

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2023-020	Zaaknummer:	1392118
Onderwerp:	Gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk		
Korte inhoud:	In voorliggende gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk wordt het ruimtelijk en programmatisch programma voor de herontwikkeling van het gebied rondom de Havenkom beschreven.		

Datum B&W:	11 april 2023	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	---------------	----------------------------	---------------------

Voorstel

1. Stelt de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vast.
2. Stemt er mee in dat Stadshaven Nijkerk wordt aangemerkt als “Centrumgebied” in het kader van de parkeernormering.
3. Neemt kennis van de geheime bijlage “Herziening grondexploitatie Stadshaven Nijkerk” (versie 14 maart 2023) van de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk.
4. Stemt er mee in dat de investeringen die nodig zijn voor aanpassing N301 en de gevolgen van de “knip” worden opgenomen in het (herziene) Programma Maatschappelijke en Ruimtelijke Investerings (PMRI).

Inleiding

Al jaren heeft de gemeente Nijkerk de ambitie om het gebied van de Havenkom om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied. Met de ontwikkeling van de Stadshaven biedt Nijkerk ruimte aan groen stedelijk wonen voor de 21^{ste} eeuw, in de nabijheid van voorzieningen, met ruimte voor recreatie en in levendige interactie met het stadshart. De woningmix sluit aan bij de actuele vraag van zowel betaalbare, kleine en levensloopbestendige woningen als traditionele rijwoningen en stadswoningen in het hogere segment.

Deze ambitie is vastgelegd in de voorliggende gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk. De gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vormt een ruimtelijk-programmatisch kader voor de ontwikkeling. De concept-gebiedsvisie is de basis geweest voor de subsidieaanvraag Woningbouwimpuls bij het Rijk en de provincie. Op 15 december 2021 heeft het project Stadshaven Nijkerk een rijkssubsidie toegekend gekregen van 4,16 miljoen euro en een provinciale subsidie van 0,64 miljoen euro, waardoor extra financiële middelen beschikbaar zijn om de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk ter hand te nemen. In juni 2022 is op basis van de conceptgebiedsvisie de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk en de ontwikkelingsstrategie door u vastgesteld.

Na de toekenning van de subsidie is een participatietraject doorlopen, is nog een aantal inhoudelijke aspecten nader onderzocht (verkeer, duurzaamheid en waterhuishouding) en is voor de sociale woningen gekozen voor parkeerplaatsen op maaiveld in plaats van gebouwde parkeervoorzieningen. Op basis hiervan is de visie op punten aangevuld/aangepast. De ontwikkeling van fase 1a (herontwikkeling locatie stadhuis) is onderdeel van Stadshaven Nijkerk maar hiervoor is inmiddels het bestemmingsplan door u vastgesteld. Voor de locatie “Meubel- en Tapijthal” is de bestemmingsplanprocedure opgestart en is de verwachting dat het bestemmingsplan medio 2023 aan u ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Beoogd effect

Vaststellen van het ruimtelijk-programmatisch kader ten behoeve van de ontwikkeling van het project Stadshaven Nijkerk.

Argumenten

1.1. De gebiedsvisie is een ruimtelijk-programmatisch kader voor het project Stadshaven Nijkerk

De gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk beschrijft wat de principes zijn om met de combinatie Haven, Stad en Park een nieuw en karakteristiek deel van Nijkerk vorm te geven. De visie laat zien hoe met toepassing van de principes een plan ontstaat met ruimte voor circa 625 woningen, met bijpassende voorzieningen zodat er een levendig stedelijk woonmilieu ontstaat. De visie sluit aan bij de ambities van de Woondeal regio Amersfoort die is gesloten tussen gemeenten, provincies en Rijksoverheid. De voorgestane bouwhoogte in de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk valt binnen de bandbreedte van de Omgevingsvisie (max. 50 meter hoogte). Verder is er een uitgebreid participatietraject doorlopen (zie bijlage 2) en is advies gevraagd bij de commissie Omgevingskwaliteit. De kwaliteit van de openbare ruimte is uitvoerig beschreven in de gebiedsvisie. Tenslotte wordt bij de uitwerking van de visie naar concrete bouwplannen, aandacht besteed aan de aspecten wind, schaduw en beeldvorming.

Op basis van de visie wordt een planologische uitwerking gemaakt en wordt Stadshaven Nijkerk fasegewijs ontwikkeld. Per deelgebied wordt met eigenaren en binnen de context van de gehele ontwikkeling gezocht naar een passende samenwerkingsvorm met de markt en invulling van de regierol van de gemeente. Fase 1a en het gebied van de Meubel- en Tapijthal kunnen al op korte termijn tot uitvoering komen, aangezien voor deze twee locaties de bestemmingsplannen zijn uitgewerkt. Voor de andere deelgebieden geldt dat meer stappen moeten worden gezet. De verwachting is dat de realisatie van Stadshaven Nijkerk vanaf 2023/2024 start (te beginnen met fase 1a en/of de Meubel- en Tapijthal) en vervolgens gefaseerd plaatsvindt. Hierbij is de doelstelling om voor 2030 de gehele ontwikkeling van circa 625 woningen te voltooien.

1.2. Het participatietraject heeft input opgeleverd voor de visie

Na de toekenning van de subsidie is er een participatietraject uitgevoerd. In bijlage 2 ("Resultaten participatietraject Stadshaven 13 maart 2023") is een rapportage opgenomen waaruit blijkt welke bijeenkomsten er zijn geweest, welke (professionele) partijen zijn gesproken en wat de resultaten zijn geweest van het traject.

Op 22 maart 2023 is de visie besproken in de commissie Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). De commissie is positief over de ontwikkeling Stadshaven Nijkerk en de voorliggende visie en heeft aandacht gevraagd voor historische elementen in het plangebied en zorgvuldige uitwerking openbare ruimte met aandacht voor voldoende groen en de verblijfsruimte aan het water. Op basis van eerdergenoemde punten is de visie op onderdelen aangepast.

1.3. Door aanvullend inhoudelijk onderzoek is de gebiedsvisie aangescherpt

In de conceptvisie was het aspect "Duurzaamheid" onvoldoende uitgewerkt. Er is specifiek voor het project Stadshaven Nijkerk een duurzaamheidsvisie opgesteld. Op de thema's "energie", "mobiliteit", "biodiversiteit en klimaatadaptatie" en "circulariteit" zijn ambities uitgewerkt. Er is bewust voor gekozen om ambities te beschrijven en zo min mogelijk nu al de maatregelen vast te leggen. Zodoende wordt ruimte gehouden om gedurende de komende jaren in te kunnen spelen op ontwikkelingen aangezien deze gebiedsontwikkeling jaren in beslag zal nemen.

Momenteel wordt het toekomstige energiesysteem voor dit project uitgewerkt om een keuze te maken of het een individueel of collectief systeem zal worden.

Op het gebied van waterhuishouding is een nadere uitwerking gemaakt en heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. In het plan is voldoende ruimte opgenomen om de waterhuishouding vorm te geven. De waterhuishoudkundige uitwerking is als bijlage aan de visie toegevoegd. Ook is in de openbare ruimte goed gekeken of er voldoende ruimte is voor bijvoorbeeld afvalinzameling.

Met het oog op de financiële uitdagingen van het project is er ten opzichte van de concept-visie een aanpassing gemaakt voor de parkeeroplossingen. De woningen in de categorie “sociale huurwoningen” hebben een parkeeroplossing op maaiveld in de openbare ruimte in het plangebied gekregen. In de concept-visie hadden deze woningen ook een gebouwde parkeervoorziening en was het “bezoekers-parkeren” op maaiveld in de openbare ruimte voorzien. In de voorliggende visie hebben de parkeerplaatsen van alle bezoekers (0,3 parkeerplaats per woning) een plek gekregen ten noorden van de nieuwe passantenhaven en zijn de parkeerplaatsen van de sociale huurwoningen op maaiveld in het plangebied ingepast.

2.1. Voor de parkeernormering wordt Stadshaven Nijkerk aangemerkt als “centrumgebied”.

Voor de aspecten verkeersontsluiting en parkeren is door Royal Haskoning DHV (RHDHV) een rapportage opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de verkeersontsluiting wordt georganiseerd en welke maatregelen er nodig zijn om dit goed te laten verlopen. Verder is de visie getoetst aan de parkeernorm. Hieruit blijkt dat de visie voldoet aan de vastgestelde parkeernorm van de gemeente Nijkerk.

Uitgangspunt is wel dat het gebied van Stadshaven Nijkerk wordt aangemerkt als “centrumgebied”. Ook is er een kleine afslag van het aantal parkeerplaatsen toegepast omdat het uitgangspunt is dat er op kleine schaal deelauto's (5 deelauto's en een vermindering van 20 parkeerplaatsen) wordt toegepast. Als bijlage van de gebiedsvisie is een rapportage van RHDHV opgenomen waarin de parkeernormen voor het project Stadshaven Nijkerk zijn uitgewerkt.

3.1. De bijlage Herziening grondexploitatie Stadshaven Nijkerk bevat gevoelige informatie die bij openbaarheid het economische of financiële belang van de gemeente kan schaden.

In de bijlage staan namelijk bedragen en uitgangspunten genoemd die, indien deze in de openbaarheid komen, belangen kunnen schaden. Het gaat in dit geval onder meer om inbrengwaarden, uitvoeringsbudgetten en grondwaarden. Indien informatie hieromtrent openbaar wordt, dan kan dit een prijsopdrijvend effect en een slechtere onderhandelingspositie tot gevolg hebben. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het verstrekken van financiële informatie niet opweegt tegen het economische of financiële belang van de gemeente (artikel 5.1, tweede lid, sub b, Wet open overheid). Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet heeft het college besloten om op deze bijlage geheimhouding op te leggen en op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet aan de gemeenteraad en de raadscommissie aan te bieden.

3.2. De wijzigingen in de visie en recente ontwikkelingen zijn vertaald in de financiële analyse

In juni 2022 is de grondexploitatie door uw gemeenteraad vastgesteld. Eind 2022 hebben we in een besloten raadscommissie een toelichting gegeven op financiële ontwikkelingen, waarbij is aangegeven dat het nodig is geweest om inhoudelijk aanpassingen te maken op het plan. Dit heeft zich voornamelijk vertaald in het anders oplossen van de gebouwde parkeervoorziening van sociale woningen. Daarnaast zijn er extra maatregelen in de openbare ruimte getroffen die te maken hebben met het waterhuishoudkundige systeem en ambities voor Stadshaven Nijkerk. In de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) 2023 zijn deze wijzigingen en autonome marktontwikkelingen verwerkt.

De MPG 2023 wordt ter besluitvorming in mei/juni '23 aan uw gemeenteraad aangeboden. Ten behoeve van een integrale beoordeling van de gebiedsvisie is in de (geheime) bijlage een financiële analyse opgenomen waarin inzichtelijk is gemaakt wat de aanpassingen zijn ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitatie.

4.1. De gebiedsvisie heeft ambities, met financiële consequenties, die niet (kunnen) worden gedekt vanuit de grondexploitatie

In de visie Stadshaven zijn ambities opgenomen die niet vanuit de grondexploitatie worden gefinancierd. Het gaat hierbij om de volgende ambities:

1. Oplossen knelpunten N301;
2. Gevolgen van het aanbrengen van een “knip” in de huidige doorgaande route over het plein;
3. Vrijliggend fietspad (Havenlijn) richting station;
4. Recreatieve fietsverbindingen in noordelijke richting;
5. Realisatie passantenhaven (de aanleg-inrichtingskosten van de nieuwe passantenhaven zijn grotendeels in de grondexploitatie meegenomen. Eventuele voorzieningen aan de noordzijde zijn niet meegenomen. Vastgoedkosten zijn ook niet in de grondexploitatie meegenomen (sanitair gebouw, havenkantoor, etc.). Deze kosten moeten logischerwijs worden geactiveerd waarbij de kapitaallasten onderdeel worden van de havenexploitatie.
6. Op termijn toegankelijk maken van water/aanpassen kade – luie trappen. Als in de toekomst de bedrijfsactiviteiten op de Arkervaart afnemen, kan de rol van het water in de openbare ruimte worden versterkt. Het wordt dan mogelijk om de ruimte voor de recreatievaart uit te breiden en een aantal plekken te maken waar het water te benaderen is. De aanleg van trappen en vlonders is denkbaar in het verlengde van de Bruins Slotlaan (met zicht op de watertoren) en aan het einde van de Kolkstraat (nabij het historisch stadshuis), waar met de Kolk de Brede Beek overgaat in de Arkervaart.
7. Energie opslaan in batterijen;
8. Pakketkluizen;
9. Solar carport voor centrale parkeervoorziening;

Voor de punten 1 en 2 geldt dat deze investeringen worden ingebracht bij de herziening van het PMRI. Voor de punten 3 tot en met 6 geldt dat er een afweging wordt gemaakt om deze investeringen in te brengen bij de herziening van het PMRI.

Wat betreft de punten 7 tot en met 9 kan op een later moment de afwegingen worden gemaakt of deze kosten voor rekening zijn van de gemeente of dat deze kosten door marktpartijen worden gedragen.

Kanttekeningen

1. Een van de voorwaarde van de subsidie is dat er binnen 3 jaar (eind 2024) na het verlenen van de subsidie moet zijn gestart met het project. Er zijn twee deelgebieden die als eerste tot ontwikkeling komen; fase 1a (locatie stadshuis) en de locatie van de Meubel- en tapijthal. Voor beide locaties geldt dat er een bestemmingsplanprocedure is gestart. Voor fase 1a is het bestemmingsplan in december 2022 vastgesteld en het bestemmingsplan van de Meubel- en Tapijthal heeft ter inzage gelegen en wordt medio 2023 ter besluitvorming aan u voorgelegd. De verwachting is dat op één van beide locaties voor eind '24 in ieder geval gestart wordt met de bouw.
2. De gemeente voert gesprekken met grondeigenaren in het gebied. Het tempo van de ontwikkeling wordt mede bepaald door de voortgang en resultaten van deze gesprekken.
3. De economische ontwikkelingen blijven van invloed op financiën. In de grondexploitatie worden deze ontwikkelingen periodiek verwerkt.

Financiën

In juni 2022 heeft u de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk vastgesteld. In de MPG 2023 worden de financiële consequenties van voorliggende visie en de autonome marktontwikkelingen vertaald naar een herziene grondexploitatie. Deze consequenties zijn al uitgewerkt in de geheime bijlage 3.

De verwachting is dat de MPG 2023 in juni/juli '23 aan u ter vaststelling wordt aangeboden.

Communicatie

Na de toekenning van de WBI subsidie is een uitgebreid participatietraject uitgevoerd. De resultaten van dit traject zijn opgenomen in de rapportage die als bijlage 2 is opgenomen van dit voorstel.

Vervolg

Na vaststelling van de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk wordt de visie vertaald in een bestemmingsplan. Voor fase 1A en de Meubel- en Tapijthal is inmiddels al een bestemmingsplan uitgewerkt en in procedure. Ook de gesprekken met grondeigenaren in het plangebied worden voortgezet.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Stadshaven.
2. Rapportage: "Resultaten participatietraject Stadshaven 13 maart 2023".
3. Geheime bijlage "Herziening grondexploitatie Stadshaven Nijkerk 14 maart 2023".

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer D.J. van Huizen

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-020

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 11 april 2023

b e s l u i t :

1. Stelt de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vast.
2. Stemt er mee in dat Stadshaven Nijkerk wordt aangemerkt als “Centrumgebied” in het kader van de parkeernormering.
3. Neemt kennis van de geheime bijlage “Herziening grondexploitatie Stadshaven Nijkerk” (versie 14 maart 2023) van de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk.
4. Stemt er mee in dat de investeringen die nodig zijn voor aanpassing N301 en de gevolgen van de “knip” worden opgenomen in het (herziene) Programma Maatschappelijke en Ruimtelijke Investerings (PMRI).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 1 juni 2023,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA