebrek aan opties blijven zij in hun huidige woningen zitten. Hetzelfde geldt voor het middensegment van de markt: zij willen vaak wel anders gaan wonen, maar die huizen zijn er onvoldoende.

Om de doorstroom op gang te krijgen vindt de Nijmeegse VVD daarom dat een groter aandeel dure koop- en seniorenwoningen gebouwd moet worden. Dit type bouw stimuleert beweging in het middensegment, waardoor meer sociale en particuliere huurders door kunnen stromen naar het kopen of huren van een woning in een bij hun passend segment.

Dure koopwoningen en seniorenwoningen zijn volgens de Nijmeegse VVD onmisbaar om de vastgelopen woningmarkt los te krijgen.

Passende parkeernormen en aandacht voor bereikbaarheid.

Het toevoegen van woningen gaat al snel gepaard met andere ruimtelijke uitdagingen. Universele parkeernormen vormen een onnodige blokkade in een snel veranderende markt, waar ook het mobiliteitsvraagstuk snel veranderd.

De Nijmeegse VVD ziet daarom realistische bereikbaarheidsplannen maatwerk op parkeernormen als een belangrijke randvoorwaarde om de woningnood op te lossen. Parkeeroverlast voorkomen is en blijft daarbij een belangrijk criterium: overlast zet de duurzame leefbaarheid van de stad onder druk.

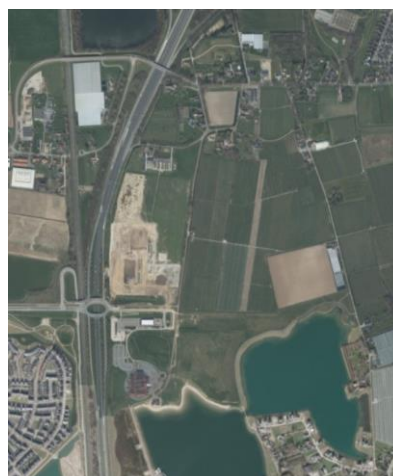
3. Bouwlocaties.

Bouwen, bouwen, bouwen. Dat is makkelijker gezegd dan gedaan. Met alleen de handvatten, goed voor naar schatting 150 extra woningen, komen we er bij lange na niet. De grote onbeantwoorde vraag blijft: waar dan? Zeker gezien onze bovengenoemde uitgangspunten is dit een terechte vraag. Als Nijmeegse VVD gaan we ook de moeilijke vragen niet uit de weg. Zonder onszelf te beperken tot slechts deze locaties, leggen we met de volgende locaties het fundament voor het oplossen van de woningnood.

Het Hamerstuk.

In Nijmegen Noord, ten noordoosten van de Pathé en ten oosten van de N325 en de plek waar onder andere een grote Hornbach gaat komen, ligt een agrarisch perceel van 30 hectare. Hier is een grootschalige nieuwe wijk mogelijk met een combinatie van gestapelde woningen en grondgebonden woningen. We stellen voor dat gemeente Nijmegen dit stuk verwerft en zo snel mogelijk tegen een zo laag mogelijke prijs aanbiedt aan een ontwikkelaar om ten minste 3.000 woningen te realiseren.

Als we teruggaan in de tijd, zien we op kaarten dat dit stuk historisch bekend stond als 'Het Hamerstuk'. Dit lijkt de Nijmeegse VVD een fantastische naam voor deze wijk: direct aftikken!



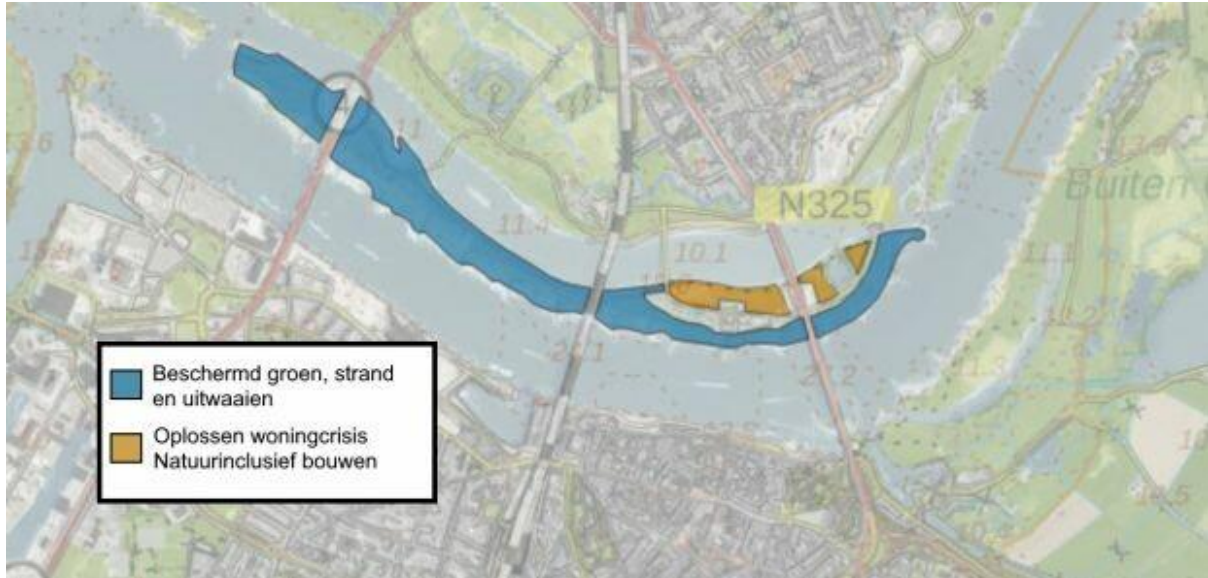
Van winkel naar wonen in het centrum.

We geven de panden van de HEMA en de voormalige V&D vrij voor transformatie. Wat de Nijmeegse VVD betreft is dit een perfecte locatie in hartje centrum voor de starterflatoplossing en voor seniorenwoningen. We stimuleren de pandeigenaren hierover na te denken en we werken actief mee met de planvorming, uiteraard in goed overleg met de omliggende inwoners, winkels en horeca.

We gaan er vanuit dat de benedenverdieping winkellocatie blijft en voegen met de herinrichting 300 woningen toe aan de woningvoorraad.

Bouwen op Veur Lent.

We starten direct met het bouwen van woningen op de braakliggende bouwgrond op Stadseiland Veur Lent. De Nijmeegse VVD wil de bouw mogelijkheden op dit terrein zo goed mogelijk benutten om de woningnood te lijf te gaan. We voegen minimaal 250 woningen toe op Veur Lent en we beschermen de rest van het eiland als groene long van onze stad.



Van Joris Ivensplein naar Joris Ivenstoren.

Het Joris Ivensplein biedt goede kans voor een iconische woontoren in het hogere segment. De Nijmeegse VVD stelt voor om hier een architectonisch hoogstandje te realiseren voor het duurdere koopsegment en senioren, waarbij de bestaande bewoners niet ineens tegen een blok beton aankijken. De Joris Ivenstoren, moet één geheel worden met het Kronenburgerpark en passen in de omgeving. Bijvoorbeeld door de toren aan te laten sluiten bij de vormen van de Kruittoren.

Voor het ontwerp schrijft Nijmegen een prijsvraag uit waarin de omwonenden het laatste woord hebben.

De Joris Ivenstoren voegt 50 woningen toe aan de stad. Het Joris Ivensmonument blijft uiteraard behouden.

Lindenberg, Mariënborg en Molenpoort.

De huidige locatie van de Lindenberg wordt herontwikkeld tot woontorens met appartementen in verschillende woonsegmenten, aansluitend bij de behoefte. De Nijmeegse VVD schroomt hierbij niet om de hoogte in te gaan. Vroeger stond er immers een paar meter verderop de enorme Valkhofburcht met haar eveneens torenhoge Donjon.

Een soortgelijk plan hebben we voor Mariënborg en Molenpoort. Waar we geen pandeigenaar zijn stimuleren en helpen we de eigenaar met de herontwikkeling. In het uiterste geval proberen we objecten te verwerven om de woningcrisis te doorbreken

Deze keuze levert Nijmegen 750 woningen op.

Studentenwoningen.

Onze Radboud Universiteit en HAN blijven groeien. En daarmee óók de vraag naar studentenwoningen. We geven de SSH& ruim baan om door te ontwikkelen en daarvoor gesprekken aan te gaan met gemeenten Heumen en Berg en Dal.

Daarnaast werkt de gemeente Nijmegen mee aan herontwikkeling van verouderde studentencomplexen zoals Hoogeveldt. We stellen voor van Hoogeveldt en Proosdij volwaardige hoogbouw (campus)bewoning maken. Deze ontwikkelingen levert Nijmegen 3.000 woningen op.



Nawoord.

De woningnood is wat de Nijmeegse VVD betreft te groot om eens rustig met de armen over elkaar te gaan debatteren terwijl er niets gebeurt. Met *Plan Bakker voor de Nijmeegse woningbouw* slaat de Nijmeegse VVD de piketpaaltjes in de grond om de woningcrisis echt aan te pakken.

We maken bewust de keuze om de overheid uit de schaduw te laten stappen. Wat het linkse stadsbestuur de afgelopen 10 jaar heeft laten liggen, pakken we op. De gemeente Nijmegen moet de regie pakken en daadkracht en lef tonen. Wat de Nijmeegse VVD betreft is de overheid in woningcrisis geen marktmeester die sociale huurhuizen onder corporaties verdeeld, maar een marktregisseur, die de rol als katalysator en vliegwiël over alle segmenten van de woningmarkt durft op te pakken. In de bestaande stad en daarbuiten. Huur en koop. Goedkoop en duur.

Er is genoeg gepraat over de woningcrisis. De oneliners zijn inmiddels uitgekauwd en het is tijd om een stap vooruit te gaan zetten. Als eerste politieke partij in Nijmegen komt de Nijmeegse VVD met een volledig en integraal plan. *Plan Bakker* gaat voorbij aan de oneliners en holle frasen en is, ondanks de onvermijdelijke vraagtekens, complicaties en weerstand, goed voor 7.500 woningen de komende raadsperiode. Voor de financiële uitdaging die hiermee gepaard gaan kijken we niet weg. Ook dat vergt verantwoordelijkheid nemen, en ook die uitdaging zal de Nijmeegse VVD bij de horens vatten. Het is nodig.

Ons *Plan Bakker* is niet in beton gegoten, maar we hopen dat de eerste fundamenten daartoe snel worden gelegd.