

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020-069	Zaaknummer:	1066878
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:	10 november 2020	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	------------------	----------------------------	----------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Een ontwikkeling/inbreiding aan de Oude Barneveldseweg te Nijkerk mogelijk te maken conform het in de bijlage opgenomen globale visiedocument van Vollmer & Partners d.d. 28 augustus 2020.
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 ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 165 woningen;
 - c. De Woonvisie 2020+ is het leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling;
 - d. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de 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 ter plekke gevestigde 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 mogelijk eerst het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontwikkeld en vervolgens het noordelijke deel van het plangebied;
 - g. Er zal door initiatiefnemers en eigenaren een geschikte alternatieve locatie gevonden moeten worden voor Nautilus Healthclub (en haar huurders/gebruikers) 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), waarbij verkeersstromen zo veel mogelijk naar de zuidzijde worden vormgegeven om verdere belasting van de Oranjelaan met autoverkeer zo veel mogelijk te beperken;
 - i. Voor langzaam verkeer dient onderzocht te worden of het mogelijk is om te voorzien in een zorgvuldig ingepaste ontsluiting richting de Paasbosweg en een (fiets)verbinding richting de Hazelaarshof;
 - j. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2014, waarbij dubbelgebruik van parkeerplaatsen (woningen en kinderdagverblijf/BSO) wordt meegenomen;
 - k. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
 - l. 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;

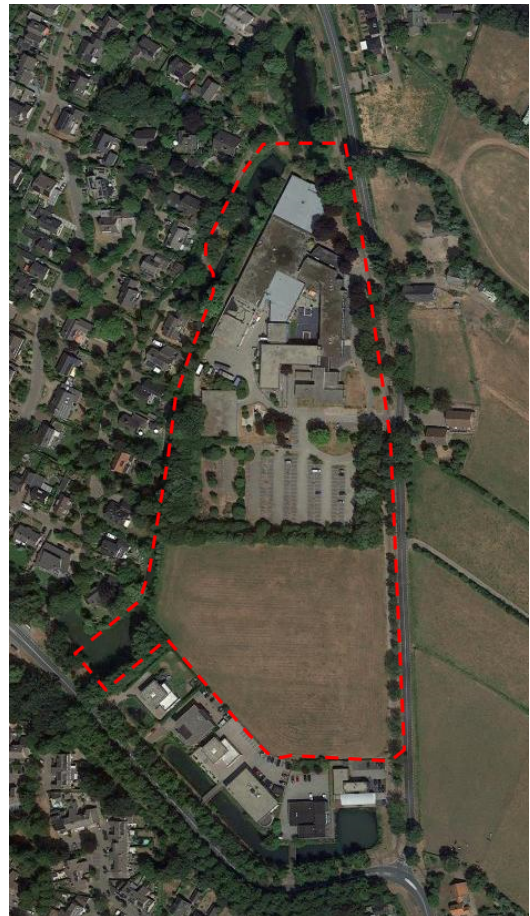
- m. Alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden, kosten voor inrichting 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;
- n. 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 en BPD/SamenThuis opnieuw gesprekken opgestart om te komen tot een herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie. Hiertoe is in opdracht van partijen en in overleg met de gemeente een globale ruimtelijke visie opgesteld voor de betreffende herontwikkeling naar wonen. Bij besluit van 20 februari 2020 heeft uw gemeenteraad reeds ingestemd met herontwikkeling van deze planlocatie naar (primair) woningbouw. Met het oog op de herijking van de gemeentelijke woonvisie heeft uw op dat moment echter afgezien van verdere kaderstelling bij deze ontwikkeling. Nu de Woonvisie 2020+ bij uw besluit van 25 juni 2020 is vastgesteld wordt de voorgestelde ontwikkeling voor nadere kaderstelling opnieuw 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 uw besluit van 20 februari 2020 en deze nadere 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 (primair) woningbouwlocatie kan plaatsvinden.

Argumenten

Het totale bruto-plangebied (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 (met diverse huurders/gebruikers) en een bedrijfshal aanwezig (zie ook de bijlage met een overzicht van eigendommen). Het pand waarin Nautilus Healthclub en een aantal huurders zijn gevestigd zal in het nieuwe plan niet worden behouden, mede vanwege de huidige bouwkundige staat. Het pand van het kinderdagverblijf Prokino is dermate duurzaam dat de verwachting is dat dit pand behouden kan worden en ingepast in de nieuwe situatie. Dit geldt ook voor de aanwezige bedrijfshal. Afhankelijk van de toekomstplannen van de eigenaar zal bepaald worden of deze bedrijfshal in de nieuwe situatie ingepast zal worden.

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. 28 augustus 2020.*

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-blaue 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 ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 165 woningen;*
- c. De Woonvisie 2020+ is het leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling;*

In uw raadsvergadering van 20 februari 2020 is een kaderstellend voorstel aan u voorgelegd waarin in eerste instantie gesproken werd over de realisatie van 120-135 woningen. Naar aanleiding van de vaststelling van de Woonvisie 2020+ door uw gemeenteraad is door initiatiefnemers opnieuw naar de voorgenomen programmering voor deze locatie gekeken, waarbij uitgangspunten van de nieuwe Woonvisie zijn toegepast. Dit heeft geleid tot een toename van het aantal wooneenheden, waarmee nu wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van circa 165 woningen. Op basis van dit aantal kan worden voorzien in een woningbouwprogrammering conform de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan max. 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog). Deze toename van het aantal woningen heeft een beperkt verdichtend effect, aangezien nu (ten opzichte van de eerdere proefverkaveling) wordt voorzien in meer kleinere wooneenheden. De groene en blauwe hoofdstructuren uit de eerdere planopzet, met de houtwallen en de groen/blauwe bufferzone blijven overigens ook binnen de nieuwe planopzet gehandhaafd (zie het globale visiedocument van Vollmer & Partners d.d. 28 augustus 2020).

In de programmering wordt extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van starters en senioren. Hierbij wordt in de zuidelijke helft van het plangebied met name gedacht aan realisatie van grondgebonden woningen (twee lagen met kap) en kleinschalige appartementen (drie lagen) en is in de noordelijke helft van het plangebied meer sprake 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 drie lagen met een kap, dusdanig dat hiermee aangesloten wordt bij grondgebonden woningen. Hiermee voorziet het totale programma in de behoefte van starters, (doorstroom)gezinnen en senioren.

Conform de Woonvisie 2020+ zal 10% van de programmering bestaan uit woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren. Hierbij is het voornemen om diverse appartementen en nul-trede woningen op te nemen in de programmering van het plan en worden twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen naar wens uitgerust met een volledig woonprogramma op de begane grond. 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. Na voorliggende kaderstelling zal door de ontwikkelende partijen (middels participatie met inwoners) nader worden onderzocht waar onder senioren in kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte aan is. Op basis hiervan worden de ontwikkelende partijen gevraagd om aan te tonen dat er vraag is naar het te ontwikkelen product en aan te geven wat het product zo geschikt maakt voor senioren.

Nadat de uitwerking van de voornoemde programmering plaats heeft gevonden (binnen de kaders van de Woonvisie 2020+ en met specifieke aandacht/onderzoek naar woonwensen van senioren) zal uw raad geïnformeerd worden (middels een raadsinformatiebrief of anderszins) over de definitieve programmering voor de locatie Oude Barneveldseweg. Deze programmering zal ook als zodanig worden vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst met de ontwikkelende partijen.

Aanvullend op het bovenstaande zal tevens het gesprek gevoerd worden met de ontwikkelende partijen als het gaat om de in de Woonvisie 2020+ opgenomen wens om woningen zo veel mogelijk lokaal aan te bieden en de gewenste transparantie in het toewijzingssysteem.

- 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 ter plekke gevestigde kinderdagverblijf Prokino zal ingepast worden in de plannen, dit geldt mogelijk ook voor de aanwezige bedrijfshal;*

Door de initiatiefnemers 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 mogelijk 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 en eigenaren een geschikte alternatieve locatie gevonden moeten worden voor Nautilus Healthclub en haar huurders/gebruikers, om het plan integraal te kunnen vormgeven;*

In de toekomstige situatie zal binnen het plangebied geen ruimte meer zijn voor Nautilus Healthclub en haar huurders en gebruikers. Het pand waarin deze partijen momenteel zijn gevestigd maakt 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 dat de ontwikkelende partijen samen met de eigenaren zekerheid kunnen bieden over beëindiging of 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), waarbij verkeersstromen zo veel mogelijk naar de zuidzijde worden geleid, om verdere belasting van de Oranjelaan met autoverkeer zo veel mogelijk te beperken;*
- i. Voor langzaam verkeer dient onderzocht te worden of het mogelijk is om te voorzien in een zorgvuldig ingepaste ontsluiting richting de Paasbosweg en een (fiets)verbinding richting de Hazelaarshof;*
- j. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2014, waarbij dubbelgebruik van parkeerplaatsen (woningen en kinderdagverblijf/BSO) wordt meegenomen; Tevens zal worden onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om extra parkeerplekken te realiseren ten behoeve van de omliggende bedrijven;*

Voor de verkeersafwikkeling van de toekomstige bewoners zal voornamelijk aansluiting worden gezocht bij de verkeersstructuren 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. Geconcludeerd is dat de direct omliggende verkeersstructuur ruim voldoende capaciteit heeft om de toekomstige verkeersstromen goed af te kunnen wikkelen.

Ten tijde van uw eerste kaderstellende besluit bij deze ontwikkeling is door uw raad ook aandacht gevraagd voor de verkeerskundige aspecten bij dit plan, ook specifiek als het gaat om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op verkeerssituatie op de Oranjelaan.

Naar aanleiding hiervan heeft er in de stedenbouwkundige en verkeerskundige opzet van het voorgenomen plan een nadere uitwerking plaatsgevonden en is er een extern verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Daarbij is in het ontwerp van de te realiseren wijk ingezet op een verkeersafwikkeling die gericht is op de zuidzijde (via de Oude Barneveldseweg richting Paasbosweg of N301). Dit om verkeersstromen in noordelijke richting (richting de Oranjelaan/Vetkamp) te beperken. Dit krijgt vorm door in de nieuwe wijk deels eenrichtingsverkeer toe te passen, waarbij weggebruikers bij het verlaten van de wijk in zuidelijk richting worden gestuurd.

Naast voornoemde stedenbouwkundige en verkeerskundige maatregelen is er onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten van woningbouw op de locatie Oude Barneveldseweg. Hierbij is aandacht besteed aan de hoeveelheid verkeer (voor de huidige situatie geverifieerd via tellingen), de herkomst van het verkeer, de spreiding over de dag en de spreiding over de omliggende wegen. Dit is gedaan voor zowel de huidige situatie, als voor de toekomstige ontwikkeling. Daarbij is ook specifiek gekeken naar het verkeerskundige effect van deze ontwikkeling op de Oranjelaan.

Op basis van het uitgevoerde verkeerskundige onderzoek en metingen is de verwachting dat sprake zal zijn van een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen vanuit het plangebied, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij geven de rekenkundige modellen aan dat er met name in de ochtendspits sprake zal zijn van een toename van verkeersbewegingen. Naar verwachting blijft het aantal verkeersbewegingen in de avondspits gelijk, of mogelijk zelfs iets lager.

Vanuit het plangebied zal in de ochtendspits (ten opzicht van de huidige situatie) sprake zijn van een toename van 45 verkeersbewegingen (per uur), waarvan 23 extra verkeersbewegingen in noordelijke richting (via de Paasbosweg of de Oude Barneveldseweg). Niet al deze 23 verkeersbewegingen zullen ook daadwerkelijk leiden tot een toename van de verkeersintensiteit op de Oranjelaan en bovendien is bij berekening van de verkeersgeneratie nog geen rekening gehouden met de diverse verkeerskundige maatregelen in en rondom de locatie Oude Barneveldseweg, maar ook niet met de specifieke ligging van het gebied (nabij OV en fietsstructuur) en de programmering (deels gericht op senioren, jongeren/starters en waar mogelijk met toepassing van deelauto's). Hiermee valt te verwachten dat het uiteindelijk effect van deze ontwikkeling op het knelpunt Oranjelaan-Vetkamp beperkt zal zijn.

In de bijlage bij dit raadsvoorstel is een nadere beschouwing opgenomen van het uitgevoerde verkeerskundige onderzoek en de hiermee samenhangende overwegingen en conclusies (zie bijlage 3). Ook het volledige verkeerskundige onderzoek is bijgevoegd (zie bijlage 4).

In aanvulling op de voornoemde verkeerskundige beschouwing geldt in algemene zin dat momenteel ook op meerdere manieren wordt gewerkt aan een verbetering van de verkeerskundige situatie aan de oostzijde van Nijkerk. Enerzijds middels de uitwerking van verkeerskundige maatregelen bij de bestaande infrastructuur, om het gebruik van de Oranjelaan (voor met name doorgaand verkeer) verder te ontmoedigen. Anderzijds zullen in de Mobiliteitsvisie (welke momenteel in de maak is) ook concrete oplossingsrichtingen worden opgenomen om de oostelijke ontsluitingsstructuur van Nijkerk vorm te geven en zodoende (onder meer) de Oranjelaan nog verder te ontlasten.

De verwachting is dat de uitwerking van de Mobiliteitsvisie en de uitwerking van de woningbouwontwikkeling op de locatie Oude Barneveldseweg in een vergelijkbaar tempo vorm zullen krijgen, zodat tussen beide trajecten ook onderlinge afstemming kan plaatsvinden. Naar verwachting kan hiermee de Mobiliteitsvisie (na vaststelling door uw raad) ook onderdeel zijn van het toetsingskader bij de planologische uitwerking van de ontwikkeling Oude Barneveldseweg in een bestemmingsplan.

In het plangebied geldt dat de auto voornamelijk te gast is en er vooral ruimte voor voetgangers en fietsers zal zijn. Voor langzaam verkeer leeft er daarbij 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. Bij de inpassing van deze verbindingen voor langzaam verkeer zullen de belangen van de aanwonenden zoveel als mogelijk meegewogen worden.

Ten aanzien van het aspect parkeren geldt dat voldaan dient te worden aan de geldende nota Parkeernormen 2014. Daarbij kan, zoals omschreven in de nota Parkeernormen 2014, onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is om bij de berekening van de parkeerbehoefte uit te gaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, gezien de combinatie van verschillende functies in het plangebied (woningen en kinderdagverblijf/BSO). Tevens zal worden onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om binnen het plangebied extra parkeerplekken te realiseren aan de zuidzijde, ten behoeve van de aangrenzende bedrijven en kantoren. Dit in verband met de huidige beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen bij deze bedrijven. Verder zal in de planontwikkeling ook (in één of meerdere groenzones) ruimte gereserveerd worden welke in de toekomst eventueel benut kan worden voor toevoeging van extra parkeerplaatsen, mocht dit nodig blijken te zijn. Ten behoeve van de gestapelde bouw in het noordelijke deel van het plangebied is het voornemen om een deel van de parkeervoorzieningen als een verdiepte parkeervoorziening (voor en/of onder) een appartementengebouw te realiseren.

- k. 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 gothoogten 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).

- l. 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.

- m. 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;*

Om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen zal met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden gesloten. In de overeenkomst zal worden vastgelegd dat de voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt (inclusief de inrichting van de groen-blauwe bufferzone en kosten voor aanpassing/realisatie van de ontsluitingen op de Oude Barneveldseweg). Ook de vergoeding van de gemeentelijke planontwikkelingskosten is onderdeel van deze overeenkomst, net als de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (conform de Nota Bovenwijkse Voorzieningen) en vergoeding van eventuele tegemoetkoming in (plan)schade.

Overigens is door de initiatiefnemers aangegeven dat de transformatieopgave op de planlocatie (met sloop van bebouwing) en de aanscherping van de woningbouwprogrammering (middels de Woonvisie 2020+) ingrijpende financiële gevolgen hebben voor de exploitatie van het project. In het vervolgtraject zal dan ook gesproken worden met de initiatiefnemers over de wijze waarop tot een financieel sluitende exploitatie kan worden gekomen voor deze voorgenomen ontwikkeling.

n. 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 vervolgesprekken worden gevoerd met individuele belanghebbenden.

Kantttekeningen

n.v.t.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

Tussen de initiatiefnemers en de directe omwonenden is er intensief contact en omwonenden en belanghebbenden worden betrokken bij planvorming. In dit kader zullen ook een tweetal inloopbijeenkomsten worden 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 eerste of tweede kwartaal 2021).

Vervolg

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. 28 augustus 2020.*
- *Bijlage 2 – Overzicht eigendommen Oude Barneveldseweg*
- *Bijlage 3 – Aanvullende notitie m.b.t. verkeer Oude Barneveldseweg – Nijkerk*
- *Bijlage 4 – Verkeerskundige effecten woningbouw Nautilus locatie Nijkerk*

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: 2020-069

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 november 2020;

b e s l u i t :

1. Een ontwikkeling/inbreiding aan de Oude Barneveldseweg te Nijkerk mogelijk te maken conform het in de bijlage opgenomen globale visiedocument van Vollmer & Partners d.d. 28 augustus 2020.
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 ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 165 woningen;
 - c. De Woonvisie 2020+ is het leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling;
 - d. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de 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 ter plekke gevestigde 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 mogelijk eerst het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontwikkeld en vervolgens het noordelijke deel van het plangebied;
 - g. Er zal door initiatiefnemers en eigenaren een geschikte alternatieve locatie gevonden moeten worden voor Nautilus Healthclub (en haar huurders/gebruikers) 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), waarbij verkeersstromen zo veel mogelijk naar de zuidzijde worden vormgegeven om verdere belasting van de Oranjelaan met autoverkeer zo veel mogelijk te beperken;
 - i. Voor langzaam verkeer dient onderzocht te worden of het mogelijk is om te voorzien in een zorgvuldig ingepaste ontsluiting richting de Paasbosweg en een (fiets)verbinding richting de Hazelaarshof;
 - j. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2014, waarbij dubbelgebruik van parkeerplaatsen (woningen en kinderdagverblijf/BSO) wordt meegenomen;
 - k. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;

- l. 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;
- m. 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-blaue 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;
- n. Omwonenden worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 10 december 2020,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA