

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020-002	Zaaknummer:	119767
Onderwerp:	Kaderstelling ontwikkeling Oude Barneveldseweg, Nijkerk		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om het inbreidingsgebied Oude Barneveldseweg te Nijkerk te ontwikkelen tot (primair) een woningbouwlocatie.		

Datum B&W:	14 januari 2020	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	-----------------	----------------------------	----------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Een ontwikkeling/inbreiding aan de Oude Barneveldseweg te Nijkerk mogelijk te maken. Een en ander conform het in de bijlage opgenomen globale visiedocument van Vollmer & Partners d.d. 25 oktober 2019.
2. Het college te verzoeken het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
 - a. Deze inbreidingslocatie ontwikkelt zich primair tot een woningbouwlocatie, met aandacht voor de overgangszone tussen stad en landschap;
 - b. De te ontwikkelen gronden worden ontwikkeld met een bruto-dichtheid van circa 25 woningen per hectare, wat naar verwachting voorziet in de realisatie van circa 120 – 135 woningen;
 - c. Minimaal 35% van de te realiseren woningen dient sociale woningbouw te betreffen, waarbij programmatisch extra aandacht is voor de doelgroepen starters en senioren;
 - d. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van reeds in en om het gebied aanwezige bedrijven en omwonenden. Dit gebeurt onder meer door het creëren van een bufferzone (water en groen) aan de westzijde van het plangebied;
 - e. Het reeds aanwezige kinderdagverblijf Prokino zal ingepast worden in de plannen, dit geldt mogelijk ook voor de aanwezige bedrijfshal;
 - f. De integrale ontwikkeling van het plangebied is een vereiste, maar kan gefaseerd plaatsvinden, waarbij eerst het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontwikkeld en vervolgens het noordelijke deel van het plangebied;
 - g. Er zal door initiatiefnemers een geschikte alternatieve locatie gevonden moeten worden voor Nautilus Healthclub en sportschool Stand Strong Selfdefense om het plan integraal te kunnen vormgeven;
 - h. Ontsluiting van het plangebied ten behoeve van autoverkeer wordt vormgegeven op de Oude Barneveldseweg, middels drie ontsluitingen (waarvan twee reeds aanwezig);
 - i. Voor langzaam verkeer dient onderzocht te worden of het mogelijk is om te voorzien in een ontsluiting richting de Paasbosweg en een (fiets)verbinding richting de Hazelaarshof;
 - j. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
 - k. Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie wordt een duurzaamheidsvisie voor het plan opgesteld. Uitgangspunt daarbij is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat voor deze locatie wordt voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd, maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (nul-op-de-meter of zelfs energieleverend). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;
 - l. Alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, eventuele tegemoetkoming in schade

(planschade) aan derden, kosten voor inrichting van de groen-blauwe bufferzone en kosten voor aanpassing/realisatie van de ontsluitingen op de Oude Barneveldseweg. In dit kader dient een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten te worden;
m. Omwonenden worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

Inleiding

Reeds sinds 2004 is het plangebied aan de Oude Barneveldseweg in beeld voor een herontwikkeling naar wonen. Aanleiding was destijds de verkoop van deze gronden door Kenteq aan Bouwfonds en Geelen Vastgoed & Bouw. Mede gezien de prioritering van andere woningbouwprojecten in Nijkerk is het echter nooit tot een herontwikkeling gekomen.

In 2018 zijn op initiatief van Kroon Consultancy, BPD/SamenThuis en Lithos Bouw & ontwikkeling opnieuw gesprekken opgestart om te komen tot een herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie. De afgelopen periode is in opdracht van partijen en in overleg met de gemeente een globale ruimtelijke visie opgesteld voor de betreffende herontwikkeling naar wonen. Alvorens een verdere uitwerking van deze visie wordt vormgegeven, wordt het globale visiedocument eerst ter kaderstelling aan uw raad aangeboden.

Deze locatie is overigens ook opgenomen in het overzicht met ontwikkelingslocaties zoals deze met uw raad is besproken in uw vergadering van 21 februari 2019 bij het onderwerp “Woningbouwprogrammering en Woonvisie 2019”. Dit met het oog op het opstarten van nieuwe woningbouwontwikkelingen, om zodoende een continue toevoeging van substantiële aantallen nieuwbouwwoningen te borgen. Met deze kaderstelling wordt hier nu concreet invulling aan gegeven.

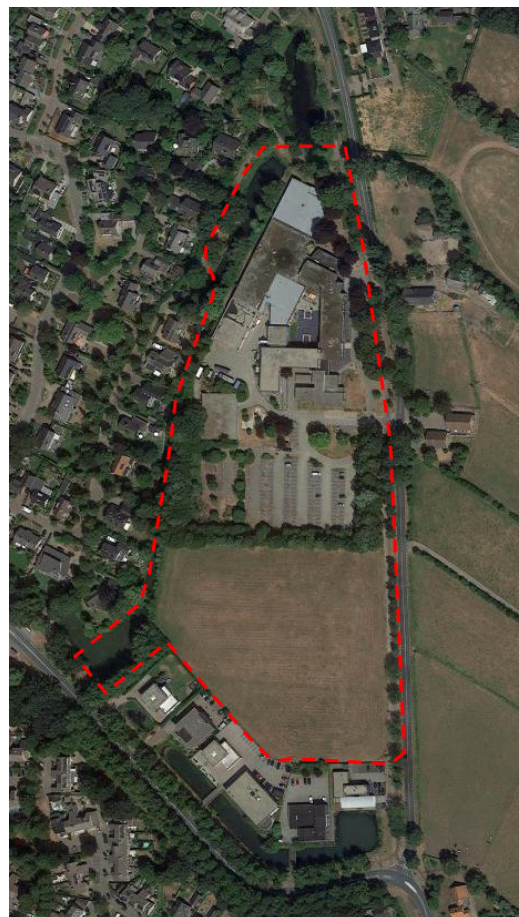
Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Oude Barneveldseweg tot (primaire) woningbouwlocatie kan plaatsvinden.

Argumenten

Het totale brutoplangebied (zie luchtfoto hiernaast) aan de Oude Barneveldseweg is circa 5,2 hectare groot. Dit gebied is aan de oostzijde omsloten door de watergang achter de woningen aan de Hazelaarshof, aan de zuidzijde door woon-/werk kavels aan de Paasbosweg, aan de oostzijde door de Oude Barneveldseweg en aan de noordzijde door een vijverpartij.

Na het vertrek van Kenteq uit het plangebied hebben de bestaande panden (veelal tijdelijk) een andere invulling gekregen. Op dit moment zijn ter plekke het kinderdagverblijf Prokino, de sportschool Nautilus Healthclub, de sportschool Stand Strong Selfdefence (Krav Maga) en een bedrijfshal aanwezig (zie ook de bijlage met een overzicht van eigendommen). Het pand van Nautilus Healthclub zal in het nieuwe plan niet worden behouden, mede vanwege de huidige bouwkundige staat. Het pand van het kinderdagverblijf Prokino en mogelijk ook de aanwezige bedrijfshal zijn dermate duurzaam dat de verwachting is dat deze panden behouden kunnen worden en ingepast in de nieuwe situatie.



In het kader van de herontwikkeling van deze locatie is gekozen voor een integrale ontwikkelstrategie voor het gehele plangebied. Hierbij stelt het college de raad voor om:

1. *Een ontwikkeling/inbreiding aan de Oude Barneveldseweg te Nijkerk mogelijk te maken. Een en ander conform het in de bijlage opgenomen globale visiedocument van Vollmer & Partners d.d. 25 oktober 2019.*

In het visiedocument wordt ingegaan op de achtergrond van het gebied en hoe een mogelijke ontwikkeling kan worden vormgegeven. Het visiedocument bevat een analyse van het plangebied en haar omgeving, beschrijft de wijze waarop historische groen- en waterstructuren kunnen worden benut en versterkt en bevat de uitgangspunten voor ontsluiting van het plangebied.

De mogelijke ontwikkeling van het plangebied wordt voorgesteld als transformatie van het gebied naar een woonlandschap. Hierbij worden historische groenstructuren versterkt en een groen-blauwe buffer aan de westzijde gerealiseerd. Deze structuren dienen als uitgangspunt voor de verdere invulling van het plangebied.

De uitwerking van het globale visiedocument tot integraal ruimtelijk plan zal gepaard gaan met inachtneming van diverse kaders (waaronder participatie) waartoe uw raad wordt voorgesteld te besluiten. Hierna worden deze toegelicht.

2. *Het college te verzoeken het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:*
 - a. *Deze inbreidingslocatie ontwikkelt zich primair tot een woningbouwlocatie, met aandacht voor de overgangszone tussen stad en landschap;*

Gelet op de ligging van de inbreidingslocatie, is ontwikkeling tot een woningbouwlocatie logisch. De in het landschap aanwezige en historische structuren (groene en blauwe dragers) vormen de basis voor de opzet en inpassing van de voorziene woningbouw op deze inbreidingslocatie. Er wordt een structuur van houtwallen gerealiseerd, aan de hand van bestaande en nieuwe bosschages, die de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het gebied volgen. De houtwallen zijn oost-west georiënteerd en zorgen daarmee voor een groene ritmering langs de Oude Barneveldseweg en delen zodoende het woongebied op in groene kamers.

Aan de westzijde van het plangebied wordt een buffer (van groen en water) gecreëerd, om een zachte overgang naar het bestaande woongebied vorm te geven. Dankzij versterking van de landschappelijke structuren wint het woongebied aan natuurwaarde. De bufferzone en de structuur van houtwallen spelen bovendien een belangrijke rol in het kader van klimaatadaptatie.

Aan de oostzijde wordt vanuit het plangebied een hoogwaardige overgang gerealiseerd richting de Oude Barneveldseweg en het buitengebied van Nijkerk. De bebouwing in het plangebied oriënteert zich hier met een voorzijde naar de weg en er wordt een groene berm met bomen gerealiseerd, afgewisseld door de houtwallen die haaks op de weg staan. Hierbij is ook aandacht voor het aanzicht richting het plangebied vanuit het buitengebied van Nijkerk.

- b. *De te ontwikkelen gronden worden ontwikkeld met een bruto-dichtheid van circa 25 woningen per hectare, wat naar verwachting voorziet in de realisatie van circa 120 – 135 woningen;*
 - c. *Minimaal 35% van de te realiseren woningen dient sociale woningbouw te betreffen, waarbij programmatisch extra aandacht is voor de doelgroepen starters en senioren;*

De eerste schetsen gaan uit van een dichtheid voor het gehele bruto-plangebied van gemiddeld 25 woningen per hectare grondgebied. Hiermee wordt aangesloten op een dichtheid welke past bij de

Nijkerkse maat en schaal. Dit zal naar verwachting leiden tot een woningbouwprogramma van circa 120 – 135 woningen. Wanneer overigens gekeken wordt naar het netto-plangebied (dus het plangebied exclusief de groen-blauwe bufferzone) bedraagt de woningdichtheid circa 27,5 woningen per hectare.

Het aantal te realiseren woningen is passend binnen de te realiseren woningbouwprogrammering van de gemeente voor de komende jaren, waarbij het uitgangspunt is dat conform de (huidige en toekomstige) gemeentelijke woonvisie voorzien wordt in minimaal 35% sociale woningbouw.

In het kader van de woningbouwprogrammering (en in overeenstemming met de nog vast te stellen Woonvisie 2020) wordt verder extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van een aantal specifieke doelgroepen, waarbij in de zuidelijke helft van het plangebied met name gedacht wordt aan realisatie van grondgebonden woningen (twee lagen met kap) en in de noordelijke helft van het plangebied meer sprake is van gestapelde bouw (appartementen, maximaal vier lagen met een kap). Voornemen is om deze maximale bouwhoogte richting het zuidelijke plangebied verder af te laten lopen naar maximaal 3 lagen met een kap en maximaal 3 lagen, dusdanig dat hiermee aangesloten wordt bij grondgebonden woningen. Hiermee voorziet het totale programma in de behoefte van starters, (doorstroom)gezinnen en senioren.

Specifiek voor senioren wordt er aanvullend, middels de creatie van een ontmoetingsruimte in de plint van een appartementengebouw, voorzien in de behoefte aan een veilig thuis. Tevens is het voornemen om diverse appartementen en nul-trede woningen op te nemen in de programmering van het plan.

Voornoemde programmering maakt dat in het noordelijke deel van het plangebied (vanwege de gestapelde bouw in dit deel van het plangebied) de woningdichtheid wat hoger is dan 25 woningen per hectare, namelijk circa 29 woningen per hectare. Daarentegen is in het zuidelijke deel van het plangebied de woningdichtheid lager (circa 22 woningen per hectare). Over het gehele plangebied genomen is hiermee sprake van circa 25 woningen per hectare.

- d. *In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van reeds in en om het gebied aanwezige bedrijven en omwonenden. Dit gebeurt onder meer door het creëren van een bufferzone (water en groen) aan de westzijde van het plangebied;*
- e. *Het reeds aanwezige kinderdagverblijf Prokino zal ingepast worden in de plannen, dit geldt mogelijk ook voor de aanwezige bedrijfshal;*

Door de ontwikkelende partijen zijn inmiddels oriënterende gesprekken gevoerd met omwonenden. Bij de herontwikkeling wordt rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Dit gebeurt onder meer door een groen-blauwe bufferzone tussen het plangebied en de bestaande bebouwing aan de westzijde (de Hazelaarshof) te creëren. De bufferzone is aangesloten op bestaande waterpartijen en vijvers en vormt daardoor tevens een versterking van de bestaande structuren. De wijze waarop de groen-blauwe buffer uiteindelijk vormgegeven gaat worden dient nog nader uitgewerkt te worden. Dit zal gebeuren in nauw overleg met de omwonenden aan de grens van het plangebied.

Over de genoemde bufferzone en de totale waterhuishouding in het plangebied is inmiddels goed contact met waterschap Vallei en Veluwe. Qua waterberging zal worden voldaan aan de vigerende normen. Gelet op het belang van klimaatadaptief ontwikkelen dienen de initiatiefnemers een gedegen plan uit te werken ten aanzien van de aanpak van het hemelwater en het vuilwater. Doelstelling daarbij is dat het hemelwater wordt opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd. Naast een kwaliteitsverbetering in de waterhuishouding zal er ook aandacht zijn voor de beleving hiervan. Zo zal een deel van de groen-blauwe bufferzone toegankelijk worden gemaakt. Ook komen er voetpaden door en langs de houtwallen in het plangebied en is de creatie van speelvoorzieningen in de openbare ruimte in het plangebied een punt van aandacht.

In het verlengde van de ontwikkeling van het plangebied zal er tevens nagegaan worden of de (her)inrichting en reconstructie van de in het plangebied gelegen (huidige) groenstructuren op

gemeentegrond ook meegenomen moet worden, waarbij eventuele verbeteringen gedragen worden door initiatiefnemers.

Verder is uitgangspunt van initiatiefnemers dat het bestaande pand van kinderdagverblijf Prokino en mogelijk ook de aanwezige bedrijfshal worden ingepast in de toekomstige situatie. In de uitwerking van het plan wordt hiermee rekening gehouden, ook als het gaat om aspecten als parkeren en ontsluiting. Initiatiefnemers hebben reeds contact met deze partijen en zullen in het vervolgtraject deze partijen blijven betrekken bij de verdere uitwerking van deze herontwikkeling.

- f. De integrale ontwikkeling van het plangebied is een vereiste, maar kan gefaseerd plaatsvinden, waarbij eerst het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontwikkeld en vervolgens het noordelijke deel van het plangebied;*

De zuidelijk helft van het plangebied betreft grotendeels braakliggend grasland en parkeerterrein. Daarmee is woningbouw in dit deel van het plangebied relatief eenvoudig vorm te geven. De herontwikkeling in het noordelijke deel van het plangebied is echter complexer, vanwege de huidige functies en bebouwing die aanwezig is. Voorwaarde voor de herontwikkeling op deze locatie aan de Oude Barneveldseweg is dat deze herontwikkeling integraal (dus voor het gehele gebied) wordt uitgewerkt en opgepakt. De ontwikkelende partijen zullen hiervoor juridisch voldoende garanties dienen te bieden. In de uiteindelijke realisatie kan wel sprake zijn van een fasering, waarbij eerst het zuidelijke deel wordt ontwikkeld en vervolgens het noordelijke deel van het plangebied.

- g. Er zal door initiatiefnemers een geschikte alternatieve locatie gevonden moeten worden voor Nautilus Healthclub en sportschool Stand Strong Selfdefense om het plan integraal te kunnen vormgeven;*

In de toekomstige situatie zal binnen het plangebied geen ruimte meer zijn voor Nautilus Healthclub en sportschool Stand Strong Selfdefence. De panden waarin deze partijen momenteel zijn gevestigd maken plaats voor woningbouw, waarmee deze functies niet langer in het plangebied gehuisvest kunnen worden. In het kader van de hiervoor genoemde integrale herontwikkeling van de planlocatie is het daarom van belang de ontwikkelende partijen zekerheid kunnen bieden over hervestiging van deze partijen elders (met de bijbehorende financiële en juridische aspecten), voordat sprake kan zijn van een herontwikkeling op deze locatie.

- h. Ontsluiting van het plangebied ten behoeve van autoverkeer wordt vormgegeven op de Oude Barneveldseweg, middels drie ontsluitingen (waarvan twee reeds aanwezig);*
- i. Voor langzaam verkeer dient onderzocht te worden of het mogelijk is om te voorzien in een ontsluiting richting de Paasbosweg en een (fiets)verbinding richting de Hazelaarshof;*

Voor de verkeersafwikkeling van de toekomstige bewoners zal voornamelijk aansluiting worden gezocht bij de verkeerstructuren zoals deze reeds aanwezig zijn aan de Oude Barneveldseweg. De aanwezige ontsluitingen vanaf de Oude Barneveldseweg zullen worden gehandhaafd en er wordt één ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied toegevoegd. Verder geldt dat in het plangebied de auto te gast is en er vooral ruimte voor voetgangers en fietsers zal zijn. Een deel van de autowegen in het plangebied worden mogelijk vormgegeven als éénrichtingsverkeer.

Voor langzaam verkeer leeft er de wens om aan de noord- en zuidwest zijde van het plan aansluiting te vinden op de bestaande wijk en aanwezige structuren. Dit betreft onder meer een aansluiting op de Paasbosweg, om een verbinding met de wijk Paasbos (en de daar aanwezige voorzieningen) en de bestaande bushalte aan de Paasbosweg te creëren. Verder wordt rekening gehouden met een goede verbinding richting het station en centrum van Nijkerk. Tot slot kan er optioneel aan de westzijde van het plangebied ook nog een (fiets)verbinding richting de Hazelaarshof gecreëerd worden.

Ten aanzien van het aspect parkeren geldt dat voldaan dient te worden aan de geldende nota Parkeernormen 2014. Mogelijk wordt gekeken in hoeverre het passend is om voor sociale huur(appartementen) in het noordelijke deel van het plangebied een (beperkte) aangepaste norm te hanteren. In dit kader is het wel van belang dat in dit deel van het plan (in één of meerdere groenzones) ruimte gereserveerd wordt welke in de toekomst eventueel benut kan worden voor toevoeging van extra parkeerplaatsen, mocht dit nodig blijken te zijn. Tevens is het voornemen om een deel van de parkeervoorzieningen te realiseren als een verdiepte parkeervoorziening (voor en/of onder) een appartementengebouw.

- j. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;*

Om te borgen dat zowel de inrichting van de openbare ruimte als de vormgeving en uitstraling van de bebouwing passend zal zijn, zal ter zekerstelling hiervan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht vervolgens ter vaststelling aan uw raad aangeboden worden. Voor de goothoogten van nieuwbouwwoningen zal (met name in het zuidelijk deel van het plangebied) aangesloten worden bij de omliggende woningen (maximaal 2 lagen met kap). In de noordzijde van het plangebied zal sprake zijn van meer gestapelde bouw en zodoende enkele hoogteaccenten (maximaal 4 lagen met een kap).

- k. Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie wordt een duurzaamheidsvisie voor het plan opgesteld. Uitgangspunt daarbij is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat voor deze locatie wordt voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd, maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (nul-op-de-meter of zelfs energieleverend). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;*

Het is van belang te borgen dat deze ontwikkeling past binnen de Nijkerkse duurzaamheidsambitie. Voorgesteld wordt om vast te leggen dat, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het gebied, een duurzaamheidsvisie op het plangebied moet worden vastgesteld door uw gemeenteraad. De komende tijd zal in samenspraak tussen gemeente en ontwikkelende partijen deze ambitie verder worden vormgegeven, waarbij uitgangspunt is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat sprake is van een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk. Op planniveau zullen woningen daarom tenminste energieneutraal worden gerealiseerd, maar waar mogelijk wordt voor een hoger ambitieniveau gekozen (zoals nul-op-de-meter of zelfs energieleverend). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet.

- l. Alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden, kosten voor inrichting van de groen-blauwe bufferzone en kosten voor aanpassing/realisatie van de ontsluitingen op de Oude Barneveldseweg. In dit kader dient een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten te worden;*

Een mogelijke ontwikkeling van het plangebied zal voor het overgrote deel plaatsvinden op gronden die niet in bezit zijn van de gemeente, aangezien de gemeente, los van een beperkte strook grond, geen bezit heeft in het gebied. Om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen zal met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin vastgelegd zal worden dat de voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor hun rekening en risico komt (inclusief de inrichting van de groen-blauwe bufferzone en kosten voor aanpassing/realisatie van de ontsluitingen op de Oude Barneveldseweg), dat de gemeentelijke planontwikkelingskosten door hen moeten worden vergoed, dat conform de Nota Bovenwijkse Voorzieningen een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen wordt geleverd en dat

tegemoetkoming in (plan)schade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

m. Omwonenden worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming

De omwonenden en bedrijven in en rondom het plangebied zijn op de hoogte van een mogelijke ontwikkeling op deze locatie. Middels één op één gesprekken zijn en worden de belangen en wensen van de omwonenden gehoord, geïnventariseerd en in kaart gebracht door initiatiefnemers. Bij de verdere ontwikkeling van de locatie zal deze input waar mogelijk meegenomen worden en zullen vervolggesprekken worden gevoerd met individuele belanghebbenden.

Communicatie

Omwonenden en belanghebbenden worden betrokken bij planvorming. In dit kader worden er ook een tweetal inloopbijeenkomsten georganiseerd. De eerste inloopbijeenkomst na vaststelling van voorliggende kaders door uw raad. De tweede inloopbijeenkomst zal plaatsvinden na uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Voordat deze stukken ter inzage worden gelegd zal de tweede inloopbijeenkomst worden georganiseerd (verwachting is derde of vierde kwartaal 2020).

Uitvoering

Na besluitvorming van uw gemeenteraad over de inhoudelijke en procesmatige kaders zal door initiatiefnemer een inloopavond worden georganiseerd. Vervolgens zal op basis van de door uw raad gestelde kaders en input vanuit de omgeving een integraal ruimtelijk plan verder worden uitgewerkt. Nadat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter inzage hebben gelegen worden deze (samen met de duurzaamheidsvisie) ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Bijlagen

- *Bijlage 1 - Globale visiedocument van Vollmer & Partners d.d. 25 oktober 2019*
- *Bijlage 2 – overzicht eigendommen Oude Barneveldseweg*

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2020-002

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 januari 2020;

b e s l u i t :

1. Een ontwikkeling/inbreiding aan de Oude Barneveldseweg te Nijkerk mogelijk te maken. Een en ander conform het in de bijlage opgenomen globale visiedocument van Vollmer & Partners d.d. 25 oktober 2019.
2. Het college te verzoeken het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
 - a. Deze inbreidingslocatie ontwikkelt zich primair tot een woningbouwlocatie, met aandacht voor de overgangszone tussen stad en landschap;
 - b. De te ontwikkelen gronden worden ontwikkeld met een bruto-dichtheid van circa 25 woningen per hectare, wat naar verwachting voorziet in de realisatie van circa 120 – 135 woningen;
 - c. Minimaal 35% van de te realiseren woningen dient sociale woningbouw te betreffen, waarbij programmatisch extra aandacht is voor de doelgroepen starters en senioren;
 - d. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van reeds in en om het gebied aanwezige bedrijven en omwonenden. Dit gebeurt onder meer door het creëren van een bufferzone (water en groen) aan de westzijde van het plangebied;
 - e. Het reeds aanwezige kinderdagverblijf Prokino zal ingepast worden in de plannen, dit geldt mogelijk ook voor de aanwezige bedrijfshal;
 - f. De integrale ontwikkeling van het plangebied is een vereiste, maar kan gefaseerd plaatsvinden, waarbij eerst het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontwikkeld en vervolgens het noordelijke deel van het plangebied;
 - g. Er zal door initiatiefnemers een geschikte alternatieve locatie gevonden moeten worden voor Nautilus Healthclub en sportschool Stand Strong Selfdefense om het plan integraal te kunnen vormgeven;
 - h. Ontsluiting van het plangebied ten behoeve van autoverkeer wordt vormgegeven op de Oude Barneveldseweg, middels drie ontsluitingen (waarvan twee reeds aanwezig);
 - i. Voor langzaam verkeer dient onderzocht te worden of het mogelijk is om te voorzien in een ontsluiting richting de Paasbosweg en een (fiets)verbinding richting de Hazelaarshof;
 - j. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
 - k. Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie wordt een duurzaamheidsvisie voor het plan opgesteld. Uitgangspunt daarbij is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat voor deze locatie wordt voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd, maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (nul-op-de-meter of zelfs energieleverend). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;
 - l. Alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, eventuele tegemoetkoming in schade

- (planschade) aan derden, kosten voor inrichting van de groen-blaauwe bufferzone en kosten voor aanpassing/realisatie van de ontsluitingen op de Oude Barneveldseweg. In dit kader dient een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten te worden;
- m. Omwonenden worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 20 februari 2020,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA