Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024 - 046**	Zaaknummer:	**1734338**
Onderwerp:	**Hernieuwde kaderstelling Bouwplan Kerkplein, Nijkerk**		
Korte inhoud:	Al diverse jaren wordt er gewerkt aan de herontwikkeling van de voormalige Jumbo-supermarktlocatie aan de Torenstraat in Nijkerk. Voorzien is de realisatie van het zogeheten Bouwplan Kerkplein. In navolging van eerdere inhoudelijke kaderstelling en besluitvorming omtrent het al dan niet afnemen en exploiteren van openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage van het bouwplan Kerkplein, kan worden overgegaan tot hernieuwde kaderstelling. Onderhavig voorstel gaat hierop in en geeft daarmee perspectief op realisatie van het bouwplan.		

Datum B&W:	14 mei 2024	Portefeuillehouder:	Heutink-Wenderich

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Het college te verzoeken het planproces tot realisatie van het Bouwplan Kerkplein, Nijkerk in afwijking van en in aanvulling op eerder gestelde kaders af te ronden, rekening houdend met de volgende kaders:
   a) Bouwplan Kerkplein, Nijkerk wordt gerealiseerd volgens bijgevoegd ‘Definitief ontwerp Wonen bij de Toren, april 2024’
   b) Het bouwplan bevat maximaal 110 woningen en een winkelruimte
   c) Het plan bevat 16 sociale huurwoningen, waarbij het verlies van 16 sociale huurwoningen ten opzichte van het oorspronkelijk plan via een maatwerkafspraak tussen WSN en de gemeente wordt gecompenseerd in Doornsteeg Fase 3 in Nijkerk
   d) De parkeerbehoefte van het plan wordt binnen het plangebied opgelost, waarbij ook 80 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het naastgelegen project Het Nieuwe St. Jozef.

Inleiding

In samenspraak met initiatiefnemers Smink Vastgoed en Van Wijnen Projectontwikkeling (vanaf nu; Van Wijnen) en Woningstichting Nijkerk (vanaf nu; WSN) wordt al enkele jaren gewerkt aan de herontwikkeling van de voormalige Jumbo-supermarktlocatie aan de Torenstraat in Nijkerk. Het plan staat bekend als Bouwplan Kerkplein. Door betrokken partijen is gewerkt aan een ontwerp voor het bouwplan, het woningbouwprogramma, de technische en financiële haalbaarheid, de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het verkrijgen van draagvlak bij belanghebbenden, waaronder omwonenden, ondernemers en de (toenmalige) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit leidde tot een (inhoudelijk) kaderstellend raadsbesluit op 25 juni 2020 (2020-042). Uw raad besloot het college te verzoeken het planproces tot realisatie van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:

- *Het bouwplan Kerkplein, Nijkerk wordt verder uitgewerkt conform de uitgangspunten zoals weergegeven in het ‘Voorlopig ontwerp Kerkplein, Nijkerk voorjaar 2020’*
- *Het bouwvolume in het plangebied is maximaal drie lagen met een bewoonbare kap (totaal vier lagen)*
- *Het bouwplan voorziet in maximaal 100 woningen*
- *Van het totaal aantal gerealiseerde woningen bedraagt circa 35% sociale woningbouw*
- *De parkeerbehoefte van het plan wordt binnen het plangebied opgelost, waarbij ook voorzien wordt in de realisatie van 80 openbare (bron)parkeerplaatsen ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk*
- *Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het bouwplan dient gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan door het college een duurzaamheidsvisie op het plangebied vastgesteld te worden*

waaruit blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam bouwplan

- *In het licht van de benodigde verplaatsing van diverse stakeholders uit het plangebied spant het college zich in om hen, binnen de kaders van het gemeentelijk beleid, te faciliteren in hun zoektocht naar een nieuwe vestigingslocatie*

In de tweede helft van 2020 is gewerkt aan de afronding van het ontwerp van de bebouwing en buitenruimte bij Bouwplan Kerkplein. Er kwam een ontwerp gereed, wat voorzag in de realisatie van 99 woningen, waarvan 32 sociale huurwoningen. Verder voorzag het plan in een winkelfunctie op de hoek van de Torenstraat-Brink en 189 parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen waren er 147 voorzien in de parkeergarage en 42 op maaiveld en op het parkeerdek. Van de 147 plaatsen in de parkeergarage zouden er 95 openbaar zijn en 52 privé.

Op 15 december 2020 besloot het college de planologische procedure om het bouwplan mogelijk te maken te starten. Het uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein, Nijkerk heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend en de vaststelling van het uitwerkingsplan is voorbereid. Echter, voordat tot vaststelling van het uitwerkingsplan kon worden overgegaan, was het zaak dat ook de (gemeentelijke) financiële kaders, inclusief de keuze over de wijze en financiële gevolgen van de exploitatie van het bronpuntparkeren zou worden afgehecht door uw gemeenteraad. Op 25 maart 2021 besloot de raad een hiertoe voorliggend voorstel (2021-010) af te voeren van de raadsagenda. Dit gezien bestaande onzekerheden over de wijze van exploitatie en onderliggende onderbouwing. Naar aanleiding van het afvoeren van het voorstel van de agenda is nader onderzoek gedaan naar de (juridische, financiële en fiscale aspecten bij) exploitatie van de beoogde parkeergarage aan het Kerkplein. Dit onderzoek werd, met inachtneming van het beschikbaar komen van diverse externe adviezen, in 2021 afgerond, waarmee er aanleiding bestond de raad wederom voor te stellen een financieel kaderstellend besluit over de beoogde herontwikkeling van de locatie Kerkplein, Nijkerk te nemen.

In de raadsvergadering van 24 februari 2022 is bij de behandeling van het (inhoudelijk verworpen) raadsvoorstel Financiële kaderstelling bouwplan Kerkplein, Nijkerk (2021-074) door de raad een motie aangenomen waarin het college werd verzocht aan de raad een procesvoorstel voor te leggen voor een inventarisatie van de alternatieve mogelijkheden voor a) spoedige herontwikkeling van het Kerkplein tot woningbouwlocatie en b) het opvangen van de parkeerbehoefte rond het Kerkplein. In navolging van deze motie is de raad per brief van 10 mei 2022 (1277884) en 15 december 2022 (1366417) geïnformeerd over de opvolging van de motie. In de brief van 15 december 2022 is aangegeven dat er op dat moment geen zicht bestond op een financieel uitvoerbaar plan, maar dat betrokken partijen (Van Wijnen, Smink, WSN en gemeente) in onderling overleg toch probeerden zicht te krijgen op een te realiseren bouwplan zonder het breedgedragen ontwerp te verlaten. Hierin zou kunnen worden voorzien door de parkeeropgave van het naastgelegen (te herontwikkelen) woonzorgcentrum St. Jozef op te lossen in Bouwplan Kerkplein.

Op 22 juni 2023 stelde uw gemeenteraad de kaders vast waarbinnen de herontwikkeling van St. Jozef dient plaats te vinden. In deze kaderstelling is het uitgangspunt tot het oplossen van de parkeeropgave van St. Jozef onder Bouwplan Kerkplein als volgt beschreven: *Het oplossen van de met de herontwikkeling van St. Jozef samenhangende parkeeropgave vindt plaats binnen het plangebied van het Bouwplan Kerkplein, tenzij blijkt dat dit niet realiseerbaar/onhaalbaar is.* Met inachtneming van dit kader is de planuitwerking van zowel St. Jozef als Bouwplan Kerkplein nadien vervolgd. En is gebleken dat hiermee beide plannen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, maar het ook een unieke kans biedt om beide plannen in de binnenstad van Nijkerk in samenhang en met inachtneming van een zorgvuldige parkeeroplossing te realiseren.

Het afgelopen jaar hebben Van Wijnen, Smink, WSN en de gemeente intensief samengewerkt om alsnog perspectief te krijgen op een uitvoerbaar Bouwplan Kerkplein. Het oplossen van de parkeeropgave van Het Nieuwe St. Jozef vormt hier onderdeel van, maar ook andere ingrepen zijn gedaan om te komen tot een uitvoerbaar bouwplan. Het ontwerp is zoveel mogelijk in tact gebleven, maar beperkte programmatische wijzigingen zijn niet uitgebleven. Het planproces is gevorderd tot het moment dat hernieuwde kaderstelling door de gemeenteraad (tegelijkertijd met vaststelling van het bestemmingsplan voor St. Jozef) dient plaats te vinden.

Beoogd effect
Het scheppen van een hernieuwd inhoudelijk kader waarbinnen de ontwikkeling van Bouwplan Kerkplein verder kan plaatsvinden.

Argumenten
1.1.a Het bouwplan wordt gerealiseerd volgens bijgevoegd definitief ontwerp

Bouwplan Kerkplein wordt gerealiseerd op een historisch betekenisvolle locatie in de binnenstad van Nijkerk. Het oorspronkelijk ontwerp hanteerde dit als uitgangspunt en werd breed onderschreven. Van Wijnen, Smink, WSN, gemeente en Architectenteam Nijkerk (ATN) hebben daarom hun best gedaan om het ontwerp zoveel mogelijk in stand te laten en zijn hierin geslaagd. Ten opzichte van het ontwerp waarover op 25 juni 2020 een kaderstellend besluit werd genomen door de gemeenteraad (2020-042) zijn er stedenbouwkundig en architectonisch slechts zeer beperkt aanpassingen aangebracht. De meeste aanpassingen komen ‘achter de gevel’ in de plattegronden; dit als gevolg van programmatische wijzigingen aan de binnenstraat die de Holkerstraat en Brink verbindt (omzetting van huurappartementen naar koopappartementen) en aan de Brink (nieuwe positie huurappartementen ten koste van een aantal koopwoningen). De gevels die aansluiten op het binnenterrein zijn licht vereenvoudigd, maar de groene uitstraling van het binnenterrein is ten opzichte van het eerder ontwerp juist versterkt. Bouwkundig zijn enkele gevels aan het binnenterrein vereenvoudigd om de bouwkosten beheersbaar te houden, zonder dat de planaanpassingen gevolgen hebben voor de krachtige uitstraling van het ontwerp.

De parkeergarage onder het bouwplan voorziet in 147 plaatsen. Hiervan zijn 80 parkeerplaatsen bedoeld voor Het Nieuwe St. Jozef. WSN is daarmee beoogd afnemer van deze parkeerplaatsen. Er is geen sprake (meer) van een openbare toegang tot de parkeergarage, aangezien het idee van openbare parkeerplaatsen voor de binnenstad is verlaten. Voor het realiseren van een logische ontsluiting voor Het Nieuwe St. Jozef kent de garage in het nu voorliggend ontwerp een voetgangerstoegang aan de Holkerstraat, bij de ingang van Het Nieuwe St. Jozef. Het parkeerdek op het dek van het binnenterrein voorziet in 29 parkeerplaatsen. Dit zijn parkeerplaatsen voor de sociale huurwoningen en enkele koopappartementen. De grondgebonden woningen in de binnenstraat parkeren in een parkeerbak achter de woningen, net als in het oorspronkelijk ontwerp.

Op 17 april 2024 is het nu voorliggend ontwerp besproken in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). De commissie was opgetogen over de instandhouding van het oorspronkelijke ontwerp. Hun aandachtspunten voor de verdere uitwerking hebben vooral te maken met de inrichting van de (groene) buitenruimte. De finale aanvraag om een vergunning wacht de commissie met belangstelling af.

1.1.b Het bouwplan voorziet in maximaal 110 woningen en ook in een winkelruimte
1.1.c Het plan bevat 16 sociale huurwoningen, waarbij het verlies van 16 sociale huurwoningen ten opzichte van het oorspronkelijk plan wordt gecompenseerd

Het ontwerp waarover op 25 juni 2020 kaderstellend door uw raad werd besloten bevatte 99 woningen. Om de uitvoerbaarheid van het plan te vergroten is gezocht naar (financiële) verbeteringen. Met betrekking tot het woningbouwprogramma is dit op twee manieren gedaan. Het aantal woningen binnen het plangebied is in de eerste plaats verhoogd van 99 naar 106. In de tweede plaats is het aantal sociale huurappartementen verlaagd

van 32 naar 16. Deze wijziging verhoogt de grondwaarde in het project en draagt bij aan het verkrijgen van zicht op een financieel uitvoerbaar plan. WSN en gemeente hebben in dit kader met elkaar gesproken over compensatie van sociale huurwoningen elders in de gemeente en hebben overeenstemming bereikt over compensatie op gemeentelijke grond in Doornsteeg Fase 3.

Het totaal aantal woningen in nu het voorliggend ontwerp bedraagt 106. Daarnaast is het nog altijd de bedoeling dat de slagerij terugkeert die oorspronkelijk in het plangebied gevestigd was. Op de hoek van de Brink en de Torenstraat is daarom een winkelfunctie voorzien. Als de slagerij niet terugkomt, is het denkbaar de winkelfunctie om te zetten in twee woningen. Voor de zekerheid gaat de onderhavige hernieuwde kaderstelling uit van het maximeren van het woningaantal op 110.

1.1.d De parkeerbehoefte van bewoners van het plan wordt binnen het plangebied opgelost, evenals de parkeerbehoefte van Het Nieuwe St. Jozef

Om zicht te krijgen op zowel een uitvoerbaar Bouwplan Kerkplein als Het Nieuwe St. Jozef is nog altijd uitgangspunt dat de parkeerbehoefte die samenhangt met de ontwikkeling van beide plannen wordt opgelost in het plangebied van Bouwplan Kerkplein. De parkeergarage onder Bouwplan Kerkplein bevat 147 plaatsen en daarmee ook 80 plaatsen voor Het Nieuwe St. Jozef. De overige parkeerplaatsen in het plangebied van Bouwplan Kerkplein (in de parkeerbak, op maaiveld en op het parkeerdek) zijn bedoeld voor de bewoners van de woningen in het plangebied. Bezoekersparkeren voor Bouwplan Kerkplein dient plaats te vinden op openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied; niet in de parkeergarage. Met de benodigde plaatsen is rekening gehouden bij de plannen voor en inrichting van de openbare ruimte in de nabijheid van Kerkplein en Torenstraat. Daarnaast zal de impact worden gemonitord.

Kanttekeningen
1.1.d Voorgestelde parkeeroplossing St. Jozef onder Bouwplan Kerkplein is gewenst, maar complex

Door de parkeeropgave van beide plannen op te lossen onder Bouwplan Kerkplein zijn Het Nieuwe St. Jozef en Bouwplan Kerkplein onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ruimtelijk, functioneel en verkeerskundig is dit een zeer wenselijke situatie. Het maakt de planvorming en het planproces echter ook kwetsbaar en complex. Vertraging of in het uiterste geval afstel van één van de plannen heeft direct invloed op de uitvoerbaarheid van het andere plan. De afgelopen periode is de planvorming van beide plannen nadrukkelijk op elkaar afgestemd en is duidelijk geworden dat het steeds kansrijker is dat beide plannen op de voorgestelde manier kunnen worden gerealiseerd. Indien dit alsnog mislukt, bijvoorbeeld door het niet kunnen afronden van de benodigde planologische procedures, of tegenvallende verkoop van woningen in Bouwplan Kerkplein, dan zou dit kunnen betekenen dat alsnog een nieuw plan voor de locatie Kerkplein gemaakt moet worden met heel andere uitgangspunten. Dit vergt dan ook additionele besluitvorming door uw raad. Voor St. Jozef zou dit kunnen betekenen dat alsnog moet worden teruggevallen op een ontwerp dat voorziet in een ondergrondse parkeergarage onder de nieuwbouw. In het bestemmingsplan voor Het Nieuwe St. Jozef wordt rekening gehouden met deze situatie.

Financiën
Nu de gemeente geen openbare parkeerplaatsen onder Bouwplan Kerkplein meer afneemt is de financiële impact van het bouwplan voor de gemeente beperkt. De gemeente maakt de herontwikkeling mogelijk en sluit met initiatiefnemer Van Wijnen een anterieure overeenkomst in het licht van het gemeentelijk kostenverhaal bij dit project. De overeenkomst zal worden gesloten voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld. Indien uw raad de hernieuwde kaders vaststelt zoals nu voorgesteld, dan is dit begin juli 2024 aan de orde.

Nadat financiële kaderstelling over Bouwplan Kerkplein in het licht van gemeentelijke afname en exploitatie van openbare parkeerplaatsen in Bouwplan Kerkplein uitbleef, is door Van Wijnen, Smink, WSN en de gemeente gezamenlijk gezocht naar oplossingen om te komen tot een financieel uitvoerbaar bouwplan zonder het breed gedragen ontwerp los te laten. Dit lijkt inmiddels gelukt te zijn, maar om dit te bereiken is er veel gesproken over wat hiervoor nodig was. Belangrijkste ingreep om te komen tot een financieel uitvoerbaar Bouwplan Kerkplein is uiteraard het oplossen van de parkeeropgave van Het Nieuwe St. Jozef onder Bouwplan Kerkplein. WSN is van plan de tachtig plaatsen af te nemen van Van Wijnen. Maar ook een vereenvoudiging van de binnenzijde van het bouwplan bleek nodig om zicht te houden op een financieel haalbaar plan, net als de eerder toegelichte aanpassingen in het woningbouwprogramma. Op basis van het nu voorliggend ontwerp, bouwkostenramingen en een inschatting van de verkoopbaarheid van het project lijkt Bouwplan Kerkplein financieel uitvoerbaar. Zekerheid hierover is echter nog niet te geven in deze fase van het planproces. Eindafspraken moeten nog gemaakt worden en marktontwikkelingen zijn de afgelopen jaren grillig gebleken.

Communicatie
Omwonenden, in/ en bij het plangebied gevestigde ondernemers en andere belanghebbenden zijn in een vroeg stadium betrokken bij het planproces tot uitwerking van Bouwplan Kerkplein. Zo is er een klankbordgroep/werkgroep ingesteld waarmee regelmatig is overlegd over de uitwerking van het bouwplan. Verder zijn er inloopbijeenkomsten gehouden over de opzet van het bouwplan. Afstemming/communicatie over de uitwerking van het plan vond en vindt verder plaats met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit / Adviescommissie Omgevingskwaliteit, Stichting Oud Nijkerk, Bewonersvereniging Binnenstad Nijkerk en direct omwonenden. De komende periode zal deze afstemming onverminderd worden voortgezet om de informatievoorziening en de diverse belangen bij de planuitwerking zo goed mogelijk te borgen.

Vanuit de gemeente zal in het loop van het planproces in samenspraak met de initiatiefnemers gecommuniceerd blijven worden over het verloop van planproces, de planinhoudelijke keuzes, genomen besluiten, planning en impact van werkzaamheden. Dit mede in samenhang met de te herinrichten openbare ruimte van de omgeving Kerkplein en de planvorming rond Het Nieuwe St. Jozef. De initiatiefnemers zullen in de aanloop naar en tijdens de bouw de praktische informatie over sloop- en bouwwerkzaamheden geven. Dit doen ze in samenspraak met de gemeente.

Mensen die interesse hebben in een woning in het plangebied kunnen informatie over het project vinden op de projectwebsite www.wonenbijdetoren.nl.

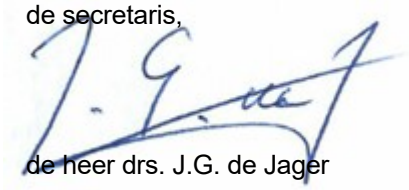
Vervolg
Normaal gesproken betreft onderhavige hernieuwde kaderstelling het laatste onderwerp waarover uw raad bij Bouwplan Kerkplein heeft te besluiten. Nadat hernieuwde kaderstelling heeft plaatsgevonden, zal de planologische procedure die eerder is ingezet voor Bouwplan Kerkplein worden afgerond. Dat is het (gewijzigd) vaststellen van het uitwerkingsplan zoals dat op basis van het oorspronkelijk ontwerp ter inzage is gelegd (en waarbij geen zienswijzen zijn ingediend). Ondanks dat de ter inzage legging van het ontwerp uitwerkingsplan al in 2021 is afgerond, heeft vaststelling nog nooit plaatsgevonden. Formeel gezien kan het uitwerkingsplan echter nog altijd worden vastgesteld binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening, aangezien de planprocedure onder deze wet is gestart en het ruimtelijk planologisch kader dat het uitwerkingsplan beoogt nog altijd toepasbaar is voor het nu voorliggend ontwerp en de functies in het plangebied. Vaststelling van een uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college. Voorzien is dat vaststelling van het uitwerkingsplan door het college begin juli 2024 kan plaatsvinden. Daarna zal het vastgestelde uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd t.b.v. de beroepstermijn.

Nadat het uitwerkingsplan is vastgesteld willen de initiatiefnemers de koopwoningen in de verkoop brengen. De tweede helft van 2024 zal dan gebruikt worden voor de verkoop en het verder invulling geven aan randvoorwaarden om tot definitieve realisatie over te gaan, zoals het verkrijgen van een omgevingsvergunning en het maken van eindafspraken tussen bijvoorbeeld WSN en Van Wijnen over de afname van de parkeerplaatsen. Als in dit kader verder geen vertraging optreedt, is het mogelijk dat de bouw in de loop van 2025 van start gaat, te beginnen met het aanbrengen van de wanden voor de parkeergarage. De voorziene bouwtijd is ongeveer twee jaar, wat betekent dat oplevering in 2027 in dat geval denkbaar is.

Bijlagen

1. Definitief ontwerp Wonen bij de Toren, april 2024

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 - 046

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 mei 2024;

b e s l u i t :

1. Het college te verzoeken het planproces tot realisatie van het Bouwplan Kerkplein, Nijkerk in afwijking van en in aanvulling op eerder gestelde kaders af te ronden, rekening houdend met de volgende kaders:
    a) Bouwplan Kerkplein, Nijkerk wordt gerealiseerd volgens bijgevoegd ‘Definitief ontwerp Wonen bij de Toren, april 2024’
    b) Het bouwplan bevat maximaal 110 woningen en een winkelruimte
    c) Het plan bevat 16 sociale huurwoningen, waarbij het verlies van 16 sociale huurwoningen ten opzichte van het oorspronkelijk plan via een maatwerkafspraak tussen WSN en de gemeente wordt gecompenseerd in Doornsteeg Fase 3 in Nijkerk
    d) De parkeerbehoefte van het plan wordt binnen het plangebied opgelost, waarbij ook 80 parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het naastgelegen project Het Nieuwe St. Jozef.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. *** 2024,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA