



Onderwerp Vaststellen ontwikkelkaders A4, B3, C1 in City

Datum

Raadsvoorstel

2024-275

Afdeling

Ruimtelijk domein

E-mailadres opsteller M.vanhedel@nieuwegein.nl

Portefeuillehouder Marieke Schouten

Onderwerp

Vaststellen ontwikkelkaders Schakelstede, ABC-locatie, Spoorstede in City

Gevraagd besluit

Aan de raad voor te stellen om:

1. Het ontwikkelkader voor ontwikkellocatie Schakelstede (hierna: A4) in City Nieuwegein vast te stellen;
2. Het ontwikkelkader voor ontwikkellocatie ABC-locatie (hierna: B3) in City Nieuwegein vast te stellen;
3. Het ontwikkelkader voor ontwikkellocatie Spoorstede (hierna: C1) in City Nieuwegein vast te stellen;
4. De vaststellingsbevoegdheid voor de toekomstige ontwikkelkaders voor City Nieuwegein bij het College van B&W neer te leggen. En de gemeenteraad van Nieuwegein hierover te blijven informeren.

Inleiding

Met het vaststellen van het Koersdocument City (2017-350), de Gebiedsopgave City (2019-391) en Kaderstellende Duurzaamheidsvisie (2021-121) 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 bouwblokken, waaronder de blokken A4, B3 en C1 in City. Dit raadsvoorstel dient ertoe de ontwikkelkaders voor deze bouwblokken vast te stellen. De ontwikkelkaders bepalen de randvoorwaarden waarbinnen elke afzonderlijke ontwikkeling op bovengenoemde locatie moet plaatsvinden.

Blok A4 bevindt zich op de plek van het huidige politiebureau. Op deze plek is ruimte voor het toevoegen van een bioscoop, voorzieningen in een plint en woningbouw (circa 40 tot 70 woningen, maximaal 80 woningen). Voor een duurzame ontwikkeling wordt voorgesteld om de bioscoop los van de woonbebouwing en de openbare fietsenstalling te ontwikkelen. Dit past niet

binnen het huidige bestemmingsplan van het blok en hiervoor zal een BOPA (Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit) procedure moeten worden doorlopen.

Blok B3, ook wel de ABC-locatie, ligt op een centrale plek in City, in het Stationsgebied tussen de tramlijn en Cityplaza. Het is daarmee een belangrijke schakel tussen City West en de rest van City. Op deze plek is ruimte voor het toevoegen van maximaal 200 woningen in een hoog stedelijke setting, met voorzieningen en een openbare fietsenstalling in de plint.

Blok C1 ligt in City West en grenst aan de Spoorstede en Hagestede. Het is onderdeel van de vijf bouwblokken die gerealiseerd gaan worden in City West. Het grenst aan de zuidzijde aan het groene middenterrein van City West. Op deze plek is ruimte voor 102 woningen in een hoog stedelijke setting met nadruk op wonen.

In de ontwikkelkaders voor bouwblokken A4, B3 en C1 is gehoor gegeven aan de motie M250 Nieuwegein Duurzaam Veilig Wonen. Alle nog te bouwen woningen in City moeten namelijk voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVM).

Wat er aan vooraf ging

Eerder heeft de gemeenteraad van Nieuwegein de ontwikkelkaders voor de ontwikkellocaties C3 en C5 vastgesteld. Vervolgens is gewerkt aan de volgens de planning opvolgende ontwikkellocaties namelijk A4, B3 en C1.

Gewenst effect

Met het vaststellen van de ontwikkelkaders voor A4, B3 en C1 wordt:

- Een bijdrage geleverd aan de hoogwaardige, duurzame ontwikkeling van City;
- Een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Nieuwegein;
- Vastgelegd wat de randvoorwaarden zijn voor de verdere planuitwerking van de bouwblokken

Argumenten

1.1, 2.1, 3.1 Hiermee realiseren we een hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu

Door de vaststelling van deze ontwikkelkaders wordt verder invulling gegeven aan de ontwikkeling van City tot een beter functionerende en vooral duurzamere binnenstad.

1.2, 2.2, 3.2 Hiermee realiseren we de ambities rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn belangrijke ambities in City. De in de duurzaamheidsvisie beschreven kaders zijn het integrale uitgangspunt en leidend voor alle nog te ontwikkelen bouwblokken in City en de verdere planuitwerking daarvan. De duurzaamheidseisen zijn daarmee hoog en vernieuwende concepten en innovatieve duurzaamheidsmaatregelen worden

gestimuleerd. Dat wordt onder andere concreet gemaakt door de ontwerpen te toetsen aan voorliggende Ontwikkeldkaders, maar ook door op deze kwaliteitscriteria te selecteren bij de keuze van de architecten, ontwikkelaars en beleggers.

1.3, 2.3, 3.3 Hiermee realiseren we een bijdrage aan een gevarieerd woonprogramma

Door de vaststelling van de ontwikkeldkaders worden woningen toegevoegd in de volgende segmenten: sociale huur, middenhuur, vrije sector huur/koop. De appartementen in City dienen zoveel als mogelijk te voldoen aan de richtlijn Wmo-proof, waarin eisen staan op het gebied van toegankelijkheid en entrees.

1.4, 2.4, 3.4 Hiermee realiseren we een bijdrage aan het duurzame mobiliteitsprincipe

De gebiedsopgave City gaat 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.

Binnen het mobiliteitsprincipe is het belangrijk om bezoekers en bewoners waar mogelijk te verleiden om gebruik te maken van andere (duurzame) modaliteiten. De nabijheid van tram- en busstation en goede voetgangers- en fietsverbindingen zijn daarbij belangrijk.

1.5, 2.5, 3.5 De ontwikkeldkaders zijn een vertaling van eerder vastgesteld beleid en uitgangspunten.

De inhoud van de ontwikkeldkaders is een locatie specifieke ruimtelijke en inhoudelijke vertaling van reeds door de raad vastgesteld beleid. Documenten die aan de ontwikkeldkaders ten grondslag liggen zijn het Koersdocument City, Procesdocument City, Gebiedsopgave City, Duurzaamheidsvisie City, Woonprogramma, Koersdocument parkeren, Mobiliteitsvisie.

4.1 Hiermee versnellen we het planproces rondom de ontwikkeldkaders

De inhoud van de ontwikkeldkaders vormt een samenvatting van reeds door de raad vastgesteld beleid, of behoeft geen besluitvorming door de raad omdat dit binnen de kaders voor City blijft. Daarom wordt voorgesteld om het college te mandateren de resterende ontwikkeldkaders voor City vast te stellen en ter informatie aan de raad aan te bieden.

Kanttelingen

4.1 Gemeenteraad besluit niet over elk toekomstig ontwikkeldkader in City Nieuwegein.

De gemeenteraad van Nieuwegein besluit tot nu toe over elk ontwikkeldkader dat gemaakt wordt voor ontwikkelingen in City Nieuwegein. Voor alle toekomstige ontwikkeldkaders zal dit niet meer het geval zijn. Ontwikkeldkaders worden uitsluitend ter kennisname aan de raad voorgelegd en de raad kan eventueel om advies worden gevraagd.

Financiële aspecten

De opbrengsten en kosten (waaronder plankosten) van de bouwblokken A4, B3 & C1 die voortvloeien uit de realisatie van de ontwikkelkaders maken onderdeel uit van de Grondexploitatie City (GREX City).

De GREX City heeft voor de vaststelling van deze ontwikkelkaders geen bijstelling.

Communicatie & participatie

Voor communicatie, co-creatie en participatie worden bij de ontwikkelingen de vaste kaders, middelen en kanalen ingezet die City hanteert. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van de Vernieuwde wijzer, om van bewoners input te ontvangen voor de verschillende locaties.

Uitvoering

Na vaststelling van de ontwikkelkaders wordt gewerkt aan de verdere uitwerking van de bouwblokken.

Voor bouwblok A4 wordt een tender georganiseerd om een bioscoopexploitant te selecteren. Vervolgens wordt de verdere planvorming opgestart. Alles op een wijze die voldoet aan het Didam-arrest. Voor de woningbouw is een separaat traject voorzien.

Voor de ontwikkeling van bouwblok B3 wordt momenteel samengewerkt met een ontwikkelende partij die een groot deel van het eigendom in het plangebied vertegenwoordigt. Bij een haalbaar plan wordt toegewerkt naar een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

Voor bouwblok C1 zullen marktpartijen worden geselecteerd volgens een wijze die voldoet aan het Didam-arrest. Zodra de aanbesteding gegund is zal gestart worden aan de verdere planuitwerking.

Voor elke ontwikkeling geldt dat schetsontwerpen (SO), voorlopige ontwerpen (VO)- en Definitief Ontwerp (DO) worden opgesteld die ter beoordeling zullen worden gepresenteerd aan het Kwaliteitsteam City (Q-team City). Op basis van een goedgekeurd DO, en bij een onherroepelijke status van het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Na verlening van de omgevingsvergunning, en de verkoop van de grond aan de desbetreffende partij, kan worden gestart met de bouw.

Start bouw is voorzien voor:

Bouwblok A4: najaar 2026

Bouwblok B3: begin 2026

Bouwblok C1: medio 2026

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Ontwikkelkader A4
3. Ontwikkelkader B3

4. Ontwikkeldkader C1

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester