

Notitie Nieuwegein Binnenstad/Wateras/Hollandse IJssel

Inhoud

- 1. Samenvatting, conclusie en advies**
- 2. Voorgeschiedenis en achtergrond**
- 3. Context van de aanvraag**
- 4. Inhoud van de aanvraag**
- 5. Bovenlokaal belang**
- 6. Kwaliteit en ambitieniveau.**
- 7. Projectexploitatie**
- 8. Investeringsopgave**
- 9. Precedentwerking**
- 10. Concreetheid, inzichtelijkheid en planning**
- 11. Externe subsidiebronnen**
- 12. Staatssteun**

1. Samenvatting, conclusie en advies

Het project Binnenstad/Wateras/Hollandse IJssel van de gemeente Nieuwegein is bijzonder en rechtvaardigt een op maat toegesneden bijdrage. Een specifieke subsidiegrondslag ontbreekt evenwel. Voor de provincie bestaat er, door de inzet van een bijdrage, een uitgelezen mogelijkheid om een zichtbare en herkenbare rol te spelen. Vastlegging kan geschieden op basis van een op te stellen prestatieovereenkomst zoals deze ook opgesteld voor de andere projecten binnen het Stimuleringsfonds Stedelijke Vernieuwing.

Naast de inzet van nog beschikbare middelen uit het Stimuleringsfonds Stedelijke Vernieuwing (in omvang € 1,58 miljoen) is tevens inzet van algemene middelen noodzakelijk. Het voorstel aan PS is om aanvullend € 1,42 miljoen in te zetten.

2. Voorgeschiedenis en achtergrond

De gemeente Nieuwegein heeft een concept-subsidieaanvraag voor de Binnenstad bij de provincie Utrecht ingediend. De aanvraag heeft betrekking op het project “Wateras/Hollandse IJssel”, onderdeel van het vernieuwingsplan voor de Binnenstad van Nieuwegein.

In de afgelopen periode is het plan inhoudelijk beoordeeld. Daarvoor is ambtelijk overleg gevoerd met de gemeente Nieuwegein, is extra informatie aan de gemeente gevraagd en is de aanvraag intern binnen de provinciale diensten besproken. Ook zijn er bestuurlijke contacten over het project geweest. Vanuit diverse beleids invalshoeken is de aanvraag bekeken. Dit betreft wonen en stedelijke vernieuwing, recreatie en toerisme, duurzaamheid en milieu, intensief ruimtegebruik en economie.

Naast de planinhoud is o.a. gekeken naar de aanwezigheid van bovenlokale aspecten, ambitieniveau, uniciteit, concreetheid, planning, exploitatie en de mogelijkheid om te komen tot een inpassing binnen bestaande subsidiestromen.

Op 27 juni j.l. hebben wij u in een kort memorandum op de hoogte gesteld van de concept-aanvraag en hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken bij het beoordelen van de subsidieaanvraag vergezeld van een advies op hoofdlijnen.

In de afgelopen maanden is in een tweede ronde aanvullende informatie aan de gemeente gevraagd en is de concept-aanvraag door de gemeente omgezet in een definitieve aanvraag. Op 11 augustus 2006 is deze definitieve aanvraag ingediend.

Hiernavolgend een verdere toelichting op de beoordeling en het advies.

3. Context van de aanvraag

De projectaanvraag Wateras/Hollandse IJssel heeft betrekking op een deelgebied dat onderdeel uitmaakt van de vernieuwing en transformatie van het huidige (winkel)centrum (City Plaza) tot de (toekomstige) Binnenstad van Nieuwegein.

Het huidige centrum van Nieuwegein is gedateerd en is toe aan een grondige revisie. Als sociaal en maatschappelijk samenbindend stadshart met regionale uitstraling functioneert het onvoldoende. Er zijn te weinig relaties tussen de verschillende functies zoals wonen, werken, winkelen en ontspannen. Dit is het gevolg van een naar binnen gekeerd centrum met een lage verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Bovendien wordt het centrum gekenmerkt door sociale anonimiteit; ondanks dat er mensen wonen is er nauwelijks sprake van buurtgevoel.

Het Binnenstadsplan omvat een structurele transformatie naar een compacte, complete en comfortabele Binnenstad; hierbij is grondige sloop noodzakelijk. Het winkelbestand en de kantoorfunctie worden in omvang verdubbeld. Er vindt een capaciteitsvergroting van wonen plaats door een toevoeging in de woningvoorraad van 650 woningen. Dit bevordert de doorstroming in de regionale woningmarkt alsmede aanvulling op het woningaanbod. Ook wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de voorzieningen. Zo komt er o.a. een nieuw theater met regionale uitstraling, een nieuwe bibliotheek, een nieuw gemeentehuis en een nieuw maatschappelijk centrum. Alle functies worden gemixt en ingepast in een openbare ruimte (drie pleinen met diverse verbindingsroutes en een stadsprovenade aan het water) die niet alleen in omvang groter is maar die ook meer verblijfskwaliteit krijgt. Door de intensivering van functies worden ook de ontsluiting, het openbaar vervoer en de parkeervoorzieningen hierop aangepast. Meervoudig grondgebruik in combinatie met functiemenging vormen de basis voor een grotere dynamiek en meer gebruikskwaliteit.

4. Inhoud van de aanvraag

De projectaanvraag voor een provinciale bijdrage omvat de aanleg van een wandel- en fietspromenade. In samenhang hiermee vindt de aanleg van een stadsbalkon met ondergronds parkeren plaats. Binnen de openbare verblijfsruimte vormt deze promenade met stadsbalkon, tezamen met de drie nieuw aan te leggen pleinen, een belangrijk verblijfsdeel.

De aantrekkelijkheid van deze promenade wordt sterk verhoogd door de aankleding met inrichtingselementen zoals o.a. zitjes, sanitaire voorzieningen, een horecavoorziening en beeldende kunst. Zodoende kan dit een belangrijk “rustpunt” voor de fietser en wandelaar worden. Door de inpassing met grote bomen zal de landelijke sfeer versterkt worden en zal ook de historische bomenstructuur langs het water hersteld worden. In de avond- en nachturen zal toepassing van bijzondere verlichtingselementen zorgdragen voor een verhoging van de sociale veiligheid.

De promenade omvat ook aanlegsteigers die een rol vervullen als aanlegplaats voor pleziervaartuigen. Dit biedt passagiers ervan de mogelijkheid om te winkelen hetgeen leidt tot een extra intensivering van de promenade. De promenade heeft via het stadsbalkon een verbinding met het oostelijk deel van de Binnenstad. De kwaliteitsverbetering van het overig openbaar gebied in de Binnenstad (“de drie pleinen”) wordt “stenig”; de promenade aan het water zal in contrast hiermee een groene inrichting krijgen.

De promenade zal er in belangrijke mate toe bijdragen dat het water van de Hollandse IJssel beter benut zal worden voor recreatie en ontmoeting. Zo worden er ook aanlegsteigers aangelegd die een rol vervullen als aanlegplaats voor pleziervaartuigen. Dit biedt passagiers ervan de mogelijkheid om te winkelen. Vooral in de zomermaanden zal de promenade intensief worden gebruikt.

Het aan te leggen stadsbalkon sluit aan op de promenade. Onder het verhoogde stadsbalkon vindt ondergronds parkeren in twee lagen plaats. De opbouw van het stadsbalkon wordt gekenmerkt door meervoudig grondgebruik: bovengronds een verblijfsruimte, ondergronds een tweelaagse parkeergarage. Vanaf het hoger gelegen stadsbalkon is er uitzicht op de stadspoleinen en op de boulevard en Hollandse IJssel. De promenade is te bereiken via een brede “luie” trap en een hellingbaan voor fietsers en mindervaliden. Zo mogelijk zal ook hier een van de fietsenstallingen gesitueerd worden.

Meervoudig grondgebruik, een van de hoofdthema's van de vernieuwde Binnenstad, wordt ook binnen deze zone toegepast. Dit biedt de mogelijkheid de bovengrondse openbare ruimte van deze zone, net als de drie aan te leggen pleinen, in te richten tot een kwalitatief hoogwaardige verblijfsruimte. Het kader van de promenade wordt aan een kant gevormd door bebouwing in de vorm van twee hoge kantoortorens ("de Palmtorens"), als "landmarks" van de Binnenstad.

5. Bovenlokaal belang

Het plan Binnenstad, met het deelplan Wateras/Hollandse IJssel, is van bovenlokaal belang doordat, door de intensivering van de verschillende programmaonderdelen, het centrum van Nieuwegein de rol van regionaal subcentrum in het zuidwestelijk deel van de Utrechtse netwerkstad eindelijk kan waarmaken.

Er vindt een zodanige vergroting plaats van detailhandel, kantoren, werkgelegenheid, wonen, maatschappelijke en culturele voorzieningen dat sprake is van een plan met regionale uitstraling. Het plan is een uitwerking van rijks- en provinciaal beleid om op knooppunten van openbaar vervoer en goed bereikbare plaatsen de stedelijke ontwikkeling te intensiveren door herstructurering. Aan alle functies die hierbij van belang zijn, wordt aandacht besteed. Er vindt een verdubbeling plaats van het winkel- en werkgelegenheidsaanbod (kantoren), er komen extra woningen (voor specifieke doelgroepen), er komt een regionaal openbaar vervoer station en ook het culturele aanbod (theater) krijgt regionale wervingskracht.

Bovendien geeft het streekplan aan dat het van belang is te komen tot een goede benutting van nieuwe bouw mogelijkheden binnen het stedelijk gebied. Dit vanuit de visie van het versterken van de contrastwerking tussen stad en land door rode contouren. Voor de Binnenstad van Nieuwegein zijn het herijken van de stedelijke functies, de kwaliteit, het imago en de gewijzigde woonbehoeften centrale aandachtspunten. In de Binnenstad worden, in een verbeteringslag, winkels, kantoren, vrijetijdsvoorzieningen en woningen ontwikkeld die bijdragen aan de status van een vitale kern met een breed werkgelegenheids- en voorzieningsprofiel. In het kader van dit proces wordt door intensief en zorgvuldig ruimtegebruik ("kwaliteit") extra bouwcapaciteit gegenereerd. Het rijksbeleid legt in de Nota Ruimte een sterk accent op de economische ontwikkeling en op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

Het deelplan Wateras/Hollandse IJssel is om meerdere redenen van bovenlokaal belang. De fietsroute speelt een rol van betekenis in het provinciaal en landelijk fietsnetwerk. Eveneens maakt het deel uit van een grotere gebiedsstructuur. Zo vervult de hierin gelegen fietsroute een rol van betekenis in het provinciaal en landelijk fietsnetwerk. De aan te leggen (fiets)promenade maakt in regionaal opzicht onderdeel uit van de noord-zuid fietsroute tussen Utrecht en IJsselstein en van de fietsroute binnen de Hollandse Waterlinie. Tevens vormt deze een belangrijke schakel in het landelijk fietsnetwerk ("de Overlandroute"). Door de kwaliteitsimpuls zal de gebruiks- en belevingswaarde voor de fietser een duidelijke meerwaarde krijgen ("een bijzondere kraal aan de snoer"); door de nieuwe inrichting wordt de sociale veiligheid ervan vergroot.

Een tweede reden is de betekenis ervan als attractieplek aan het water binnen het landelijk toerwaartnet waarbij het water van de Hollandse IJssel deel uitmaakt van het recreatieve vaarnetwerk.

6. Kwaliteit en ambitieniveau.

Het plan kenmerkt zich inhoudelijk door specifieke kernkwaliteiten. Dit zijn: *zorgvuldig ruimtegebruik, duurzaamheid en herstructurering.*

In bijzondere mate wordt aandacht besteed aan het toepassen van *zorgvuldig ruimtegebruik.* Zorgvuldig ruimtegebruik vormt een van de hoofdbeleidslijnen van het streekplan.

Het project Binnenstad Nieuwegein scoort hoog op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik. Het is een ambitieus project, waarbij al het parkeren onder maaiveld plaatsvindt. Werken, wonen en leisure vindt vooral plaats in hoogbouw. Functiemenging vormt hierin de sleutel tot dynamiek en gebruikskwaliteit. Het project heeft landelijk de voorbeeldstatus verkregen van intensief ruimtegebruik (Ministerie van VROM).

Met het ondergronds parkeren en de hoogbouw komt extra openbare ruimte vrij voor verblijf zo ook voor “de groene inrichting” van de Binnenstad met stadsboulevard en stadsbalkon. Hiermee verkrijgt het totale project hoge ruimtelijke kwaliteit; goed voor bewoners, ondernemers en gebruikers. Een intensivering door meervoudig grondgebruik, een versterking van de functieverwevenheid en een vergroting van het bebouwingsoppervlak en bouwvolume gaat gelijk op met een versterking van de te bereiken ruimtelijke kwaliteit. Door deze intensiveringsslag is ook een betere benutting van het openbaar vervoer mogelijk; zo worden haltes van openbaar vervoer in een geïntegreerde stationshal gekoppeld aan andere functies.

Door het realiseren van 5500 parkeerplaatsen in gebouwde, ondergrondse parkeervoorzieningen vindt er een capaciteitsvergroting plaats van de openbare ruimte. Er komt daardoor niet alleen meer verblijfruimte in kwantitatieve zin, ook de inrichting ervan is van een hoger kwaliteitsniveau. Ook binnen de stedelijke vernieuwing is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk item. Het project Binnenstad/Wateras/Hollandse IJssel geeft hieraan uitwerking.

Eveneens wordt ingezet op hoge milieuambities op het terrein van *duurzaamheid*. De intensivering van het ruimtegebruik maakt hoge prestaties op milieu- en energiegebied mogelijk. In het project wordt aandacht besteed aan verschillende duurzaamheidsaspecten. Vroegtijdig zijn met ontwikkelaars hierover afspraken gemaakt. Deze ambitie is vastgelegd voor diverse duurzaamheidsthema's. Zo hebben de meeste deelprojecten een score die hoger ligt dan bij toepassing van de standaardmaatregelen op basis van het Nationaal Pakket voor Duurzame Stedenbouw.

Ook op het gebied van energie wordt het plan gekenmerkt door een hoge ambitie. Voor het gebied wil men een energieprestatie realiseren met een verlaging van 37,5 %. Dit krijgt in het bijzonder uitwerking in de geplande Palmtorens; voor deze kantoortorens geldt de ambitie van energieneutraal. Beide torens zijn gesitueerd aangrenzend aan het gebied van het deelproject Wateras/Hollandse IJssel. Al met al straalt het plan een hoge mate van duurzaamheid uit. Aangevuld met de ambities op het gebied van materiaalgebruik en mobiliteit draagt het project bij aan een duurzame leefomgeving.

Tevens is van belang de *herstructurering* vanuit de optiek van binnenstedelijke woningbouw en stedelijke vernieuwing.

Binnen het project Binnenstad wordt programmatisch een dubbele kwaliteitsslag gemaakt. Door de sloop van woningen gevolgd door nieuwbouw vindt in kwantitatieve zin een capaciteitsvergroting plaats van circa 650 woningen. Daarnaast wordt in kwalitatieve zin vraag en aanbod beter op elkaar afgestemd door het zorgen van huisvesting voor een specifieke doelgroep (senioren en ouderen) in een specifieke woonvorm en financieringscategorie (appartementen in het middensegment en in het duurder segment) in een specifiek woonmilieu. Voor deze doelgroep is er in Nieuwegein en ook bovenlokaal in een hoogstedelijke situatie (dicht bij de voorzieningen) beperkt aanbod; de vraag daarentegen is groot.

De vernieuwingsoperatie betekent ook een betere samenhang met de omliggende woonwijken (o.a. door het opheffen van infrastructurele barrières) en biedt daardoor voor de toekomst betere randvoorwaarden dat ook aan de randen van de omliggende woonwijken meer aandacht zal worden besteed. Dit geldt in bijzondere mate voor de flats aan het Nijpelsplantsoen. Het uitstralingseffect van de vernieuwingsoperatie in de Binnenstad zal in positieve zin hierop van invloed zijn.

7. Projectexploitatie

In het kostenplan is een raming opgesteld voor de realisatie van de stadsboulevard.

De doelstelling van de gemeente is om een hoog kwaliteitsnivo van de openbare ruimte te ontwikkelen. Het verzoek om subsidie is gericht op de realisering van deze extra kwaliteit in de uitvoering. Binnen het project is dekking voor een standaardinrichting van deze openbare ruimte. In totaal is er binnen het Operationeel Ontwikkelingsplan Binnenstad in totaal € 3.354.500,- (ex BTW) opgenomen. Voor de gewenste hoogwaardige uitvoering van het project is een raming opgesteld van in totaal € 6.645.000,- (ex BTW). De meerkosten (extra kwaliteit) hebben hoofdzakelijk betrekking op de hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte (met o.a. inrichtingselementen, verlichting,

aanlegsteiger en beeldende kunst) en de aanplant van bomen van eerste grootte (15 tot 25 meter). Om deze groene invulling mogelijk te maken is het noodzakelijk om de ondergrondse infrastructuur te reconstrueren hetgeen een kostbare operatie is.

Het betreft een globale raming van de meerkosten voor de hoogwaardige uitvoering van het project. In het kader van een provinciale subsidieverlening is het noodzakelijk om in de te sluiten overeenkomst zaken vast te leggen over het uitvoeringsniveau in relatie tot de (maximale) subsidie en de verrekening van de daadwerkelijke kosten op basis van een nacalculatie met een accountantsverklaring.

Bij de beoordeling van de hoogte van de subsidiebijdrage zijn de kosten m.b.t. de post onvoorzien buiten beschouwing gelaten waardoor de totale subsidiebijdrage uitkomt op € 2.991.120,-. Vanuit praktisch oogpunt is het voorstel dit af te ronden tot € 3 miljoen.

8. Investeringsopgave

Het totale project Binnenstad betekent een grote investeringsopgave van de private partijen maar ook van de gemeente. Recentelijk is met de marktpartijen een definitieve samenwerkingsovereenkomst gesloten. In de komende twaalf jaar zal ruim € 900 miljoen worden geïnvesteerd in de nieuwe Binnenstad. Hiervan neemt de gemeente ruim € 325 miljoen voor haar rekening. De investeringen hebben betrekking op zowel de realisatie van een nieuw gemeentehuis, theater, bibliotheek, centrum voor beeldende kunst en maatschappelijk centrum als in de realisatie van parkeergarages en inrichting van de openbare ruimte. Ofschoon een deel van de investeringen worden terugverdiend, blijft € 48 miljoen als resterend tekort in de gebiedsexploitatie. Hiervoor is in de gemeentebegroting budget gereserveerd. Het deelproject Wateras/Hollandse IJssel is voor een deel (tot ruim € 3,3 miljoen) binnen deze gemeentelijke investering gedekt; de subsidieaanvraag heeft betrekking op niet gedekte deel (ook ruim € 3,3 miljoen).

9. Precedentwerking

Gelet op de investeringsomvang (financieel) en de te realiseren intensiverings- en kwaliteitsslag (inhoudelijk) is de vernieuwingsslag die de gemeente Nieuwegein met het project Binnenstad maakt groter dan centrumvernieuwing in vergelijkbare gemeenten. Met name in de mate waarin zorgvuldig ruimtegebruik binnen de stedelijke vernieuwing wordt toegepast heeft het project een bijzondere voorbeeldwerking. Vanuit deze optiek lijkt precedentwerking uitgesloten.

10. Concreetheid, inzichtelijkheid en planning

Op 28 september 2006 zal vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad door de gemeenteraad plaatsvinden. Tevens zijn door de gemeente met de marktpartijen contracten voor de realisatie getekend.

Het meest oostelijk gelegen deel van het Binnenstadsplan met hierin opgenomen het deelplan Wateras/Hollandse IJssel zal al in de komende jaren uitgevoerd worden. Voor de eerste bouwactiviteiten in dit gebied ("een van de Palmtorens") is planologisch goedkeuring (artikel 19) en bouwvergunning verleend. De verwachting is dat begin 2007 met de bouw gestart kan worden. Vervolgens zal eind 2008 gestart worden met uitvoering van de inrichting van de stadsboulevard.

11. Externe subsidiebronnen

De gemeente Nieuwegein ontvangt voor dit project geen provinciale subsidies en ook geen rijkssubsidies. Er is wel subsidie bij het BRU gevraagd voor een bijdrage in de kosten van de autoverkeersontsluiting, het openbaar vervoer en voor de aanleg van fietsenstallingen. Deze BRU-aanvragen staan evenwel "los" van de provinciale subsidieaanvraag welke betrekking heeft op een bijdrage in de kosten van de inrichting van het openbaar gebied.

12. Staatssteun

Het gaat om uitsluitend openbare voorzieningen en de inrichting van de stadsboulevard wordt als een projectopdracht europees aanbesteed. Hierdoor is geen sprake van staatssteun.