

Raadsvoorstel

Raadsnummer: 2014-065

Registratiekenmerk: 394519

Onderwerp: Masterplan Doornsteeg

Korte inhoud: Als uitwerking van de kadernotitie Doornsteeg is het voorliggende masterplan opgesteld. Dit masterplan biedt de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van een onderscheidende, kind- en gezinsvriendelijke, fysiek en sociaal duurzame wijk. Het masterplan biedt de kaders voor de verdere uitwerking van de wijk in verschillende deelplannen. Deze kaders bieden een hoogwaardige ruimtelijke structuur waarbinnen op flexibele wijze invulling kan worden gegeven aan de definitieve invulling, het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan.

Datum: 30 oktober 2014

Portefeuillehouder: Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. De raad stelt het masterplan Doornsteeg als structuurvisie, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vast.
2. De raad stemt in met het beschikbaar stellen van een aanvullend voorbereidingskrediet van € 725.000 voor de nu voorliggende planontwikkelingsfase tot en met de opstellen van het eerste bestemmingsplan.

Toelichting:

Inleiding

Op 23 december 2013 heeft uw raad de kadernotitie Doornsteeg vastgesteld. Op basis van de hierin vastgestelde kaders is de afgelopen periode gewerkt aan het nu voorliggende masterplan Doornsteeg. Dit masterplan biedt de ruimtelijke en programmatische kaders voor de uitwerking voor een hoogwaardige, onderscheidende wijk, waarin de kenmerken kind- en gezinsvriendelijk, duurzaamheid en flexibiliteit centraal staan.

Bij de vaststelling van de kadernotitie Doornsteeg zijn (o.a.) de volgende kaders als uitgangspunt meegegeven voor de verdere plantontwikkeling:

- Kind- en gezinsvriendelijke wijk;
- Flexibele/organische planvorming om in te kunnen spelen op de wensen van toekomstige bewoners;
- Duurzame wijk;
- Unieke, onderscheidende wijk

Bij het opstellen van het Masterplan is op de volgende wijzen hieraan invulling gegeven:

- De doelstelling om Doornsteeg een kind- en gezinsvriendelijke is op meerdere wijze vertaald in het Masterplan. Hierbij wordt gerefereerd aan de groene uitstraling, de Beektuin meet veel speelaanleidingen, ruimte voor (vrijliggende) fiets- en voetpaden, het woonprogramma en aanwezigheid basisschool.
- Om de flexibele en organische planvorming te waarborgen wordt er met dit Masterplan een raamwerk van landschappelijke ruimten en infrastructuur vastgelegd waarbinnen op flexibele

wijze de woningen vraaggericht kunnen worden ontwikkeld. Het Masterplan is nadrukkelijk geen blauwdruk waarin (programmatisch) vastgelegd is waar welke woningen moeten komen.

- De duurzaamheidskaders uit de kadernotitie zijn overgenomen voor dit Masterplan en verder uitgewerkt. Duurzame stedenbouw en architectuur zijn uitgangspunt. Hierbij wordt rekening gehouden met onder meer het toepassen van zonnepanelen, zongericht verkavelen en duurzame materialen. Ook de stadstuinen, groenstructuur met ontmoetings- en speelplekken, de dorpse uitstraling dragen bij aan een duurzame wijk waarin een hoge mate van sociale cohesie wordt nagestreefd. Naast dit Masterplan wordt gewerkt aan een energievisie die de concrete uitwerking geeft aan de duurzaamheidsmaatregelen voor Doornsteeg.
- Het unieke en onderscheidende van Doornsteeg uit zich door de relatief lage dichtheid (20w/ha), groene en dorpse uitstraling (o.a. afwisselende bebouwing, verschillende dakvormen, informele stedenbouw)

Het Masterplan sluit daarmee aan op de uitgangspunten van de kadernotitie.

Het Masterplan verbeeldt de ambitie, het beoogde karakter en de aanwezige kwaliteiten van het gebied nu en in de toekomst. Het geeft daarmee een beeld van de aanwezige kwaliteiten die blijven behouden en/of worden versterkt. En geeft een doorzicht naar het toekomstige wensbeeld.

Het masterplan geeft kaders maar legt het eindbeeld niet vast. Het biedt een structuur waarbinnen de meest essentiële ruimtelijke elementen als groen, water, openbare ruimte, infrastructuur worden vastgelegd. Daarbinnen ontstaan flexibele eenheden/ruimtes die afhankelijk van de marktvraag, zo veel als mogelijk in afstemming met de toekomstige bewoners, uitgewerkt en ontwikkeld kunnen worden.

Om de ontwikkeling Doornsteeg mogelijk te maken is een geluidwerende voorziening vereist. Door de nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van de Wet Geluidhinder moet deze voorziening hoger worden dan de geluidswal ter hoogte van Corlaer. Om de kosten en het effect op de grondexploitatie beperkt te houden wordt voorgesteld de aanleg van de geluidwerende voorziening gefaseerd uit te voeren. Zo kan in eerst instantie ongeveer de helft van het plangebied (oostelijke helft tot ongeveer aan de rotonde bij Watergoor/Tabaksplanter) ontwikkeld worden door de inpassing van een ca. 4 meter hoge aarde wal langs de A28. Vervolgens kan op deze wal een scherm worden geplaatst van ca. 4 meter om de rest van het gebied Doornsteeg te kunnen ontwikkelen.

Participatie

Om draagvlak te creëren voor de ontwikkeling van Doornsteeg en het plangebied marktconform te ontwikkelen zijn naast diverse (markt)onderzoeken, meerdere gesprekken gevoerd met bewoners en omwonenden van het plangebied. Daarnaast is, conform de vastgestelde startnotitie burgerparticipatie Doornsteeg, gesproken met grondeigenaren, marktpartijen, WSN en andere belanghebbenden. Dit om, zo veel als mogelijk, aan te sluiten op de wensen van de belanghebbende en in het bijzonder de (toekomstige) bewoners en omwonenden van Doornsteeg.

Specifiek:

- Afstemming heeft plaatsgevonden met de WSN over het in te passen sociale programma in het Masterplan
- Twee informatieavonden zijn georganiseerd waar belanghebbenden en belangstellenden hun ideeën en wensen kenbaar konden maken. De verkregen informatie (beschrijven van wensbeelden en 'referentiebeelden', reactieformulieren) is uitvoerig bestudeerd, gewogen en op basis daarvan meegenomen in de totstandkoming van dit masterplan. Enkele voorbeelden hiervan zijn:
 - de wens voor een dorpskarakter, groene uitstraling met bijpassende (afwisselende) architectuur en woningen met (grote) kappen;
 - een groenzone (van minimaal 20 meter) tussen de Holkerweg en de toekomstige bebouwing Doornsteeg;
 - een minimale bebouwingsafstand (15 meter) tussen de nieuwbouw en de bestaande/in te passen percelen (erfgrens) met de bestaande woningen.
- Overleg met de volkstuintenvereniging VTVN om een goede overgang naar een nieuw complex te faciliteren.

Het huidige volkstuintencomplex aan de Tabaksplanter moet worden verplaatst om de ontwikkeling van Doornsteeg mogelijk te maken. Op basis van een toezegging aan de Volkstuinvereniging Nijkerk (VTVN) is gezocht naar de inpassing van het volkstuintencomplex in Doornsteeg. In overleg met de VTVN is gekozen om de nieuwe locatie in te passen langs de Arkemheenweg nabij de kruising met Dammersbeek. Dit nieuwe complex bestaat uit een permanent deel (ca. 1 hectare) en een tijdelijk deel (flexibele schil van ca. 0,5 ha). Dit tijdelijke deel is op termijn nodig voor de woningbouwontwikkeling Doornsteeg en kan verplaatst worden naar een alternatieve locatie. De komende tijd zal bestudeerd worden welke kavels/locatie hiervoor in aanmerking komen.

Grondexploitatie/kostenverhaal

Om de financiële haalbaarheid van het Masterplan te onderzoeken is een eerste globale grondexploitatie opgezet. Bij de jaarrekening 2012 is een verliesvoorziening getroffen van € 5,3 miljoen. Deze verliesvoorziening is op basis van de huidige inzichten voldoende om de grondexploitatie voor de gemeente minimaal sluitend te krijgen en zal er gestreefd naar worden om een (beperkt) positief saldo mogelijk te maken. Rekening dient gehouden te worden dat de gemeente het plangebied niet alleen zal ontwikkelen, maar dat dit ook deels door particuliere grondeigenaren zal worden gedaan.

De opbrengsten in de grondexploitatie zijn bepaald op basis van het programma uit kadernotitie, de beoogde kwaliteitsambitie, marktconforme/grote kavels, grondprijzen uit grondprijzenbeleid 2014 en 1.225 woningen. Hierbij is een uitgangspunt dat voor het totale plangebied 26,5 ha uitgeefbaar is voor kavels. Afhankelijk van het definitieve programma en de bijbehorende kavelgrootte (marktvraag) kan dit aantal worden bijgesteld. Meer vrije kavels of meer sociale woningbouw geeft ander totaal woningaantal. Het uitgangspunt is de 26,5 ha uitgeefbaar terrein.

Voor de eerste fase (eerste deelbestemming) wordt gestart met een vlek met circa 300-400 woningen. Hiervoor wordt een separate exploitatie opgesteld die samen met het bestemmingsplan ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

Aan de kostenkant is een post opgenomen voor de inbrengwaarde van de gronden, eventuele slooptkosten/bodemsanering, het bouw- woonrijp maken, bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en planontwikkelkosten. Hierbij is ook rekening gehouden met een bijdrage aan twee fietstunnels. Ook een geluidscherm op basis van 8 meter (combinatie van 4 meter wal en 4 meter scherm) zit hierin opgenomen.

Afhankelijk van het verdere planproces zijn er nog optimalisaties mogelijk. Daarnaast zijn er ook nog een aantal risico's die mogelijk ingerekend moeten worden in de grondexploitatie. De in bijlage toegevoegde risicoanalyse geeft hier inzicht in. Deze twee zaken kunnen invloed hebben op het resultaat. In de vervolgfase, vaststelling bestemmingsplan wordt een definitieve grondexploitatie en bijbehorend exploitatieplan ter besluitvorming voorgelegd. De gemeentelijke grondexploitatie voor Doornsteeg zal eveneens worden opgenomen in het MPG.

De gemeente heeft ongeveer de helft van de gronden in eigendom binnen de Doornsteeg. Het streven is in eerste instantie gericht op het sluiten van anterieure exploitatieovereenkomsten met alle grondeigenaren binnen het bestemmingsplan om uitvoering te kunnen geven aan de ontwikkelplannen. Indien het niet lukt om een anterieure overeenkomst te sluiten met alle grondeigenaren in het plangebied van het bestemmingsplan, dan biedt het exploitatieplan, dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld, de mogelijkheid om kosten te verhalen. Het exploitatieplan biedt de basis voor publiekrechtelijk kostenverhaal en het daadwerkelijk realiseren van de nieuwe bestemming.

Argumenten

1.1 Het masterplan wordt als structuurvisie vastgesteld in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Het masterplan is naast dat het een ruimtelijke kader biedt voor de beoogde ontwikkeling, ook de basis voor het kostenverhaal. Om in de vervolgfases de benodigde kosten (in infrastructuur, openbare ruimte, geluidswerende voorziening, etc.) te kunnen verhalen via een exploitatieplan moet het masterplan als structuurvisie worden vastgesteld. Specifiek daarvoor is er in het masterplan een uitvoeringsparagraaf opgenomen.

1.2 Ruimtelijk en kwalitatief hoogwaardig, maar met behoud van flexibiliteit

Het masterplan voor Doornsteeg zal als ruimtelijk kader en inspiratiebron fungeren voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Hierbij wordt een onderscheidend, hoogwaardig en vooral ook een flexibel plan gerealiseerd waarbij de gemeente de regie in handen heeft en te allen tijde kan inspelen op de

marktvraag. Maar tegelijkertijd de (woon)kwaliteit van de wijk kan garanderen doordat het kwaliteitsdocument als ambitedocument onderdeel uitmaakt van het plan. Bij de vervolgfases – uitwerking in deelplannen en op te stellen bestemmingsplannen met beeldkwaliteitplannen – kan iedere keer op maat worden ingespeeld op de vraag van dat moment.

1.3 Ontsluiting Doornsteeg.

In de beoogde ontsluitingsstructuur wordt er vanuit gegaan dat de Holkerweg minimaal belast wordt met doorgaand verkeer en/of verkeer komende vanuit het plangebied Doornsteeg. Gezien:

- er de mogelijkheid bestaat om de N301 op termijn te verbreden
- de gewenste verkeersdoorstroming van de N301
- de huidige verkeerssituatie (ruimte voor fietsers in relatie tot gemotoriseerd verkeer) op het kruispunt Holkerweg

is in het masterplan een zoekgebied gedefinieerd om de definitieve ontsluitingsstructuur nader vast te stellen. Voorgesteld wordt om in samenhang met het Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan dit kruispunt te herzien en de Holkerweg af te sluiten voor doorgaand verkeer. Het exacte moment en locatie van afsluiting wordt bepaald ten tijde van de uitwerking van het bijbehorende deelplan. Voorgesteld wordt om in overleg met aanwonenden en belanghebbenden de definitieve oplossing uit te werken. Over de gekozen oplossing wordt u, mede in het kader van de herziening van het GVVP, geïnformeerd.

1.4 Plankosten

Om uitvoering te kunnen geven aan de vervolgfases, zijnde:

- Stedenbouwkundige uitwerking en supervisie
- Opstellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan
- Ruimtelijke onderzoeken
- Opzetten selectieprocedure marktpartijen voor ontwikkeling eerste fase.
- Communicatie/participatie.

is een aanvullend voorbereidingskrediet vereist van € 725.000. Onder te verdelen in:

o Stedenbouwkundige uitwerking en onderzoeken	€ 407.000
o Duurzaamheid & energievisie	€ 110.000
o Personele capaciteit	€ 171.000
o Al uitgegeven bij het opstellen van het Masterplan	€ 37.000

Dit krediet wordt samen met het eerder verstrekte voorbereidingskrediet van € 350.000 geactiveerd in de grondexploitatie Doornsteeg. Deze kosten moeten door de ontwikkeling van het plangebied terug verdient worden. Deze kosten zullen worden opgenomen in de Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG). Dit aanvullend voorbereidingskrediet betreft een normaal onderdeel van een gebiedsontwikkelproces en heeft geen effect op het begrotingssaldo en op de reservepositie van de gemeente Nijkerk.

Kanttekeningen

Risico's

Aan de ontwikkeling van Doornsteeg zijn, zoals bij iedere gebiedsontwikkeling, risico's verbonden. De risicoanalyse (deze is als bijlage toegevoegd) geeft een overzicht van deze risico's. Door deze risico's vroegtijdig in beeld te hebben, hierop toe te zien en de nodige beheersmaatregelen te treffen, kan beter op het beoogde resultaat van Doornsteeg gestuurd worden.

Eigendomspositie

De gemeente is niet volledig grondeigenaar van het plangebied Doornsteeg. Daardoor zal door middel van samenwerking en overleg tot daadwerkelijke invulling van het plangebied moeten worden gekomen. De gemeente moet bij de verdere planuitwerking rekening houden met de andere grondeigenaren en bij voorkeur met hen via anterieure overeenkomsten tot samenwerking komen. Indien niet tot overeenstemming kan worden gekomen wordt voorgesteld om via een exploitatieplan tot kostenverhaal te komen. Echter geeft deze weg minder ruimte om vorm aan die ambities te geven die publiekrechtelijk niet zijn vast te leggen (m.n. duurzaamheid kan niet via bestemmingsplan geborgd worden).

Uitvoering

Als vervolg op het Materplan wordt het eerste deelplan stedenbouwkundig uitgewerkt inclusief een (flexibel) bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Hiervoor wordt conform het eerder vastgestelde plan van aanpak en de raadsinformatiebrief van 7 oktober 2013 (kenmerk 240498) vervolg aangegeven. Het streven hierbij is om het bestemmingsplan in het voorjaar 2015 ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen. Aansluitend daarop kan het eerste deelgebied bouwrijp worden gemaakt en worden uitgegeven. Ook zal de uitvoering plaatsvinden conform de vastgestelde startnotitie burgerparticipatie Doornsteeg. Bij de besluitvorming van het bestemmingsplan zal een nieuw notitie participatie Doornsteeg worden aangeboden die ingaat op de gewenste communicatie en participatie van dat moment.

Bijlagen

- Risicoanalyse (openbaar)
- Risicoanalyse met financiële consequenties (niet openbaar)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mevrouw mr. M.D. Haalstra

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2014-065

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 2 september 2014;

b e s l u i t :

1. De raad stelt het masterplan Doornsteeg als structuurvisie, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, vast.
2. De raad stemt in met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 725.000 voor de uitvoering van de planontwikkeling tot en met de opstellen van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 30 oktober 2014,

de griffier,

de voorzitter,

de heer O. VAN KOLCK

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA