Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Vaststellen varianten Stadspeiling - Stadseiland

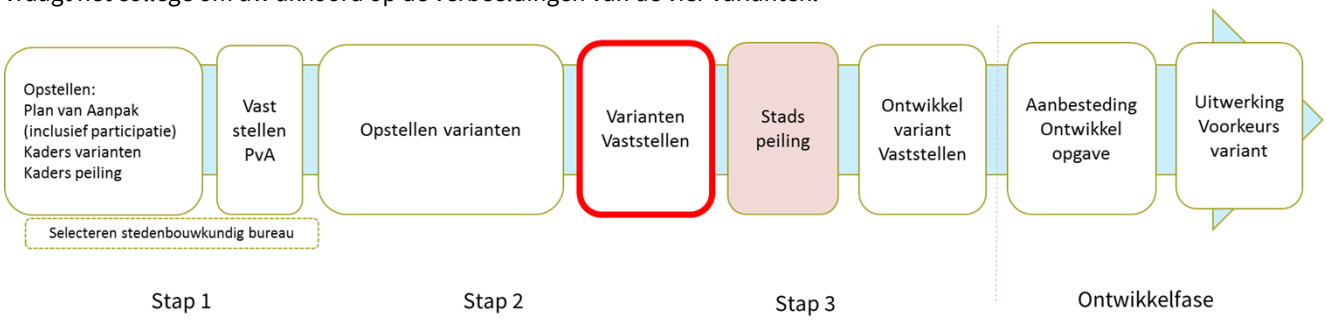
Opsteller	Michiel van der Hagen	**Collegebesluit**	14 december 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	2 februari 2022
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Conform het door uw Raad d.d. 22 september 2021 vastgestelde Plan van Aanpak Stadseiland is de afgelopen maanden gewerkt aan de verbeelding van Stadseiland (Hoge Bongerd en Veur Lent). Het betreft hier verbeeldingen van de vier in het Plan van Aanpak opgenomen varianten: voor Hoge Bongerd een groen-stedelijk woonmilieu en voor Veur Lent vier verschillende woonmilieus (park, groen, groen-stedelijk, stedelijk). Deze uitgewerkte verbeeldingen vormen de basis voor een representatieve stadspeiling. De raad wordt gevraagd in te stemmen met deze verbeeldingen zodat deze kunnen worden voorgelegd in een representatieve peiling.

Voorstel

1. De verbeelding van de varianten voor Stadseiland vast te stellen.
2. Ter verbetering van de uitvoerbaarheid en representativiteit de beoogde doelgroep voor de peiling ophogen van 4000 naar 7000 respondenten in de gehele stad.

Aanleiding
Op 22 september heeft uw raad het Plan van Aanpak Stadspeiling – Stadseiland vastgesteld. Conform dit Plan van Aanpak heeft het college op verzoek van de raad in samenspraak met bewoners van Hoge Bongerd en Veur Lent vier verschillende woonmilieus voor Veur Lent uitgewerkt in verbeeldingen die kunnen worden voorgelegd in een representatieve stadspeiling. In het plan van aanpak is afgesproken dat de varianten worden voorgelegd aan de raad voordat de stadspeiling wordt gehouden. In dit voorstel vraagt het college om uw akkoord op de verbeeldingen van de vier varianten.



Tevens wil het college een aanvulling in de aanpak van de peiling voorstellen door deze op te hogen van 4000 naar 7.000 personen. Daarmee denken wij voldoende respons te krijgen voor een representatief beeld voor de gehele stad en gebieden die dichter bij het Stadseiland liggen of er verder vanaf liggen.

Beoogde impact

Uw raad wil graag middels een representatieve peiling de mening ophalen van de 'gemiddelde' Nijmegenaar' over de gewenste toekomstige invulling van Veur Lent (Stadseiland). Zoals uitgelegd in het Plan van Aanpak is het belangrijk om beelden voor te leggen die goed duidelijk maken wat de verschillen zijn tussen de varianten, een objectief beeld geven, en tegelijkertijd duidelijk maken dat de afbeeldingen **niet** de definitieve plannen zijn.

Doelenboom Wonen en stedelijke ontwikkeling

Door het toevoegen van een nieuw en aantrekkelijke woonklimaat draagt dit voorstel bij aan de volgende ambities uit de doelenboom:
Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen
Ambitie: We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners

Argumenten

Opzet

In samenspraak met de klankbordgroep zijn deze varianten opgesteld en is de stedenbouwkundige opzet vertaald in beelden die in de peiling voorgelegd kunnen worden (zie bijlage 2: ter illustratie van het participatieproces is de verslaglegging van de bijeenkomsten met de klankbordgroep bijgevoegd).
Gezocht is naar standpunten die kernachtig de verschillen tussen de vier varianten laten zien. In de opzet van de peiling (bijlage 3) hebben we er voor gekozen om per variant een plattegrond, een vogelvlucht perspectief, en vier ooghoogte perspectieven te presenteren. Gecombineerd met een korte tekstuele toelichting krijgen respondenten hiermee een goed overzicht.

Uitwerking Thema's

In het plan van aanpak hebben we benoemd dat we bij het opstellen van de varianten aandacht zullen hebben voor de thema's Stedenbouw (massa), Groen, Verkeer en Financiën. In de uitwerking van de varianten laten we zien hoe bouwvolumes en groene ruimtes er uit kunnen zien per woonmilieu-typering.

Stedenbouw

Om de vier verschillende varianten op te stellen hebben we een extern stedenbouwkundig bureau geselecteerd. We hebben bureau Palmbout Urban Landscapes gevraagd om binnen de kaders van het Ambitiedocument alsmede met de beschikbare input van de klankbordgroep en andere input uit de omgeving een ruimtelijke vertaalslag te maken op de mogelijke invulling van Hoge Bongerd als groen-stedelijk woonmilieu en Veur Lent volgens de vier gevraagde varianten (park / groen / groen-stedelijk / stedelijk). De varianten zijn uitgewerkt conform bijlage 1 in de ontwerpen Waalpark / Dijkbuurt / Brugkwartier / Spiegelstad.

In onze opdracht heeft Palmbout voor alle vier woonmilieus op Veur Lent en het groen-stedelijk woonmilieu in de Hoge Bongerd een te vergelijken beeld geschetst zonder daar een voorkeur in door te laten klinken. Naar onze mening is Palmbout daar in geslaagd. Alle varianten laten zien welke unieke kansen Stadseiland biedt.

Alle varianten voor het Stadseiland hebben een aantal belangrijke overeenkomsten die voortkomen uit de kwaliteiten van het gebied, die ook verwoord zijn in het ambitiedocument . In elke variant is het Fort Knodsenburg als historisch relict vrijgehouden van bebouwing. Door het openhouden van de locatie Fort Knodsenbrug blijft de zichtlijn vanaf de Lentse Warande naar de historische stad gehandhaafd. Ook is op de meest oostelijk punt van het eiland in alle varianten een horeca-paviljoen gedacht dat aansluit op de kolk en het landschap.

Groen
In alle varianten is ruimte om bij de definitieve uitwerking invulling te geven aan het versterken van de biodiversiteit op Veur Lent. Door de locatie Fort Knodsenburg niet te bebouwen wordt de cultuurhistorische betekenis van deze locatie gerespecteerd en bij de verdere planuitwerking kan dit nog verder versterkt worden.

Verkeer
In het ambitiedocument Stadseiland heeft het college al aangegeven bijzondere aandacht te willen geven aan het thema mobiliteit. Bij de klankbordgroep leven zorgen of de bestaande infrastructuur de toename van verkeer door de realisatie van de nieuwe woningen wel aan kan. Reden waarom een onafhankelijk verkeersanalyse is uitgevoerd door Royal Haskoning DHV (zie bijlage 4). Deze analyse is tijdens de fase van planuitwerking door RHDHV toegelicht aan de klankbordgroep. De analyse laat zien dat er in de uitwerking van de plannen zorgvuldige keuzes gemaakt moeten worden in de inrichting (zeker bij de stedelijke variant), maar dat er in geen van de varianten structurele problemen in de verkeersstructuur zijn te verwachten. Ook zijn er mogelijkheden om de auto mobiliteit zoveel mogelijk te beperken met bijvoorbeeld voorzieningen voor fiets, en Mobility as a Service. Het mobiliteitsvraagstuk vraagt nog verdere aandacht in de uitwerking van de plannen.

Financiële impact Varianten
De vier varianten kennen ieder een eigen financieel netto resultaat. Dit resultaat is het saldo van opbrengsten minus de kosten voor bouw- en woonrijp maken. In zijn algemeenheid geldt hoe meer woningen hoe meer opbrengsten. Maar een toename van het aantal woningen leidt ook tot een toename van kosten. Alle varianten zijn globaal doorgerekend en vergeleken met de huidige concept GREX voor de VGP2022.

Met de uitwerking door Palmbout is het ook mogelijk om de verwachte opbrengsten nauwkeuriger door te rekenen, dan tot dusver op basis van normatieve kengetallen heeft plaats gevonden. De eerste resultaten laten zien dat het mogelijk is om bij de groenstedelijk variant in Hoge Bongerd een gunstiger financieel resultaat te realiseren dan het oorspronkelijk VGP-resultaat.

Voor Veur Lent zijn vier verschillende woonmilieus uitgewerkt t.b.v. de Stadspeiling. Bij de uitwerking is steeds rekening gehouden met de wens om de oostelijke kop van het eiland beperkt te bebouwen , input uit het participatieproces met de klankbordgroep, zichtlijnen over het eiland en het geheel of gedeeltelijk openhouden van de locatie Fort Knodsenburg. Dit alles is vertaald in een financieel resultaat. De huidige grex Veur Lent gaat nog uit van een groenstedelijk woonmilieu bestaande uit veel uitgeefbaar terrein voor woningbouw:

grote, vrije en dure kavels (met een hoog uitgeefbaarheidspercentage) en appartementen. Door de kwaliteiten van het ontwikkelgebied Veur Lent te benutten door groene open plekken te creëren is in een aantal uitgewerkte varianten nadrukkelijk gekozen voor o.a. meer een gestapelde vorm van wonen. Dit heeft echter wel als nadeel dat het financieel resultaat van die varianten tot een aanzienlijke verslechtering leidt ten opzichte van die van de oorsponkelijke Grex variant.

In onderstaande tabel is het geraamde resultaat per woonmilieu weergegeven. Ter illustratie van het type woonmilieu is per uitwerking het aantal woningen vermeld.

	VGP	**Waalpark** (park)	**Dijkbuurt** (groen)	**Brugkwartier** (groen-stedelijk)	**Spiegelstad** (stedelijk)
Verschil VGP 2022 per saldo	**22**	**-7**	**-3**	**0**	**3**
Woningen (VL / HB)	100/237	0 / 244	Ca 30 / 244	Ca 100 / 244	200 -250 / 244

Doorrekening varianten tov concept VGP 2022 (in miljoen euro, excl. aanvullende voorzieningen)

De uitwerking van Hoge Bongerd door Palmbout laat zien dat het mogelijk is om het saldo netto resultaat te verbeteren binnen het geschetste groen-stedelijke woonmilieu. Door aanpassing van het woningbouwprogramma (niet in aantal maar in categorie: lees grotere woningen) kan het financieel resultaat in Hoge Bongerd verbeteren met ca € 6 mln. Dit is verwerkt in bovenstaande tabel.

Daarnaast laat de uitwerking voor heel Stadseiland kansen zien om meer commerciële voorzieningen toe te voegen binnen de geschetste woonmilieus. Dit brengt ca € 1 mln. extra op (aanvullend op bovenstaande tabel). Bij de nadere uitwerking van het gekozen woonmilieu na de stadspeiling zal moeten blijken in hoeverre deze kansen door een te selecteren marktpartij realiseerbaar zijn.

Opzet peiling
De peiling wordt zo opgezet dat respondenten gevraagd wordt feedback te geven op de vier varianten, om vervolgens een eventuele voorkeur uit te spreken. Hiermee zorgen we er enerzijds voor dat respondenten alle varianten tot zich nemen voordat ze een keuze maken. Anderzijds hopen we zo ook informatie te kunnen ophalen die uw raad kan helpen in het uiteindelijke debat over de voorkeursvariant.

