

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2023-028	Zaaknummer:	1336175
Onderwerp:	Kaderstelling Het Nieuwe St. Jozef, Nijkerk		
Korte inhoud:	Al geruime tijd wordt inzet gepleegd om te komen tot een herontwikkeling van woonzorgcentrum St. Jozef aan de Torenstraat in Nijkerk. Een recent initiatief is inmiddels dusdanig uitgewerkt dat er daadwerkelijk zicht ontstaat op sloop-nieuwbouw. Gewenst is dat de gemeente hiertoe ruimtelijke, programmatische, financiële en procesmatige kaders stelt, waarbinnen de verdere planuitwerking kan plaatsvinden. Hierbij is er ook sprake van een samenloop met het planproces van het nabijgelegen Bouwplan Kerkplein.		

Datum B&W:	16 mei 2023	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	--------------------	----------------------------	----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Uit te spreken een herontwikkeling van de locatie St. Jozef in Nijkerk mogelijk te maken conform de ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in bijgaand document Ruimtelijke kaderstelling Het Nieuwe St. Jozef d.d. 9 mei 2023
2. Het college te verzoeken om het planproces te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders worden opgevolgd:
 - Het Nieuwe St. Jozef ontwikkelt zich volgens het concept van een levendige gemeenschap, waarbinnen 'dragers en vragers' samenwerken in een duurzaam gebouw waarin ontmoeting centraal staat.
 - Het woonprogramma bestaat naast een reguliere woonfunctie uit zorgappartementen voor verschillende doelgroepen. Overige functies dragen bij aan het concept van een levendige gemeenschap.
 - De plint en buitenruimte vormen het 'kloppend hart'. Een commerciële horecafunctie is denkbaar, doch ondersteunend aan het concept.
 - Basisschool Het Baken breidt binnen Het Nieuwe St. Jozef uit met maximaal zes lokalen.
 - Veilig met de fiets of te voet naar de school staat centraal; het met de auto halen en brengen van kinderen wordt niet gefaciliteerd in de directe nabijheid van de school.
 - De 'logistieke zone' voor het gebouw wordt nader ontworpen aan de zijde van de Torenstraat.
 - Het oplossen van de met de herontwikkeling van St. Jozef samenhangende parkeeropgave vindt plaats binnen het plangebied van het Bouwplan Kerkplein, tenzij blijkt dat dit niet realiseerbaar/onhaalbaar is.
 - De nadere planuitwerking vindt plaats in nauwe samenspraak met belanghebbenden, waarbij wordt toegewerkt naar het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan in de tweede helft van 2023.
3. Vooruitlopend op het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer WSN een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen en dit krediet te onttrekken aan de Reserve Bouwgrondexploitatie.
4. Vooruitlopend op de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan, waarin over de toekenning van de uitbreiding van basisschool Het Baken wordt besloten, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000 en de kapitaallasten van dit krediet te dekken uit de stelpost IHP-onderwijs.
5. Vooruitlopend op de oprichting van Het Nieuwe St. Jozef uit te spreken dat de gemeente geen structurele bijdrage zal leveren aan de exploitatie van Het Nieuwe St. Jozef als geheel of deelexploitaties van een van de partners.

Inleiding

De afgelopen jaren is er op verschillende plekken in of nabij de binnenstad van Nijkerk voorzien in herontwikkelingen en ingrepen in de openbare ruimte om de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Nijkerk om te wonen en te verblijven te vergroten. In dit kader is het een breed gekoesterde wens om ook het woonzorgcentrum St. Jozef aan de Torenstraat te herontwikkelen; het pand is ruimtelijk en functioneel gedateerd en sloop-nieuwbouw ligt daarbij voor de hand. Het betreft een opgave waartoe de afgelopen twintig jaar al diverse pogingen gedaan zijn. Een huidig initiatief van eigenaar Woningstichting Nijkerk (WSN) om in samenspraak met diverse maatschappelijk betrokken partners te voorzien in het realiseren van Het Nieuwe St. Jozef krijgt steeds meer vorm en vraagt inmiddels om een (kaderstellend) besluit van uw raad. In onderhavig raadsvoorstel wordt hierop ingegaan.

Beoogd effect

Het scheppen van een kader waarbinnen de realisatie van Het Nieuwe St. Jozef in Nijkerk kan plaatsvinden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *Uit te spreken een herontwikkeling van de locatie St. Jozef in Nijkerk mogelijk te maken conform de ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in bijgaand document Ruimtelijke kaderstelling Het Nieuwe St. Jozef d.d. 9 mei 2023*

In het document Ruimtelijke kaderstelling Het Nieuwe St. Jozef wordt ingegaan op de achtergrond van het gebied St. Jozef en binnen welke ruimtelijke uitgangspunten wordt voorgesteld een herontwikkeling vorm te geven. Centraal uitgangspunt is dat de herontwikkeling zich voegt binnen de contouren van eerder gestelde kaders, zoals in de in 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan, het document Visie Aantrekkelijk Nijkerk en de beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor de binnenstad van Nijkerk.

Het document Ruimtelijke kaderstelling Het Nieuwe St. Jozef beschrijft op welke wijze de herontwikkeling zich dient te voegen in de historische structuur en aan te sluiten bij cultuurhistorische waarden van het plangebied en haar omgeving, hoe de hoogte en massa van de bebouwing zich verhoudt tot haar omgeving, wat de stedenbouwkundige opzet van Het Nieuwe St. Jozef bepaalt en binnen welke kaders de latere architectonische uitwerking dient plaats te vinden.

Het document is opgesteld in nauwe samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemers en ook afgestemd met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). In april 2023 heeft de AOK na een uitgebreide behandeling van het kaderstellend document haar waardering uitgesproken over de presentatie van de herontwikkelingsopgave voor St. Jozef. Besproken is dat de planuitwerking na kaderstelling door de gemeenteraad in nauwe samenspraak met de AOK wordt vervolgd, waarbij zal worden ingegaan op aanbevelingen van de commissie. Deze betreffen onder andere de nadrukkelijke opgave tot het zorgvuldig ontwerpen van het hoger gebouwdeel binnen het project, de nadere architectonische uitwerking en materialisatie van het gebouw, de inrichting van de buitenruimte en de inbedding van het gebouw in de historische binnenstad van Nijkerk.

Afstemming over de uitwerking vond en vindt daarnaast plaats met belanghebbenden als Stichting Oud Nijkerk. In de fase van meer gedetailleerde planuitwerking zullen belanghebbenden blijvend worden geraadpleegd teneinde een kwalitatief hoogwaardige en gedragen planuitwerking te realiseren.

2. *Het college te verzoeken om het planproces te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders worden opgevolgd:*

- *Het Nieuwe St. Jozef ontwikkelt zich volgens het concept van een levendige gemeenschap, waarbinnen 'dragers en vragers' samenwerken in een duurzaam gebouw waarin ontmoeting centraal staat.*
Centraal uitgangspunt van Het Nieuwe St. Jozef is dat binnen het gebouw een levendige gemeenschap ontstaat die zich openstelt voor de buitenwereld. Het is een bewuste keuze van initiatiefnemer WSN om te voorzien in zowel reguliere huurwoningen als woningen voor (in meer of mindere mate) zorgbehoevenden. Een zogeheten mix van dragers en vragers zal bijdragen aan een inclusieve woongemeenschap in een gebouw dat ontmoeting, samenleven en samenwerken centraal stelt.

De wens om een levendige gemeenschap te ontwikkelen vraagt om een toekomstbestendig gebouw. Door initiatiefnemer WSN zal daarom maximaal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om het gebouw duurzaam op te richten, zonder daarbij de financiële haalbaarheid en zorgvuldige inpassing van het plan in de historische binnenstad uit het oog te verliezen. De exacte duurzaamheidsprestaties zullen aankomende periode verder worden uitgewerkt. Het voorkomen van hittestress, het toepassen van zonnepanelen, het gebruik van duurzame installaties en het toepassen van een flexibel en daarmee duurzaam ontwerp zijn daarbij voorname uitgangspunten.

- *Het woonprogramma bestaat naast een reguliere woonfunctie uit zorgappartementen voor verschillende doelgroepen. Overige functies dragen bij aan het concept van een levendige gemeenschap.*
Het huidige woonzorgcentrum St. Jozef voorziet in 72 eenkamerappartementen en acht meerkamerappartementen. Het Zusterhuis heeft in de huidige situatie 28 eenheden. Kindcentrum Het Baken bestaat momenteel uit zes lokalen voor de basisschool en twee lokalen voor kinderopvang en BSO. Boven het kindcentrum zijn momenteel 21 tweekamerappartementen van 's Heeren Loo gevestigd.

Teneinde de haalbaarheid van en samenwerking in Het Nieuwe St. Jozef te verkennen is initiatiefnemer WSN al geruime tijd met partners in gesprek over een plek in toekomstig gebouw. Het nu voorliggend programma (inclusief bestaand en te behouden programma) is als volgt:

- 12 schoollokalen Het Baken
- 4 ruimten voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang
- Horeca en (activiteiten)ruimten
- 77 appartementen Beweging 3.0
- 28 appartementen 's Heeren Loo
- 19 appartementen Philadelphia
- 41 appartementen huurders WSN (waaronder appartementen in het monumentale Zusterhuis)

Met inachtneming van bovenvermeld programma bestaat de samenwerking in Het Nieuwe St. Jozef uit de volgende partijen:

- WSN (huurwoningen)
- Kindcentrum Het Baken (SKA, KPOA, kinderopvang en basisschool)
- 's Heeren Loo (begeleid wonen)
- Philadelphia (begeleid wonen)
- Beweging 3.0 (zorgappartementen)
- 2B Communities (buurthub)
- Bij Lot (exploitant horeca)
- Careander (dagbesteding)
- Overige partijen die bijdragen aan het concept en samenwerking, zoals scholen en therapeuten.

- *De plint en buitenruimte vormen het 'kloppend hart'. Een commerciële horecafunctie is denkbaar, doch ondersteunend aan het concept.*

De ruimtelijke opzet en oriëntatie van Het Nieuwe St. Jozef zijn gebaseerd op het uitgangspunt van ontmoeting en inpassing in haar omgeving. De plint (begane grond) van het gebouw voorziet in gezamenlijke ruimten als de activiteitenruimten en horecafunctie. Deze is vrij toegankelijk voor een ieder en dient uit te nodigen om binnen te lopen. De binnentuinen binnen Het Nieuwe St. Jozef staan met elkaar in verbinding en zijn ook vanuit de omgeving bereikbaar. Deze tuinen en de functies op de begane grond vormen in samenhang het zogeheten 'kloppend hart' van Het Nieuwe St. Jozef.

Voorzien is dat een commerciële exploitant de horecafunctie in Het Nieuwe St. Jozef gaat uitbaten. Beoogd exploitant is Bij Lot, deze partij is ook actief in Amersfoort Vathorst. De voorziene horecafunctie staat ten dienste aan de bewoners van Het Nieuwe St. Jozef, maar is ook voor bezoekers.

Uitgangspunt is dat de exploitant gebruik gaat maken van werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt en stagiairs van bijvoorbeeld de middelbare scholen uit Nijkerk.

- *Basisschool Het Baken breidt binnen Het Nieuwe St. Jozef uit met maximaal zes lokalen.*
Basisschool Het Baken is sinds de nieuwbouw van de school aan de Groenestraat van enkele jaren geleden aanzienlijk gegroeid. In 2022 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de oplossingen van het huisvestingstekort van de school voor de korte termijn. Besloten is tot het plaatsen van tijdelijke huisvesting op het parkeerterrein van sporthal Watergoor. Het gaat hier om een gebouw met zes lokalen. De bedoeling is dat de school van deze lokalen gebruik maakt totdat een permanente oplossing is gerealiseerd. Uit het haalbaarheidsonderzoek bleek hoe lastig het is om een oplossing voor het huisvestingsprobleem van Het Baken te vinden in de directe omgeving van de school. De herontwikkeling van St. Jozef biedt de mogelijkheid voor een langetermijnoplossing voor het ruimtetekort van Het Baken, in verbinding met het bestaande schoolgebouw. Vanuit organisatorisch en onderwijskundig oogpunt is dit de meest optimale oplossing. Uitgangspunt is een uitbreiding van de school met maximaal zes lokalen.
- *Veilig met de fiets of te voet naar de school staat centraal; het met de auto halen en brengen van kinderen wordt niet gefaciliteerd in de directe nabijheid van de school.*

Basisschool Het Baken is al van oudsher gevestigd in de binnenstad van Nijkerk en sterk geworteld op de huidige locatie. De school wil graag op de huidige locatie uitbreiden. Het nadeel van een basisschool op een binnenstedelijke locatie is dat het veel verkeer aantrekt op een moeilijk te ontsluiten locatie. In de huidige situatie leidt dit tot overlast in de omliggende straten op de momenten dat de kinderen gebracht en gehaald worden. Om een verkeersveilige situatie te creëren voor kinderen die lopend en fietsend naar en van school gaan, is het voornemen om het halen en brengen met de auto in de directe nabijheid van de school niet te faciliteren. Dit houdt in dat de huidige mogelijkheden voor kort parkeren en halen/brengen (kiss and ride) niet worden gecontinueerd. Ouders/verzorgers dienen voor het halen en brengen van kinderen gebruik te maken van nabijgelegen openbare parkeervoorzieningen zoals die aan het Wheemplein of in het Stadspark. Deze locaties zijn op enkele honderden meters van de school gelegen en voor 9.00 uur ook gratis.

Door het parkeren niet direct nabij de school te faciliteren is de verwachting dat er ook geen zoekverkeer nabij de school gaat ontstaan. Als er wel een kiss and ride strook langs de Torenstraat gerealiseerd wordt, zal dit naar verwachting leiden tot veel (extra) vervoersbewegingen op die plek, tot overbelasting van de Torenstraat en tot verkeersonveilige situaties. Ook het behoud van de kort parkeergelegenheid aan de Groenestraat zal in samenhang met het verlies aan de bestaande parkeergelegenheid bij St. Jozef waarschijnlijk leiden tot een niet aanvaardbare verkeersdruk op straten als de Groenestraat en Huserstraat en brengt een veilige situatie voor lopers en fietsers in gevaar.

- *De 'logistieke zone' voor het gebouw wordt nader ontworpen aan de zijde van de Torenstraat.*
Verkeersveiligheid betreft een voornaam aandachtspunt bij de ontwikkeling van Het Nieuwe St. Jozef. Het niet faciliteren van halen/brengen van kinderen met de auto in de directe nabijheid van de school draagt hieraan bij. Toch zal het Nieuwe St. Jozef wel bevoorraad moeten worden, moeten bewoners gehaald/gebracht worden voor bijvoorbeeld ziekenhuisbezoek of dagbesteding en dienen ook andere facilitaire dienstverleners in de directe nabijheid van het gebouw (kort) te parkeren. Om hierin te voorzien is het voornemen om ter hoogte van de bestaande parkeerplaatsen langs de Torenstraat nabij St. Jozef te voorzien in een logistieke zone van enkele parkeerplaatsen die benut kunnen worden ten behoeve van Het Nieuwe St. Jozef. De exacte uitwerking van deze zone zal de aankomende periode in samenspraak met belanghebbenden en in aansluiting op gemeentelijke beleidskeuzes vormkrijgen. Uitgangspunt daarbij is ook dat het betreffende verkeer in tegenstelling tot de huidige situatie geen gebruik meer maakt van de Venestraat, Groenestraat en Huserstraat.
- *Het oplossen van de met de herontwikkeling van St. Jozef samenhangende parkeeropgave vindt plaats binnen het plangebied van het Bouwplan Kerkplein, tenzij blijkt dat dit niet realiseerbaar/onhaalbaar is.*
Op dit moment kunnen bewoners, werknemers en bezoekers van het huidige woonzorgcentrum St. Jozef en Het Baken parkeren op de eigen parkeerplaatsen van St. Jozef aan de Huserstraat. De beoogde herontwikkeling voorziet in een intensivering van functies op de locatie St. Jozef. De fysieke ruimte op maaiveld om te parkeren neemt sterk af en de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen neemt ten opzichte van de huidige situatie toe. Gebaseerd op een in samenspraak met de gemeente opgesteld parkeer- en verkeerskundig onderzoek is in Het Nieuwe St. Jozef sprake van een parkeerbehoefte van 80 plaatsen. Hierbij is gezien het specifieke karakter van het programma in samenspraak met de gemeente een maatwerkbenadering toegepast op de parkeernormering en dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dient een initiatiefnemer binnen haar eigen plangebied te voorzien in het oplossen van haar parkeerbehoefte. Het oplossen van de parkeeropgave van Het Nieuwe St. Jozef is mogelijk via een ondergrondse parkeergarage die wordt ontsloten op de Huserstraat.

Ondanks dat een parkeergarage onder Het Nieuwe St. Jozef met ontsluiting op de Huserstraat technisch en verkeerskundig voorstelbaar is, heeft het niet de voorkeur van initiatiefnemers en de gemeente, mede gezien de nabijheid van het in voorbereiding zijnde Bouwplan Kerkplein waarbinnen ook een parkeergarage voorzien is die momenteel beschikt over een surplus van 80 parkeerplaatsen. Dit surplus is overeenkomstig het oorspronkelijk aan het Kerkplein beoogde aantal (bron)parkeerplaatsen ten behoeve van de binnenstad van Nijkerk. De parkeergarage in Bouwplan Kerkplein ontsluit direct op de Torenstraat, ligt op loopafstand van de locatie St. Jozef en het benutten van deze garage voorkomt een verkeersaantrekkende werking van een parkeergarage op fijnmazige straten als Venestraat, Groenestraat en Huserstraat. Daarnaast zal het afnemen van 80 parkeerplaatsen van de initiatiefnemers van Bouwplan Kerkplein in grote mate bijdragen aan het realiseren van zicht op een financieel haalbaar Bouwplan Kerkplein.

Mocht het de komende periode uiteindelijk toch niet opportuun blijken om de parkeeropgave die samenhangt met Het Nieuwe St. Jozef op te lossen onder het Bouwplan Kerkplein zal hier bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor Het Nieuwe St. Jozef definitief over besloten worden. Aangezien ook bij het niet doorgaan van het Bouwplan Kerkplein voorzien moet worden in het opvangen van de parkeerbehoefte van Het Nieuwe St. Jozef, worden beide opties vooralsnog open gehouden.

- *De nadere planuitwerking vindt plaats in nauwe samenspraak met belanghebbenden, waarbij wordt toegewerkt naar het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan in de tweede helft van 2023.*

Nadat kaderstelling heeft plaatsgevonden zal direct worden voorzien in het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan dat de beoogde herontwikkeling van de locatie St. Jozef planologisch mogelijk maakt. Voornemen is dat dit bestemmingsplan kort na de zomer van 2023 ter inzage wordt gelegd. In samenhang met deze bestemmingplanprocedure zal afstemming met belanghebbenden blijven plaatsvinden over de nadere planuitwerking en de overgang van het plangebied naar de directe omgeving.

3. *Vooruitlopend op het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer WSN een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen en dit krediet te onttrekken aan de Reserve Bouwgrondexploitatie.*

Los van het economisch eigendom van basisschool Het Baken heeft de gemeente geen eigendom in het plangebied Het Nieuwe St. Jozef. Om de economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling te borgen en het gemeentelijk kostenverhaal bij de herontwikkeling te regelen zal met initiatiefnemer WSN een anterieure overeenkomst worden gesloten. Met deze overeenkomst zal de gemeente voorzien in het gemeentelijk kostenverhaal. Een en ander behoort tot het standaard instrumentarium van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen waartoe een bestemmingsplanherziening doorlopen wordt.

De anterieure overeenkomst met initiatiefnemer WSN zal worden gesloten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Om reeds te maken (plan)kosten te kunnen dekken is een voorbereidingskrediet van € 50.000 benodigd. Voorgesteld wordt dit bedrag te dekken uit de Reserve Bouwgrondexploitatie. Dit bedrag wordt via voornoemde anterieure overeenkomst op een later moment verhaald op WSN.

4. *Vooruitlopend op de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan, waarin over de toekenning van de uitbreiding van basisschool Het Baken wordt besloten, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000 en de kapitaallasten van dit krediet te dekken uit de stelpost IHP-onderwijs.*

Dit jaar wordt het Integraal huisvestingsplan (IHP) voor het onderwijs geactualiseerd. Voor het programmajaar 2024 heeft KPOA, het schoolbestuur van Het Baken, een aanvraag ingediend voor uitbreiding van de school met permanente huisvesting. Besluitvorming over de omvang van de toekenning en de bijbehorende financiële kaders horen binnen het traject van het IHP en het programma 2024 plaats te vinden.

Tegelijkertijd vragen zowel KPOA als WSN om financieel commitment vanuit de gemeente. Het realiseren van de uitbreiding van Het Baken is immers een belangrijke onderlegger voor Het Nieuwe St. Jozef. Met het besluit dat het ruimtetekort van Het Baken opgelost wordt in deze ontwikkeling én het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet, wordt duidelijk dat de gemeente achter de voorgestelde herontwikkeling en nieuwbouw staat. Met het voorbereidingskrediet kan KPOA ook haar bijdrage leveren aan de voorbereidingskosten van het gehele plan, zoals de kosten van een architect, onderzoekskosten et cetera. Het voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van het totale investeringsbedrag en wordt bij de uiteindelijke toekenning van het bouwbudget in mindering gebracht op het investeringskrediet. De totale investering, inclusief het voorbereidingskrediet, wordt in het jaar na afronding van de realisatie van Het Nieuwe St. Jozef geactiveerd. De daaruit voortvloeiende kapitaallasten komen dan ten laste van de stelpost IHP-onderwijs.

5. *Vooruitlopend op de oprichting van Het Nieuwe St. Jozef uit te spreken dat de gemeente geen structurele bijdrage zal leveren aan de exploitatie van Het Nieuwe St. Jozef als geheel of deexploitaties van een van de partners.*

De herontwikkeling van de locatie St. Jozef komt voor rekening en risico van initiatiefnemer WSN. Op basis van de Wet primair onderwijs staat de gemeente aan de lat voor de bekostiging van de uitbreiding van basisschool Het Baken. Het leveren van een structurele gemeentelijke bijdrage aan de exploitatie van Het Nieuwe St. Jozef als geheel of deexploitaties van een van de partners zal echter niet aan de orde zijn.

Kanttelingen

Het programma dat volgt uit het concept van het Nieuwe St. Jozef zorgt voor de opgave om een behoorlijk bouwvolume te realiseren op een belangrijke plek in de binnenstad van Nijkerk. In stedenbouwkundige termen kan gesteld worden dat het laadvermogen van de plek onder druk staat. Met inachtneming van de ruimtelijke uitgangspunten uit het document Het Nieuwe St. Jozef is het echter mogelijk om een ruimtelijk verantwoorde wijze te voorzien in de beoogde herontwikkeling met inachtneming van het voorliggend programma. Nadere uitwerking zal de komende periode in samenspraak tussen initiatiefnemer, gemeente, omwonenden en andere belanghebbenden plaatsvinden.

Een voorname uitdaging vormt het oplossen van de parkeeropgave van Het Nieuwe St. Jozef onder Bouwplan Kerkplein. Zoals nu wordt voorgesteld kan hierin voorzien worden, waarbij het ten behoeve van het tot uitvoering brengen van beide plannen van groot belang is dat beide plannen in dat geval (gelijktijdig) doorgang vinden. Het realiseren van de parkeeropgave van Het Nieuwe St. Jozef onder Bouwplan Kerkplein is, zoals het er nu voor staat, de enige manier om het beoogde Bouwplan Kerkplein, Nijkerk te realiseren zonder groot afbreuk te doen aan de uitstraling en hoofdropzet van Bouwplan Kerkplein. In de tweede helft van 2023 zal, nadat kaderstelling over Het Nieuwe St. Jozef heeft plaatsgevonden en inhoudelijke en financiële planuitwerking voor beide locaties kan worden vervolgd, steeds duidelijker worden of het verbinden van beide opgaven daadwerkelijk leidt tot een ruimtelijk, functioneel en financieel perspectief voor beide plannen.

Op dit moment vormt voortgang in het proces voor Het Nieuwe St. Jozef daarbij het zogeheten kritieke pad, aangezien WSN heeft aangegeven pas zekerheid over afname van de 80 parkeerplaatsen onder Bouwplan Kerkplein te kunnen geven bij vaststelling van het bestemmingsplan voor Het Nieuwe St. Jozef. Aangezien er tot op heden geen andere partij is die garant kan/wil staan voor de betreffende 80 parkeerplaatsen kan het planproces omtrent Bouwplan Kerkplein, los van overige opgaven om te komen tot een haalbaar plan, momenteel nog niet definitief worden afgerond.

Indien de opgave om te komen tot een haalbaar Bouwplan Kerkplein nadere kaderstelling van de gemeente behoeft, zal hiertoe op dat moment besluitvorming worden voorbereid. Naar verwachting is dit wel nodig, aangezien ook wordt gezocht naar optimalisaties die gevolgen hebben voor het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma waartoe eerder kaderstellende besluitvorming heeft plaatsgevonden. Afwijken van deze kaders vergt logischerwijs een nieuw beslismoment, maar niet eerder dan nadat duidelijkheid is verkregen over de omgang met de parkeeropgave bij Het Nieuwe St. Jozef en het voornemen om deze opgave op te lossen onder Bouwplan Kerkplein.

Financiën

In basis vindt de herontwikkeling van de locatie St. