

Proces document

city
Nieuwegein

Nieuwegein



Dit is een uitgave van gemeente Nieuwegein.

Dit 'Procesdocument City Nieuwegein' hoort bij het 'Koersdocument City Nieuwegein, leidraad voor verdere ontwikkeling van City Nieuwegein'.

November 2018

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Leeswijzer.....	4
3. Co-creatie in City Nieuwegein	5
4. Quality-team City Nieuwegein	8
5. Ontwikkelstrategie City West	11
6. Stationsgebied.....	14
7. Betrokkenheid gemeenteraad	15
8. Bestemmingsplan City	16
Bijlagen	18





1. Inleiding

3

Met het vaststellen van het Koersdocument City 2017 heeft de raad de ambitie uitgesproken om City Nieuwegein de komende jaren tot een nog beter functionerende en vooral duurzame binnenstad uit te laten groeien. Het Koersdocument daagt iedereen uit om City Nieuwegein in 2030 de meest duurzame binnenstad van Nederland te laten worden.

Ambities

2030 – City Nieuwegein is uitgeroepen tot de meest duurzame binnenstad van Nederland!



Uitwerking plannen City

- Duurzaamheid centraal
- Binnenstad die jarenlang mee kan
- Aan te passen aan wensen van gebruikers



Mobiliteit

- Stimuleren gebruik elektrische deelauto's
- Voldoende oplaadpunten voor elektrische auto's
- Auto is te gast



- Voldoende fietsstallingen
- Aantrekkelijk OV, fietsen, lopen
- Herkenbaar, comfortabel, regionaal OV knooppunt City met allure
- Snel en veilig bereikbaar vanuit de rest van de stad



www.city-nieuwegein.nl

Ambities

2030 – City Nieuwegein is uitgeroepen tot de meest duurzame binnenstad van Nederland!



Bouwen

- Goede aansluiting op omliggende gebieden
- Flexibel te gebruiken plinten: horeca, onderwijs, zorg en gezondheid, leisure
- Waar dat kan, groene binnenreinen en daken



Wonen

- Zo'n 1.500 nieuwe, duurzame woningen in City
- Gevarieerd woningaanbod
- West: vooral koop, vrije sector huur en sociale huur appartementen
- Fijne woonplek voor starters, doorstromers en ouderen
- Zo veel mogelijk levensloopbestendig

Verblijven

- Meer groen en water
- Zo min mogelijk auto's op straat
- Beperken gemotoriseerd (vracht)verkeer
- Verbeteren wandel- en fietsroutes
- Speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken
- Ook 's avonds en 's nachts goed (led) verlicht



www.city-nieuwegein.nl

Bron:

Festival City made by you: samenvatting ambities Koersdocument City Nieuwegein

Duurzaamheid is hét centrale thema in het Koersdocument. Juist nu is het tijd om het verder ontwikkelen van de binnenstad te beschouwen vanuit die invalshoek. Klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie zijn begrippen die niet meer weg te denken zijn bij het vormgeven van stedelijke ontwikkeling. De keuze voor duurzaamheid als leidend principe heeft ook gevolgen voor de wijze waarop we het ontwikkelproces gaan benaderen. We zien een actieve, innoverende, ontwikkelgerichte rol voor de gemeente weggelegd. Een overheid die alle belanghebbenden actief betreft bij de ontwikkeling van City. In het Koersdocument is aangekondigd dat er een procesdocument voor City wordt opgesteld. Dit document ligt voor u.

2. Leeswijzer

In dit Procesdocument City Nieuwegein gaan we allereerst in op de wijze waarop we het ontwikkelproces van City vormgeven. Een belangrijk uitgangspunt is dat (waar mogelijk) in co-creatie wordt gewerkt. Wat dat inhoudt wordt in dit procesdocument aangegeven.

Vervolgens komt het Quality-team City Nieuwegein aan de orde. De gemeente wil in City een hoge duurzame kwaliteit realiseren. Om te toetsen of die kwaliteit ook ontstaat wordt een Q-team City ingesteld. De samenstelling, de opdracht en de rol van dit Q-team City worden in dit procesdocument aangegeven.

Tot slot wordt ingegaan op de besluitvorming. Aan de hand van het ontwikkelproces wordt aangegeven wanneer stake- en shareholders en de samenleving betrokken worden en wanneer aan de gemeenteraad voorstellen voor besluitvorming worden voorgelegd. De relatie met de formelere procedures, zoals het bestemmingsplan, komt ook aan de orde.



3. Co-creatie in City Nieuwegein

5

De gemeente Nieuwegein heeft participatie hoog in het vaandel staan. Bij (ruimtelijke) projecten van enige omvang wordt er altijd een participatie-traject gevolgd. Ook in City is tot nu toe volgens de richtlijnen van participatie gewerkt (zie bijlage). In die trajecten is wel opgemerkt dat lang niet alle belanghebbenden worden bereikt en dat slechts een klein deel van de inwoners tot nu toe actief meedenkt in de ontwikkeling.

Bij de doorontwikkeling en het vervolmaken van City is het wenselijk dat we meer (huidige en toekomstige) bewoners en gebruikers betrekken bij de opgave die er ligt: "Het creëren van een bruisende binnenstad die aantrekkelijk is voor alle Nieuwegeinse en een stevige regionale positie heeft". De gemeente wil meerdere en andere groepen (toekomstige bewoners, scholieren, jongeren, etc.) aanspreken en betrekken bij de ontwikkeling. City is van alle Nieuwegeinse en moet ook voor alle Nieuwegeinse wat te bieden hebben. De wens is daarbij om, waar het kan, in co-creatie projecten uit te werken.

Maar wat is co-creatie? Om dat duidelijker te bepalen heeft de gemeente in het eerste half jaar van 2018 door AM Landskab een Strategisch advies co-creatie en communicatie City laten opstellen (zie bijlage). Bij het tot stand komen van dit advies zijn gesprekken gevoerd met een groot aantal mensen met uiteenlopende wensen en belangen. Daarmee is dit strategisch advies in feite het eerste "product" dat in co-creatie tot stand is gekomen.

In het advies van AM Landskab wordt aangegeven dat duidelijk moet worden aangegeven wanneer co-creatie start. Bij de start moet helder zijn welke vertrekpunten, randvoorwaarden en vrijheidsgraden er zijn, wie de verschillende share- en stakeholders zijn, welk belang en welke rol zij in het verdere co-creatieproces hebben. Daarnaast bevat het advies een aantal praktische en creatieve tips over communicatie en het organiseren van bijeenkomsten.

STRATEGISCH ADVIES CO-CREATIE EN COMMUNICATIE CITY



In City kennen we verschillende typen projecten. De mate waarin co-creatie kan worden toegepast is deels afhankelijk van het onderwerp, de eigendomssituaties in het gebied en de juridische positie van eigenaren.

We onderscheiden vier situaties waarin co-creatie zal worden toegepast:

- *Thema's/visieontwikkeling*

In City zijn er twee overall thema's die zich uitstekend lenen voor een co-creatie-traject: duurzaamheid en mobiliteit. Deze thema's vergen nog veel onderzoek en visievorming, en het is nadrukkelijk de bedoeling daar de samenleving actief in te betrekken. Ontwikkelaars, kennisinstituten, bewoners, studenten, financiers, beleggers, etc.

- *Gebruik en inrichting openbare ruimte*

In het advies van AMLandskab is aangegeven dat een intensief co-creatietraject het best past bij het gebruik, de identiteit en de invulling van de openbare ruimte. Op het niveau van heel City Nieuwegein, en als reactie op de 'contramal' die ontstaat uit de eerste bebouwingsmodellen van de ontwikkelaars. Bij het vormgeven van de openbare ruimte (pleinen, straten, verblijfsgebieden) wordt co-creatie het uitgangspunt. Bij de totstandkoming van het strategisch advies is gebleken dat er veel ideeën in de samenleving leven om het verblijfsklimaat in City te verbeteren en te verduurzamen.

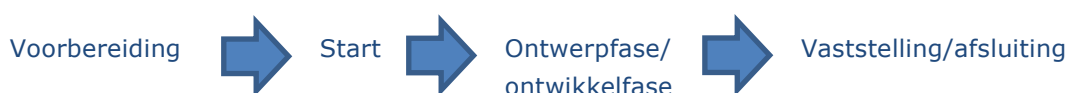
- *Bouwprojecten die (geheel of deels) gerealiseerd gaan worden op eigen gemeentelijke grond*

De gemeente gaat, waar het de planvorming en realisatie van de projecten op eigen grond betreft, voorwaarden stellen voor het te volgen proces aan de projectontwikkelaars/beleggers. Vereist wordt om bij die projecten aan te geven hoe co-creatie met de toekomstige bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden wordt vormgegeven. De gemeente hecht er aan, dat al in de initiatieffase meegedacht wordt over de uitgangspunten van bijvoorbeeld de gewenste architectuur, woningtype, bouwopties, duurzaamheid, woonomgeving en sociale cohesie. Co-creatie met de samenleving zal bij het tenderen van projecten als één van de criteria worden opgenomen.

- *Bouwprojecten van particuliere initiatiefnemers die gerealiseerd worden op private grond*

Bij particuliere projecten zal zeker aan de initiatiefnemers het belang van participatie en werken in co-creatie onder de aandacht worden gebracht, al heeft de gemeente daar minder mogelijkheden om co-creatie "voor te schrijven".

Hoewel juist het kenmerk van co-creatie is dat het proces per project kan verschillen en wordt bepaald met de betrokkenen is op hoofdlijn voor elk project een aantal basisstappen in het proces aan te geven:



Voorbereiding

In de voorbereiding is het bij de start van co-creatie noodzakelijk dat de vertrekpunten en vrijheidsgraden voor de uitwerking duidelijk zijn voor alle betrokkenen. Dat moet aan de voorkant helder zijn. De voorbereiding wordt in visietrajecten door de gemeente opgepakt. In de bouwtrajecten met ontwerp door de gemeente samen met de eigenaren/ontwikkelaars.

Bepaald wordt wanneer de co-creatie start, met wie, wie de trekker is, wat er vast ligt, waar ruimte ligt en hoe het proces kan verlopen. In de voorbereiding wordt er nadrukkelijk nog niet ontworpen. Dat gebeurt pas in het co-creatie proces. Wel kan het noodzakelijk zijn dat gemeente en eigenaren/ontwikkelaars samen *modellen* testen, om te bepalen waar de ruimte voor co-creatie ligt.

Start

Het co-creatietraject begint met een Startbijeenkomst met share- en stakeholders. Daarin wordt afgestemd hoe het co-creatieproces verloopt. Wat ligt vast (onderleggers) en waar is nog ruimte? Wie moet er worden betrokken en wat zijn de rollen? Wat is de status van advisering, de rol van het Quality-team City Nieuwegein (Q-team City) en het besluitvormingstraject naar de raad?

Ontwerp/ontwikkelfase

Met name de fysieke bouwprojecten en de inrichting van de openbare ruimte doorlopen doorgaans een aantal fasen, te weten Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp. De lijn is dat deze ontwerpen zoveel mogelijk in co-creatie tot stand komen, en dat op elk ontwerp het advies van het Q-team City wordt gevraagd. Het Q-team City heeft een adviserende rol naar het college van B&W.

Vaststelling/afsluiting

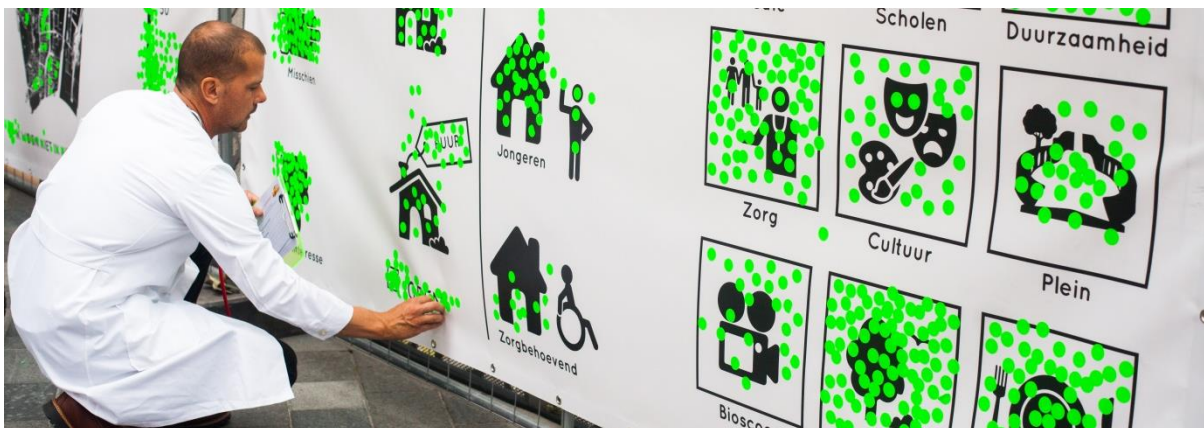
Bij visietrajecten wordt de uiteindelijke visie vastgesteld door de gemeenteraad. Conform de gemeentelijke inspraakverordening zal de visie ter inzage gelegd worden.

Bij bouwprojecten start na goedkeuring van het college de vergunning fase (omgevingsvergunning) met formele inspraakmogelijkheden. De raad zal ook gedurende dit traject op verschillende manieren betrokken worden. Als er een bestemmingsplan moet worden vastgesteld, is de raad hiervoor het bevoegde orgaan.

In de bijlagen zijn schema's opgenomen over hoe het co-creatie proces en besluitvormingsproces zullen worden vormgegeven.

Via de gebruikelijke voortgangsrapportages informeren wij de gemeenteraad over de voortgang van de gebiedsontwikkeling City Nieuwegein, waaronder een terugkoppeling over de manier waarop de co-creatie plaats heeft gevonden.

U treft het complete advies van AM Landskab in de bijlagen bij dit document, evenals een matrix met daarin aangegeven op welke wijze de gemeente de adviezen heeft opgepakt of gaat oppakken.



4. Quality-team City Nieuwegein

In het Koersdocument is aangegeven dat er een Team Duurzaamheid en Kwaliteit City (TDKC) wordt ingesteld dat de taak krijgt om voor de resterende gebiedsontwikkeling in City de plannen te begeleiden en te beoordelen. De samenhang tussen de ruimtelijke kwaliteit, financiële haalbaarheid en duurzaamheid wordt daardoor geborgd. Vanaf nu noemen we dit team Quality-Team City Nieuwegein (Q-team City).

Integrale kwaliteit

De ambitie is om voor City alle ontwikkelingen op ruimtelijke kwaliteit en op duurzaamheid te beoordelen (van Schetsontwerp (SO) naar Voorlopig Ontwerp (VO) tot het uiteindelijke Definitieve Ontwerp (DO)). Een sluitende businesscase is vereist, waarbij naast de kasstromen van het ontwerp, realisatie en het beheer ook de maatschappelijke kosten/baten in beeld moeten worden gebracht. Daarmee wordt bij elke ontwikkeling geborgd, dat er integraal naar de kwaliteit wordt gekeken. Architectuur en het ontwerp van de buitenruimte moeten in samenhang worden bekeken en ontworpen om tot een optimalisatie op het thema van duurzaamheid te komen.

Werkzaamheden Q-team City

Tot de werkzaamheden van het Q-team City behoren:

- het opzetten van een beoordelingsmethodiek (proces en inhoud) en bijbehorend beoordelingskader voor de toetsing van de gebiedsontwikkeling, stedenbouwkundige plannen en projectontwerpen;
- het formuleren van duurzaamheidscriteria die bij de aanbesteding van projecten op gemeentelijk grond, dan wel bij projecten waarbij de gemeente grond inbrengt, meetellen als gunningscriterium of bepalend zijn of de gemeente planologisch/juridisch wil faciliteren;
- het opstellen/vaststellen van een ruimtelijk-programmatische onderlegger, die het ruimtelijk raamwerk en de gewenste ruimtelijke kwaliteit van City West beschrijft.
- het begeleiden en toetsen van de gebiedsontwikkeling en stedenbouwkundige plannen vanuit de invalshoek integrale duurzaamheid;
- het begeleiden en toetsen van projectontwerpen vanuit de invalshoek duurzaamheid (Schetsontwerp/Voorlopig Ontwerp/Definitief Ontwerp);
- het opstellen van integrale adviezen aan het college van B&W.

Leden Q-team City

In het "Q-team City" nemen 3 extern deskundigen plaats:

- een deskundige die adviseert over de ruimtelijke/architectonische kwaliteit van de ontwerpen;
- een deskundige die adviseert op het gebied van duurzaamheid;
- een deskundige die adviseert over de financiële haalbaarheid van de business cases.

Daarnaast neemt een gedelegeerde van de onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit Mooisticht deel aan het Q-team City.

Vanuit de gemeente wordt een secretaris aangesteld om het Q-team City te begeleiden en de link te leggen met de interne vakgroep Ruimtelijke Kwaliteit. De secretaris dient voldoende kundig op het gebied van stedenbouw en architectuur te zijn, met een affiniteit naar de andere invalshoeken.

9

Borging welstandstoets/ruimtelijke kwaliteit

De bouwplannen moeten uiteraard voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Dat wil zeggen dat een ontwerp voldoende ruimtelijke kwaliteit moet hebben, zodat het goed past bij de functie en de bestaande omgeving. De gemeente toetst elk bouwplan daarom aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daarin staan algemene richtlijnen voor een goed ontwerp. Deze nota is in 2016 vastgesteld in samenspraak met de bewoners van Nieuwegein. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit Mooisticht (voorheen de Welstandscommissie) borgt via deze nota de ruimtelijke kwaliteit.

Het Q-team City wordt al eerder bij het planproces betrokken dan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit Mooisticht, die normaal de wettelijke welstandstoets uitvoert. Het Q-team City stemt het ruimtelijk deel af met deze commissie. Om dit vanaf het begin goed te borgen maakt een gedelegeerde van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit Mooisticht deel uit van het Q-team City. De gedelegeerde zorgt voor de afstemming met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Om dit goed laten functioneren zijn de volgende afspraken het uitgangspunt:

- de gedelegeerde van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit verzorgt de terugkoppeling vanuit het Q-team City aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit met betrekking tot de gekozen richtingen of aanbevelingen en vice-versa;
- het is de verantwoordelijkheid van de gedelegeerde om de ontwerpen tijdig met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit te bespreken en af te stemmen;
- de commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt de bouwplannen sec op "redelijke eisen van welstand";
- als de commissie Ruimtelijke Kwaliteit het oordeel van het Q-team City niet deelt (integraal of op onderdelen), vindt overleg plaats tussen Q-team City en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- als dit overleg niet tot hetzelfde (in principe positief) oordeel leidt, wordt het bouwplan vergezeld van de adviezen van het Q-team City en commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd aan de verantwoordelijk portefeuillehouder en de gebiedsmanager City;
- de portefeuillehouder en de gebiedsmanager City nemen samen een standpunt in over het bouwplan ten aanzien van a. één van beide adviezen of b. verzoek tot een bredere afweging in het college van B&W.

Het Q-team City wordt gevraagd om nu alvast te werken in 'de geest van de Omgevingswet' die in 2021 wordt ingevoerd. Dat betekent bijvoorbeeld dat het Q-team City de uitkomst van de lopende co-creatie sessies meeneemt bij de totstandkoming van ontwikkelingskaders en beoordelingskaders.

Borging proces en co-creatie

De gemeente zal criteria opstellen voor het beoordelen van voorstellen voor co-creatie. Daar waar projecten via een aanbestedingsprocedure op de markt gezet worden, zal co-creatie één van de gunningscriteria worden. Aan het advies van het Q-team City zal ook een beoordeling van het voorgestelde co-creatie proces worden toegevoegd. De gemeente zal dit advies opstellen.



Duurzaamheidsideeën voor City Nieuwegein gemaakt door studenten van Wageningen Universiteit, tentoongesteld tijdens het festival City made by you



5. Ontwikkelstrategie City West

Er is met het Koersdocument voor gekozen om geen “plan” voor de binnenstad te maken, maar om ambities neer te leggen als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van City Nieuwegein. Om deze ambities te realiseren gaan we actief op zoek naar samenwerkingspartners die, net als de gemeente, ambitie hebben op de benoemde thema’s in het Koersdocument.

De gemeente daagt de markt hierbij uit en geeft ruimte voor slimme, innovatieve en inspirerende ideeën en visies. De vertrekpunten voor ontwikkeling zullen worden opgenomen in een Ruimtelijk-programmatische onderlegger. Op basis van deze onderlegger zal er per project een “ontwikkeldkader” worden opgesteld waarin de vertrekpunten voor verdere planvorming en planuitwerking zijn opgenomen.

Ruimtelijk-programmatische onderlegger City West

De Ruimtelijk-programmatische onderlegger voor de verschillende projecten in City West wordt door het Q-Team City geformuleerd. Deze onderlegger vormt het vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling en geeft de ondergrens aan van de geformuleerde ambities. In de Ruimtelijk-programmatische onderlegger wordt opgenomen:

- het ruimtelijk raamwerk en de ruimtelijke kwaliteit (gebouwen en openbare ruimte) in City West;
- de programmatische kaders;
- de planologische en civieltechnische kaders.

Per bouwblok/deelproject wordt op basis van de onderlegger een ontwikkeldkader uitgewerkt. De onderdelen uit de onderlegger werken ook door in te doorlopen aanbestedingsprocedures voor het westelijk deel van City. De beoordelingscriteria worden zo concreet mogelijk in het ontwikkeldkader opgenomen en het ontwikkeldkader vormt de basis voor de tender.

Bij het opstellen van de ruimtelijk programmatische onderlegger zal ook een actieve rol via co-creatie van de samenleving worden gevraagd.

De Ruimtelijk programmatische onderlegger en de ontwikkeldkaders per project/bouwblok zijn nadrukkelijk vertrekpunten voor de ontwikkeling. Zij bepalen de ondergrens en bandbreedte waarbinnen projecten worden uitgewerkt, zoveel mogelijk in co-creatie.

Rol gemeente

Bovenstaande betekent dat de rol van de gemeente verandert. De gemeente is (vooral) gesprekspartner en actieve verbinder in het proces. De kwaliteitssturing richt zich meer en meer op het organiseren van kwaliteit voorafgaand en tijdens het planproces. Samen met andere partijen zoals huidige en toekomstige bewoners, vastgoedeigenaren, marktpartijen, kennisinstituten en andere overheden wordt gezocht naar innovatieve oplossingen voor City die gedragen worden door de betrokken partijen. Het is een gezamenlijke inspanning om de hoogste kwaliteit te bereiken.

Gemeente als grondeigenaar

De gemeente zoekt voor de projecten die op de eigen grond gerealiseerd worden naar samenwerkingspartners (of consortium van partijen) die slagvaardig zijn. Partners die de ontwikkeling, realisatie, eigendom, maar ook een duurzame exploitatie van het vastgoed zekerstellen. De samenwerkingspartners moeten oog hebben voor het belang van de stad en de verschillende belangen van de omgeving. Kortom, we zoeken een samenwerkingspartner die de gronden afneemt en zorgt voor toekomstbestendige duurzame invulling van de locatie(s). Voor de projecten waarbij de gemeente grondpositie heeft, zullen we deze partner via een aanbestedingsprocedure selecteren aan de hand van gunningscriteria, zoals die door het Q-team City worden gehanteerd.

Aanbestedingsprocedure (ontleend aan het voorbeeld van de gemeente Utrecht, het verticale bos)

Naast de hierboven Ruimtelijk-programmatische onderlegger City West, zal per aan te besteden project een "ontwikkelkader" worden opgesteld, waarin de vertrekpunten staan beschreven. Deze documenten vormen samen input voor de aanbestedingsprocedure.

Op hoofdlijn kent de aanbestedingsprocedure drie verschillende fasen:

Aanmelding

- Partijen melden zich bij de gemeente als deelnemer aan, door een deelnameverklaring en bijbehorende documenten bij de gemeente in te dienen.
- Als deze deelnameverklaring juist en volledig is, wordt de partij toegelaten tot Ronde 1 en krijgt de partij de beschikking over alle relevante projectinformatie.

Ronde 1

- Doel van deze ronde is selectie van partijen waarmee vervolgens dialooggesprekken worden gevoerd.
- Geïnteresseerde partijen dienen hun visie (concept, ruimtelijk, duurzaamheid, programmatisch, co-creatie en financieel) op het betreffende project in.
- Geïnteresseerde partijen krijgen de gelegenheid om hun visie mondeling toe te lichten.
- Het Q-Team City beoordeelt de ingediende visies op basis van vooraf kenbaar gemaakte criteria.
- De voorstellen voor co-creatie worden beoordeeld door de gemeente.

Ronde 2

- Op basis van de voorstellen uit Ronde 1 selecteert het Q-Team City de partijen die tot ronde 2 worden toegelaten.
- Na een aantal individuele dialooggesprekken dienen de deelnemers hun bieding in. Deze voorstellen zijn een concretisering van de gepresenteerde visie in ronde 1.
- Ook in ronde 2 krijgen partijen de gelegenheid om hun voorstel mondeling toe te lichten.

- Het Q-Team City beoordeelt de ingediende voorstellen op basis van vooraf kenbaar gemaakte criteria.
- Na de beoordeling van de inschrijvingen en het vaststellen van de rangorde van partijen neemt de gemeente het besluit tot voorlopige gunning aan één partij.
- Met deze partij sluit de gemeente een grondreserveringsovereenkomst.

Initiatieven op gronden van derden

Ook voor de situaties waarin de gemeente geen grondpositie heeft, geldt dat we op zoek gaan naar partijen die onze ambities delen en de uitdaging aangaan om van de Nieuwegeinse binnenstad de meest duurzame binnenstad van Nederland te maken.

Voor ontwikkelingen op locaties waar de gemeente geen grondpositie heeft, geeft het Koersdocument, samen met de hierboven genoemde Ruimtelijk-programmatische onderlegger City West ook richting aan wat de gemeente als gewenste ontwikkeling ziet. Daarnaast zullen de hierboven genoemde duurzaamheidscriteria meewegen bij het antwoord op de vraag of de gemeente planologisch/juridisch de voorgestelde ontwikkeling wil faciliteren.

Het aansluiten bij de gemeentelijke ambities, het al dan niet voldoen aan de duurzaamheidscriteria en de mate waarin zullen duidelijk in de gemeentelijke afweging worden meegenomen. Via het co-creatie proces zijn daarnaast ook de share- en stakeholders betrokken bij deze afweging. Via het sluiten van anterieure overeenkomsten worden tot slot afspraken tussen partijen verankerd.



6. Stationsgebied

14

De ontwikkelingen in het Stationsgebied lopen vooruit vanwege de planning van het verleggen van de tramsporen en het realiseren van nieuwe verlaagde tramperrons. Om die reden is er in de gemeenteraad een ontwikkelkader voor Blok B1 (zie kaart) vastgesteld en is de ruimtelijke inpassing van tram- en busstation al vastgelegd, teneinde tijdige uitvoering van het tramproject te borgen. Co-creatie zal zich in het Stationsgebied vooral richten op de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van het OV-plein.

Daar waar het gaat om de vastgoedontwikkeling worden de vastgesteld procedures voor participatie en inspraak gevolgd. De processchema's daarvan zijn als bijlage opgenomen.



Impressie toekomstig Stationsgebied



7. Betrokkenheid gemeenteraad

15

Een planproces van ruimtelijke initiatieven duurt lang en is door de verschillende soorten planologische procedures en fasen vaak ook ingewikkeld. In het schema "Procedures bij ruimtelijke initiatieven" zijn de specifieke formele stappen van planologische procedures (omgevingsvergunning en bestemmingsplan) inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is het gehele planproces schematisch weergegeven.

Voorafgaande aan de formele fase zit de haalbaarheidsfase om te komen tot een principebesluit. Met de nota Vertrouwen op de kracht van de stad (2016-324) zijn fundamenteën gegeven hoe de gemeente initiatieven van inwoners en bedrijven oppakt. In deze nota is aangegeven dat initiatieven ingedeeld kunnen worden in verschillende categorieën: van "Licht", "Midden" naar "Zwaar". Ook bij ruimtelijke initiatieven kunnen de initiatieven ingedeeld worden in "Licht", "Midden" en "Zwaar". Dit sluit weer aan bij de formele procedures van het schema "Procedures bij ruimtelijke initiatieven".

Voorgaande is vertaald in het bijgevoegde schema "Planprocessen ruimtelijke initiatieven in de loketfase/principeaanvraag". In dit schema is aangegeven hoe met de verschillende planprocedures wordt omgaan.

Voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zal in aanvulling op de motie Bestemmingsplannen (2012-105, besluitenlijst maart 2012) voortaan altijd een startnotitie met de raad in de commissie ROM besproken worden. Deze werkwijze geldt voor gemeentelijke projecten.

Particuliere initiatiefnemers hebben wettelijk de mogelijkheid zelf een voorontwerp bestemmingsplan bij de gemeente in te dienen voor behandeling. Wanneer deze situatie zich voordoet kan afgezien worden van het maken van een startnotitie en wordt direct het voorontwerp bestemmingsplan in de commissie ROM besproken.



8. Bestemmingsplan City

De vraag is hoe de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden en wat de relatie is met het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad (dat in 2017 voor de inspraakprocedure ter inzage heeft gelegen)?

Meer in het bijzonder wordt in deze paragraaf ingegaan op de mogelijkheden voor het deelgebied Stationsgebied/Blok B1.

Voorgeschiedenis

Tot nu toe zijn voor de binnenstad diverse documenten opgesteld:

- voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad, dat ter inzage lag van 19 juni tot en met 3 juli 2017, met daarin een aantal ontwikkelingen (met name in de vorm van wijzigingsbevoegdheden);
- het Koersdocument City 2017 voor de verdere ontwikkeling van de Binnenstad (en dan met name West), vastgesteld op 23 november 2017 en de Mobiliteitstoets ter onderbouwing van het bestemmingsplan;
- bestemmingsplan Kantoorreductie Binnenstad, vastgesteld op 31 mei 2018 door de gemeenteraad;
- voor de HN-locatie is de keuze gemaakt om een versnelling te maken ten opzichte van andere planonderdelen. Het bestemmingsplan voor deze locatie is op 28 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad.

Bestemmingsplan Binnenstad

Het verder in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan voor de hele binnenstad is op dit moment niet zinvol. Een bestemmingsplan voor de hele binnenstad kan immers op dit moment (nog) niet alle ontwikkelingen bevatten die zich aandienen en waarbij in voldoende mate rekening gehouden wordt met co-creatie en nog te sluiten overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Om een ontwikkeling op te kunnen nemen in een bestemmingsplan moet namelijk de uitvoerbaarheid aangetoond worden.

Een flexibele inzet van het ruimtelijk-planologisch instrumentarium per deelgebied is daarom wenselijk om adequaat te kunnen handelen indien overeenstemming (co-creatie, financieel en ruimtelijk) is bereikt. Dit kan vervolgens uitgewerkt worden in een bestemmingsplanprocedure per deelgebied of mogelijk gemaakt worden via een uitgebreide omgevingsvergunning. De ruimtelijke procedure vormt daarmee feitelijk het sluitstuk van een zorgvuldig doorlopen proces en daarmee een vertaling van gemaakte keuzes en overeenkomsten.

De ontwikkelingen rond het Stationsgebied/Blok B1 hebben op dit moment de meeste urgentie. Vandaar dat hieronder een voorstel voor de planologische procedure voor dit deelgebied wordt gedaan.

Bestemmingsplan Stationsgebied/Blok B1

Het voorstel is om de ontwikkeling voor het Stationsgebied/Blok B1 samen in één bestemmingsplan te vatten. Dit is nodig om de uitvoerbaarheid in voldoende mate aan te tonen vanwege de benodigde eigendomsposities en het vastleggen van de financiële randvoorwaarden.

De ruimtelijke randvoorwaarden worden op hoofdlijnen en in samenspraak met belanghebbenden uitgewerkt en vertaald in het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige uitgangspunten ten aanzien van bijvoorbeeld dichtheid, massa, hoogtes, afstanden tot percelen en beeldkwaliteit kunnen worden vastgelegd. Dit geeft op voorhand voldoende duidelijkheid en rechtszekerheid richting ontwikkelende partijen en overige eigenaren en gebruikers van het gebied. Daarbij ligt de nadruk ook op het inzichtelijk maken van de onderlinge verhoudingen en afhankelijkheden. Voorkomen moet worden dat de ene ontwikkeling onbedoeld zijn schaduw werpt op de volgende ontwikkeling.

Bijlagen

- Strategisch Co-creatie en Communicatie advies
- Concretisering Strategisch Co-creatie en Communicatie advies
- Planningsschema's
- Besluitvormingsschema's