

Onderwerp

Ontwikkelvisie Winkelsteeg

Opsteller	Ewald van Petersen	Collegebesluit	1 juni 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum Raad	24 november 2021
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Samenvatting

Recent heeft uw raad wensen en bedenkingen geuit op het vastgestelde concept Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid, bij raadsbrief met onderwerp 'Wensen en bedenkingen Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid' wordt u hierover verder geïnformeerd. In het Ambitiedocument is opgenomen dat een ontwikkelvisie wordt opgesteld voor het gebied Winkelsteeg. Dit voorstel ziet toe op het vaststellen van ontwikkeldoelen en ontwikkelprincipes voor deze ontwikkelvisie.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg en voor de ontwikkeling van Winkelsteeg de volgende ontwikkeldoelen vast te stellen:
 - a) Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid.
 - b) Winkelsteeg draagt bij aan het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone-Zuid.
 - c) Winkelsteeg speelt een sleutelrol in het verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, het verkleint de gevoelde/beleefde afstand tussen de stadsdelen aan weerszijden.
2. Voor de ontwikkeling van Winkelsteeg de acht ontwikkelingsprincipes en het ruimtelijk raamwerk, zoals in dit voorstel vermeld onder "beoogde impact", vast te stellen.

Aanleiding

Recent stelde uw gemeenteraad de Omgevingsvisie 2020-2040 vast. In de Omgevingsvisie zijn richtinggevend besluiten genomen over de ontwikkeling van onze stad. Eén van die besluiten betrof de ontwikkeling van de zogeheten zuidelijke Kanaalzone. Ons college heeft het concept- Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid (met zowel fysiek-ruimtelijke als sociaal, maatschappelijke en economische opgaven) februari jl. vastgesteld en aan uw raad aangeboden voor wensen en bedenkingen. Het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid en Ontwikkelvisie Winkelsteeg worden nu separaat, maar wel gelijktijdig, aangeboden voor besluitvorming door ons college. Eén van de in het Ambitiedocument opgenomen vervolgstappen is het opstellen van een ontwikkelvisie voor het gebied Winkelsteeg.

Beoogde impact

De gemeente heeft grote ambities op het gebied van groei, leefbaarheid, klimaatadaptatie, vergroening, economische vitaliteit en bereikbaarheid. De fysieke en financiële ruimte om deze ambities te verwezenlijken is beperkt en moet dus optimaal worden benut. Daarom zoeken we naar slimme combinaties, zodat er zoveel mogelijk doelstellingen kunnen worden behaald. We zien de ontwikkeling van Winkelsteeg ook als kans om bestaande opgaven op het gebied van leefbaarheid, klimaatadaptatie, vergroening, economische

vitaliteit en bereikbaarheid aan te pakken. Door de ambities en opgaven in samenhang te beschouwen ontstaat er ruimte voor een aantrekkelijke en gezonde stad.

Om richting te geven aan de transformatie van Winkelsteeg is een ontwikkelvisie opgesteld. Hierin zijn (in samenhang) de belangrijkste elementen weergegeven om van Winkelsteeg een nieuw, sterk werk-, woon, en verblijfsgebied te maken. Zo wordt ook (meer) duidelijkheid gegeven aan de belanghebbenden in Winkelsteeg en omgeving. We willen een toekomstbestendig raamwerk maken met groen en water dat ruimte biedt voor ontmoeten, reizen, sport en bewegen, en planten en dieren. Hierbij gebruiken we de cultuurhistorische elementen in het gebied. Binnen het raamwerk zijn we flexibel in de uitwerking. We versterken de economische functie van Winkelsteeg door in het werkprogramma te kiezen voor vier marktsegmenten die aansluiten op de kwaliteiten van het bedrijventerrein: health en high tech, light industry, kleinschalige stadsdistributie en consumentverzorgende dienstverlening. We voorzien een uitbreiding van circa 150.000 m² bruto vloeroppervlak werken in Winkelsteeg.

Uitgangspunt hierbij is dat iedereen in Winkelsteeg mag en kan wonen: we programmeren ca. 3900 woningen waarvan 30% in de sociale huur. Het overige verdelen we ongeveer gelijkmatig tussen middeldure huur/koop en dure huur/koop voor diverse doelgroepen.

We starten de transformatie in een drietal kerngebieden: omgeving station Goffert, de Nieuwe Dukenburgseweg (ca. 500 tijdelijke woningen op de locatie NDW21) en de Kanaalknoop. Voor de (maatschappelijke) voorzieningen voor de nieuwe bewoners en werkers in Winkelsteeg zullen we nadrukkelijk kijken of voorzieningen in of in samenhang met de omliggende wijken gerealiseerd kunnen worden c.q. gebruik gemaakt kan worden van bestaande voorzieningen in die wijken. We creëren netwerken die duurzame en gezonde mobiliteit stimuleren en dragen daarmee bij aan het voorkomen van onnodig autogebruik.

We kunnen dit echter alleen bereiken door langjarig regie te voeren op een integraal ruimtelijk kader, waarbij we uitgaan van het principe “vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan”. We hebben hiervoor 8 ontwikkelingsprincipes gedefinieerd. Deze 8 ontwikkelingsprincipes vormen tezamen een robuust kader voor de ontwikkeling van Winkelsteeg, waarbinnen flexibiliteit is voor verdere uitwerkingen of gewijzigde inzichten na verloop van tijd.

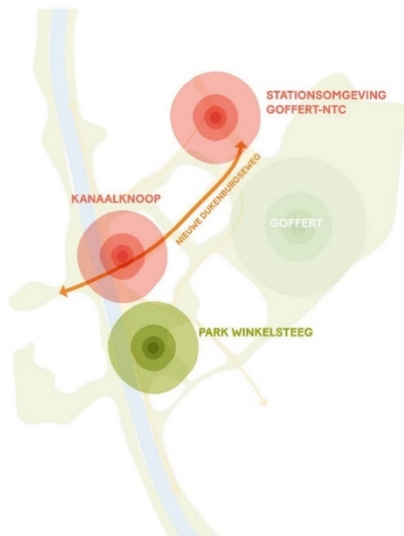
De 8 ontwikkelingsprincipes



1. EEN GEMENGD WERK-WOONGEBIED

De ruimte in Winkelsteeg geeft de mogelijkheid om gebieden met verschillende karakters naast elkaar te ontwikkelen. Rondom NXP en de Novio Tech Campus ligt de nadruk op werken. Aan de zuidzijde rondom park Winkelsteeg en het Maas-Waalkanaal ligt de nadruk op wonen. In alle andere gebieden wordt werken en wonen op verschillende manieren en met verschillende “korrelgroottes” gemengd. Deze mix zorgt voor veel meer levendigheid en hieraan gerelateerde sociale veiligheid rond Station Goffert en langs de Nieuwe Dukenburgseweg.

We versterken de economische functie van Winkelsteeg door in het werkprogramma te kiezen voor vier segmenten: health & high tech, light industry, kleinschalige stadsdistributie en consumentverzorgende dienstverlening. Daarnaast is er ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen voor de nieuwe bewoners en werkenden, in afstemming met de voorzieningen in de nabij gelegen wijken.



2. ANKERPUNTEN IN HET GEBIED

De transformatie van het gebied is opgehangen aan verschillende ankerpunten; plekken die een belangrijke programmatische impuls geven en cruciaal zijn voor de identiteit van Winkelsteeg in 2035:

- Stationsomgeving Goffert-NTC als poort van Winkelsteeg en als verbinder naar Neerbosch-Oost, Hatert en de Kolpingbuurt.
- De Kanaalknoop als bruisende stapsteen aan het Kanaal tussen de binnenstad en Dukenburg
- De NDW als levensader van Winkelsteeg die de twee stedelijke ankerpunten (Kanaalknoop en Stationsomgeving Goffert-NTC) met elkaar verbindt.
- Park Winkelsteeg als versterking van het groene karakter van Winkelsteeg.

We starten met de (gefaseerde) transformatie in een drietal kerngebieden zijnde: omgeving station Goffert, de Nieuwe Dukenburgseweg (ca. 500 tijdelijke woningen op de locatie NDW21) en de Kanaalknoop, een en ander conform de in de ontwikkelvisie opgenomen hoofdlijn voor de fasering.



3. ROBUUST GROEN-BLAUW NETWERK: GROEN

In de toekomst zal Winkelsteeg een groendooraderd gebied zijn met het Goffertpark en Park Winkelsteeg als grote groengebieden. Een robuuste groenstructuur door het gebied vergroot en behoud biodiversiteit in de stad, koelt de stad, laat water infiltreren, laat mensen ontspannen en nog veel meer. Een multifunctionele groenstructuur die ook bijdraagt aan de identiteit van het gebied en de stad Nijmegen. De historie van Winkelsteeg (met o.a. landgoed Winckelsteegh) biedt aanleidingen om deze historische groenstructuren te benutten en verder te versterken.



4. ROBUUST GROEN-BLAUW NETWERK: WATER

Winkelsteeg speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding van de stad. Naast ruimte voor infiltratie en piekberging willen we water aantrekkelijk maken en het combineren met functies als bewegen, spelen, natuur en biodiversiteit.



5. WINKELSTEEG ALS VERBINDER

Met haar centrale ligging zal Winkelsteeg in de toekomst een aantrekkelijk en verbindend stuk stad worden. Zo is de ambitie om de route langs het kanaal sociaal veiliger te maken zeker rondom de bruggen, en de verbindingen met Neerbosch-Oost, de Kolpingbuurt en richting Hatert te verbeteren. Hierdoor worden de verbindingen binnen het gebied en met de omliggende gebieden en bestaande voorzieningen sterker. Daarbij zal Winkelsteeg als geheel de verbinding van de (binnen)stad met Dukenburg versterken met de ontwikkeling van de stationsomgeving Goffert en langs de Nieuwe Dukenburgseweg.



6. OMARMEN VAN HET KANAAL

De gebieden die in het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid zijn aangemerkt als 'Stepping stones' zijn belangrijke ontwikkellocaties. Op deze plekken wordt nieuw programma ontwikkeld waarmee de Kanaalzone wordt geactiveerd.

We omarmen het kanaal door van Winkelsteeg een bruisende plek te maken aan het kanaal als scharnierpunt tussen Dukenburg, het kanaal en de stad.



7. NETWERK VOOR MENSEN

Het netwerk in Winkelsteeg moet voldoende flexibel zijn om te anticiperen op veranderingen, maar moet ook robuust genoeg zijn om zeker te weten dat iedereen op de gewenste bestemming komt. Zo is het natuurlijk belangrijk dat vrachtwagens bij de bedrijven kunnen komen, maar ook belangrijk dat er meer aandacht komt voor langzaamverkeersroutes.

Het raamwerk zorgt voor goede en (sociaal)veilige routes voor fietsers en creëert een autoluwe zone langs het kanaal en rondom het stationsplein in Stationsomgeving Goffert-NTC, wat een belangrijk ankerpunt is voor het OV.

Het raamwerk draagt bij aan het verkleinen van de afstand tussen Dukenburg en het centrum van de stad, en aan het verbinden van de ontmoetingsplekken in het gebied.

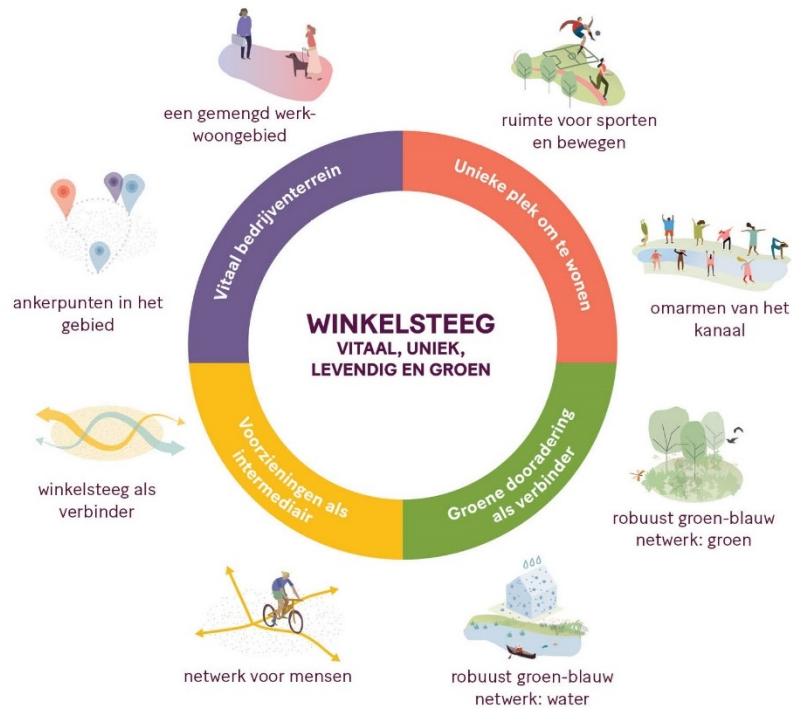


8. RUIMTE VOOR SPORTEN EN BEWEGEN

Gezonde verstedelijking draait om het bieden van de mogelijkheden voor een gezonde leefstijl; de keuze voor te voet of op de fiets boven de auto voor kleine afstanden naar dagelijkse voorzieningen en het maken van een prettige leefomgeving met een goede mix van rust en reuring, ruimte en kans tot ontmoeten.

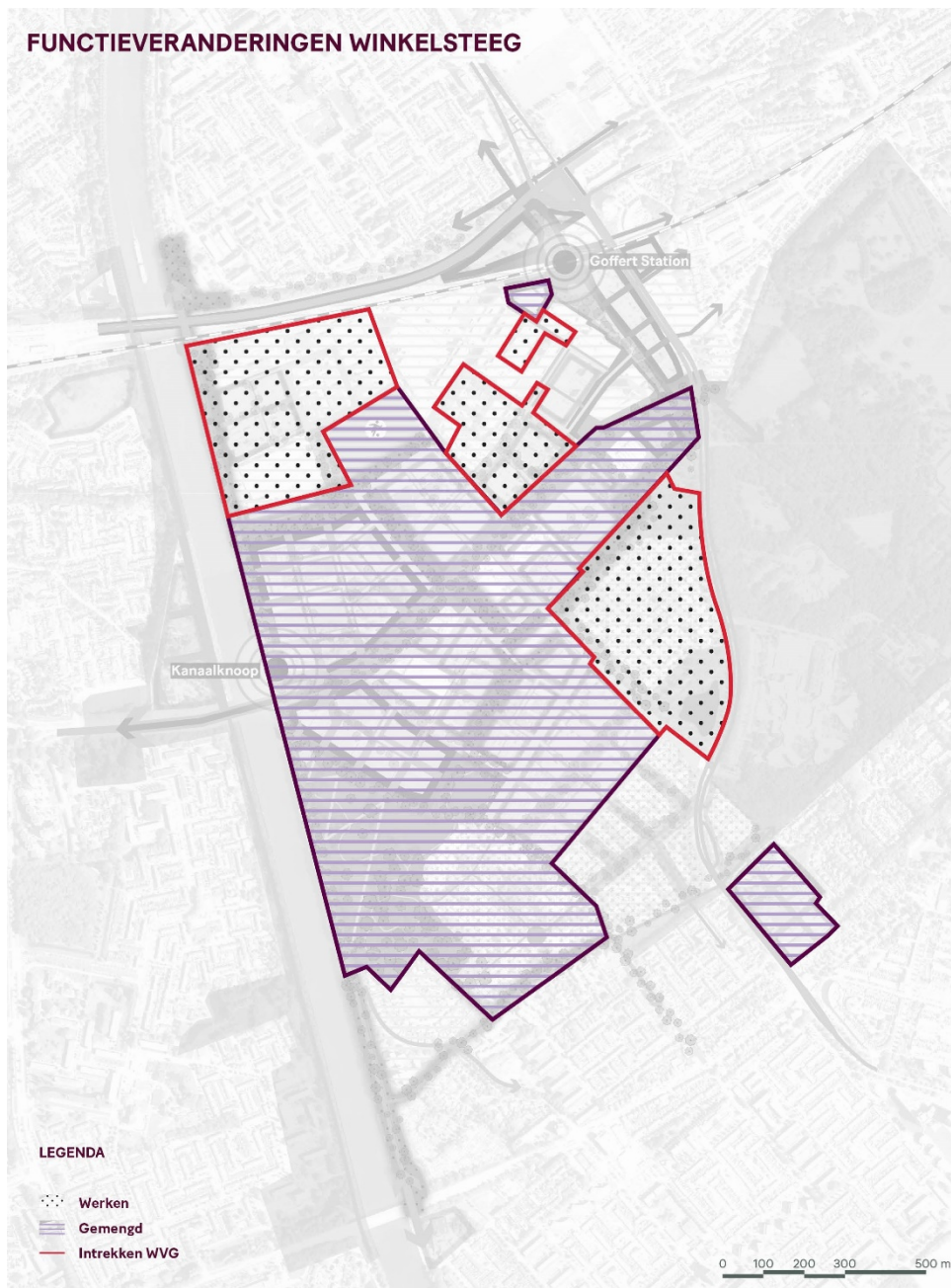
Sporten en bewegen in het gebied krijgen in het raamwerk extra aandacht.

Samenvatting ontwikkelingsprincipes Winkelsteeg



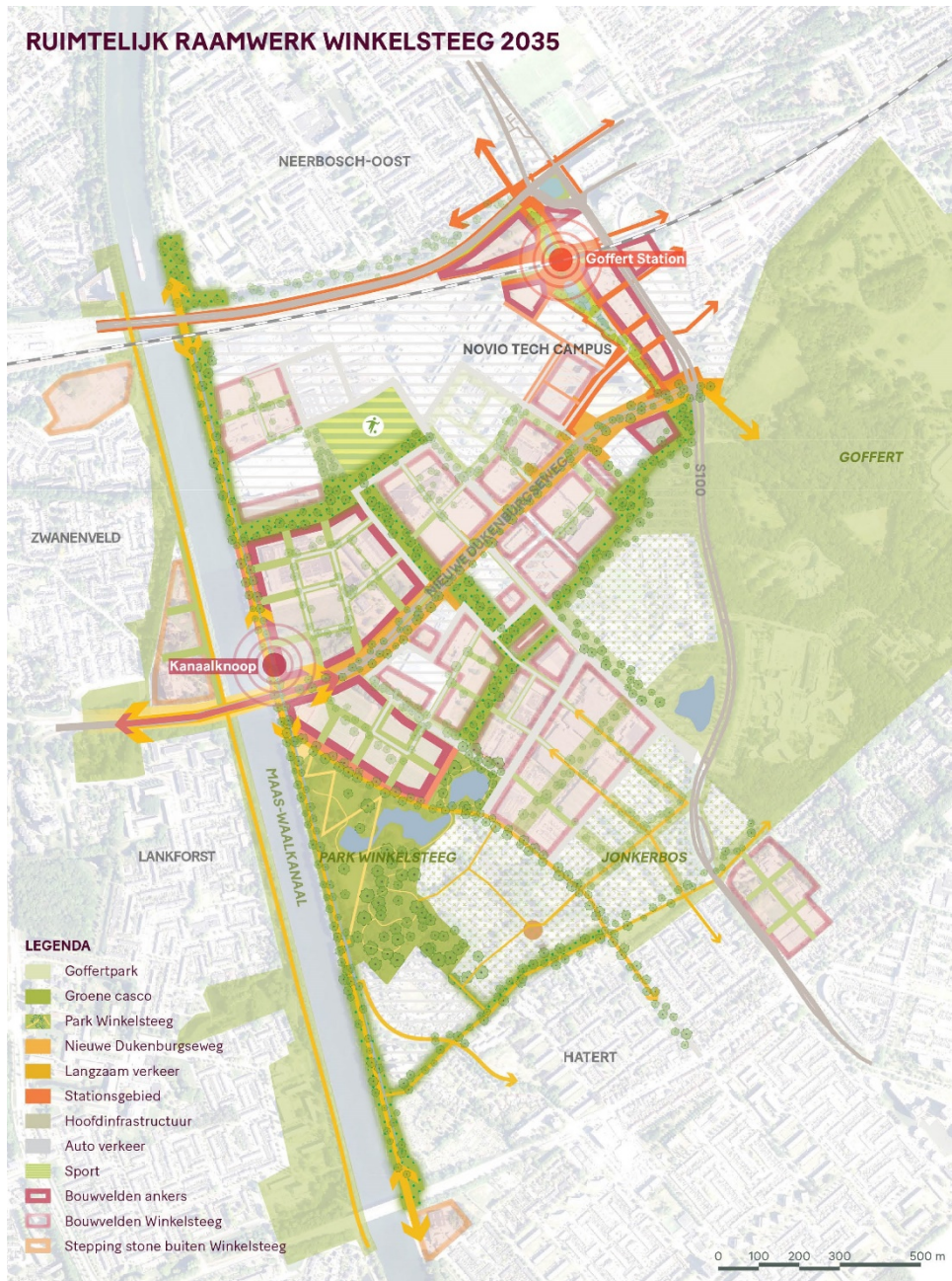
Ruimtelijk raamwerk

Het is van belang om een helder ruimtelijk raamwerk te hebben dat flexibel en robuust genoeg is om met de onzekerheden van de toekomst om te gaan, maar ook voldoende houvast en vertrouwen biedt voor besluiten van vandaag en morgen. Besluiten van de gemeente maar ook van private partijen en corporaties, de partners bij deze ontwikkeling. Tevens biedt het de mogelijkheid om de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op de delen waar naast werken geen menging met andere functies zal gaan plaatsvinden, de Wvg deels op te heffen. De locaties waarop dat van toepassing is, zijn opgenomen in onderstaande kaart 'Functieveranderingen Winkelsteeg'.



Het ruimtelijk raamwerk geeft vorm aan de ambities en doelstellingen op het gebied van mobiliteit, groen, water, natuur/ecologie, wonen en economie. Het vormt daarmee mede

het kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Winkelsteeg. De navolgende kaart is een vertaling van de verschillende “ingrediënten” die uiteindelijk het ruimtelijk raamwerk vormen. Hoofdstuk 4 van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg licht de onderdelen die uiteindelijk het ruimtelijk raamwerk hebben gevormd, toe.



Argumenten

1. *De Ontwikkelvisie Winkelsteeg geeft invulling aan de Omgevingsvisie.*

De Ontwikkelvisie Winkelsteeg geeft richting aan de ontwikkeling van Winkelsteeg en benoemt de fysieke, programmatische en inhoudelijke samenhang waar dat nodig is. In deze ontwikkelvisie wordt uiteengezet hoe richting gegeven kan worden aan de ambities en essenties die van belang zijn voor de ontwikkeling van dit nieuwe werk- en woongebied. Het gaat zowel om ruimtelijk-economische opgaven, als ook om thema's in het sociale domein. Tevens geeft de ontwikkelvisie richting aan de eerste grote (fysieke) ontwikkelingen in het gebied. Hiermee wordt duidelijk hoe via transformatie (gefaseerd) meer arbeidsplaatsen en (meer) woningen in Winkelsteeg gerealiseerd kunnen gaan worden.

Winkelsteeg is een gebied met vele gezichten. Elk deelgebied in de Winkelsteeg kent zijn eigen opgaven, kansen, uitdagingen, en zijn eigen aanpak/fasering. Tegelijkertijd signaleren we de noodzaak voor een integrale, overkoepelende visie die enerzijds voldoende concreet is teneinde duidelijkheid te bieden en verbindingen te creëren, anderzijds voldoende ruimte geeft om komende jaren een voldoende robuust kader te bieden aan veranderende omstandigheden en in te kunnen spelen op kansen.

In het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid is een aantal kernopgaven benoemd die leidend zijn voor de toekomstige ontwikkeling van dit deel van de stad. Deze zijn vertaald naar de overkoepelende ontwikkeldoelen voor Winkelsteeg:

1. *Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid.*
2. *Winkelsteeg draagt bij aan het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone-Zuid.*
3. *Winkelsteeg speelt een sleutelrol in het verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, het verkleint de gevoelde/beleefde afstand tussen de stadsdelen aan weerszijden.*

Op hoofdlijnen is in beeld gebracht wat de essenties zijn om Winkelsteeg tot ontwikkeling te brengen om zo te kunnen transformeren in een aantrekkelijk werk-woongebied met een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsklimaat. Deze zijn verwoord in de hiervoor genoemde 8 ontwikkelingsprincipes en verbeeld in het ruimtelijk raamwerk voor Winkelsteeg.

2. *De Ontwikkelvisie is tot stand gekomen in overleg met de omgeving.*

Het planproces voor de ontwikkelvisie Winkelsteeg startte niet op de tekentafel, maar aan de gesprekstafel. Via een constructieve dialoog met diverse belanghebbenden en belangstellenden hebben zich vanaf maart 2020 steeds duidelijker de contouren afgetekend van dit nieuw te ontwikkelen deel van de stad. Het gehele planvormingsproces met belanghebbenden en belangstellenden (met onder andere drie goed bezochte openbare discussie- en informatieavonden, zowel digitaal als fysiek) is waardevol geweest. Het heeft op inspirerende wijze mede richting gegeven aan de toekomstige functionele invulling en ruimtelijke structurering van Winkelsteeg als werk-, woon- en verblijfsgebied. Startend met een open inventarisatie van kansen, zorgen en ideeën zijn centrale thema's benoemd met dilemma's of nadere

onderzoeksopdrachten. Op die thema's zijn de mogelijke scenario's in beeld gebracht die na een volgende dialoogronde hebben geleid tot een voorstel.

Er is waardering voor het proces en het resultaat. Op onderdelen zijn niet alle partijen het met elkaar eens of wordt er onzekerheid gevoeld wat de ontwikkeling precies gaat betekenen, maar er is wel een basis gelegd die ruimte geeft om hierover met elkaar in gesprek te blijven. De betrokken partijen ondersteunen de ambitie om van Winkelsteeg een nieuw sterk werk-, woon, en verblijfsgebied te maken.

2. *De ontwikkeldoelen, ontwikkelingsprincipes en het ruimtelijk raamwerk vormen de kaders die van belang zijn voor de ontwikkeling van Winkelsteeg, en dienen door uw raad te worden vastgesteld.*

De Ontwikkelvisie Winkelsteeg is opgesteld vanuit de kaders van de Omgevingsvisie, het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid, de relevante beleidskaders en met input van bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden en belangstellenden. We willen een gebied ontwikkelen dat past bij de behoefte en verwachtingen in de stad, vandaag en in de toekomst. In de Ontwikkelvisie Winkelsteeg zijn (in samenhang) de belangrijkste elementen weergegeven om van Winkelsteeg een nieuw sterk werk-, woon, en verblijfsgebied te maken.

Het stellen van de kaders voor een dergelijke ontwikkeling is een bevoegdheid van uw raad. De ontwikkeldoelen, ontwikkelingsprincipes en het ruimtelijk raamwerk vormen samen de kaders voor de ontwikkeling van Winkelsteeg en worden door uw raad vastgesteld.

Binnen deze kaders zal ons college de verschillende gebieden laten uit werken. In de Ontwikkelvisie treft u hiervan ter informatie een eerste uitwerking aan.

Kantttekeningen

1. *Benodigde abstractie vs. gewenste duidelijkheid*

De Ontwikkelvisie Winkelsteeg is één van de eerste stappen in de planontwikkeling na vaststelling van de Omgevingsvisie. Deze visie is echter geen blauwdruk voor de ontwikkeling van Winkelsteeg of de deelgebieden daarbinnen maar geeft de ambities en ontwikkelingsprincipes voor de verdere ontwikkeling weer. De ontwikkelvisie geeft richting aan en benoemt kansen voor de ontwikkeling van het gebied. Ook bevat de ontwikkelvisie schetsen en beelden over hoe de inrichting van het gebied er uiteindelijk uit kan komen te zien. Deze zijn bedoeld als voorbeeld “zo zou het kunnen worden”, en niet als beschrijving van hoe “het moet/zal gaan worden”.

De uitwerking van de (deel)gebieden/-plannen zal in de toekomst nog moeten plaatsvinden. Met de uitwerking van een deelgebied zullen we terugkomen bij uw raad, een en ander naar analogie van de werkwijze in Waalsprong en Waalfront. Tevens zullen we tweemaal per jaar uw raad informeren over de voortgang van de planontwikkeling middels een halfjaarrapportage.

2. *Financiële opgave en risico's en invulling grondbeleid in Winkelsteeg*

Winkelsteeg is een groot gebied wat zeker de komende 15 tot 20 jaar nodig heeft om in zijn geheel tot realisatie te komen. De gemeente zal zeker ook een actieve (grondbeleids)rol moeten gaan spelen om de gewenste doelen te behalen aangezien grote delen een financieel tekort kennen, een integrale aanpak vergen welke de eigendomsgrenzen van percelen veruit overschrijdt, en daarbij om zodanig meervoudig ruimtegebruik vragen welke door de markt niet zondermeer zal kunnen worden opgepakt. Met deze actieve rol hangen ook risico's samen. Deze zullen samen met de grondexploitatie Winkelsteeg (GREX) in beeld worden gebracht. De GREX en bijbehorend risicoprofiel zal aan uw raad worden aangeboden voor besluitvorming. De mogelijk financiële effecten voor de gemeente zijn benoemd onder het kopje Financiën.

Bij de aanbidding van het concept-Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid is gemeld dat voor een deel van Winkelsteeg de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) wordt opgeheven. De opheffing van Wvg voor een deel van Winkelsteeg door ons college kan pas plaatsvinden nadat uw raad een nader kader voor invulling van de Omgevingsvisie ten aanzien van Winkelsteeg heeft vastgesteld. Dit doet zij met het vaststellen van de ontwikkeldoelen, de ontwikkelingsprincipes en het ruimtelijk raamwerk voor Winkelsteeg zoals vermeld onder "beoogde impact". Ons college kan na besluitvorming van uw raad hierover besluiten om de Wvg op delen van Winkelsteeg op te heffen op basis van de kaart Functieveranderingen Winkelsteeg. Een apart collegevoorstel volgt hiervoor te zijner tijd.

Financiën

Aan dit voorstel zijn nu nog geen financiële consequenties verbonden.

Ons college heeft aan uw raad eerder gecommuniceerd dat tegelijkertijd met het aanbieden van de ontwikkelvisie Winkelsteeg, de grondexploitatie zou worden aangeboden. De grondexploitatie kan echter pas na het zomerreces aan uw raad voorgelegd worden ter vaststelling. Het is namelijk gebleken dat het opstellen van deze grondexploitatie, gezien de complexiteit en omvang, toch langer duurt dan gepland waardoor het niet mogelijk is deze gelijktijdig met de ontwikkelvisie Winkelsteeg af te ronden en aan te bieden voor de zomer.

We begrijpen dat de "getrapte" besluitvorming van Ontwikkelvisie en grondexploitatie anders is dan beoogd. Dit geeft uw raad nu echter ook een extra mogelijkheid om de kaders te bepalen en eventueel bij te stellen, waarna ons college op basis van de door uw raad vastgestelde kaders een grondexploitatie aan uw raad ter besluitvorming voorlegt. Daarnaast zien we belangrijke redenen om voor de zomer een besluit te nemen over de ontwikkelvisie Winkelsteeg. Zo houden we tempo in de voortgang van de voorbereiding van de transformatie van Winkelsteeg en geven we gehoor aan de dringende oproep, mede vanuit uw raad, om zo snel mogelijk duidelijkheid te creëren voor de verschillende stakeholders in het gebied, en het creëren van een kader voor het deels opheffen van de Wet voorkeursrecht gemeenten in het gebied. Al het voornoemde in overweging nemende is ons college van mening dat het wenselijk en noodzakelijk is om de Ontwikkelvisie Winkelsteeg vooruitlopende op de grondexploitatie aan te bieden.

GreX en risico's

Met een bandbreedte van +/- 10%, is nu al wel inzichtelijk wat het financiële resultaat zal zijn van ontwikkeling van de delen van het gebied welke door de gemeente actief zouden moeten worden ontwikkeld. De komende maanden zal de grondexploitatie verder worden

afgerond maar op dit moment schatten we in dat het resultaat van de gemeentelijke delen van de ontwikkeling +/- 10%, 110 miljoen euro negatief is.

Ons college zal bij het voorstel tot vaststelling van de grondexploitatie ook een voorstel doen hoe dit forse tekort afgedekt kan worden. Hierbij zullen instrumenten die worden benut in Waalfront en Waalsprong eveneens worden ingezet. Meer concreet gaat het om de inzet van toekomstige OZB-inkomsten van de nieuwe ontwikkelingen uit het gebied en het activeren van investeringen in bijvoorbeeld weg- en riool infrastructuur. Met deze bronnen zal ca. 60-70% van het tekort kunnen worden afgedekt. De reeds verkregen subsidies vanuit het Rijk en een toekomstige subsidieverwachting (gedacht wordt aan provincie, rijk en EU) zullen kunnen zorgen voor de resterende dekking van het geprognostiseerde tekort.

Bij de grondexploitatie wordt tevens een risico-inventarisatie aangeleverd. Naar verwachting zullen o.a. de verwervingskosten, te realiseren opbrengsten, 'de aanleg/aanpassing van (boven- en ondergrondse) infrastructuur en nog te verwachten subsidies belangrijke risico's zijn.

Naast de kosten samenhangende met de grondexploitatie zal er gedurende de ontwikkeling via de normale P&C-cyclus een investeringsclaim worden gedaan voor de realisatie voor enkele maatschappelijke voorzieningen.

Vervolg

Na de zomer zal een grondexploitatie voor Winkelsteeg ter besluitvorming worden voorgelegd.

Bij de verdere uitwerking zullen we ook in gesprek blijven met ondernemers, omwonenden en maatschappelijke instellingen.

Na vaststelling van de grondexploitatie zullen de verschillende deelgebieden uitgewerkt worden in stedenbouwkundige plannen welke op haar beurt vertaald worden in bestemmingsplannen. De stedenbouwkundige plannen worden naar analogie van de projecten Waalfront en Waalsprong ter bespreking aangeboden aan uw raad. Met de vaststelling van bestemmings- en/of omgevingsplannen door uw raad ontstaat er een planologische basis voor de nieuwe ontwikkelingen. Tevens zullen deelgebied-overstijgende zaken worden opgepakt en uitgewerkt, te denken valt aan thema's als waterberging, parkeren maar ook meer juridische zaken als bv een m.e.r.-beoordeling.

Verder zullen we komende tijd werken aan de uitwerking van de opgaven bij Station-Goffert en de NDW21. Hier is start bouw al op korte termijn voorzien wat snelheid van handelen van de gemeente vraagt.

Na de instemming van uw raad op de kaders door het vaststellen van de ontwikkeldoelen, ontwikkelingsprincipes en ruimtelijk raamwerk kan ons college voor onderdelen van Winkelsteeg de vestiging van Wvg opheffen, e.e.a. conform de kaart 'Functieveranderingen Winkelsteeg' pagina 85 van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg. Een apart collegevoorstel volgt hiervoor te zijner tijd.

Bijlagen

1. Ontwikkelvisie Winkelsteeg