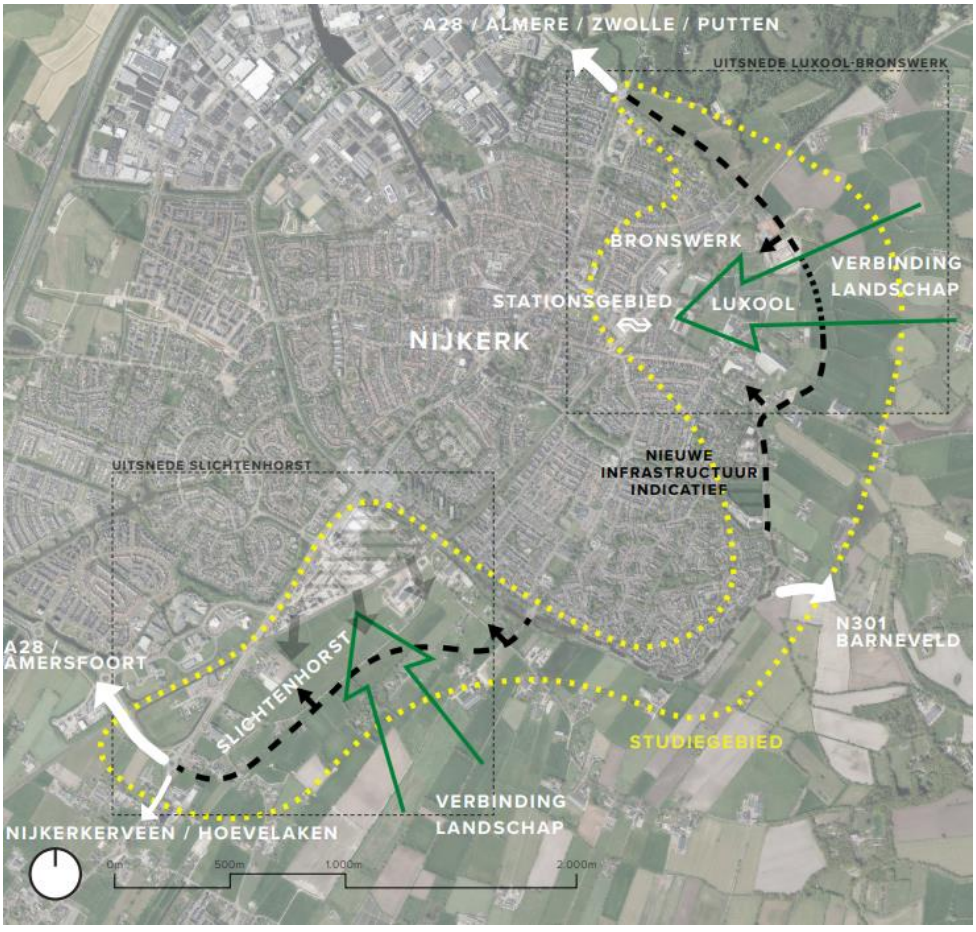
Plan van aanpak gebiedsuitwerking Oostelijk Nijkerk



21-11-2024

Inhoud

Inleiding 2
1. Algemeen 2
2. Studiegebied 2
Kaderstelling: Analyse van de opgave 4
Proces aanpak 6
Projectorganisatie 8
Financiën 10
Bijlagen 11

Inleiding

1. Algemeen

Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie 2040 en Mobiliteitsvisie 2040 in november 2022 heeft de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld om voor de gebieden stationsomgeving / Luxool en Slichtenhorst een gebiedsverkenning en -uitwerking te maken. Daarbij is ook aangegeven dat er onderzoek moet worden uitgevoerd naar de mogelijkheden van de oostelijke ontsluiting van de kern Nijkerk. In mei 2023 is tijdens een beeldvormende bijeenkomst aan de gemeenteraad een presentatie gegeven waarin is aangegeven dat het van groot belang is om de verschillende gebiedsuitwerkingen in samenhang te verkennen, uit te werken en vervolgens keuzes te maken. Er is ook aangegeven dat het gebied Bronswerk hierbij toegevoegd wordt. De gebied waarvoor de uitwerking gemaakt gaat worden noemen we “oostelijk Nijkerk”. Het college heeft de toezegging gedaan om hiervoor een aanpak uit te werken dat zowel een procesmatige aanpak bevat en een inhoudelijke kaderstelling en afbakening van de opgave.

Het voorliggend Plan van Aanpak bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Studiegebied
2. Analyse van de opgave;
3. Aanpak gebiedsuitwerking Oostelijk Nijkerk
4. Communicatie, organisatie en financiën
5. Risico’s

Het voorliggend Plan van Aanpak betreft het proces tot en met de keuze van een voorkeursscenario van de gebiedsuitwerking van Oostelijk Nijkerk. Nadat er een bestuurlijke keuze is gemaakt voor een voorkeursscenario zal er een vervolgaanpak worden uitgewerkt voor de volgende stappen om uiteindelijk tot realisatie van de gebiedsuitwerking te komen.

2. Studiegebied

Het studiegebied van Oostelijk Nijkerk neemt een groter gebied in ogenschouw, zodat er samenhang ontstaat in de afwegingen tussen stedelijk weefsel, infrastructuur en het aansluiten op het omliggende landschap.

Het studiegebied is bepaald op basis van:

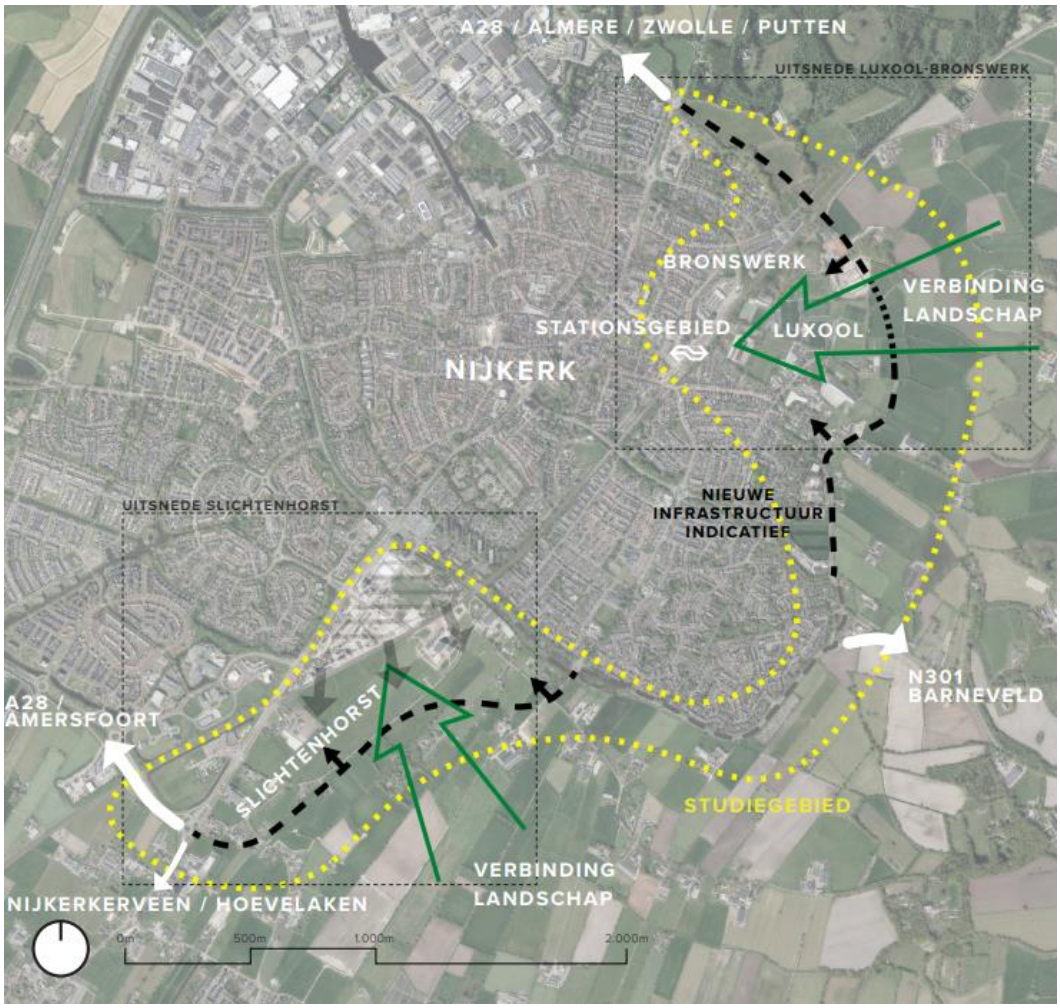
- de bestaande hoofdinfrastructuur waarop aangesloten wordt;
- de uitloopgebieden naar het omringende landschap;
- de connectie met het historische centrum van Nijkerk;
- de langzaam verkeersverbindingen van en naar de ontwikkellocaties en het station Nijkerk.

Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

- Luxool: De zone ten oosten van het station Nijkerk waar op dit moment de sportvelden zijn gesitueerd. Deze zijde van Nijkerk heeft nog een geleidelijke overgang naar het kleinschalige kampenlandschap.
- Bronswerk: Deze bedrijfslocatie is een potentiële inbreidingslocatie tussen spoor en bestaand woongebied. De locatie ligt tegen station Nijkerk en op korte afstand van het centrum.

- Slichtenhorst: Tussen de nieuwe verkeersontsluiting Slichtenhorst en het spoor ligt het deelgebied Slichtenhorst.

Daarnaast is er nog het thema ‘verkeersontsluiting en station’ dat gaat over het stationsgebied en de zoekgebieden voor nieuwe ontsluitingswegen bij Slichtenhorst, Luxool en de opwaardering van de (oude) Barneveldseweg

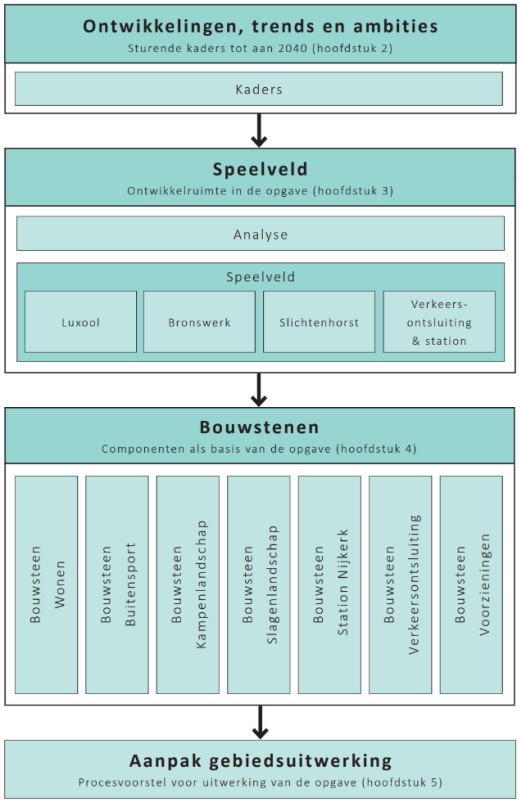


Kaderstelling: Analyse van de opgave

Het bureau CB5 heeft de opdracht gekregen om een inhoudelijk analyse uit te werken van de opgave van Oostelijk Nijkerk. De rapportage “Oostelijk Nijkerk 2030-2040, analyse van de opgave” bestaat uit zowel een inhoudelijk als een procesmatig onderdeel.

De inhoudelijke onderdelen zijn:
- Studiegebied
- Beschrijving van de speelvelden (Luxool, Bronswerk, Slichtenhorst, verkeersontsluiting en station)
- Inhoudelijke kaderstelling
- Programmatische onderdelen (bouwstenen)

Ter inspiratie zijn aan de rapportage de volgende bijlagen toegevoegd die als inspiratie kunnen dienen bij het uitwerken van Oostelijk Nijkerk: De parel Slichtenhorst, Een spoor naar de toekomst, Regiopoorten technische rapportage en Regiopoort Nijkerk verdiepend ontwerpend onderzoek.



Het procesmatige onderdeel bevat een beschrijving van de stappen om te komen tot de gebiedsuitwerking. Er is apart een communicatie/participatie aanpak uitgewerkt.

<u>Inhoudelijke analyse en kaderstelling</u>
In de rapportage van CB5 is aangegeven met welke ontwikkelingen, trends en ambities van de gemeente Nijkerk betrokken moeten worden bij de uitwerking van Oostelijk Nijkerk. Dit betreffen ontwikkelingen/trends op het gebied van infrastructuur (auto/OV), woningbouw, sportterreinen, mobiliteit en parkeren, klimaat en natuur, werken, voorzieningen en bijvoorbeeld ook de mogelijke komst van een militair terrein in Zeewolde.

In de inhoudelijke analyse is per speelveld een inventarisatie gemaakt van de kansen, zorgen en aandachtspunten. De speelvelden betreffen:
- Luxool
- Bronswerk
- Slichtenhorst

- Infrastructuur en Station

Gedurende het participatieproces wordt deze inventarisatie gecheckt bij partijen en mogelijk aangevuld.

Vanuit de ontwikkelingen, trends en ambities van de gemeente Nijkerk zijn de verschillende bouwstenen (programmatische onderdelen) beschreven. Daarnaast zijn er vanuit het bestaand beleid (Omgevingsvisie, beleidsnotities) kaders geformuleerd. Binnen deze kaders moet de gebiedsuitwerking Oostelijk Nijkerk worden gemaakt. Deze kaders betreffen:

1. Kaders: Wonen

- Bouw van 250 woningen per jaar: minimaal 2000 woningen voor de 3 locaties in periode 2030 – 2040 conform woonvisie;
- Mogelijkheden voor hoogbouw bij station (tot max 50 meter);
- Woningbouw tot maximaal 20 meter hoogte op Slichtenhorst;
- Zorgvuldige overgangen van hogere bebouwingsdichtheid (alle gebieden) naar een lagere bebouwingsdichtheid richting het landschap en de bestaande bebouwing.

2. Kaders: Buitensport

- Huidige capaciteit buitensportaccommodaties inpassen in het studiegebied;
- In de periode 2023 – 2040 behoefte aan uitbreiding 3 tot 4 extra kunstgras voetbalvelden, 2 extra korfbalvelden en 4 tot 5 extra tennisbanen gemeente breed;
- Betere spreiding van sportvoorzieningen.

3. Kaders: Landschap

- Aansluiten op het bestaande slagen- en kampenlandschap;
- Versterken groen in de ontwikkelgebieden en recreatief groen uitloopgebied realiseren conform opgave recreatief groen uit NOVEX Arnhem-Nijmegen-Foodvalley;
- Behoud en versterking groene verbinding van station met het oostelijke buitengebied;
- Toevoegen van recreatief groen met een recreatieve waarde zodat mensen kunnen ontspannen;
- Groene overgangen worden gemaakt met groen dat past bij de betreffende omgeving.

4. Kaders: Station Nijkerk

- Behoud en verbetering bereikbaarheid van de P+R voorziening;
- Verminderen aandeel doorgaand verkeer langs Station Nijkerk;
- Versterking van het stationsplein in de verbinding met en als entree naar de historische binnenstad;
- Ontwikkelen van een station naar een bestemming waar het prettig verblijven is en welke een eigen identiteit heeft;
- In het stationsgebied wordt ruimte geboden aan het ontwikkelen van (arbeidsintensieve) bedrijven.

5. Kaders: Ontsluiting

- Verkeersontsluiting transformatiegebieden via nieuwe infrastructuur (Noord en Zuid oostelijke verbindingsweg);
- Opwaardering van fiets- en wandelverbindingen zoals de Oude Amersfoortseweg en het Havenlijntje;
- Verkeersveilige en leefbare centrum- en woongebieden die net als andere gebieden in de gemeente duurzaam (autoluw) te bereiken zijn;
- Binnen de bebouwde kom ligt zoveel mogelijk de focus op leefbaarheid door lage snelheden en autoluwe buurten te faciliteren;
- Wegen buiten het aangewezen hoofdwegennet krijgen een verblijfsfunctie. Dit betekent dat bij de inrichting van de wegen - buiten het hoofdwegennet - de aspecten “veiligheid” en “leefbaarheid” absolute prioriteit krijgen.

6. Kaders: Voorzieningen

- Sturen op een compleet en aantrekkelijk basisvoorzieningenniveau met een evenwichtige spreiding;
- Steunen initiatieven uit de markt en samenleving die bijdragen aan een prettige, veilige en gezonde leefomgeving, zonder daarbij afbreuk te doen aan de basisinfrastructuur;
- Bevorderen van een gezonde leefstijl van inwoners door een openbare ruimte die uitnodigt om te bewegen, te wandelen en te ontmoeten.

Vanuit de opgave voor woningbouw, sport, bedrijvigheid en infrastructuur die de gemeenteraad heeft meegegeven in onder meer de Omgevingsvisie zijn er bouwstenen beschreven. Dit zijn de verschillende thema’s die in een gebied een plek moeten krijgen. De bouwstenen laten verschillende oplossingsrichtingen zien. De bouwstenen betreffen:

1. Bouwsteen Wonen;
2. Bouwsteen Buitensport;
3. Bouwsteen Kampenlandschap;
4. Bouwsteen Slagenlandschap;
5. Bouwsteen Station Nijkerk;
6. Bouwsteen Verkeersontsluiting;
7. Bouwsteen Voorzieningen.

De gestelde kaders zijn “vaste elementen” in de gebiedsuitwerking en de bouwstenen zijn “variabele elementen” in de gebiedsuitwerking. In het participatieproces worden deze elementen als input gebruikt om te komen tot diverse scenario’s voor de gebiedsuitwerking van Oostelijk Nijkerk. Uiteindelijk wordt er een bestuurlijke keuze gemaakt voor een voorkeursscenario en deze wordt vervolgens ingebracht in de Omgevingsvisie 2.0.

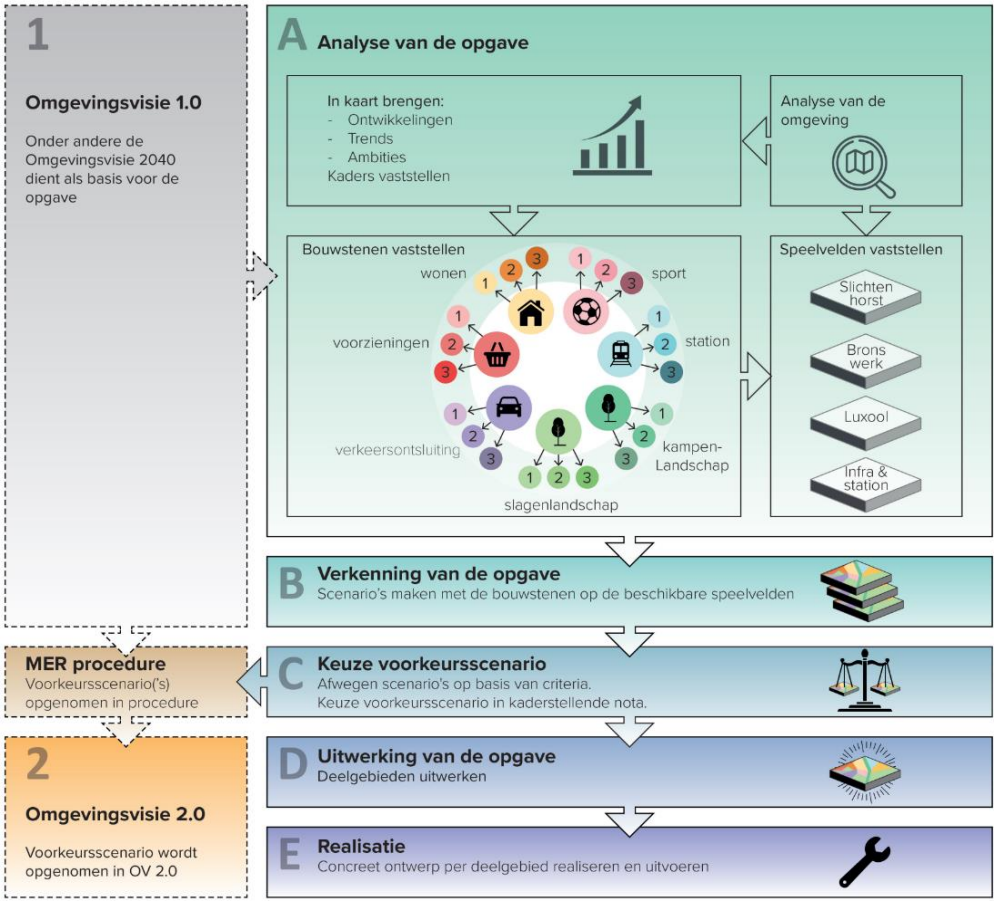
Proces aanpak

Het doel van deze aanpak is dat er samen met stakeholders, geïnteresseerden en experts diverse scenario's worden uitgewerkt vanuit de vastgestelde rapportage "Oostelijk Nijkerk 2030-2040, analyse van de opgave". Uiteindelijk wordt er een bestuurlijk keuze gemaakt voor een voorkeursscenario voor de gebiedsuitwerking van Oostelijk Nijkerk. Het voorkeursscenario zal vervolgens weer worden ingebracht in het proces van de Omgevingsvisie 2.0.

Het voorstel voor het vervolgproces is als volgt:

A. Analyse van de opgave: kaderstelling voor uit uitwerken van de scenario's; rapportage CB5;
B. Verkenning van de opgave: Samen met stakeholders aan de hand van bouwstenen de scenario's verder vormgeven;
C. Keuze voorkeursscenario; het voorkeursscenario wordt ingebracht bij de Omgevingsvisie 2.0
D. Uitwerken van de opgave;
E. Realiseren van de opgave.

Deze aanpak strekt tot stap C. Als het voorkeursscenario is vastgesteld zal er een aanpak worden uitgewerkt voor de vervolgstappen.



Aanpak communicatie en participatie
Het bureau Beaumont heeft geadviseerd over het te volgen communicatie/participatieproces. In de bijlage is de beknopte rapportage "Strategisch communicatie & participatieplan gebiedsuitwerking Oostelijk Nijkerk" van bureau Beaumont opgenomen. Het proces is op hoofdlijnen uitgewerkt, maar wordt gedurende het proces per stap nog verder aangescherpt en aangevuld waar nodig. In deze paragraaf is aangeven welk proces zal worden gevolgd en welke tijdlijn hierbij van toepassing is.

Nadat de rapportage “Oostelijk Nijkerk 2030-2040, analyse van de opgave” is vastgesteld, zijn de inhoudelijke kaders voor de uitwerking van Oostelijk Nijkerk helder. Het is de bedoeling dat er via een interactief proces scenario’s worden uitgewerkt. Hiervoor worden de diverse stakeholders van de gebieden (Luxool, Stationsomgeving, Bronswerk en Slichtenhorst) direct uitgenodigd om deel te nemen aan dit proces. Daarnaast worden inwoners van de kern Nijkerk uitgenodigd om ook deel te nemen.

Om de scenario’s uit te kunnen werken is het de bedoeling om tenminste drie interactieve bijeenkomsten te organiseren:

1. Informeren over opgave, kaders en proces
2. Toetsen, verdiepen en verkennen scenario’s
3. Toetsen en aanscherpen scenario’s

Er is een stakeholdersanalyse uitgevoerd en de betreffende stakeholders worden actief benaderd om te participeren in de gebiedsuitwerking Oostelijk Nijkerk. Daarnaast wordt een brede uitnodiging verstuurd, zodat overige belangstellenden kunnen deelnemen.

Verschillende externe deskundigen worden uitgenodigd voor de eerste bijeenkomst om daarin thematafels te begeleiden en te voorzien van kennis en inzichten vanuit hun expertise. De pool bestaat uit een stedenbouwkundige, verkeerskundige, sportdeskundige, en bij voorkeur een deskundige op het gebied van stationslocaties. Dit zijn deskundigen van buiten de gemeentelijke organisatie en daarmee onafhankelijke gesprekspartners. Zij zullen later ook meedenken over het vormgeven van de scenario’s

Bijeenkomst 1: informeren (Q1 ‘25)
Deelnemers worden geïnformeerd over de kaders voor de scenario’s, met een toelichting op de rapportage CB5 en de bouwstenen als basis voor de vervolgstappen. Hierin leggen we ook de link naar het proces van de Omgevingsvisie. Het doel is iedereen op hetzelfde informatieniveau te brengen. Ook wordt het participatieproces uitgelegd, met nadruk op transparantie en het in kaart brengen van verschillende belangen. Hoewel niet alle wensen vervuld kunnen worden, staat samenwerking centraal. Hierbij is het belangrijkom met elkaar in gesprek te gaan.

Bijeenkomst 2: toetsen, verdiepen en verkennen scenario’s (Q2 ’25)
In deze bijeenkomst gaan we met elkaar in gesprek om te komen tot een aantal scenario’s, op basis van de input uit de eerdere bijeenkomst. Gaan we voor 100 of 35 woningen per hectare? En hoe verhoudt zich dat tot bouwsteen Buitensport? Op basis van deze uitkomsten gaan de experts samen met de interne collega's diverse scenario's uitwerken welke in de volgende bijeenkomst worden voorgelegd. Daarnaast worden er gesprekken gevoerd met belanghebbenden (zoals Waterschap, sportverenigingen, buurtverenigingen etc.)

Bijeenkomst 3: toetsen en aanscherpen scenario’s (Q4 ’25)
In de derde bijeenkomst leggen we de uitgewerkte scenario’s voor en toetsen of het beeld compleet is. Tot slot krijgen aanwezigen kans hun vragen te stellen en reacties te geven op de uitgewerkte scenario’s.

Besluitvorming voorkeursscenario (Q1 ’26)
Op basis van het participatieproces wordt er een rapportage uitgewerkt waarin is opgenomen hoe de verschillende stakeholder denkt over de verschillende scenario's en wat hierbij hun belangen zijn. Dit rapport wordt samen met het voorkeursscenario aan de raad voorgelegd.

Projectorganisatie

Voor de gecoördineerde aanpak van de gebiedsontwikkeling Oostelijk Nijkerk wordt een projectorganisatie Oostelijk Nijkerk ingesteld. De projectorganisatie verzorgt de coördinatie van alle interne en externe activiteiten gericht op het uitwerken van de scenario's en het uiteindelijke bestuurlijke besluit ten aanzien van het voorkeursscenario.

Het project valt bestuurlijk onder de integrale verantwoordelijkheid van de projectwethouder. De ambtelijk opdrachtgever is de directeur Ruimte. De dagelijkse leiding van het project en de projectorganisatie is in handen van een projectleider. De verschillende gemeentelijke afdelingen leveren vanuit hun (beleids)expertise onder aansturing van en in samenspraak met de projectleider een bijdrage leveren aan dit project. Voor de ambtelijke inbreng wordt gewerkt met een kernteam en een projectgroep.

Kernteam
Opdracht:
Klein team van medewerkers die zich intensief bezig houden met alle facetten van de gebiedsontwikkeling van Oostelijk Nijkerk
Deelnemers:

- projectmanager gebiedsontwikkeling
- projectcoördinator gebiedsontwikkeling
- projectleider Omgevingsvisie
- Stedenbouwkundige en landschapsarchitect (+ extern bureau)
- Strategisch adviseur mobiliteit
- Adviseur sportzaken
- adviseur grondzaken
- adviseur communicatie/participatie

Projectgroep
Opdracht:
Een gecombineerde projectgroep gebiedsontwikkeling en omgevingsvisie 2.0 om de samenhang en integraliteit tussen de twee projecten te waarborgen. Deelnemers uit deze groep vertegenwoordigen elk een specialisatie.
Deelnemers:

- projectmanager gebiedsontwikkeling
- projectleider Omgevingsvisie (planoloog)
- projectcoördinator gebiedsontwikkeling
- stedenbouwkundige
- adviseur communicatie/participatie
- adviseur wonen, duurzaamheid, economie, afvalbeleid, natuur/landschap en milieu, gezondheid, voorzieningen, verkeer en vervoer
- civieltechnisch projectleider
- Vertegenwoordiger ODDV

Pool van extern deskundigen
Opdracht:
Input leveren voor het uitwerken van de scenario's & het beoordelen van de scenario's en tijdens interactieve bijeenkomsten onafhankelijke expertise inbrengen.

- Stedenbouwkundige
- Landschapsarchitect
- Adviseur sport

- Deskundige op het gebied van ontwikkeling stationslocaties
- Strategisch adviseur mobiliteit

Inbreng van externe adviseurs en overige belanghebbenden wordt onder aansturing van de projectleider tot stand gebracht.

Financiën

Voor de gebiedsuitwerkingen van Luxool en Slichtenhorst heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 185.000,--. Doordat de provincie het grotendeel van de kosten van CB5 heeft gefinancierd, is er nog een budget van € 100.000,- over. Daarnaast is in de Kadernota 2024 een jaarlijks bedrag van €270.000,- gereserveerd voor de jaren 2025, 2026 en 2027. Dit beschikbare budget is toereikend om uitvoering te geven aan bijgevoegd Plan van Aanpak. Op het moment dat het voorkeursscenario wordt uitgewerkt in deelgebieden, worden er grondexploitaties geactiveerd. Op dat moment worden deze planontwikkelingskosten in de desbetreffende grondexploitaties ingebracht.

Bijlagen

- Rapportage “Oostelijk Nijkerk 2030-2040, analyse van de opgave” van CB5 (28-8-2024)
- Rapportage “Strategisch communicatie & participatieplan Gebiedsuitwerking Oostelijk Nijkerk” van Beaumont (20-11-2024)