

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Michiel van der Hagen
m1.van.der.hagen@nijmegen.nl

Ons kenmerk

D210661997

Bijlage(n)

2

Datum 9 februari 2021
Betreft Ontwikkeling Stadseiland

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over de laatste stand van zaken van de ontwikkeling van Stadseiland (Hoge Bongerd en Veur-Lent). Om een ontwikkelaar te vinden die ons kan helpen bij deze bijzondere opgave zijn wij voornemens een ambitiedocument vast te stellen. Alvorens wij hiertoe te besluiten stellen wij u graag in de gelegenheid uw wensen en bedenkingen in de zin van de artikelen 160 en 169 Gemeentewet over dit ambitiedocument aan ons kenbaar te maken.

Aanleiding

Wij signaleren dat de ontwikkeling van Stadseiland leeft in de stad. En terecht. Het is een uniek gebied in het hart van onze stad. Met goed geformuleerde ambities gaan we samen met een marktpartij én de stad een bijzondere invulling en betekenis geven aan het ontwikkelgebied Stadseiland.

Na het gereedkomen van de Spiegelwaal is Stadseiland snel geliefd geworden onder de inwoners van onze stad. Het is een geweldig gebied geworden en veel mensen willen graag meedenken over de verdere ontwikkeling. Als slotstuk van de Waalsprong is nu gestart met de ontwikkeling van Hoge Bongerd (8 ha) en een deel van Veur-Lent (3,5 ha van in totaal 58 ha 'eiland').

Rapportage stadspeiling

In het najaar van 2020 hebben we een stadspeiling gehouden over de ontwikkeling van het stadseiland. Doel van deze peiling was het ophalen van meningen, wensen en ideeën over Stadseiland. Dit document maakt deel uit van de aanbestedingsstukken om een mogelijke ontwikkelaar mee te nemen in de gedachten die er leven in de stad over Stadseiland. De resultaten van deze peiling zijn verwerkt in een rapportage, welke rapportage wij u ter kennisname aanbieden.

De rapportage laat zien dat er in onze stad veel waardering is voor het groene karakter van het eiland en de gebruiksmogelijkheden, dat een meerderheid van de respondenten het accent van de nieuwe bebouwing in Hoge Bongerd voor zich ziet en dat er brede steun is voor toevoeging van bijzondere bebouwing / een bijzondere functie op het eiland.

Daarnaast is er een klankbordgroep waarin omwonenden worden bijgepraat en geconsulteerd over de ontwikkeling (proces en inhoud).

Aanpak en partnerselectie

De input uit de omgeving is belangrijke informatie voor een ontwikkelaar om een visie op deze opgave te kunnen opstellen. Maar ook wil een ontwikkelaar weten hoe de gemeente tegen de opgave aankijkt en welke doelen zij daarbij nastreeft. Het ambitiedocument bevat die informatie.

Voor Stadseiland wordt eerder dan gebruikelijk in het (ontwerp)proces een ontwikkelaar geselecteerd. Een ontwikkelaar die de samenwerking (met de gemeente én de stad) en de complexiteit van de opgave goed begrijpt. In gezamenlijkheid worden, binnen de randvoorwaarden van de tender, plannen gemaakt die haalbaar, passend en wenselijk zijn. We selecteren een ontwikkelaar op een 'visie op de opgave'. De mogelijkheid bestaat vervolgens om over de planuitwerking het gesprek aan te gaan; een *partnerselectie* in tegenstelling tot een *planselectie*.

Kaders

Bij een partnerselectie wordt een ontwikkelaar niet op een uitgewerkt plan geselecteerd maar op zijn visie op de opgave. Dit stelt hoge eisen aan de uitvraag en contractdocumenten van de partnerselectie. Doel van de aanbesteding is het aangaan van een meerjarige financiële en inhoudelijke samenwerking. Het is dus cruciaal om in deze fase heel helder te maken wat wij van de ontwikkeling verwachten en welke financiële, procesmatige en inhoudelijke kaders daarbij horen. Belangrijke kaders zijn bijvoorbeeld de gemeentelijke GREX en Omgevingsvisie. Daarom wordt er nu gewerkt aan verschillende documenten die deze kaders moeten borgen.

Ambitiedocument

Het ambitiedocument vormt de inhoudelijke kern bij de selectieprocedure van een geschikte ontwikkelaar. Om een partnerselectie in de markt te zetten is bewust gekozen voor een opgaveformulering op een hoog abstractieniveau. In het ambitiedocument is de koppeling gezocht met de recent vastgestelde omgevingsvisie, vertaald naar Stadseiland.

Aan de hand van het ambitiedocument wordt een tenderprocedure gestart om een partner te vinden die voor deze opgave het beste een plan kan maken. De tender vraagt daarom een *visie* op de opgave. Naast de inhoudelijke kant van de opgave worden de inzendingen ook beoordeeld op organisatiekwaliteit en de visie op participatie met de omgeving. Voorts dienen we met de marktpartij overeenstemming te hebben over een grondbod passend binnen de financiële kaders van de grondexploitatie.

Wat vragen we nu?

Gelet op de grote betrokkenheid van uw raad en de stad bij deze ontwikkeling bieden wij u ons concept-ambitiedocument aan voor een wensen en bedenkingen procedure op basis van de artikelen 160 en 169 van de gemeentewet. Zijn in het ambitiedocument uw ambities op de verschillende beleidsvelden goed verwoord in het ambitiedocument en op een juiste wijze geprioriteerd? Uw raad zal het bestemmingsplan voor deze opgave uiteindelijk vaststellen. Het is belangrijk om aan de voorkant van het proces deze input mee te geven in de gebiedsontwikkeling.

Vervolg

Mede op basis van uw wensen en bedenkingen wordt het ambitiedocument definitief door ons college vastgesteld. Dit ambitiedocument zal integraal onderdeel vormen van de aanbestedingsstukken.

Afsluiting

Graag vernemen wij uw wensen en bedenkingen op het Ambitiedocument voor Stadseiland. Tevens zouden we het prijs stellen voorafgaande aan uw besprekingen van mogelijke wensen en bedenkingen tijdens een Politieke avond een technische toelichting te geven op dit concept-ambitiedocument.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester