



Raadsvoorstel

Afdeling Ruimtelijk Domein

Portefeuillehouder Hans Adriani

Onderwerp

Ontwikkeldkader C5 City-West

Gevraagd besluit

1. Het Ontwikkeldkader vast te stellen voor de ontwikkeling van deelgebied C5, met daarin de volgende vertrekpunten:
 - a. Realiseren hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu
 - b. Ambities duurzaamheid en klimaatadaptatie realiseren
 - c. Bijdrage leveren aan gevarieerd woonprogramma
 - d. Bijdrage leveren aan mobiliteitsprincipe

Inleiding

Met het vaststellen van het Koersdocument, Gebiedsopgave en Kaderstellende Duurzaamheidsvisie is de basis gelegd voor de herontwikkeling van Nieuwegein City. Dit met als doel om City de komende jaren tot een nog beter functionerende en vooral duurzamere binnenstad uit te laten groeien. Onderdeel van deze duurzame herontwikkeling is de ontwikkeling van een aantal deelgebieden, waaronder het deelgebied C5 (bekend als locatie Zadelstede). Onderhavig raadsvoorstel strekt ertoe om het Ontwikkeldkader voor dit deelgebied vast te stellen. Het Ontwikkeldkader bepaalt de randvoorwaarden waarbinnen de Ontwikkeling van deelgebied C5 moet plaatsvinden. Dit schept helderheid zodat de tender (grondverkoop) en verdere planuitwerking kan worden opgepakt.

Gewenst effect

Met het vaststellen van het Ontwikkeldkader C5 wordt:

- Een bijdrage geleverd aan de hoogwaardige, duurzame ontwikkeling van City;
- Een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Nieuwegein;
- Het kader vastgelegd voor de tenderprocedure en de verdere planuitwerking.

Argumenten

1.1 *Hiermee realiseren we een hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu*

Het deelgebied C5 ligt, als onderdeel van het stedenbouwkundig ensemble City-West, aan het kruispunt van de Stadsas (de Zuidstedeweg) en de AC Verhoefweg en vormt een belangrijke zichtlocatie van City vanaf de Wijkerslootweg. Het dient een markant gebouw te worden dat een visitekaartje vormt van het nieuwe duurzame stadscentrum van Nieuwegein. Door een goed ontwerp en een diverse programmering draagt het gebouw bij aan de identiteit van een kwalitatief hoogwaardige binnenstad.

De uitwerking van blok C5 Zadelstede vraagt om een alzijdig georiënteerd gebouw dat communiceert met zijn omgeving en daar direct op reageert. De ligging van het blok aan de Zuidstedeweg en de AC Verhoefweg dient in de architectuur tot uitdrukking te komen. Op de hoek van de Zuidstedeweg en de AC Verhoefweg is ruimte voor een hoogteaccent op het schaalniveau van City als onderdeel van een reeks van 3 hoogteaccenten aan de Zuidstedeweg. Deze hoogteaccenten liggen aan de belangrijkste kruisingen van de Zuidstedeweg met de andere infrastructuur.

Het centrum van Nieuwegein biedt een combinatie en verscheidenheid aan functies en hoogwaardige voorzieningen en is aantrekkelijk voor meerdere doelgroepen waaronder ouderen en starters. Door het toevoegen van veel woningen aan het City wordt ook het draagvlak van de voorzieningen in City vergroot.

1.2 *Hiermee realiseren we de Ambities rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie*

Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn belangrijke ambities in City. In de Gebiedsopgave City 2019 is voor wat betreft het realiseren van de duurzaamheidsambities ingezet op de thema's klimaatadaptatie, energie, water, mobiliteit en circulair bouwen. Ter concretisering hiervan is de kaderstellende Duurzaamheidsvisie City in combinatie met de voorbereidende Duurzaamheidsvisie City opgesteld en is ook op 29 april 2021 aan de gemeenteraad voorgelegd. Beide documenten zijn integraal uitgangspunt en leidend voor het Ontwikkeldkader C5 en de verdere planuitwerking daarvan.

Belangrijke elementen vanuit deze documenten zijn de ontwikkeling van blok C5 zijn:

- Voor de duurzaamheid van de bebouwing van blok C5 wordt als ondergrens een gemiddelde GPR Gebouwscore van 8,0 gehanteerd. Dit is inclusief een nog te bepalen DPG-score (DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen) op de thema's energie en milieu;
- Verwarming en koeling van het gebouw dient via een WKO-installatie plaats te vinden;
- Het afvalwater van de nieuw te realiseren bebouwing dient te worden gescheiden in drie afzonderlijke afvalwaterstromen (hemelwater, grijs water en zwart water);
- Minimaal de helft van alle inkomende materialen is secundair of hernieuwbaar (bio based) en/of zijn evenzoveel materialen bij het einde

- van de levensduur herbruikbaar of recyclebaar. Dit dient te worden vastgelegd en geregistreerd in een grondstoffen en materialenbalans;
- Voor BENG-3 (hernieuwbare energie) wordt uitgegaan van een ondergrens van 60% voor het aandeel hernieuwbare energie. Ontwikkelaars moeten onderzoeken wat het maximaal haalbare aandeel BENG-3 kan zijn;
 - Met betrekking tot waterberging dient ten minste 50mm regen op eigen terrein worden geborgd;
 - Groen in en rond blok C5 (waaronder de eerste 4 verblijfslagen) dient bij te dragen aan de groenbeleving en biodiversiteit;
 - De gebouwen in City dragen bij aan een prettig leefklimaat (verminderen hittestress) van het gebied. De eerste 4 verblijfslagen zullen bijdragen aan het tegengaan van hittestress door bijvoorbeeld het toepassen van klimplanten;
 - Gebouwen zijn hittestress bestendig gebouwd (isolatie, warmte werend gebouw(ensembles), extra zonwering, dubbele gevels, gesloten bouwblok, hoge reflectiewaarde/materiaalkeuze);
 - Zo veel als mogelijk gebruik maken van elektrisch bouw- en sloopmaterieel. Indien dat niet mogelijk is dan mag materieel niet ouder zijn als 2015.

Met het duurzaamheidskader wordt stevig ingezet op realisatie van de duurzaamheidsthema's. In de uit te schrijven tender voor dit blok C5 zal tevens een waarderingsstelsel worden opgenomen, waarbij ontwikkelende partijen worden verleid om extra punten te verdienen bij het behalen van bijvoorbeeld een hogere GPR of DPG-score, een groter aandeel hernieuwbare/recyclebare materialen of een hogere BENG-3 score.

De duurzaamheidsambities zijn hoog en innovatieve duurzaamheidsmaatregelen worden gestimuleerd. Voor City is daarom een Duurzaamheidsfonds beschikbaar dat kan worden ingezet om innovatie, onrendabele toppen dan wel risico-afdekking mogelijk te maken. Dit fonds kan alleen worden ingezet op basis van een positieve beoordeling van het Q-team.

1.3 Hiermee realiseren we een bijdrage aan een gevarieerd woonprogramma

Voor City West is het uitgangspunt dat er een gevarieerd woonmilieu wordt gerealiseerd met een goede mix van diverse huur- en koopwoningen. Het blok C5 is deels in eigendom bij Mitros en deels bij de gemeente Nieuwegein. De verkoop en ontwikkeling van C5 zal in gezamenlijkheid plaatsvinden waarbij wordt ingezet op een gevarieerd woonprogramma. Uit een eerste verkenning blijkt dat er ruim 200 appartementen kunnen worden gerealiseerd, bestaande uit circa 134 sociale huurwoningen, 43 middenhuur woningen en 36 vrije sector woningen. Conform de beleidsregel Middenhuur heeft de gemeente de wens om in te zetten op realisatie van (600) lage middenhuurwoningen. Hiertoe dient waar mogelijk ten minste 12% van het aantal nieuwe woningen als lage middenhuur te worden aangemerkt en gemiddeld 70 m² te zijn. In de tenderprocedure zullen deze voorziene circa 43 middenhuurwoningen volledig in de markt worden gezet als lage middenhuurwoningen (met een gemiddelde oppervlakte van 70 m²), tegen een maximale huurprijs van €864 (prijspeil 2020). Mitros wilt vanuit haar sociale doelstelling bijdragen aan een

gevarieerd programma alsmede aan het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Bij de realisering van de Zadelstede zitten 8 tot 10 zelfstandige wooneenheden ten behoeve van uit- en doorstroom voor jongeren tot 23 jaar (bv. Kamers met Kansen; jeugdhulp met verblijf). Daarnaast kan dit bouwblok bijdragen aan de spreiding van grote woningen over de stad.

De inzet op dit woonprogramma draagt bij aan zowel de gemeentelijke woningbouwopgave als een gevarieerd hoog stedelijke ontwikkeling.

1.4 Hiermee realiseren we een bijdrage aan het mobiliteitsprincipe

De gebiedsopgave City gaat voor City West uit van een hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu waarbij de nadruk ligt op langzaam verkeer en de auto te gast is. Hierbij wordt het STOP-principe gehanteerd, waarbij in volgorde voorrang wordt gegeven aan voetgangers, fietsers, OV en tot slot de auto.

Dit uit zich in het uitgangspunt dat voor bezoekersparkeren wordt uitgegaan van parkeren in de openbare parkeergarages van o.a. Cityplaza en het theater/stadhuis. In City West is in openbaar gebied beperkt ruimte voor openbaar parkeren. Het gebouwd parkeren voor de eigen bewoners van C5 dient binnen de ontwikkeling te worden opgelost. Hierbij geldt het uitgangspunt van 3 parkeerplaatsen per 10 woningen, inclusief verplichte inzet van het mobiliteitsconcept deelauto's. Het verplicht realiseren van elektrische laadinfra maakt hier onderdeel van uit.

Binnen het mobiliteitsprincipe is het belangrijk om bezoekers en bewoners waar mogelijk te verleiden om gebruik te maken van andere (duurzame) modaliteiten. Naast bovenstaande parkeeroplossingen is de bestaande nabijheid van tram- en busstation, goede voetgangers- en fietsverbindingen alsmede het voorzien in voldoende fietsvoorzieningen in C5 belangrijk.

Kanttekeningen

1.1 het ontwikkelkader bevat de systeemkeuzes uit de kaderstellende duurzaamheidsvisie

Dit ontwikkelkader bouwt voort op de systeemkeuzes uit deze kaderstellende duurzaamheidsvisie. Deze visie wordt in dezelfde vergadering aan de raad voorgelegd.

1.2 het bestemmingsplan Binnenstad moet nog worden vastgesteld

Het Ontwikkelkader wordt planologisch-juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Binnenstad Nieuwegein. Het ontwerpbestemmingsplan heeft recent ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan dient te zijn vastgesteld voordat t.z.t. de omgevingsvergunningsprocedures kunnen starten.

Financiële aspecten

De grondopbrengst van deelgebied C5 maakt onderdeel uit van de GREX City. Uitgangspunt voor de tender is het verkrijgen van een markconforme grondprijs.

Voor wat betreft de duurzaamheidsambities kan, indien (extra) maatregelen te risicovol of kostbaar zijn, een beroep worden gedaan op het duurzaamheidsfonds. Daarvoor is wel een positief advies van het Q-team City nodig.

Communicatie aspecten

Info- en meedenkavonden ontwikkelkader Zadelstede

Er zijn twee digitale gesprekken georganiseerd voor bewoners en belanghebbenden. Eén waarbij belangengroepen en mensen die op Zadelstede uitkijken waren uitgenodigd en eentje waar de bewoners van Hagestede zijn uitgenodigd. Het waren constructieve gesprekken waaraan ook Mitros deelnam. Aandachtspunten om mee te nemen in het traject:

- goede afvalverwerking van een complex met zo veel woningen
- uitnodigende entree's van de semi-openbare binnentuinen
- aandacht voor privacy naar de omgeving
- aandacht voor mooie architectuur
- bestaand maaiveldparkeren van bewoners van Hagestede borgen
- tijdens de bouwfase heldere looproutes richting OV te organiseren
- t.z.t voor een veilige oversteek zorgen over de nieuwe aansluiting op de A.C. Verhoefweg tussen Karosbrug en City West.

Uitvoering

Het Q-team City heeft positief geadviseerd over de inhoud van het Ontwikkelkader.

Na vaststelling van het Ontwikkelkader wordt gestart met de tenderprocedure. Het deelgebied C5 is deels in eigendom van Mitros en deels van gemeente. De gemeente zal het deelgebied in zijn geheel in een tender op de markt zetten, waarbij het eigendom van Mitros wordt meegenomen in de tender. De tenderprocedure zal in 2 fases worden uitgevoerd. Eerst wordt een selectie uitgevoerd op zich aangemelde gegadigden. Aan 3 van deze gegadigden zal worden gevraagd een uitgewerkt ontwerp te maken. Op basis van deze ontwerpen zal aan 1 ontwikkelaar worden gegund. In zowel de selectie- als de gunningsfase zullen de ambities en randvoorwaarden uit Gebiedsopgave, Duurzaamheidsvisie, Ontwikkelkader en Bestemmingsplan leidend zijn.

De tenderprocedure zal in Q4 2021 worden afgerond. In Q1-Q2 2022 zullen overeenkomsten en bouwplanontwikkeling worden afgerond. In de 2^e helft van 2022 worden de vergunningsprocedures doorlopen en de voorbereidingen getroffen voor start sloop en bouw.

Bijlagen

1. Ontwikkelkader C5
2. Raadsbesluit

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Frans Backhuijs
burgemeester