



Raadsvoorstel

2024-197

Afdeling

Ruimtelijk Domein

E-mailadres opsteller m.vanheugten@nieuwegein.nl

Portefeuillehouder Marieke Schouten

Onderwerp

Ontwikkeldkader Zeepfabriek

Gevraagd besluit

1. Het Ontwikkeldkader Zeepfabriek vast te stellen dat de volgende belangrijke uitgangspunten bevat:
 - a. Behoud van industrieel erfgoed door transformatie van de zeepfabriek;
 - b. Creëren van een levendige ontmoetingsplek;
 - c. Een nieuwe identiteit toevoegen aan Nieuwegein;
 - d. Realiseren van een toekomstbestendige leefomgeving;
2. De grondexploitatie Zeepfabriek vast te stellen;
3. De financiële consequenties met betrekking tot de grondexploitatie Zeepfabriek in de begroting 2024 te verwerken.

Inleiding

Met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Henkel en Ecolab op de percelen Brugwal 11 en 11a is midden in Nieuwegein op een perceel van bijna 7 hectare een kans ontstaat voor een herontwikkeling die kan bijdragen aan gemeentelijke ambities en doelen. De locatie heeft vanwege zijn centrale ligging, omvang en culturele geschiedenis een interessant ontwikkelpotentieel. Om die reden heeft de gemeente ervoor gekozen om actief regie te voeren en invloed uit oefenen op deze herontwikkeling. Enerzijds door de aankoop van het perceel van Henkel en anderzijds door pro-actief een ontwikkeldkader op te stellen waarbinnen de herontwikkeling moet plaatsvinden. Voor de aankoop is een koopovereenkomst gesloten (op basis van het raadsbesluit d.d. 14 december 2023) en onderhavig raadsvoorstel heeft als doel om het ontwikkeldkader en grondexploitatie vast te stellen.

Het college heeft besloten om de bijlage Grondexploitatie Zeepfabriek geheim te verklaren, aangezien het openbaar maken van deze informatie niet opweegt tegen het financieel/economisch belang van de gemeente. De bepalingen in

Gemeentewet 87, 88, 89 Gemeentewet) over geheimhouding zijn van toepassing (zie verder onder Uitvoering).

Wat er aan vooraf ging

Het opstellen van het Ontwikkelkader Zeepfabriek vond plaats tussen oktober 2023 en juni 2024. De gemeente Nieuwegein is opdrachtgever van het ontwikkelkader, ondersteund door externe adviseurs. De eigenaar van het fabriekscomplex Ecolab was nauw betrokken bij het ontwikkelkader. Om te komen tot een breed gedragen ontwikkelkader met afgewogen keuzes is er een intensief participatieproces doorlopen. Vanuit dit participatieproces zijn zoveel mogelijk meningen, verwachtingen en ideeën meegenomen in het uiteindelijke document. Zie hiervoor de paragraaf communicatie en participatie.

Gewenst effect

Met het vaststellen van het Ontwikkelkader Zeepfabriek wordt een eerste stap gezet van een duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij een mix van functies in het gebied in samenhang met elkaar worden ontwikkeld en passend binnen de door de gemeente gestelde ambities op het gebied van onder andere woningbouwprogrammering, werken, voorzieningen, duurzaamheid, klimaatadaptatie, leefbaarheid, groen, mobiliteit en cultuurhistorie. Met dit ontwikkelkader wordt een verbindende en samenhangende bijdrage geleverd aan het Groot Stadshart.

Argumenten

1.1 Het ontwikkelkader draagt bij aan de doelen van de Omgevingsvisie Nieuwegein 2040

In deze omgevingsvisie staat de ambitie centraal dat iedere ontwikkeling in Nieuwegein bijdraagt aan de doelen versterking van de ruimtelijke kwaliteit, verduurzamen van de stad, borgen van de veiligheid van inwoners, en gezond stedelijk leven voor iedereen. Het ontwikkelkader draagt bij aan deze doelen, onder andere door in te zetten op de goede woningmix, ruimte voor groen en ontmoeten, aandacht voor kwaliteit van de gebouwde en onbebouwde omgeving, invulling geven aan de gemeentelijke klimaatdoelstellingen en zuinig zijn op erfgoed.

1.2 De vijf kritische succesfactoren van Groei van de Stad zijn randvoorwaardelijk voor het ontwikkelkader

De vijf kritische succesfactoren vormen het vertrekpunt voor de ontwikkeling van de Zeepfabriek. Op het Zeepfabriek-terrein wordt een autoluwe omgeving gecreëerd met veel groene ruimte voor de nieuwe bewoners en alle overige gebruikers. De ontwikkeling is niet alleen vanuit de locatie zelf maar ook vanuit het groter geheel (groot stadshart) bezien. Er wordt geïnvesteerd in een hoogwaardige openbare ruimte met kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging van groen en er is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Er

wordt ingezet op een leefbare en gezonde stedelijke omgeving, met aandacht voor ontmoeten, beleven en verblijven.

1.3 We zijn zuinig op ons industrieel erfgoed

De fabriek maakt een belangrijk onderdeel uit van de geschiedenis van Nieuwegein. Behoud en nieuwe betekenissen geven aan dit erfgoed is een belangrijk uitgangspunt in het ontwikkelkader. In het ontwikkelkader is daarom ook extra aandacht voor het in beeld brengen van de bestaande cultuurhistorische waarde én vooruitblikken op kansen om de potentie van de fabriek ten volle te benutten.

1.4 Deze herontwikkeling vergroot de aantrekkelijkheid van Nieuwegein

Met deze herontwikkeling is de kans ontstaan om een nieuwe aantrekkelijke plek met een eigen identiteit te realiseren. Door het omvormen van deze stoere karakterplek aan het water tot een levendige ontmoetingsplek ontstaat een plek die uitnodigt om te ontmoeten, te verblijven en te beleven. Een gebied met een laagdrempelig en toegankelijk karakter.

Daarnaast biedt deze herontwikkeling de kans om het stadshart aan te vullen. Door een nieuwe identiteit aan dit stadshart toe te voegen, waarbij een onderscheidend en aanvullend karakter ten opzichte van bestaande plekken wordt gerealiseerd. Niet alleen in functies, maar ook in sfeer en beleving. De functies en de beleving in dit gebied zullen aanvullend zijn aan de functies in de omliggende wijken, met name aan City. Hiermee wordt bijgedragen aan het grotere Stadshart van Nieuwegein dat meer eenheid en verbinding uitstraalt.

Om dit te bereiken zet het ontwikkelkader in op een gebiedsidentiteit die gebaseerd is op de thema's ontmoetingsplek, talentenplek, ondernemersplek en woonplek. De thema's vormen de richtlijn voor de verdere (programmatische) invulling van het gebied. De locatie, ligging en omvang bieden kansen om een stedelijke en samenhangende mix van (elkaar versterkende) plekken te realiseren.

1.5 De herontwikkeling biedt kansen om goede verbindingen tot stand te brengen

Vanwege de ligging van de Zeepfabriek biedt een herontwikkeling kansen om goede nieuwe verbindingen voor fietsers en voetgangers met de wijken Rijnhuizen, Jutphaas, Merwestein en het City gebied tot stand te brengen. Door deze nieuwe verbindingen met City, Jutphaas, Merwestein en Rijnhuizen liggen vrijwel alle voorzieningen voor fietsers en voetgangers binnen handbereik. Tevens zorgen ze voor sterk verbeterde looproutes en loopafstanden naar de tramhaltes en bushaltes waardoor de Zeepfabriek ook goed ontsloten is met het openbaar vervoer. Nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer richting de omgeving maken het mogelijk om een gezonde, duurzame en stedelijke leefomgeving te creëren waarbij zo min mogelijk wordt ingezet op gebruik en bezit van een auto door maximaal gebruik te maken van andere modaliteiten.

1.6 De ontwikkeling draagt bij aan het verhaal en de identiteit van Nieuwegein

Belangrijk is dat de herontwikkeling van en voor Nieuwegein is en zo ook bijdraagt aan de identiteit en het verhaal van de stad. Dit is ook bij herhaling genoemd tijdens bijeenkomsten en rondleidingen met inwoners. Zodat het een plek kan worden met een 'warme' sfeer, een plek die verleidt en uitnodigt om te ontmoeten, te verblijven en samen activiteiten te ondernemen. Een laagdrempelige, toegankelijke en inclusieve omgeving waar jong en oud Nieuwegein naar toe komt omdat hier van alles te beleven is. Maar ook een plek waar het prettig wonen is, met een gevarieerd aanbod in type woningen en prijsklasse.

Als verbindingsplek komen hier mensen samen, wat het 'wij gevoel' kan versterken. Hiervoor zullen ook ontmoetingsgerichte concepten binnen de verschillende programmaonderdelen worden uitgewerkt.

1.7 Hiermee wordt bijgedragen aan het doel van de (gemixte) woningbouwopgave.

In deze herontwikkeling is het uitgangspunt dat er een gevarieerd woonmilieu wordt gerealiseerd met een goede mix van diverse huur- en koopwoningen. Op basis van de ruimtelijke kaders is de inschatting dat er tussen 650 en 725 woningen ontwikkeld kunnen worden. Dit aantal ligt niet vast, in de uitwerking moet blijken of er meer of minder woningen kunnen worden gerealiseerd. Binnen de context van de omgeving is het gewenst dat de Zeepfabriek een 'eigen' vorm van stedelijk wonen krijgt, passend bij de centrale ligging aan het water en het cultuurhistorische/stoere karakterplek. De stedenbouwkundige opzet moet rekening houden met de stedenbouwkundige uitwerking van City en andere wijken, en is een diversiteit aan karaktervolle plekken (in het groen, aan het water en rondom het fabriekscomplex) geven ruimte aan verschillende samenhangende woonomgevingen en woontypen.

In aansluiting op het Omgevingsprogramma Wonen 2024 zal twee-derde van de woningen op het Zeepfabriek-terrein bestaan uit betaalbare woningbouw. De verdeling voor dit plangebied is opgebouwd uit 30% sociale huur, 12% lage middenhuur, 24% betaalbare koop en 34% vrije sector. Hierdoor is er ruimte voor diverse groepen mensen om te wonen.

1.8 De ontwikkeling biedt kansen om bij te dragen aan leefbare en veerkrachtige wijken

De Zeepfabriek vormt een verbindende schakel tussen de wijken Merwestein, Rijnhuizen, City en Jutphaas. Door complementaire en diverse functies toe te voegen (plekken om te ontmoeten, talenten te ontwikkelen, wonen en ondernemen), wordt bijgedragen aan leefbare en veerkrachtige wijken.

1.9 Het ontwikkelkader geeft handvatten voor verdere ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie

Het doel van het Ontwikkelkader Zeepfabriek is om de ambities, kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling te geven. Die gaan primair over de toekomstige gebiedsidentiteit, de gewenste programmatische invulling, het

ruimtelijke ontwerp en de condities voor behoud en hergebruik van het industrieel erfgoed. Tegelijk dient het ontwikkelkader aan de marktpartijen voldoende ruimte en flexibiliteit te geven voor hun creativiteit, het verdere ontwerp en de haalbaarheid.

2.1 Het is wenselijk om nu een grondexploitatie te openen

Vanwege de aankoop van Henkel in combinatie met het vaststellen van het ontwikkelkader is het wenselijk om nu een grondexploitatie Zeepfabriek te openen zodat alle (toekomstige) kosten en opbrengsten in deze grondexploitatie kunnen worden ondergebracht. De plankosten werden tot nu toe gedekt door een eerder beschikbaar gesteld budget. Tijdens de verdere planontwikkelingsfase worden kosten gemaakt voor de nadere uitwerking van het plan en zijn er kosten zoals sloop van het Henkel-kantoorpand, beheerkosten van de Henkel-locatie of realisatie van een tijdelijke aansluiting op de nieuwe Rijnhuizen-brug. Ook kan er sprake zijn van tijdelijke (huur)opbrengsten. Deze specifieke projectkosten en -opbrengsten dienen aan het project te worden toegerekend en in de grondexploitatie te landen. Jaarlijks wordt de grondexploitatie geactualiseerd. Eventuele aanpassingen worden in de jaarlijkse actualisatie aan de raad voorgelegd.

3.1 De grondexploitatie Zeepfabriek heeft een directe relatie met de begroting.

Binnen de grondexploitatie Zeepfabriek maakt de gemeente kosten en worden opbrengsten gerealiseerd. Voor alle grondexploitaties worden deze kosten en opbrengsten in de begroting verwerkt. De grondexploitatie heeft op dit moment een positief resultaat. In het geval dat een grondexploitatie verlieslatend blijkt, wordt een voorziening gevormd vanuit de Reserve Grondbedrijf.

Kantttekeningen

1.1 Het ontwikkelkader is pas een eerste stap in de herontwikkeling

Het ontwikkelkader bevat de ambities, kaders en randvoorwaarden voor de herontwikkeling. De verwachting is dat er een haalbare businesscase mogelijk is. Het betreft hier echter een grootschalige en meerjarige herontwikkeling. Meerdere aspecten zoals woningmarktontwikkelingen, bouwkostenontwikkelingen en wijzigende wetgeving kunnen van invloed zijn op de businesscase en daarmee op de haalbaarheid van het ontwikkelkader.

1.2 Het ontwikkelkader moet worden uitgewerkt

De grondexploitatie is gebaseerd op de inhoud van het ontwikkelkader. Dat gaat gepaard met een aantal (programmatische) aannames want er is nog geen gedetailleerd plan. De grondexploitatie heeft een positief resultaat en is conservatief geraamd, maar er blijft een risico dat een gedetailleerd plan tot een negatief resultaat leidt.

1.3 Het ontwikkelkader is ambitieus

Het ontwikkelkader is ambitieus. De verwachting is dat er (markt)interesse is voor alle programmatische onderdelen, maar de praktijk zal dat nog moeten uitwijzen. Indien nodig komen wij tijdig bij uw raad terug.

Financiële aspecten

De grondexploitatie sluit met een positief resultaat en zal, naarmate het plan verder wordt uitgewerkt, steeds concreter en zekerder worden. De grondexploitatie is een belangrijk middel om de risico's te beheersen. De verwerking in de begroting 2024 vindt via de tweede technische wijziging plaats.

Communicatie aspecten

In het participatieproces is gekozen voor participatie op twee niveaus.

Niveau 1 – Informeren en meepraten (Open Inloopavonden):

Alle geïnteresseerde Nieuwegeiners hebben de gelegenheid gekregen om op verschillende momenten in het proces geïnformeerd te worden en mee te praten over de toekomst van de Zeepfabriek. Dit heeft plaatsgevonden in de vorm van open inloopavonden. In november 2023, maart 2024 en juni 2024 zijn in de fabriek drie drukbezochte inloopavonden georganiseerd waarbij bewoners en andere betrokkenen met presentaties meegenomen zijn in het proces en aan tafels actief bevraagd zijn naar hun meningen. Met vragenlijsten kon iedereen ook op schrift stelling nemen en ideeën inbrengen. Op de website ikbennieuwegein.nl kon iedereen het proces met updates volgen en ook 'op afstand' meningen geven. Daarnaast heeft Ecolab in januari 2024 een aantal drukbezochte rondleidingen door de fabriek gegeven.

Niveau 2 – Inspireren en meedoen (Inspiratiegroep):

Naast de breedte van de open inloopavonden is ook gekozen om de diepte in te gaan met een geselecteerde groep. Met direct belanghebbenden zijn individuele interviews gehouden. Daarnaast is op initiatief van de gemeente een inspiratiegroep geformeerd van circa vijftien betrokken Nieuwegeiners, met wie het projectteam bepaalde keuzes voor het gebied verder kon uitdiepen. Met deze groep zijn we 'de diepte' in gegaan over de vorming van de nieuwe identiteit en het ruimtelijke en programmatische concept. Deze inspiratiegroep is eveneens drie keer bijeengekomen in dezelfde periode als de openbare inloopavonden.

Tenslotte is separaat aan het participatieproces de gemeenteraad meegenomen in het proces, juist vanwege de impact op de stad en het feit dat het ontwikkelkader een (beoogd) raadsbesluit is. In december 2023 is aan raadsleden een rondleiding en presentatie gegeven en in maart 2024 en juli 2024 is er een informatieve Avond van de Stad gewijd aan de Zeepfabriek.

Parallel aan het ontwikkelkader hebben er rondom de aankoop van Henkel en de opgestelde grondexploitatie separate raads(informatie)sessies plaatsgevonden. Ook is de raad geïnformeerd via raadsbrieven en beantwoording van technische vragen.

In de bijlage van het ontwikkelkader is een overzicht opgenomen met wat is opgehaald tijdens het participatieproces en wat er vervolgens mee is gedaan.

Na vaststelling ontwikkelkader

Het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelkader zal voor eenieder beschikbaar zijn via de gemeentelijke projectwebsite. Alle betrokkenen en geïnteresseerden worden hierover geïnformeerd via een nieuwsbrief. In de governance van de volgende fase zal communicatie en participatie nader worden ingevuld. Het ontwikkelkader zal in het gemeenteblad op overheid.nl wordt gepubliceerd.

Uitvoering

Na vaststelling van het ontwikkelkader worden op hoofdlijnen de volgende ontwikkelstappen doorlopen:

SOK gemeente-Ecolab (of diens rechtsopvolger)	sep '24 – feb '25
Tijdelijk gebruik gebied activeren en gefaseerd onthekken	doorlopend
Selectie marktpartij(en) en ontwikkelovereenkomst	mrt '25 – mei '26
Omgevingsplanprocedure	jun '26 – nov '27
Realisatiefase(s)	jan '28 – jan '32

Gedurende deze fases zullen er diverse momenten zijn waarin de raad wordt geïnformeerd, geraadpleegd danwel besluitvormend betrokken zal zijn.

Om ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Er zal, na de selectie van marktpartijen en na overeenstemming over een integrale planuitwerking, een omgevingsplan worden opgesteld waarvoor een procedure wordt doorlopen. Het omgevingsplan dient, waar nodig en mogelijk, flexibiliteit te bieden voor een fasegewijze transformatie en de ontwikkelstrategie.

De projectgovernance zal voor de volgende fase (marktselectie) worden aangepast. Onder andere krijgt de Zeepfabriek een eigen kwaliteitsteam of Q-team om de ruimtelijke en programmatische kwaliteit te bewaken.

De grondexploitatie Zeepfabriek wordt jaarlijks geactualiseerd. Hierover wordt de raad jaarlijks geïnformeerd middels de Jaarstukken Grondbedrijf.

Op het moment dat de raad de geheime informatie van het college ontvangt, is de raad exclusief bevoegd om te beslissen over het voortduren in de zin van het al dan niet opheffen van de geheimhouding. Desgewenst kan de raad de geheimhouding opheffen na ontvangst van de geheime informatie.

Bijlagen

1. Ontwikkelkader Zeepfabriek met bijlage
2. Raadsbesluit Ontwikkelkader Zeepfabriek

3. Geheime bijlage Grondexploitatie Zeepfabriek

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Marijke van Beukering-Huijbregts
burgemeester