Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019-016	Zaaknummer:	**11042**
Onderwerp:	**Prioritering en uitvoering ruimtelijke projecten**		
Korte inhoud:	Om aan de ontwikkelingen en ambities uit het coalitie-akkoord vorm te kunnen geven stelt het college voor middelen beschikbaar te stellen om een start te kunnen maken met diverse projecten en opgaven.		

Datum B&W:	8 januari 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. De projecten Middelaar-Oost en Paasbos op te starten
2. Het college op te dragen een visie op te stellen over de gevolgen van het spreiden van sportfaciliteiten binnen de kern van Nijkerk
3. Kaderstelling voor het gebied Luxool af te wachten vanuit de nog op te stellen omgevingsvisie.
4. Te besluiten voor het opstarten van Middelaar-Oost een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000,- en dit te dekken uit de reserve bouwgrondexploitatie
5. Te besluiten voor het opstellen van een visie (zoals bedoeld onder beslispunt 2) een bedrag beschikbaar te stellen van € 50.000,- en dit te dekken uit de reserve bouwgrondexploitatie

Toelichting:

Inleiding

De structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken uit 2011 geeft veel mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze visie zal echter op termijn vervangen worden door een nieuwe zogenaamde “Omgevingsvisie Nijkerk”. Om te voorkomen dat bepaalde plannen stagneren, of wachten op (nieuwe) kaders vanuit de nog op te stellen Omgevingsvisie kan het raadzaam zijn om gebiedsontwikkelingen wél op te starten en deze als bouwsteen te laten fungeren in de Nijkerkse Omgevingsvisie vanuit de wens en behoefte aan continuering van woningbouw.

Naast de relatie tussen projecten en de op te stellen omgevingsvisie, is er ook een coalitieakkoord waarin ruimtelijke ambities zijn opgenomen.

Nijkerk groeit fors. Vanuit de woningmarktregio Food-Valley is aangegeven dat er kwantitatief ruimte is voor een groei van circa 200 woningen per jaar. Na gesprekken met het college en Gedeputeerde Staten van Gelderland is dit aantal bijgesteld tot circa 250 woningen, mits de behoefte is aangetoond. De hogere woningaantallen voorzien op dit moment overigens ook in een behoefte vanuit de regio Utrecht/Amersfoort. De huidige prognoses van nieuwbouwontwikkelingen geven aan dat er tot de periode 2027 jaarlijks ongeveer 250 woningen worden toegevoegd. Vanaf 2024 is er een snelle afname in plancapaciteit. Om ook voor de langere termijn een constante toevoeging van nieuwbouwwoningen te genereren is het opstarten van nieuwe woningbouwplannen randvoorwaardelijk.

Beoogd effect

Door het opstarten van nieuwe woningbouwontwikkelingen borgen van een continue toevoeging van substantiële aantallen nieuwbouwwoningen.

Argumenten
Om vorm te geven aan bovenstaande ontwikkelingen en ambities is uw college voornemens om te starten met de voorbereidingen en kaderstelling om te komen tot een gebiedsontwikkeling in Middelaar-Oost. Deze uitleglocatie is eerder in de structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2011 reeds aangemerkt als zoeklocatie voor mogelijke woningbouw. Het nog nader te definiëren plangebied geeft op termijn de mogelijkheid om significante hoeveelheden woningen te realiseren. Bij een bestuurlijke opdracht in het begin van 2019 is het denkbaar dat er in 2024 mogelijk al gebouwd kan gaan worden.

Wat betreft de omgeving van het winkelcentrum Paasbos wenst uw college gezamenlijk met de stakeholders een start te maken met het geven van een nieuwe impuls aan dit gebied. Het is van belang om een breed gedragen gebiedsvisie op te stellen waarbij zowel de ruimtelijke als sociale componenten in overleg met de samenleving betrokken worden. Daarbij zal ook de verbinding worden gelegd met het aanwezige gemeentelijk vastgoed in deze omgeving. De voor Paasbos benodigde middelen (€ 150.000,-) zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma 2019-2022 behorend bij het coalitieakkoord .

Het gebied Luxool is op dit moment een sportcomplex waar diverse verenigingen en clubs hun plaats hebben. Een eventuele ontwikkeling in dit gebied hangt echter af van tal van andere opgaven. Een belangrijk onderdeel daarbij is bijvoorbeeld mobiliteit. Dit onderwerp krijgt een plaats binnen de nog op te stellen omgevingsvisie. Daarom zal voor dit gebied kaderstelling worden afgewacht vanuit de nog op te stellen Nijkerkse omgevingsvisie. Vooruitlopend hierop zal er wel een studie gedaan worden naar de ruimtelijke gevolgen van het spreiden van sportfaciliteiten binnen de kern van Nijkerk. Immers mogelijke keuzes hieromtrent kunnen van invloed zijn op bestaande dan wel mogelijk nieuw te ontwikkelen woningbouwlocaties.

Kanttekeningen
Voor het plan Middelaar-Oost zal op termijn een grondexploitatie worden opgestart. Het is mogelijk om de gelden vanuit het voorbereidingskrediet in te brengen in de grondexploitatie. Dit moet binnen een periode van 5 jaar gebeuren.

In de periode maart tot en met juni 2018 zijn er verkennende gesprekken gevoerd met diverse sportclubs. Deze waren vooral informatief van aard, gelet op het feit dat er een collegewisseling aanstaande was. Deze gesprekken kunnen onbedoeld de verwachting hebben gecreëerd dat er mogelijk op korte termijn ontwikkelingen zouden kunnen starten. Indien de doorlooptijd van de omgevingsvisie langer wordt dan nu voorzien, zal ook de kaderstelling voor Luxool later worden dan verwacht.

Financiën
De voorbereidingskosten van het Plan Middelaar-Oost zijn € 200.000,-. Deze kosten kunnen verantwoord worden op de balans, middels een beschikbaar gesteld krediet. Dekking vindt plaats via de reserve bouwgrondexploitatie. Zodra de grondexploitatie wordt geopend worden deze kosten ingebracht in de grondexploitatie en wordt het bedrag teruggestort in de reserve bouwgrondexploitatie.

Voor Paasbos loopt een aanvraag via het uitvoeringsprogramma behorend bij het coalitieakkoord 2019-2022, ter grootte van € 150.000,-. Hiervoor is € 75.000,- aangemerkt voor visievorming en € 75.000,- voor het aantrekken van ambtelijke capaciteit, onder andere voor projectmanagement.
Voor het ontwikkelen van een visie omtrent het spreiden van sport over de kern Nijkerk is een krediet nodig van € 50.000,-. Deze kosten worden gedekt uit de reserve bouwgrondexploitatie.

Communicatie
Bij de uitvoering van de bestuursopdrachten voor Middelaar-Oost en Paasbos zullen verschillende partijen en groeperingen worden een rol krijgen. Eveneens zal de samenleving betrokken worden. Over de wijze waarop dit vormgegeven gaat worden zullen nog nadere afspraken gemaakt worden. De raad zal hierover op een later tijdstip worden geïnformeerd.

De sportverenigingen op Luxool zullen actief worden benaderd dat voor het gebied Luxool kaderstelling wordt afgewacht vanuit de nog op te stellen omgevingsvisie.

Uitvoering
De gevraagde middelen zullen zo spoedig mogelijk, na positief raadsbesluit, worden ingezet om een start te kunnen maken met de diverse nieuwe projecten en opgaven.

Voor Middelaar-Oost zal allereerst een bestuursopdracht worden opgesteld. Werkzaamheden in de startfase zullen inventariserend en verkennend van aard zijn. De uitkomsten van deze fase kunnen leiden tot bouwstenen die kaderstellend kunnen worden voor een gebiedsontwikkeling. Uiteraard zal de raad te zijner tijd worden betrokken bij de verdere kaderstelling voor het project. Over de vorm waarin dat gebeurt zullen nadere afspraken worden gemaakt. Dat geldt eveneens voor het betrekken van de samenleving. Belangrijk in het proces is namelijk een goede verbinding met de samenleving.

Voor Paasbos wordt in 2019 gestart met het maken van een integrale (ruimtelijke en sociale) gebiedsvisie waarbij ook de verbinding wordt gelegd met het gemeentelijk vastgoed. De visie wordt in samenspraak met de stakeholders en samenleving ontwikkeld en in 2020 aan de raad aangeboden. Dan wordt ook bepaald op welke wijze de visie een vervolg krijgt en welke rol de gemeente daarbij zal vervullen.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer G. van Beek	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-016

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van: dinsdag 8 januari 2019

b e s l u i t :

1. de projecten Middelaar-Oost en Paasbos op te starten.
2. het college op te dragen een visie op te stellen over de gevolgen van het spreiden van sportfaciliteiten binnen de kern van Nijkerk.
3. kaderstelling voor het gebied Luxool af te wachten vanuit de nog op te stellen omgevingsvisie.
4. voor het opstarten van Middelaar-Oost een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000,- en dit te dekken uit de reserve bouwgrondexploitatie.
5. voor het opstellen van een visie (zoals bedoeld onder beslispunt 2) een bedrag beschikbaar te stellen van € 50.000,- en dit te dekken uit de reserve bouwgrondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 21 februari 2019,

de griffier, de voorzitter,

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