

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020-042	Zaaknummer:	163546
Onderwerp:	Kaderstelling Kerkplein, Nijkerk		
Korte inhoud:	Op de locatie van de voormalige Jumbo-supermarkt aan de Torenstraat in Nijkerk is een woningbouwplan voorzien. Het zogeheten bouwplan Kerkplein, Nijkerk is al enige tijd in voorbereiding en het is gewenst dat de gemeenteraad over het bouwplan nadere inhoudelijke kaders stelt, voordat een planologische procedure wordt opgestart. Onderhavig voorstel gaat hier op in.		

Datum B&W: 19 mei 2020	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Het college te verzoeken het planproces tot realisatie van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden gehanteerd:
 - Het bouwplan Kerkplein, Nijkerk wordt verder uitgewerkt conform de uitgangspunten zoals weergegeven in bijgevoegd '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

Inleiding

De herontwikkeling van de voormalige Jumbo-supermarktllocatie aan de Torenstraat in Nijkerk (vanaf nu; bouwplan Kerkplein, Nijkerk) is al langere tijd onderwerp van gesprek. Kaderstellende besluitvorming over de invulling van deze locatie in de binnenstad van Nijkerk door uw raad vond onder andere plaats op 30 maart 2017 (2017-007) en 14 december 2017 (2017-086).

Op eerstgenoemd moment nam uw raad een besluit over de uitwerking van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk en dan in het bijzonder de locaties Kerkplein en 1^e fase Havenkom. Besloten werd om de locatie Kerkplein te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie in samenhang met een bronpunt voor parkeren ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk. Op 14 december 2017 besloot uw raad vast te houden aan deze uitgangspunten voor de ontwikkeling aan/van het Kerkplein, inclusief bronpunt.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 op 18 oktober 2018 (2018-026) heeft u vervolgens een amendement aangenomen over de uitwerkingsregels voor het bouwplan Kerkplein Nijkerk. Het amendement redigeerde de uitwerkingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte en stelde dat de raad nadere stedenbouwkundige en aanvullende kaders vast wil stellen, voordat op basis van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 een uitwerkingsplan door het college in procedure wordt gebracht.

In samenspraak met de initiatiefnemers Smink Vastgoed, Van Wijnen en mede-initiatiefnemer Woningstichting Nijkerk is in 2019 en 2020 verder 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Inmiddels is het planproces gevorderd tot het moment dat het mogelijk is, conform het gestelde in het amendement dat op 18 oktober 2018 bij de vaststelling van het Binnenstad Nijkerk 2018 werd aangenomen, nadere kaderstelling door de gemeenteraad te laten plaatsvinden over de inhoud en vormgeving van het beoogde bouwplan. Onderhavig voorstel gaat hier verder op in.

Beoogd effect

Het scheppen van een nader inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de herontwikkeling van de locatie Kerkplein, Nijkerk tot (primair) een woningbouwlocatie verder kan plaatsvinden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *Het college te verzoeken het planproces tot realisatie van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden gehanteerd:*
 - *Het bouwplan Kerkplein, Nijkerk wordt verder uitgewerkt conform de uitgangspunten zoals weergegeven in bijgevoegd '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*

Het bouwplan voor de locatie Kerkplein, Nijkerk is voorzien op een historisch betekenisvolle locatie in de binnenstad van Nijkerk. Het is daarom zaak dat het ontwerp inspeelt op de grote (cultuur)historische waarde van de locatie; het stedenbouwkundig plan en de architectonische uitwerking van de woningen in het plangebied dienen gebaseerd te zijn op de waarde van de plek. Hierin is voorzien door een ontwerp uit te werken dat gebaseerd is op het zogeheten beeldkader van de binnenstad van Nijkerk en aansluit bij de uitgangspunten van eerder vastgestelde kaders als de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan, Visie Aantrekkelijk Nijkerk, bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 en het beeldkwaliteitplan voor de binnenstad van Nijkerk. Met diverse stakeholders, waaronder de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Stichting Stadsgezicht Nijkerk en Stichting Oud Nijkerk is intensief overlegd over met name de (cultuur)historisch van belang zijnde planonderdelen.

Het bouwvolume wordt in het plangebied gemaximeerd op drie lagen met een bewoonbare kap (vier bouwlagen). Deze hoogte is alleen voorzien aan de zijde van het plangebied aan de Torenstraat en op de hoek Torenstraat-Holkerstraat, die daarmee ook als de accenten in het plangebied mogen worden beschouwd.

Een bouwhoogte van drie lagen met een kap is stedenbouwkundig passend aan de Torenstraat en op de hoek Torenstraat-Holkerstraat. Op laatstgenoemde locatie wordt aangesloten bij de robuuste uitstraling van het bestaande Zusterhuis, waarna het bouwvolume langs de Torenstraat in pandsgewijze architectuur wordt voortgezet waarbij de hoogte van drie lagen met een kap past in de ambitie om langs de Torenstraat een voorname pleinwand te realiseren. Het individuele karakter van de verschillende panden en verscheidenheid aan dakvormen geven het plan een uitstraling die past bij de Nijkerkse maat en schaal. In de richting van de hoek Holkerstraat-Brink en langs de verschillende radialen (oorspronkelijke toegangswegen tot de binnenstad, de Holkerstraat en Brink) bouwt het volume zich af. Het ontwerp is daarbij gebaseerd op enkele componenten uit de Nijkerkse historie. Zo voorziet het plan onder andere in het terugbouwen van het (oorspronkelijke) pand Holkerstraat 13 en het oprichten van een pand dat verwijst naar de oude pastorie aan de Holkerstraat.

Het totaal aantal woningen in het plangebied wordt (inclusief de mogelijk als tweede fase te ontwikkelen hoek Torenstraat-Brink) gemaximeerd op 100 woningen. De omgeving waarin het plan wordt gerealiseerd, de fysieke afmetingen van de locatie, het uitgangspunt om het parkeren in het plangebied op te lossen, het uitgangspunt om een gedifferentieerd woningbouwprogramma te realiseren, maximaal te voorzien in een bouwvolume van drie lagen met een kap en een hoogwaardige bouw- en beeldkwaliteit te realiseren maken dat het realiseren van meer dan 100 woningen ongewenst is, zo niet onhaalbaar is.

- *Van het totaal aantal gerealiseerde woningen bedraagt circa 35% sociale woningbouw*

Het bouwplan Kerkplein, Nijkerk is sinds de start van het planproces voorbereid op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie 2015+. Het bouwplan wordt gerealiseerd op een binnenstedelijke, complex te herontwikkelen locatie wat de financiële haalbaarheid onder druk zet en het een uitdaging maakt om ook met een substantieel aandeel sociale woningbouw tot een uitvoerbaar plan te komen. Toch lijken de initiatiefnemers hierin te slagen. Met WSN als mede-initiatiefnemer hebben Smink en Van Wijnen en de gemeente gezocht naar een optimale verdeling van het woningbouwprogramma, inclusief sociale woningbouw.

Het voorliggend programma (eerste fase) is gedifferentieerd, richt zich op verschillende doelgroepen en voorziet in tien grondgebonden woningen, zeven stadswoningen, 45 koopappartementen en 32 sociale huur appartementen, totaal 94 woningen. Het percentage sociale woningbouw is daarmee 34%. De voorziene tweede fase (hoek Torenstraat-Brink) zal mogelijk nog voorzien in enkele woningen extra, wat dit percentage tot 32% kan laten zakken.

- *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*

Conform de Nota Parkeernormen van de gemeente dient bij een nieuwbouwontwikkeling de parkeerbehoefte die met de ontwikkeling gepaard gaat in het plangebied te worden opgelost. Dit is ook het uitgangspunt voor het bouwplan Kerkplein, Nijkerk. Hier komt bij dat in samenhang met de parkeerbehoefte die samenhangt met het bouwprogramma ook voorzien moet worden in het realiseren van tachtig openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk. Het voorliggend voorlopig ontwerp voorziet in deze behoefte. Op maaiveld (deel van de grondgebonden woningen), op een parkeerdek (sociale woningbouw) en in de parkeergarage (koopappartementen, bezoekersparkeren en bronparkeren) wordt op basis van het voorlopig ontwerp in de parkeerbehoefte voorzien.

- *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 en energiebewust bouwplan*

Op basis van het voorlopig ontwerp zal in de komende fase van de planuitwerking worden toegewerkt naar een definitief ontwerp. Hierbij komt ook de gehele technische uitwerking van het plan in een volgende fase. In deze fase zal ook definitief bepaald kunnen worden op welke wijze voorzien kan worden in het energievraagstuk dat samenhangt met het bouwplan. De initiatiefnemers hebben eerder aangegeven een zeer duurzaam en daarmee toekomstbestendig bouwplan op te willen richten. Om deze ambitie nader kracht bij te zetten zullen initiatiefnemers de komende tijd werk maken van een duurzaamheidsvisie in de vorm van een notitie die door het college dient te worden vastgesteld bij de vaststelling van het uitwerkingsplan. De routekaart voor een energieneutraal Nijkerk dient daarbij als inspiratie. Uiteraard is al bekend dat het gebouw gasloos wordt en dat de woningen zullen worden voorzien van een all-electric energie-oplossing. Het dakenlandschap dat volgt uit het voorlopig ontwerp is de basis voor onder andere het opwekken van zonne-energie.

- *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*

De ontwikkeling van het plangebied Kerkplein, Nijkerk heeft gevolgen voor enkele huidige ondernemers/vestigingshouders in het plangebied. Hiermee wordt onder andere bedoeld op de viswinkel Walvis, slagerij Vleeschhouwerij Nijkerk en de Voedselbank Nijkerk. Initiatiefnemers en/of de gemeente zijn met deze huidige vestigingshouders in gesprek teneinde hen te faciliteren in een nieuwe locatie in Nijkerk. Vanuit een faciliterende houding zal de gemeente, binnen de kaders van het gemeentelijk beleid zoals onder andere geformuleerd in lokaal detailhandelsbeleid, standplaatsenbeleid en geldende bestemmingsplannen, inzet plegen om hen te voorzien van een toekomst in Nijkerk. Het is echter geen primaire verantwoordelijkheid van de gemeente om te voorzien in vervangende winkel- of vestigingsruimte.

Ook met eigenaren van omliggende woningen en ondernemers uit de omgeving van het plangebied zijn en blijven de gemeente en initiatiefnemers gedurende het planproces in gesprek teneinde een zorgvuldige overgang vanuit het plangebied naar de bestaande omgeving te realiseren.

Kantttekeningen

In samenhang met de inhoudelijke (zoals stedenbouwkundig/architectonische, programmatische en technische) uitwerking van het bouwplan voeren initiatiefnemers en de gemeente het gesprek over de financiële haalbaarheid van het plan. De gemeente heeft bij onderhavig bouwplan primair een faciliterende rol en is in aanleg niet financieel risicodragend. Echter is de gemeente wel afnemer van de openbare parkeerplaatsen in de voorziene parkeergarage. Het huidige voornemen is dat de gemeente de parkeerplaatsen afneemt en gaat exploiteren en beheren.

De gemeente dient met de initiatiefnemers nog overeenstemming te bereiken over de aankooprijis van de parkeerplaatsen, met inachtneming van geldende staatssteunregels, maar ook voldoende inzicht te krijgen in de (financiële) impact van het gaan exploiteren en beheren van de parkeerplaatsen als het bouwplan is opgeleverd. Op dit moment is hier nog geen definitieve duidelijkheid over en is tussen initiatiefnemers en de gemeente ook nog geen overeenstemming bereikt. De verwachting is dat deze overeenstemming medio 2020 bereikt zal worden, echter is dit niet met zekerheid te stellen.

Als bovengenoemde overeenstemming bereikt wordt, zal uw raad hierover geïnformeerd worden en een voorstel worden gedaan over de financiële impact. Idealiter had dit voorstel nu al gereed geweest en integraal met het planinhoudelijke deel ter kaderstelling voorgelegd, maar dat blijkt (nog) niet mogelijk. Door het besluit nu (inhoudelijk en financieel) te splitsen is het mogelijk om in de zomer van 2020 het uitwerkingsplan ter inzage te leggen en dit najaar uw raad het kaderstellend financieel voorstel voor te leggen, oftewel het planinhoudelijk en financieel 'spoor' parallel te laten lopen. De planologische procedure kan derhalve al wel gestart worden en hoeft niet wachten op het financieel besluit later dit jaar.

Vaststelling van het uitwerkingsplan is uiteraard niet aan de orde als er geen definitief zicht is op de financiële haalbaarheid. Oftewel; mocht er geen overeenstemming met de initiatiefnemers over de kosten van het openbaar parkeren bereikt worden, of mocht uw raad niet instemmen met het voorstel over de financiële impact van het parkeren voor de gemeente, dan kan de uitvoerbaarheid van het plan niet geborgd worden en is het ook niet mogelijk het uitwerkingsplan vast te stellen. In dat geval zal het aan de orde zijn een nieuw (inhoudelijk en/of financieel) kaderstellend besluit over het bouwplan te nemen.

Financiën

Zoals onder 'Kantttekeningen' toegelicht is de gemeente in aanleg faciliterend bij de ontwikkeling van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk. Voornemen is om met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten waarin het kostenverhaal voor de gemeente wordt afgehecht. Het verhalen van gemeentelijke plankosten, maar ook de bijdrage van de initiatiefnemers aan bovenwijkse voorzieningen wordt in deze overeenkomst vastgelegd. De anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers dient te zijn gesloten voor vaststelling van het uitwerkingsplan.

Met de initiatiefnemers zal echter ook een afspraak moeten worden gemaakt over de financiële uitgangspunten voor het oprichten van de openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage. Zoals onder 'Kantttekeningen' al beschreven is het zaak over deze uitgangspunten overeenstemming te hebben en hier uw raad een voorstel over voor te leggen voordat tot vaststelling van het uitwerkingsplan kan worden overgegaan. Het streven is hier in de tweede helft van 2020 in te voorzien.

Communicatie

Omwonenden, in/nabij het plangebied gevestigde ondernemers en andere belanghebbenden zijn in een vroeg stadium betrokken bij het planproces tot uitwerking van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk. Zo is er vanaf 2018 een klankbordgroep/werkgroep ingesteld waarmee periodiek is en wordt overlegd over de uitwerking van het bouwplan. Verder zijn er inmiddels ook twee algemene inloopbijeenkomsten gehouden over de opzet van het bouwplan. Afstemming/communicatie over de uitwerking van het plan vindt verder plaats met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Stichting Stadsgezicht Nijkerk en Stichting Oud Nijkerk. Deze afstemming zal de komende tijd onverminderd worden voortgezet teneinde de diverse belangen bij de planuitwerking zo goed mogelijk te borgen.

Huidige Corona-maatregelen hinderen het betrekken van belanghebbenden niet. Kleinschalige overleggen met betrokkenen kunnen fysiek, danwel digitaal plaatsvinden. Op korte termijn is geen algemene inloopbijeenkomst voorzien en mocht blijken dat het gewenst is een dergelijke bijeenkomst te organiseren op het moment dat Corona-maatregelen dit (nog) verhinderen zal de bijeenkomst middels een digitale overlegvorm worden opgezet. Belanghebbenden zullen te zijner tijd schriftelijk worden geïnformeerd over de ter inzage legging van het uitwerkingsplan.

Mensen die interesse hebben in een woning in het plangebied kunnen informatie over het project vinden op de projectwebsite www.wonenbijdetoren.nl. Inmiddels hebben zich al honderden mensen laten registreren als belangstellende voor het project.

Vanuit de gemeente zal in de loop van het planproces gecommuniceerd blijven worden over het verloop van planproces, de planinhoudelijke keuzes, planning en impact van werkzaamheden. Dit mede in samenhang met de na realisatie van het bouwplan te herinrichten openbare ruimte van de omgeving Kerkplein. De initiatiefnemers zullen in de aanloop naar en tijdens de bouw, doch in samenspraak met de gemeente, de praktische informatie over sloop- en bouwwerkzaamheden voor rekening nemen.

Vervolg

Nadat uw raad de voorgestelde inhoudelijke kaders heeft vastgesteld zal worden toegewerkt naar het ter inzage leggen van een uitwerkingsplan. Dit bestemmingsplan kan op basis van de (uitwerkings)regels van het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 worden vastgesteld door uw college. Het streven is het uitwerkingsplan in de zomer van 2020 ter inzage te leggen, zodat het in de tweede helft van 2020 kan worden vastgesteld.

De komende periode zal, naast het toewerken naar de ter inzage legging van het uitwerkingsplan en het opstellen van het definitief ontwerp voor het bouwplan, ook benut worden om de gesprekken met de initiatiefnemers over de (gemeentelijke) financiën bij het bouwplan Kerkplein, Nijkerk verder te voeren. Het streven is om de komende maanden overeenstemming te bereiken over het gemeentelijk kostenverhaal en de aankoopprijs van de parkeerplaatsen in de garage, de financiële impact van het exploiteren en beheren van de openbare parkeerplaatsen inzichtelijk te maken en in een voorstel aan uw raad voor te leggen.

De afstemming met stakeholders (omwonenden, ondernemers en overige belanghebbenden) zal de komende tijd blijven plaatsvinden teneinde het planproces zo zorgvuldig mogelijk te doorlopen.

Het ontwerp van de buitenruimte in het plangebied wordt afgestemd op de te herinrichten openbare ruimte (zoals de Torenstraat en de ruimte voor de grote kerk) in de nabijheid van het plangebied. Dit wordt in samenspraak met daarbij betrokken belanghebbenden vormgegeven.

Indien het lukt om het uitwerkingsplan in de zomer ter inzage te leggen en er de komende maanden definitief zicht ontstaat op een financieel haalbaar plan (bekrachtigd met bestuurlijke besluitvorming) is het denkbaar dat ook eind 2020/begin 2021 voorzien wordt in de start van de werkzaamheden in het plangebied, te beginnen met de sloop van de bestaande opstallen.

Bijlagen

Voorlopig ontwerp Bouwplan Kerkplein, Nijkerk (voorjaar 2020).

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2020-042

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 19 mei 2020;

b e s l u i t :

1. Het college te verzoeken het planproces tot realisatie van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden gehanteerd:
 - Het bouwplan Kerkplein, Nijkerk wordt verder uitgewerkt conform de uitgangspunten zoals weergegeven in bijgevoegd '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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 25 juni 2020,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA