

Nieuwegein



Gemeenteraad

Onderwerp Mobiliteitsoplossing Doorslagzone**Datum** 23 april 2019**Raadsvoorstel****Afdeling** Ruimtelijk Domein**Portefeuillehouder** Hans Adriani**Onderwerp**

Mobiliteitsoplossing Doorslagzone

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de door NEOO/Koopmans voorgestelde mobiliteitsoplossing waarbij voor City de toepassing van deelauto's geïntroduceerd wordt en voor alle bewoners van de nieuwe woningen in het project Doorslagzone een (auto) mobiliteitsoplossing geboden wordt:
 - a) Ca 80 parkeerplaatsen voor de koopwoningen en een deel van de vrije sector woningen in de door NEOO/Koopmans te realiseren parkeergarage op de locatie Doorslagzone;
 - b) Ca 99 parkeerplaatsen (zwerfplekken) voor de sociale woningen in de door de gemeente te realiseren parkeergarage P15;
 - c) Ca 135 parkeerplaatsen (vaste plekken) voor de middeldure en vrije sector huur in de door de gemeente te realiseren parkeergarage P15,
 - d) 27 parkeerplaatsen voor deelauto's voor de middeldure en vrije sector huur woningen in de bestaande garage P6 (theater garage).
2. In te stemmen met de realisatie van P15 binnen de kaders van de PEX.

Inleiding*Historie*

NEOO/Koopmans heeft in augustus 2016 een bieding uitgebracht op de ontwikkellocatie Doorslagzone. Deze bieding heeft er toe geleid dat er in januari 2017 een grondreserveringsovereenkomst is gesloten, die meerdere malen verlengd is om tot een goede afronding van de onderhandeling te komen.

In de reserveringsovereenkomst van 2017 is afgesproken dat NEOO/Koopmans een Voorlopig Ontwerp (VO) zou aanleveren en dat is gebeurd op 1 augustus 2017. Over dit VO is veel discussie ontstaan. Het ingediende VO bleef niet binnen de bouwgrenzen, er waren niet voldoende parkeerplaatsen voor het beoogde programma en er waren veel problemen rond demarcatie, logistiek en expeditie. Conclusie was dat het plan niet haalbaar was.

Visie op NVM/Dyade locatie

In diezelfde periode kwam er meer zicht op het ontwikkelen van de NVM/Dyade locatie waardoor er naar één samenhangende visie op de Doorslag is toegewerkt. Afgesproken is in een bestuurlijk overleg eind november 2017 dat er onderzocht kon worden of er tot een “meer ontspannen” stedenbouwkundige verkaveling kon worden gekomen. Dit leidde tot het introduceren van een aankomstplein op de NVM-locatie en één bouwblok op het Dyadeterrein met daarachter een expeditiehof onder meer voor de woningen in de Doorslagzone (zie afbeelding hieronder).



Bieding NEOO / Koopmans april 2019

De uitwerking van deze ideeën heeft de nodige tijd in beslag genomen. Eind september 2018 heeft NEOO een aangepast plan inclusief bieding ingediend, waarna verder onderhandeld is over afname en condities (parkeren, programma, demarcatie en duurzaamheid). De gemeente heeft parallel de marktconformiteit van de aangepaste bieding laten onderzoeken door Gloudemans. Bij deze marktconformiteitstoets zijn ook bouwkostendeskundigen betrokken geweest.

Op 1 april 2019 heeft NEOO/Koopmans de gemeente een aangepast voorstel gedaan.

Het voorstel omvat een grondbieding, (financiële) condities en een schetsontwerp van Rijnboutt van 27 september 2018, met daarin opgenomen circa 450 woningen waarvan minimaal 94 sociale huurwoningen en minimaal 145 woningen waarvan de huurontwikkeling gedurende 15 jaar begrensd is. De overige woningen zijn ongereguleerde vrije sector woningen in het huur en koopsegment. Naast het woonprogramma is er sprake van circa 1.000 m2 bvo

commercieel programma grotendeels bestaande uit horeca, aangevuld met commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening).

Voorgestelde mobiliteitsoplossing

NEOO/Koopmans heeft hierbij een (auto)mobiliteitsoplossing voorgesteld waarbij alle woningen (circa 450) in het project Doorslagzone gebruik kunnen maken van een auto. Voor City is in november 2017 het Koersdocument vastgesteld waarin de ambities voor mobiliteit en duurzaamheid zijn opgenomen. Daarin is het uitgangspunt 1 parkeerplaats per woning.

Het voorstel van NEOO/Koopmans impliceert:

- a) Ca 80 parkeerplaatsen voor de koopwoningen en een deel van de vrije sector woningen in de door NEOO/Koopmans te realiseren parkeergarage op de locatie Doorslagzone;
- b) Ca 99 parkeerplaatsen (zwerfplekken) voor de sociale woningen in de door de gemeente te realiseren parkeergarage P15;
- c) Ca 135 parkeerplaatsen (vaste plekken) voor de middeldure en vrije sector huur in de door de gemeente te realiseren parkeergarage P15,
- d) 27 parkeerplaatsen voor deelauto's voor de middeldure en vrije sector huur woningen in de bestaande garage P6 (theater garage).

In totaal zijn circa 341 parkeerplaatsen voorzien voor het totale project, waarvan 27 plekken voor deelauto's en 99 zwerfplekken in de nog te realiseren parkeergarage p15 (dubbel gebruik). Het voorstel gaat uit van de inzet van deelauto's voor een deel van de woningen (135 appartementen). NEOO/Koopmans hanteert daarbij een norm van 1 op 5. Dat betekent dat 1 deelauto wordt ingezet als mobiliteitsoplossing voor 5 woningen.

Onderzoek Ecorys

ECORYS heeft onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van de Doorslagzone om de door NEOO/Koopmans voorgestelde oplossing te toetsen. In dit onderzoek maakt Ecorys een prognose van de parkeerbehoefte waarbij ook de maatschappelijke effecten inzichtelijk worden gemaakt (zie bijlage 2).

Op basis van dit onderzoek weten we dat het hanteren van de 1 op 1 parkeernorm uit het Koersdocument City en het gebruik van deelauto's met een norm van 1 op 5 een verantwoorde oplossing is voor dit project. Daarbij noemt Ecorys een aantal maatschappelijke effecten, die bijdragen aan de ambities van het Koersdocument. Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen past daarin.

Vervolg

Het ingediende plan is in lijn met het Ontwikkelperspectief Doorslagzone, zoals door de raad vastgesteld in april 2012 (2012-130).

Het programma past binnen de ambities van het Koersdocument City dat door de raad in november is vastgesteld 2017 (2017-350). De voorgestelde mobiliteitsoplossing geeft concreet invulling aan de genoemde ambities uit het Koersdocument.

Omdat de bieding binnen de herijkte Grex basisscenario City van november 2018 (2018-321) past, heeft het college op 23 april 2019 besloten dat toegewerkt kan worden naar het aangaan van een koop/realisatie overeenkomst.

Voor het eerst wordt het gebruik van deelauto's in City als instrument geïntroduceerd om binnen de kaders van de voor City vastgestelde parkeernormering tot een sluitende parkeerbalans te komen. We vragen de raad om in te stemmen met de concrete invulling van de ambities uit het Koersdocument.

In de op te stellen overeenkomst is goedkeuring door de raad op de voorgestelde mobiliteitsoplossing als ontbindende voorwaarde opgenomen. Via dit voorstel vragen we u om deze goedkeuring.

Gewenst effect

De voorgestelde mobiliteitsoplossing past in de context van de vijf thema's van het Koersdocument City 2017 en draagt bij aan het bereiken van de ambities om de duurzaamste Binnenstad van Nederland in 2030 te worden.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een duurzame mobiliteitsoplossing:

De voorgestane parkeeroplossing biedt een eigentijdse oplossing voor het parkeren. Het toepassen van deelauto's past binnen de ambities van het Koersdocument en draagt bij aan verduurzaming:

- we bouwen geen overbodige parkeergarages voor de toekomst;
- het gebruik van het openbaar vervoer wordt gestimuleerd;
- realisatie P 15 als flexible buffer voor parkeervraagstukken in City kan eerder starten;
- er ontstaan kansen voor elektrische deelauto's.

1.2 P15 kan gerealiseerd worden:

Ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen in de Doorslagzone wordt een deel van het parkeren opgelost in P15. Het gaat om:

- 135 parkeerplaatsen voor de vrije sector- en middenhuurappartementen. Voor deze parkeerplaatsen is met de ontwikkelaar van woningen overeenstemming over de financiële condities waar tegen deze worden afgenomen;

- 99 parkeerplaatsen voor de sociale huur woningen waarvoor met de corporatie afspraken worden gemaakt over een toe te passen huurplafond.

Op grond van de bovenstaande gegarandeerde afname van parkeerplaatsen en financiële afspraken met NEOO / Koopmans kan P15 vervroegd worden gerealiseerd binnen de financiële kaders van PEX.

Kanttelingen

1.1 De gekozen parkeeroplossing kan een precedentwerking hebben elders in City. Het kan zijn dat andere ontwikkelende partijen in City ook gebruik wensen te maken van deelauto's. Dat hoeft geen probleem te zijn, maar we weten nu nog niet hoe het gebruik van deelauto's zich zal ontwikkelen.

1.2 Het is nog enigszins onzeker hoe (auto)mobiliteit zich zal ontwikkelen de komende jaren. Als concepten zoals zelfrijdende auto's standaard worden, zal dat effect hebben op bijvoorbeeld het benodigde aantal parkeerplaatsen in een gebied.

Financiële aspecten

De met NEOO/Koopmans gemaakte financiële afspraken passen binnen het gemeentelijk financiële kader dat is vastgesteld bij herziening van de grondexploitatie City door de gemeenteraad op 1 november 2018.

De koop/realisatie overeenkomst is door een extern bureau als marktconform beoordeeld, inclusief de afspraak dat de parkeerplaatsen in P15 en in P6 (deelauto's) worden afgenomen door NEOO/Koopmans tegen marktconforme prijzen.

Ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen in de Doorslagzone wordt een deel van het parkeren opgelost in P15. Het gaat om:

- 135 parkeerplaatsen voor de vrije sector- en middenhuurappartementen. Voor deze parkeerplaatsen is met de ontwikkelaar van woningen overeenstemming over de financiële condities waar tegen deze worden afgenomen;
- 99 parkeerplaatsen voor de sociale huur woningen waarvoor met de corporatie afspraken worden gemaakt over een toe te passen huurplafond.

Op grond van de bovenstaande gegarandeerde afname van parkeerplaatsen en financiële afspraken met NEOO / Koopmans kan P15 vervroegd worden gerealiseerd binnen de financiële kaders van PEX.

Communicatie aspecten

Na positieve besluitvorming over de - nog op te stellen koop/realisatie overeenkomst - door het college op 21 mei 2019 én positieve besluitvorming op de voorgestelde mobiliteitsoplossing door de raad op 22 mei 2019 kan de

overeenkomst ondertekend worden. Er zal een persgesprek georganiseerd worden waarbij de besluitvorming nader wordt toegelicht.

Uiteraard worden verder de gebruikelijke kanalen gebruikt om te communiceren over deze besluitvorming.

Uitvoering

Uitwerking van het Schetsontwerp

Na positieve besluitvorming zal NEOO/Koopmans het nu aangeleverde Schetsontwerp (SO) uit werken via een Voorlopig Ontwerp (VO) naar een Definitief Ontwerp (DO). De relatie met de openbare ruimte in de directe nabijheid (Stadsplein) zal nadrukkelijk een rol moeten krijgen in dit ontwerptraject. Het Q-Team City (incl. Welstandscommissie) brengt advies uit aan het college en zijn bij deze uitwerking betrokken. We verwachten dat de ontwerpfase eind van dit jaar zal uitmonden in een aanvraag omgevingsvergunning voor het totale project.

Omgevingsvergunning en bestemmingsplan

Parallel aan dit ontwerptraject zal het bestemmingsplantraject opgestart worden. Vanwege vooral de procesmatige voordelen van een gecoördineerde beroepsprocedure tussen bestemmingsplan en omgevingsvergunning lijkt het aannemelijk dat NEOO/Koopmans gebruik wenst te maken van de coördinatieregeling.

Vaststelling door de raad van het bestemmingsplan staat medio 2020 in de planning. Start bouw zal dan plaatsvinden in het derde kwartaal van 2020. In het geval van een beroepsprocedure bij de Raad van State kan medio 2021 gestart worden met de bouw.

Bijlagen

1 Stedenbouwkundige opzet Doorslagzone

- 1.1 Openbare ruimte situatie
- 1.2 Openbare ruimte aankomstplein

2 Rapportage Parkeerbehoefte woningbouw Doorslagzone Nieuwegein – ECORYS

- 2.1 EMAK
- 2.2 Toelichting op maatschappelijk afwegingskader Nieuwegein

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebrechts
secretaris

Frans Backhuijs
burgemeester