

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

Drs. D.M.P.G. Smolenaers

Datum raadsvergadering

28-01-2021

Datum voorstel

15-12-2020

Onderwerp

Ontwikkeling Nobelkwartier (gebied rond H,F, Wittecentrum) en Marie Curieweg 1 De Bilt

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. in te stemmen met de bijgaande 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling Nobelkwartier en Marie Curieweg 1 als basis voor uitwerking in gewijzigde bestemmingsplannen en een beeldkwaliteitskader voor beide locaties;
 2. als onderdeel van de ruimtelijke randvoorwaarden vast te stellen dat de huidige brandweerpost binnen het Nobelkwartier op termijn wordt verplaatst naar elders binnen de gemeente;
 3. de geheim ter inzage gelegde Grondexploitatie voor de beide locaties vast te stellen.
-

Inleiding

Het gebied rond het HF Wittecentrum, het Nobelkwartier, is een kansrijke woningbouwlocatie waarvoor wij bij deze de ruimtelijke randvoorwaarden presenteren. Met dit voorstel, wat tot de realisatie van bijna 70% woningen in de betaalbare huur wil komen, geven wij met het plangebied een stevige impuls aan ons gemeentelijk woningaanbod.

Uw raad heeft op 30 maart 2017 een motie aangenomen betreffende de ontwikkeling van sociale woningbouw in het gebied rondom het H.F. Wittecentrum, momenteel Nobelkwartier geheten. Op 18 mei 2017 heeft uw raad een motie aangenomen om, als onderdeel van deze ontwikkeling, eventuele sloop/nieuwbouw van de huidige sporthal op haalbaarheid te onderzoeken. Dit heeft geleid tot een besluit door het college tot sloop/nieuwbouw van deze sporthal op 13 maart 2018 welke ook is meegenomen in de besluitvorming over de Kadernota 2019.

Sinds de vaststelling van de moties zijn wij de stedenbouwkundige planvorming gestart in de vorm van een uitgebreid participatietraject met de buurt, in samenhang met de uitwerking en toets op financiële haalbaarheid van de nieuwe sporthal en in afstemming met de doortrekking van de verlengde Asserweg (Martin Luther Kingweg) naar de rotonde op de Biltse Rading. Na een eerste paar sessies over de ontwikkeling van Nobelkwartier met bewoners tijdens de gebiedsconferentie De Bilt op 2 oktober 2017 zijn er een drietal sessies geweest met omwonenden van Nobelkwartier in 2018, 2019 en 2020 en is er één separate planpresentatie geweest met de omwonenden van de Marie Curieweg 1. Er is veel informatie en er zijn veel wensen uit de buurt opgehaald en deze zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in de planontwikkeling.

Op 27 oktober 2020 hebben wij het concept plan aan omwonenden gepresenteerd. Naar aanleiding van de reacties hebben we nog twee planaanpassingen doorgevoerd en is een extra digitale bijeenkomst georganiseerd in drie deelsessies op 8 en 9 december. Voorafgaand daaraan is een nieuwsbrief naar de buurt en de raad gestuurd.

In het plan zijn, naast de gemengde woningbouwopgave en de nieuwe sporthal, extra parkeerplaatsen opgenomen voor de bezoekerspieken aan het H.F. Wittecentrum en de sporthal en is de hoofdverkeersrouting voor auto's van en naar het H.F. Wittecentrum en de sporthal uit de buurt gehaald en aangetakt op de Biltse Rading. Verder besteden we aandacht aan diverse andere doelstellingen binnen het openbaar gebied zoals het verbeteren van het groen, opwaardering van de kwaliteit van de openbare ruimte ('huiskamer' voor de buurt) en betere fietsverbindingen tussen de Biltse Rading en De Bilt. Voor een duidelijk overzicht van de inbreng van de buurt en aan welke wensen wel en niet tegemoet is gekomen in deze randvoorwaarden, verwijzen wij naar het participatieverslag dat als bijlage is toegevoegd aan dit voorstel.

Vanuit de wens tot een hoogwaardige kwalitatieve inrichting van Nobelkwartier met voldoende ruimte voor woningbouw is het uitgangspunt gehanteerd dat de brandweerpost op de huidige locatie op termijn zal worden opgeheven. Verder is de huidige post, qua aanrijtijden, niet optimaal gelegen. Er wordt voor deze brandweerpost een locatie elders gezocht. Tot het moment van verhuizing blijft de huidige post in functie.

De bijgevoegde ruimtelijke randvoorwaarden met de sluitende grondexploitatie van Nobelkwartier en Marie Curieweg 1 liggen ter besluitvorming voor.

De grondexploitatie betreft de ontwikkeling van het gehele gebied van Nobelkwartier en Marie Curieweg 1 en gaat over het bouwrijp maken van uitgeefbare kavels en het bouwrijp maken van het openbaar gebied en de realisatie van de uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied. Ook de sporthal betreft hierbinnen een uitgeefbaar kavel. Parallel aan dit raadsvoorstel ligt een raadsvoorstel aan u voor betreffende het krediet voor de nieuwbouw van de sporthal. De woningen worden gerealiseerd door andere partijen, binnen de ruimtelijke kaders die nu aan u voorliggen.

Participatie

Zoals hierboven beschreven is een participatietraject doorlopen met de buurt. Ons nieuwe participatiebeleid is vastgesteld na de start van het participatieproces rond het Nobelkwartier en de Marie Curieweg 1. Toch past het participatieniveau rondom het opstellen van het stedenbouwkundig plan (ruimtelijke randvoorwaarden) van de afgelopen jaren grosso modo in de categorie 'meedenken'. De inbreng vanuit de buurt is gebruikt om het plan te verbeteren. In het participatieverslag is op hoofdlijnen per thema beschreven hoe wij met de resultaten uit het participatieproces zijn omgegaan.

Beoogd effect

Het realiseren van woningbouw, waaronder een groot aantal sociale huurwoningen en een nieuwe sporthal op de locatie Nobelkwartier.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke randvoorwaarden geven invulling aan de motie met betrekking tot extra sociale woningbouw (en middenhuurwoningen).

Het gemengde programma op de locatie Nobelkwartier betreft op 6 drive-in woningen na een volledig appartementenprogramma bestaande uit 58 sociale huurwoningen, 16 middenhuurwoningen en 34 koopwoningen, totaal 108 woningen waarvan 54% sociale huur en 15% middenhuur. Hiermee leveren wij een stevige bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente. Het percentage van 31% koopwoningen draagt financieel de ontwikkeling, van niet alleen de rest van de woningbouw, maar ook de inrichting van het openbaar gebied met ontmoetingsfunctie voor de wijk.

Op de vrijkomende locatie van de Marie Curieweg 1 stellen wij zes patiowoningen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor. Er heeft zich een CPO-initiatief aangediend uit De Bilt met gezinnen met een minder valide gezinslid. Dit initiatief onderzoeken wij nog nader, maar het is in de buurt al enthousiast ontvangen en past binnen de thans voorgelegde ruimtelijke randvoorwaarden.

1.2 De ruimtelijke randvoorwaarden geven invulling aan de motie met betrekking tot de realisatie van een nieuwe sporthal.

Bij de nieuwe sporthal is sprake van de mogelijkheid tot het splitsen van de hal in twee sportzalen, daarmee voegen wij de oude sportzaal aan de Marie Curieweg 1 in de sporthal. De sporthal is ruimtelijk/kwalitatief hoogwaardig ingepast, door middel van aan twee zijden aangebouwde woningen. De sporthal is daarnaast aangebouwd aan het H.F. Wittecentrum. Dit bespaart tevens kosten in de realisatie van zowel de sporthal als deels voor het woningbouwprogramma. De twee ontwikkelingen zijn dan ook onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door de hal aan een andere zijde van het H.F. Wittecentrum te positioneren kan gedurende de bouw de oude hal blijven functioneren. Dat bespaart investeringen in een tijdelijke sporthal. Ook het kunnen inpassen van de sportzaal aan de Marie Curieweg 1 levert een besparing op.

3.1 De gezamenlijke grondexploitatie voor de locaties Nobelkwartier en Marie Curieweg 1 is sluitend.

De grondexploitatie betreft de ontwikkeling van het gehele gebied Nobelkwartier en de locatie Marie Curieweg 1 en omvat het bouwrijp maken van uitgeefbare kavels, het bouwrijp maken van het openbaar gebied en de realisatie van de uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied. Een van de uitgeefbare kavels is de nieuwe sporthal. Een kredietvoorstel voor de nieuwbouw van de sporthal is gelijktijdig maar afzonderlijk voorgelegd aan uw raad. De grondexploitatie voor Nobelkwartier en Marie Curieweg 1 is sluitend. De grote post voor kwalitatieve investeringen in de openbare ruimte van Nobelkwartier en het realiseren van de vele extra parkeerplaatsen voor het nieuwe woningbouwprogramma en het H.F. Wittecentrum met de nieuwe sporthal zijn in de exploitatie opgenomen. De verplaatsing van de brandweerpost valt buiten de grondexploitatie. Deze komt op termijn ten laste van de nieuwe brandweerpost De Bilt.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Kanttekening: De noodzakelijke bestemmingswijziging kent risico's.

Ondanks een zorgvuldig en uitgebreid participatieproces met omwonenden en belanghebbenden kent ieder plan altijd weerstand. De realisatie van een stevig aantal woningen in een bestaande wijk (inbreiding) heeft natuurlijk impact op de directe leefomgeving van omwonenden. Niet iedereen is met de aanpassingen die zijn gedaan op basis van het participatieproces tevreden gesteld. Wij verwachten bij het ter inzage leggen van het bestemmingsplan met beeldkwaliteitskader dan ook zienswijzen.

1.2 Alternatieven: Geen.

Er is geen sprake van alternatieven, met behoud van de programmatische doelstellingen. De planvorming is in zorgvuldig overleg met omwonenden/belanghebbenden tot stand gebracht, waarbij eerdere alternatieven in overleg met de buurt zijn komen te vervallen.

3.1 Kanttekening: De grondexploitatie kent risico's.

De berekeningen van de grondexploitatie zijn realistisch, maar er zijn altijd financiële risico's bij de verdere uitwerking en realisatie van plannen. Binnen de grondexploitatie zijn hiervoor financiële onvoorzienposten opgenomen. Voor de haalbaarheid van de nieuwbouw van de sporthal (vastgoedexploitatie) is reeds een gespecialiseerd bureau ingehuurd die de kostenraming heeft opgesteld en de exploitatie heeft getoetst.

Aanpak/Uitvoering

Wij vervolgen na vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden en de grondexploitatie de verdere ontwikkeling. In 2021 stellen we het bestemmingsplan met beeldkwaliteitskader op en leggen deze ter inzage en ter besluitvorming voor. Ook de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte worden in 2021 verder vormgegeven. Er vindt wederom participatie plaats met de buurt over het beeldkwaliteitskader en over de inrichting van de openbare ruimte op het niveau 'meedenken'.

Voor het bestemmingsplan geldt een planologische procedure waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend.

Parallel daaraan zullen wij de gebouwen verder uitwerken om deze, na vaststelling van het bestemmingsplan met beeldkwaliteitskader, in de markt te zetten.

Communicatie

In aansluiting op de drie sessies die reeds met de buurt zijn georganiseerd in 2018, 2019 en 2020 zal in 2021 sprake zijn van vervolgbijeenkomsten over het bestemmingsplan en de uitwerking van de openbare ruimte. In verband met Corona zullen deze digitaal plaatsvinden. Daarnaast is alle informatie van de bijeenkomsten terug te vinden op de projectpagina van de gemeentewebsite. Uw raad informeren we tevens over de voortgang via het projectenboek.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen en risico's

Voor de geraamde kosten en opbrengsten van de twee locaties verwijzen wij naar de grondexploitatie die geheim voor uw raad ter inzage ligt.

Het resultaat van de kosten en baten binnen de grondexploitatie is kostenneutraal.

Collega van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

R. van Netten

mr. S.C.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Ruimtelijke randvoorwaarden Nobelkwartier en Marie Curieweg 1;

2. Participatieverslag.

Stukken ter inzage

Geen.

Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)

1. Grondexploitatie Nobelkwartier en Marie Curieweg 1.

Contactambtenaar:

mevrouw S. Hafkenscheid,
S.Hafkenscheid@DeBilt.NL

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 15-12-2020, met het onderwerp Aanpak herijking en actualisatie GVVP De Bilt (2012-2020);

overwegende dat

- ter invulling van de moties van maart/mei 2017 met betrekking tot de realisatie van sociale huurwoningen en een nieuwe sporthal op de locatie Nobelkwartier de voorgelegde ruimtelijke randvoorwaarden noodzakelijk zijn om het gewijzigde bestemmingsplan voor deze ontwikkeling op te kunnen stellen;
- voor deze ontwikkeling een sluitende grondexploitatie noodzakelijk is om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen en om de vervolgwerkzaamheden op te kunnen pakken;
- voor deze ontwikkeling de samenvoeging van de brandweerposten De Bilt en Groenekan elders in De Bilt het uitgangspunt is;

gelet op

het bepaalde in de artikelen 108, lid 1 en 147, lid 2 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de bijgaande 'Ruimtelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling Nobelkwartier en Marie Curieweg 1 als basis voor uitwerking in gewijzigde bestemmingsplannen en een beeldkwaliteitskader voor beide locaties;
2. als onderdeel van de ruimtelijke randvoorwaarden vast te stellen dat de huidige brandweerpost binnen het Nobelkwartier op termijn wordt verplaatst naar elders binnen de gemeente;
3. de geheim ter inzage gelegde Grondexploitatie voor de beide locaties vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28-01-2021,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. T.B.W.M. van der Torre

mr. S.C.C.M. Potters