In de aanloop naar het Plan van Aanpak heeft u aangegeven dat u onderscheid wil kunnen maken tussen respondenten die vlak bij Stadseiland wonen en respondenten die verder weg wonen. Hiermee heeft uw raad de mogelijkheid om, als u dat wenst, de mening van direct omwonenden zwaarder te laten wegen in uw uiteindelijke afweging.

Ten opzichte van het vastgestelde Plan van Aanpak stellen we één wijziging voor. Aanvankelijk was het idee om 4000 respondenten in vier deelgebieden (Centrum, Biezen, Nijmegen-Noord, rest van de stad) te benaderen. Bij nader inzicht vinden we deze gebiedsafbakening te arbitrair. Niet iedereen in Nijmegen-Noord, Biezen en Nijmegen-Centrum woont dicht bij het Stadseiland en zal zich even betrokken voelen bij het Stadseiland. En ook binnen ‘rest van Nijmegen’ kan gelden dat de betrokkenheid bij het

Stadseiland flink kan verschillen. Verschillen in betrokkenheid kunnen van invloed zijn op de respons.

Op advies van ons bureau Onderzoek en Statistiek stellen we daarom voor het aantal voor het onderzoek te benaderen personen op te hogen van 4000 naar 7000 over de gehele stad, waarbij iedere Nijmegenaar van 16 jaar en ouder evenveel kans heeft om in de steekproef terecht te komen. Hiermee krijgen we voldoende respons om een representatief beeld te krijgen voor de gehele stad. Met dit steekproefaantal kunnen we, indien gewenst, onderscheid maken tussen gebieden die dichter bij Stadseiland liggen en gebieden die er verder vanaf liggen. Door respondenten te vragen naar hun postcode, kunnen we kunnen we gebieden dicht bij het Stadseiland onderscheiden. De overwegingen voor deze gewijzigde opzet is besproken met de klankbordgroep. De klankbordgroep kon zich daarin vinden.

Participatie
In dit traject hebben we nauw samengewerkt met een vertegenwoordiging van bewoners van de Hoge Bongerd en Veur Lent. In vier bijeenkomsten hebben we informatie opgehaald en aan hen teruggekoppeld hoe deze informatie is verwerkt in de verschillende varianten. De bijeenkomsten werden voorgezeten door een externe voorzitter. Ook de verslagen zijn gemaakt door een externe secretaris. Ter illustratie van dit participatieproces is de verslaglegging van de bijeenkomsten met de klankbordgroep als bijlage 2 toegevoegd. In deze verslaglegging vind u ook een zelfstandig verslag van de klankbordgroep waarin zij weergeven hoe het proces hen is bevallen en welke aandachtspunten ze zien voor het vervolg.

De klankbordgroep geeft aan dat het ontwerpproces met Palmbout goed is verlopen. De klankbordgroep ziet hun opmerkingen terug in de uiteindelijke ontwerpen. De uitwerkingen geven wat hen betreft een reëel beeld van de ruimtelijke impact van de verschillende varianten voor de peiling. Nadrukkelijk stelt de klankbordgroep wel dat, hoewel ze de uitwerkingen goed vinden, ze niet iedere variant even graag gerealiseerd ziet worden.

In de klankbordgroep leeft daarnaast de stellige overtuiging dat de bestaande infrastructuur het extra verkeer naar de nieuwe woningen niet kan verwerken. En ondanks eerdere conclusies van onze eigen beleidsadviseur Mobiliteit dat er geen structurele problemen zijn te verwachten, is om die reden ook door een extern bureau (RoyalhaskoningDHV) een verkeersanalyse opgesteld. De uitkomst van die analyse (zie bijlage 4) sluit aan op onze eigen interne bevindingen. De uitkomst van die verkeersanalyse is vervolgens gedeeld met de klankbordgroep.

Doelenboom Wonen en stedelijke ontwikkeling
Door het toevoegen van een nieuw en aantrekkelijke woonklimaat draagt dit voorstel bij aan de volgende ambities uit de doelenboom:
Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen
Ambitie: We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners

Kanttekeningen

Concreet of globaal.

In eerdere raadsvoorstellen over de peiling hebben we benoemd dat het lastig is om aan de ‘gemiddelde Nijmegenaar’ te vragen hoe Veur Lent ontwikkeld moet worden. Niet iedereen kent Veur Lent, voelt zich betrokken, of wil zich verdiepen in plattegronden en toelichtingen. We willen daarom graag werken met afbeeldingen die zo laagdrempelig mogelijk laten zien hoe het **zou kunnen worden.**

Een van de lastigste opgaves voor het opstellen van deze varianten was de vraag hoe concreet of globaal we de plannen kunnen verbeelden. Concreet schept duidelijkheid maar zou kunnen suggereren dat de plannen exact zo worden uitgevoerd. Globaal laat zien dat de plannen nog verder uitgewerkt moeten worden, maar zou er voor kunnen zorgen dat de tekeningen lastig te begrijpen zijn.

We hebben verschillende opties onderzocht. Uiteindelijk hebben we gekozen voor een opzet waarbij de mogelijke opzet behoorlijk concreet, maar wel schetsmatig in een foto wordt weergegeven. De foto zorgt ervoor dat de plek herkend wordt, het schetsmatige laat zien dat de plannen nog verder uitgewerkt moeten worden. We zullen een duidelijk disclaimer opnemen om de respondenten erop te wijzen dat ze kiezen voor een mogelijke invulling en dat het uiteindelijke plan er anders uit kan komen te zien. De gepresenteerde verbeeldingen zijn immers **geen blauwdruk**. Voor de te selecteren marktpartij zal de mee te geven voorkeursvariant nog voldoende ruimte moeten bieden om het plan binnen de kaders van het Ambitiedocument uit te werken.

Uitwerking

De afgelopen twee maanden is er intensief samengewerkt tussen de externe stedenbouwkundige, gemeentelijke deskundigen en klankbordgroep. Dit heeft geleid tot vier varianten voor Veur Lent die een hoog realiteitsgehalte kennen en globaal getoetst zijn op de belangrijkste ruimtelijke thema’s. Na besluitvorming over een voorkeursvariant kunnen we na selectie van een marktpartij starten met de daadwerkelijke stedenbouwkundige invulling van Stadseiland en toewerken naar een bestemmingsplan..

Financiële Impact keuze variant

In aanloop naar de peiling is er ook gediscussieerd over de financiële impact van wel/niet bouwen op Veur Lent. Wij zijn van mening dat de impact op de gemeentelijke financiën een belangrijke factor is maar niet de enige. Met de stedenbouwkundige uitwerking van de varianten hebben we deze ook globaal laten doorrekenen zoals u hebt gelezen in dit voorstel.

Het is niet mogelijk op voorhand alle mogelijke financiële gevolgen van uw uiteindelijke keuze voor een woonmilieu op Veur Lent in de gemeentelijke begroting op te nemen. Belangrijk is dat u (nogmaals) kennis neemt van de mogelijke financiële impact van de varianten en ook deze zeer serieus afweegt tegen de gemeentelijke financiën.

We hebben eerder (maart 2021)aangegeven de financiële impact van minder bebouwen van Veur Lent aanzienlijk te vinden. Uw raad heeft destijds aangegeven deze varianten toch te willen voorleggen in een peiling, en de eventuele financiële impact mee te nemen bij een herziening van het VGP.

Financiën
Dit voorstel (het vaststellen van de varianten voor de peiling) kent geen directe financiële impact. De kosten voor de peiling zijn meegenomen in het raadsbesluit van 22 september 2021 over het Plan van Aanpak.

Vervolg
Indien uw raad kan instemmen met de voorgestelde verbeelding van de varianten en de aanpassing in de opzet van de peiling kunnen wij de peiling in februari 2022 uitzetten. Wij denken de uitkomsten van de peiling dan in mei 2022 aan uw raad te kunnen voorleggen.

De uitkomsten van de peiling vormen de input voor een debat in uw raad en een keuze voor één van de mogelijk woonmilieus voor Veur Lent. Na de keuze voor de voorkeursvariant zal de volgende stap in het Plan van Aanpak (i.c. Ontwikkelfase) verder door ons uitgewerkt worden.

Bijlagen
1. Uitwerking varianten Palmbout Urban Landscapes
2. Verslagen Klankbordgroep
3. Opzet Stadspeiling
4. Verkeersanalyse Royal Haskoning DHV