Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024-094**	Zaaknummer:	**1765895**
Onderwerp:	**Gebiedsvisie, tweede kaderstelling en exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve**		
Korte inhoud:	Voorgesteld wordt om de Gebiedsvisie PaasbosPark en de hiermee samenhangende exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve Nijkerk vast te stellen. In de visie wordt het ruimtelijke en programmatische programma voor de herontwikkeling van het Hart van Paasbos, Bizetlaan en Wulfshoeve beschreven. De exploitatie bevat de financiële een uitwerking hiervan. Aanvullend hierop wordt voorgesteld om kaders te stellen ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen.		

Datum B&W: 15 oktober 2024		Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. De Gebiedsvisie PaasbosPark vast te stellen.
2. Het college te verzoeken om het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
   a. Het sterk verbeteren van de openbare ruimte in het plangebied doen we met de volgende uitgangspunten:
      - het huidige percentage groen en water blijft minimaal gelijk.
      - de inrichting is uitnodigend en zorgt voor ontmoeting.
      - het park gaat voldoen aan de uitgangspunten van sociaal veilige inrichting.
      - speellocaties en de Urban Play Ground zijn een essentieel onderdeel van de buitenruimten.
   b. Het winkelcentrum krijgt een nieuwe volwaardige plek op de begane grond van twee nieuw te bouwen appartementsgebouwen.
   c. De huidige sporthal Strijland wordt vervangen door een nieuw volwaardig gebouw.
   d. De verduurzaming doen we niet alleen bij de nieuw te bouwen woningen, maar ook in de huidige wijk Paasbos.
   e. Het plan zodanig te faseren dat zowel de sporthal als het winkelcentrum op de huidige locaties kunnen blijven functioneren totdat de nieuwbouw gereed is.
   f. De Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 is het leidend kader voor de parkeerbehoefte.
   g. Voor grootschalige evenementen is in de toekomst geen plek meer in het PaasbosPark.
3. Kennis te nemen van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve, zoals het college op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet onder geheimhouding aan de raad en de raadscommissieleden heeft verstrekt.
4. De exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve te openen, bestaande uit een grondexploitatie met een voorzien negatief resultaat van € 72.000 op netto contante waarde en een faciliterende exploitatie met een voorzien positief resultaat van € 13.000 op netto contante waarde.
5. Het treffen van een verliesvoorziening van € 72.000 ten laste van de reserve bouwgrondexploitatie. Dit bedrag is gelijk aan de voorziene netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2024.

6. Het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ten laste van de algemene reserve van € 250.000 in te trekken, doordat de voorbereidingskosten ten laste van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve komen.
7. Het aanpassen van de jaarschijf 2027 in het MeerjarenInvesteringsProgramma (MIP) 2025-2040, door het verlagen van het publieke tekort op Paasbos met € 1.000.000 en het vrij laten vallen van dit bedrag ten gunste van de algemene reserve.

Inleiding
In februari 2019 heeft de gemeenteraad het college verzocht om gezamenlijk met stakeholders te starten met het opstellen van een gebiedsvisie voor de wijk Paasbos, met als doel om richting te geven aan een nieuwe impuls voor de wijk. Hieraan ligt ten grondslag dat het huidige winkelcentrum sterk is gedateerd en dat Sporthal Strijland aan vervanging toe is. Samen met de inwoners van de wijken Paasbos en Strijland is gestart met het uitwerken van een breed gedragen gebiedsvisie, waarin zowel de ruimtelijke als sociale component aandacht krijgen.

Naar aanleiding hiervan is in het najaar van 2019 het Paasbosfestival georganiseerd. Iedereen kreeg de gelegenheid om ideeën aan te dragen. Destijds zijn ongeveer 150 ideeën aangedragen die als bouwstenen zijn gebruikt bij de uitwerking van de gebiedsvisie.

Vervolgens is tijdens een digitale bijeenkomst en een fysieke bijeenkomst in maart 2022 een conceptversie van de gebiedsvisie gepresenteerd. Ook toen zijn er tips en tricks doorgegeven om het plan beter te maken. Hierbij moeten we denken aan o.a. het voetbalveld bij de Maranathashool deels behouden en minder verdichting van de Bizetlaan en Wulfshoeve.

Vervolgens is in nauw overleg met grondeigenaren en stakeholders verder gewerkt aan de gebiedsvisie, waarbij ook de aanvullende inzichten, opgehaald tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten, zo veel mogelijk zijn meegenomen.

In mei 2024 is er nogmaals een bijeenkomst gehouden in de Maranathaschool. Ook daar hebben mensen wederom hun vragen kunnen stellen en op- en aanmerkingen kunnen toevertrouwen aan het papier. Met deze informatie zijn de puntjes op de spreekwoordelijke “i” gezet.

Het resultaat is een Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk met ambities voor de wijk op het gebied van openbare ruimte (veel groen, water, verschillende speel- en sportmogelijkheden en ruimten om elkaar te ontmoeten), meer dan 200 extra woningen, waarvan circa 70% betaalbare woningbouw voor verschillende doelgroepen, een nieuwe sporthal én een nieuw winkelcentrum.

Naar aanleiding hiervan wordt u bij deze voorgesteld om de Gebiedsvisie PaasbosPark en de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve Nijkerk vast te stellen. Daarnaast wordt u voorgesteld om kaders te stellen ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen.

Beoogd effect
Vastgestelde ruimtelijke en financiële kaders voor de herontwikkeling van de deelgebieden het Hart van Paasbos, Bizetlaan en Wulfshoeve, met als doel om een groene sociaal-ruimtelijke impuls voor de wijk Paasbos te bewerkstelligen zoals beschreven in de Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk.

Argumenten

1.1 De Gebiedsvisie PaasbosPark vormt een belangrijke basis

De gemeente Nijkerk wil nieuwe ontwikkelingen in de wijk Paasbos mogelijk maken. De Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk beschrijft de uitgangspunten voor de drie deelgebieden Bizetlaan, Wulfshoeve en het Hart van Paasbos. Deze visie laat zien hoe met deze uitgangspunten een plan ontstaat met ruimte voor meer dan 200 woningen, een nieuwe uitnodigende sporthal, een nieuw winkelcentrum en een verwelkomende groene openbare ruimte die ontmoeting aanmoedigt. De Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk sluit aan bij de ambities van de Woondeal regio Amersfoort en de Woondeal regio Foodvalley die zijn gesloten tussen gemeenten, provincies en het Rijk. Verder zijn er in de afgelopen vijf jaar meerdere participatietrajecten doorlopen en is er ook advies gevraagd bij de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK).

2.1 Een herontwikkeling van het centrum van Paasbos behoeft goede kaders

a. De openbare ruimte krijgt een impuls en wordt zorgvuldig vormgegeven

Er is bij het opstellen van de Gebiedsvisie PaasbosPark veel aandacht uitgegaan naar de invulling van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt binnen deze visie sterk verbeterd doordat er een park wordt gecreëerd met veel ruimte voor buiten spelen, sporten en ontmoeten. Daarnaast krijgt het huidige water meer ruimte dan nu het geval is. Voldoende groen en de buffering van water is van essentieel belang om hittestress tegen te gaan en wateroverlast te voorkomen. Door het groen een impuls te geven en de ruimte voor water te vergroten voldoet het plan aan het uitgangspunt dat de hoeveelheid groen en water minimaal gelijk blijft.

Er is in de buurt middels de reactieformulieren, zowel in het verleden als tijdens de laatste bijeenkomst aandacht gevraagd voor overlast van hangjongeren. Daar is ook al veel energie op gezet en het heeft ook geholpen. Dit zal worden gecontinueerd. Om de sociale samenhang van de wijk te verbeteren willen wij bij de invulling van het park samen met de buurt kijken wat zij zelf ook zouden kunnen doen. Denk hierbij aan groenten verbouwen of een pluktuin inrichten. Daarnaast kan er ook gedacht worden aan een BBQ-plaats of juist een plek om buiten te sporten (bijvoorbeeld voor ouderen of voor tieners).

Het park gaat voldoen aan de uitgangspunten van een sociaal veilige inrichting. Hierbij spelen ontmoeting en het bevorderen van onderling contact een belangrijke rol. Om die reden wordt voldoende aandacht besteed aan zaken die ontmoeting en onderling contact bevorderen. Denk hierbij aan het plaatsen van voldoende banken en picknicktafels, maar ook een gezamenlijke tuin is een denkrichting.

Speellocaties en de Urban Play Ground zijn een essentieel onderdeel van de buitenruimten. De speellocaties blijven óf liggen waar ze nu zijn of worden aangepast aan de nieuwe maat en schaal, zoals bij het voetbalveld bij de Maranathaschool. Deze komt wel terug, maar niet meer zo groot. Er kan in de toekomst wel op gevoetbald worden. De Urban Play Ground wordt nieuw gemaakt in het Hart van Paasbos. Daarover gaan we met de buurt ook in gesprek om te weten te komen waar nu de grootste behoefte aan is. Er is namelijk altijd wat te kiezen.

b. Het winkelcentrum krijgt een nieuwe volwaardige plek in de nieuwbouw.

Het huidige winkelcentrum Paasbos en de omliggende openbare ruimte zijn aan vernieuwing toe. Dit is zichtbaar en heeft ook zijn weerslag op de wijze waarop mensen/jongeren hiermee omgaan. Binnen de Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk is dan ook ruimte gemaakt voor een nieuw winkelcentrum. Het nieuwe winkelcentrum wordt gevestigd op de begane grond van de twee appartementsgebouwen. Tussen deze twee gebouwen ontstaat een buitenruimte met aan weerszijden retail- en horecafuncties op de begane grond. In formaat en functies zal het winkelcentrum maximaal even groot worden als het huidige centrum. Over de exacte omvang, de huurprijs en dergelijke zaken zullen nadere afspraken worden gemaakt tussen de ondernemers uit het winkelcentrum en de ontwikkelaar.

c. De huidige sporthal Strijland wordt vervangen door een nieuw volwaardig gebouw.
De huidige sporthal Strijland is aan vervanging toe. In de Gebiedsvisie krijgt de sporthal daarom ook een nieuwe plek in het park. De sporthal is in het Gebiedsvisie getekend in een ovale vorm. Dit behoeft nog wel verdere uitwerking en de schetst is nog geen eindbeeld. Een kleinere buurtsportvoorziening past niet bij de groei die de gemeente doormaakt.
In het raadsbesluit over binnensport (d.d. 30 maart 2023) zijn de financiële middelen gereserveerd behorende bij een volwaardige sporthal. Binnen dit budget zal een sporthal worden gerealiseerd, welke zo duurzaam mogelijk is binnen de financiële kaders. Op dit moment wordt de mogelijkheid om de sporthal van een tweede verdieping te voorzien opengehouden, waardoor er ook ruimte zou kunnen zijn voor een sportschool, te exploiteren door een commerciële partij. Uitgangspunt is dat het huidige budget in de begroting leidend is. Indien een commerciële partij binnen financiële en marktconforme kaders mogelijkheden ziet, dan staat de gemeente hier in beginsel positief tegenover.

d. Duurzaamheidskansen zijn onderzocht
In het kader van deze gebiedsvisie is tegelijkertijd een duurzaamheidsvisie (bijlage 2) opgesteld om vroegtijdig kansen op het gebied van duurzaamheid te onderzoeken. Duurzaamheid kan vanuit verschillende invalshoeken worden bezien, zoals de bebouwde omgeving en de openbare ruimte. Een andere invalshoek is de wijze waarop mensen een gebied samen (be-)leven en de hiermee samenhangende sociale cohesie. In de duurzaamheidsvisie is gekozen voor een brede benadering vanuit de aandachtsgebieden klimaatadaptatie & biodiversiteit, duurzame energie, duurzame mobiliteit en gezondheid.
Niet alleen in het nieuwe gebied hebben we de bovengenoemde duurzaamheidskansen, ook in het huidige gebied zijn mogelijkheden. Er wordt ingezet op het bieden van hulp aan de gehele wijk om een duurzaamheidsslag te maken met betrekking tot zonnepanelen of isolatie. Ook wordt gewerkt aan een afkoppelstrategie voor regenwater zodat de riolering wordt ontlast en water wordt behouden in het gebied zelf voor de bomen en de planten, die het hard nodig hebben. Op deze wijze helpen we de mensen om deze stappen te nemen.

e. De realisatie wordt gefaseerd uitgevoerd om tijdelijke sluiting van functies te voorkomen.
Binnen de Gebiedsvisie PaasbosPark krijgt een aantal voorzieningen een nieuw onderkomen. Zowel het winkelcentrum Paasbos als de sporthal Strijland vervullen echter een belangrijke functie, waardoor tijdelijke sluiting onwenselijk is. Om die reden is een fasering uitgedacht, waarin tijdelijke sluiting van deze functies voorkomen wordt.

f. In de parkeerbehoefte kan worden voorzien.
Zoals dat in elk nieuw plan gebruikelijk is en uitgangspunt is voor de toetsing van nieuwe plannen is de Nota parkeernormen Nijkerk 2021 als uitgangspunt gebruikt voor de uitwerking van de Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk als ook voor de op te stellen omgevingsvergunningen voor Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten (bopa). Om deze uitgangspunten te concretiseren is door het bedrijf Mobycon twee rapportages opgesteld die over zowel voor het parkeren als verkeersafwikkeling (zie bijlagen 3a en 3b).

Vanuit de duurzaamheidsvisie is aangegeven dat op het gebied van parkeren zeker nog een aantal stappen te halen zijn. Zo zouden we kunnen denken aan o.a. het toevoegen van deelauto's. Op deze wijze kan bekeken worden of mensen dat fijn vinden om daar gebruik van te maken. Dit gaan we samen met de ontwikkelaar en WSN verder uitwerken of dit een poging waard is. Deze ruimte vinden we ook in de Nota Parkeervoorziening Nijkerk 2021.

Alle nieuwbouw behoeft parkeervoorzieningen. Ook deze plannen met meer dan 200 woningen zullen moeten voldoen aan het vastgestelde beleid. Dat betekent ook dat er geen extra parkeerhavens worden gemaakt voor de huidige huizen. Zoals te zien in de verschillende reacties van de bijeenkomst van mei 2024, maar ook op

eerdere bijeenkomsten is dat altijd een aandachtspunt en is de angst aanwezig dat er niet voldoende parkeerhavens worden aangelegd. Als gemeente gaan we voldoende parkeerhavens aanleggen. Daarnaast kunnen we gaan kijken wat we extra kunnen doen.

g. Grootschalige evenementen zijn niet meer passend in het PaasbosPark
Tussen afgelopen januari en (nu) eind 2024 is er ambtelijk, inclusief afstemming met college een onderzoek geweest. Dit onderzoek behelsde 17 plekken. Deze zijn allemaal bekeken op verschillende onderwerpen (veiligheid, bestemmingsplan, veel of weinig mensen in de buurt etc.) bekeken en gescoord. Daar kwam uit naar voren dat van de 17 plekken er 4 interessant zijn om een extra verdiepingsslag te maken.
Om meer dan 200 woningen toe te voegen aan Paasbos is het noodzakelijk voor het woongenot om de grootschalige evenementen zoals de kermis en het circus te verplaatsen. Dit heeft een positieve uitstraling voor de omwonenden als er geen geluidsoverlast meer is. Daarnaast zijn deze evenementen wijk-overstijgend en is dat een belangrijk uitgangspunt voor een goede inrichting van de wijk om alleen kleinschalige evenementen toe te staan, zoals bijvoorbeeld de kofferbakverkoop.

3.1 Om een afweging te kunnen maken is het van belang dat de raad en raadscommissie kennis kunnen nemen van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve Nijkerk
Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken omtrent de exploitatie, is het van belang dat de raads- en commissieleden over voldoende relevante informatie kunnen beschikken. Om hier inzicht in te geven is de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve Nijkerk opgesteld. De exploitatie bevat gevoelige informatie die bij openbaarheid het economische of financiële belang van de gemeente kan schaden. Op grond van artikelen 87 legt het college geheimhouding op op de exploitatie van PaasbosPark. Daarnaast verstrekt het college van burgemeester en wethouders middels artikel 88 lid 2, van de Gemeentewet ten aanzien van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve Nijkerk (bijlage 5) Gezien het voorgaande wordt u in de gelegenheid gesteld om onder geheimhouding kennisnemen de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve Nijkerk door bij de griffie daar kennis van te nemen.

De exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve Nijkerk ligt voor de raads- en commissieleden ter inzage bij de raadsgriffie. Schending van de geheimhouding is strafbaar. De verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat de raad de geheimhouding opheft (artikel 89 lid 4 Gemeentewet).

4.1 Het is van belang dat de gemeenteraad de financiële kaders voor de ontwikkeling vaststelt
De samenwerking tussen de gemeente met de grondeigenaar/ontwikkelende partij is geborgd middels een toets door de advocaat over staatssteun en het Didam-arrest. Deze samenwerking is in de bijgevoegde exploitatie uitgewerkt (zie bijlage 5). Hiermee wordt een financieel kader gesteld aan de ontwikkeling van PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve, waarbinnen activiteiten en investeringen plaats kunnen vinden. Met de exploitatie is het mogelijk om de nadere planuitwerking en contractvorming te continueren voor de verdere ontwikkeling van PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve. Ten slotte biedt de exploitatie de mogelijkheid om integraal te sturen op financiën en risico’s inzake de ontwikkeling, waaronder de inzet van de verkregen subsidies vanuit het Rijk en de provincie.

Zoals gebruikelijk zijn in de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve de volgende aspecten uitgewerkt: exploitatiegebied, ruimtegebruik en programma, kosten en opbrengsten, exploitatieresultaat, cashflowoverzicht en risicoanalyse.

5.1 Het treffen van een verliesvoorziening is verplicht
Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en het beleid van de gemeente wordt voor het tekort op de grondexploitatie een zogeheten verliesvoorziening gevormd ten laste van de reserve. De verlies-

voorziening is gelijk aan het tekort op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2024 (het treffen van een voorziening van € 72.000 ten laste van de te vormen reserve bouwgrondexploitatie).

6.1 Het voorbereidingskrediet hoeft niet meer ten laste te komen van de algemene reserve
Gedurende de afgelopen jaren heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van in totaal € 250.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van de herontwikkeling van Paasbos. Hiervan is € 150.000 beschikbaar gesteld in 2019 en € 100.000 in 2024. Dit voorbereidingskrediet kwam ten laste van de algemene reserve. Voorgesteld wordt om de voorbereidingskosten vanaf 2019 in te brengen in de facilitaire en actieve grondexploitatie. Hierdoor kan het voorbereidingskrediet worden ingetrokken en komen de voorbereidingskosten niet meer ten laste van de algemene reserve.

7.1 Het actualiseren van het MeerjarenInvesteringsProgramma (MIP) 2025-2040 is van belang
In het MeerjarenInvesteringsProgramma (MIP) van 2025-2040 is rekening gehouden met een bedrag van € 1.500.000 voor de ontwikkeling van Paasbos. Hiervan is € 500.000 begroot ten behoeve van het aanleggen van een nieuw evenemententerrein. De overige € 1.000.000 is begroot ter dekking van het publieke tekort op de ontwikkeling. Met het vaststellen van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve wordt het tekort op de ontwikkeling op andere wijze gedekt en kan de reservering op de algemene reserve van € 1.000.000 in jaarschijf 2027 komen te vervallen. Door deze mutatie bij de volgende actualisatie van het MIP te verwerken blijft deze actueel en kan deze blijven dienen als inbreng voor de meerjarenbegroting.

Kanttekeningen
2.a. Sociaal veilige buitenruimte
Een sociaal veilige buitenruimte zorgt ervoor dat er genoeg ogen op het openbaar groen gericht zijn. Dan moeten we niet alleen aan de middag denken, maar ook in de avonduren. Vanuit handhaving zijn er verschillende projecten opgezet om kinderen op andere gedachten te brengen dan rotzooi schoppen. Dit heeft ook zeker wat opgeleverd. En nu moeten we dat natuurlijk dit doortrekken en vasthouden daar waar kan. Iedereen die zin heeft wordt gevraagd hier ook iets aan te doen. Of alleen of met supporters van de gemeente kunnen we een hoop bereiken.

2.b.1 Winkelcentrum in Paasbos
Het is niet gebruikelijk om in de wijken van Nijkerk “zomaar” winkels en dergelijken erbij te zetten. Dit is in Paasbos wel zo gegroeid. Het wordt ook heel erg gewaardeerd. Om dit voor de wijk te behouden hebben we in de gebiedsvisie bedacht om dit winkelcentrum met enkele zeer gewaardeerde winkels en eettentjes te verplaatsen. Op deze wijze houden we de sfeer in Paasbos en kunnen mensen er elkaar treffen. Ik hoop dat u zich dat ook kan voorstellen.

2.e.1 De verschillende fases van het project kunnen elkaar vertragen
Een keuze om eerst nieuwbouw te plegen op een andere plek dan de huidige plek van de sporthal en winkelcentrum, zorgt ervoor dat beide voorzieningen in de gehele ontwikkelfase gewoon in bedrijf zijn. De winkels, de horeca en de sportvoorziening gaan over als de nieuwbouw gereed is, waarna de oude opstallen zullen worden afgebroken. Dat geeft wel druk op de planning. Als er een fase achterloopt heeft dat meteen consequenties voor de vervolgfases.

Daar zal dan ook strak op gestuurd moeten worden. Zorgvuldige voorbereiding en strakke sturing tussen de afdelingen van de gemeente evenals de bedrijven (ontwikkelaar, aannemers, onderaannemers etc.) die we nodig hebben om alles aan te bouwen en aan te leggen.

2.e.3 Enkele bestaande woningen zullen gefaseerd verdwijnen om ruimte te maken voor de nieuwbouw
Een uitvloeisel van alle wensen die uit het participatietraject naar voren gekomen zijn, is dat 12 bestaande woningen op de hoek van de Bachlaan en de Grieglaan uiteindelijk moeten verdwijnen. Dit valt de bewoners zwaar. Om die reden is zowel begin mei, begin juli als begin september een bijeenkomst georganiseerd om de mensen te informeren en een luisterend oor te bieden. Dit zal binnenkort wederom gebeuren. De architect is hard bezig met een oplossing, die ruimte biedt aan gefaseerd woningen te bouwen en te slopen.

Met de uiteindelijke verdwijning van de woningen wordt ruimte gecreëerd voor de nieuwe bebouwing, groen, parkeerplaatsen en het hanteren van voldoende afstand tussen de nieuwbouw en bestaande woningen. Hierdoor kan het nieuwe winkelcentrum de uitstraling krijgen dat het behoeft. Gezien het voorstaande geeft al aan dat er gewerkt wordt aan een gefaseerd plan voor de middellange termijn. De bewoners van de te slopen woningen worden geholpen naar een nieuwe plek. Het zal overigens ongeveer 2-5 jaar duren voordat de gefaseerde sloop van de woningen daadwerkelijk plaats zal vinden.

2.e.4 Netcongestie een spannende hobbel
De netcongestie is een belangrijk aandachtspunt. Zonder elektriciteit kunnen we geen nieuwe woningen meer gebouwd worden. Op 18 oktober 2023 heeft Tennet aangegeven dat er geen grote nieuwe woningbouwprojecten gebouwd kunnen worden. Vanaf dat moment kunnen grootverbruikers niet meer worden aangesloten. Als projectteam hebben we aan Tennet en Liander gevraagd wat dat betekent voor Paasbos. Tijdens de vergadering van september 2024 werd aangegeven dat er vooralsnog geen grote problemen werden gezien voor de woningen en de benodigde liften. Als gemeente houden we natuurlijk wel vinger aan de pols.

2.g. Mogelijk is het vinden van een geschikte alternatieve locatie voor grotere evenementen een uitdaging
Uit nader onderzoek zou naar voren kunnen komen dat er in de gemeente geen geschikte locaties beschikbaar zijn. Het is de vraag of de kermis en circus dan weer terug moeten naar Paasbos of geheel niet meer kunnen landen in de gemeente Nijkerk. Vooralsnog gaan we er van uit dat we een alternatieve plek vinden.

Vooralsnog zijn we positief gestemd en is de verwachting dat er een geschikte andere locatie wordt gevonden. Er wordt hard gewerkt om de vier plaatsen die zijn overgebleven van de 17 verder te onderzoeken op bijvoorbeeld veiligheid, bereikbaarheid etc. De bedoeling is dan dat er bij het ter inzagelegging van de BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) er meer helderheid is, zodat de gemeente ook naar buiten kan om dat te delen met inwoners.

4.1 Er kunnen zich financiële tegenvallers voordoen
De grondexploitatie is gebaseerd op de huidige planfase en bevat een raming van het financiële eindbeeld. Als gevolg hiervan is nog niet alles uitgekristalliseerd en kunnen zich financiële tegenvallers en wijzigingen voordoen. In het proces van grof naar fijn is immers nog sprake van definitieve contractvorming en een nadere planuitwerking in een stedenbouwkundig plan, ontwikkelplan en inrichtingsplan.

Ten aanzien van de ontwikkeling is een risicoanalyse opgesteld. Hiermee zijn de belangrijkste risico's inzichtelijk gemaakt. Mochten deze risico's zich voordoen, dan is het van belang om spoedig bij te kunnen sturen. Een strakke monitoring is om die reden noodzakelijk. Zoals gebruikelijk worden de grondexploitatie en de bijbehorende risicoanalyse om die reden twee keer per jaar herijkt en wordt hierover gerapporteerd aan de gemeenteraad via de MeerjarenPrognose Grondbedrijf (MPG). Op deze wijze blijft de raad geïnformeerd over het bereiken van mijlpaalmomenten en/of de voortgang in de planontwikkeling.

Financiën
Voor de ontwikkeling van PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve is conform eerdere besluitvorming de volgende dekking voorhanden:

- Op 12 november 2020 heeft de gemeenteraad besloten om € 0,5 miljoen op te nemen in Projecten ruimtelijke en maatschappelijke investeringen (PRMI) als dekking voor het publieke tekort op de ontwikkeling.
- Bij de vaststelling van het MeerjarenInvesteringsProgramma (MIP) op 4 juli 2024 is voor Paasbos € 1,0 miljoen bijgeraamd, zodat in totaal € 1,5 miljoen is gereserveerd. Dit is niet alleen bedoeld als dekking van het publieke tekort, maar ook voor de realisatie van een nieuw evenemententerrein. De dekking is als volgt: € 500.000 uit de reserve PRMI en € 1,0 miljoen uit de algemene reserve.

De ontwikkeling van PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve kent op totaalniveau een negatief exploitatieresultaat van ongeveer € 59.000. Dit tekort is met inbegrip van de toegekende subsidies vanuit het Rijk en de provincie Gelderland van respectievelijk € 922.500 en € 205.000.

Conform het BBV en het beleid van de gemeente wordt voor het tekort op de grondexploitatie en faciliterende exploitatie een zogeheten (verlies)voorziening gevormd ten laste van de reserve bouwgrondexploitatie. Dit betekent dat bij het openen van de exploitatie de reeds beschikbare dekkingsmiddelen administratief moeten worden omgezet naar een verliesvoorziening. Concreet wordt daarom het volgende voorgesteld:

- Het treffen van een verliesvoorziening van € 72.000 ten laste van de reserve bouwgrondexploitatie. Dit bedrag is gelijk aan de voorziene netto contante waarde per 1 januari 2024 ten aanzien van het GREX-deel van de exploitatie.
- Het laten vrijvallen van € 1.000.000 in 2027 als dekking voor het publieke tekort op de ontwikkeling. Dit bedrag zal niet onttrokken worden aan de algemene reserve.
- Ten laste van de reserve PRMI een bedrag van € 500.000 beschikbaar blijft ten behoeve van een nieuw evenemententerrein.

Voor het project Paasbos is een aantal zaken niet in dit raadsbesluit meegenomen in de financiële onderbouwing van dit project. Dit omdat deze individueel in het besluitvormingsproces aan de orde komen en dus separaat aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In ieder geval zijn de volgende onderdelen opgenomen in het MeerjarenInvesteringsProgramma (MIP) 2025-2040 en met de kadernota 2025 aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden, met dien verstande dat elk jaar bij de kadernota de definitieve invulling plaats zal vinden:

- In de kadernota 2026 zullen de volgende onderdelen worden opgenomen
  - Verplaatsen en kosten aanleg evenemententerrein (project Paasbos) (2027)
  - Uitvoeringskosten van de Urban Play Ground (project Paasbos) (2027)
- In de kadernota 2027 zullen de volgende onderdelen worden opgenomen
  - Nieuwbouw sporthal Strijland (2028)
  - Realisatie Urban Sports Playground (2028) (raadsbesluit 2024-035).

Communicatie
Omwonenden en overige belanghebbenden zijn sinds de opstart van het project meermaals geraadpleegd. Zo heeft het Paasbos Festival in het najaar van 2019 plaatsgevonden, een participatiemoment waar voornamelijk wensen en ideeën werden opgehaald. In het voorjaar van 2022 hebben twee participatiemomenten (digitaal en fysiek) plaatsgevonden, waar de Gebiedsvisie werd gepresenteerd. Vervolgens heeft er op 15 mei jl. wederom een bijeenkomst plaatsgevonden. Ook is er nog op een woensdagmiddag in juni geflyerd in het winkelcentrum. Mensen hebben nogmaals hun vragen kunnen stellen. Er was ook een reactieformulier in te vullen. Dit is meer dan 40 keer gedaan. In bijlage 4 kunt u de reacties en de daarop gegeven antwoorden gegeven.

De gepresenteerde Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk is grotendeels gebaseerd op de geleverde input tijdens het Paasbos Festival en de daaropvolgende bijeenkomsten. Mede naar aanleiding van de reacties van zowel dit jaar als van 2022, is het document kritisch doorgelicht en zijn er nog enkele veranderingen in de visie doorgevoerd. De voornaamste veranderingen zijn een verkleining van het woningbouwprogramma voor de deelgebieden Wulfshoeve en Bizetlaan, onderzoek naar en aanpassingen op het gebied van verkeer en parkeren, en het behoud van een deel van het voetbalveld ten noorden van de Maranathaschool.

Na vaststelling door de gemeenteraad van de Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk inclusief de kaders, zal het verdere planproces vervolgd worden. Dit betekent onder andere dat de plannen nader uitgewerkt worden en dat de planologische procedures zullen verder worden opgestart, met verschillende BOPA's voor de verschillende deelgebieden. Deze zullen op de geëigende weg worden gepubliceerd zoals op de website en de krant. Bij het oppakken van de deelgebieden organiseren we wederom bijeenkomsten om de buurtbewoners op de hoogte te houden van zowel het proces als de inhoud.

Daarnaast gaat de gemeente samen met de inwoners van gemeente Nijkerk op zoek naar de meest geschikte alternatieve locatie voor de grootschalige evenementen, waar geen ruimte meer voor is na de ontwikkeling van de Gebiedsvisie. De gemeente start daarom een traject op om te komen tot een nieuwe locatie. U wordt als gemeenteraad daarin natuurlijk ook betrokken.

Naast het betrekken van omwonenden en overige belanghebbenden is natuurlijk ook de gemeenteraad periodiek geïnformeerd met behulp van verschillende raadsinformatiebrieven: 2 november 2021, 17 februari 2023, 16 november 2023, 29 februari 2024, 26 april 2024 en 5 juni 2024. Daarnaast zijn de raads- en commissieleden uitgenodigd om op 8 november samen met de opsteller(s) van het Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk WeLoveTheCity door de wijk te lopen om uitleg te krijgen over het voorliggende stuk.

Vervolgstappen voor college en raad
In het college en in de gemeenteraad zullen naar verwachting de volgende zaken aankomend jaar aan de orde komen:

- Eind 2024/begin 2025
  Besluitvorming door de gemeenteraad over het Integraal Sociaal Beleidskader waarin beleid voor de Sociale basisinfrastructuur is opgenomen. Hierdoor komt er duidelijkheid over de voorgestelde buurt-huisfunctie in Paasbos.

- 2025
  Besluitvorming door het college omtrent omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA’s) voor de deelgebieden Bizetlaan en Wulfshoeve. De gemeenteraad heeft hierbij bindend adviesrecht.

- Eind 2025
  Start bouw van de eerste woningen.

- In de loop van 2025 krijgt u inzicht in de vervolgactiviteiten om te komen tot een nieuw evenemententerrein inclusief het finale besluit.

- 2026
  Besluitvorming door het college over BOPA voor het Hart van Paasbos. De gemeenteraad heeft hierbij bindend adviesrecht.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie PaasbosPark Nijkerk 2024
2. Duurzaamheidsvisie Paasbos door OverMorgen 2023

3a Advies parkeren en verkeer herontwikkeling Paasbos Nijkerk (Parkeren) door Mobycon

3b Advies parkeren en verkeer herontwikkeling Paasbos Nijkerk (verkeersafwikkeling) door Mobycon

4. Reactieformulieren en beantwoording Informatiebijeenkomst mei 2024

Geheime bijlage (in te zien bij de griffie)

5. Exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve Nijkerk

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer drs. J.G. de Jager	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-094

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 15 oktober 2024;

b e s l u i t :

1. De Gebiedsvisie PaasbosPark vast te stellen.
2. Het college te verzoeken om het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
    a. Het sterk verbeteren van de openbare ruimte in het plangebied doen we met de volgende uitgangspunten:
    - het huidige percentage groen en water blijft minimaal gelijk.
    - de inrichting is uitnodigend en zorgt voor ontmoeting.
    - het park gaat voldoen aan de uitgangspunten van sociaal veilige inrichting.
    - speellocaties en de Urban Play Ground zijn een essentieel onderdeel van de buitenruimten.
    b. Het winkelcentrum krijgt een nieuwe volwaardige plek op de begane grond van twee nieuw te bouwen appartementsgebouwen.
    c. De huidige sporthal Strijland wordt vervangen door een nieuw volwaardig gebouw.
    d. De verduurzaming doen we niet alleen bij de nieuw te bouwen woningen, maar ook in de huidige wijk Paasbos.
    e. Het plan zodanig te faseren dat zowel de sporthal als het winkelcentrum op de huidige locaties kunnen blijven functioneren totdat de nieuwbouw gereed is.
    f. De Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 is het leidend kader voor de parkeerbehoefte.
    g. Voor grootschalige evenementen is in de toekomst geen plek meer in het PaasbosPark.
3. Kennis te nemen van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve, zoals het college op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet onder geheimhouding aan de raad en de raadscommissieleden heeft verstrekt.
4. De exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve te openen, bestaande uit een grondexploitatie met een voorzien negatief resultaat van € 72.000 op netto contante waarde en een faciliterende exploitatie met een voorzien positief resultaat van € 13.000 op netto contante waarde.
5. Het treffen van een verliesvoorziening van € 72.000 ten laste van de reserve bouwgrondexploitatie. Dit bedrag is gelijk aan de voorziene netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2024.
6. Het al beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet ten laste van de algemene reserve van € 250.000 in te trekken, doordat de voorbereidingskosten ten laste van de exploitatie PaasbosPark, Bizetlaan en Wulfshoeve komen.
7. Het aanpassen van de jaarschijf 2027 in het MeerjarenInvesteringsProgramma (MIP) 2025-2040, door het verlagen van het publieke tekort op Paasbos met € 1.000.000 en het vrij laten vallen van dit bedrag ten gunste van de algemene reserve.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 28 november 2024,
de griffier, de plaatsvervangend voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN mevrouw P.M.C. VAN LOOZEN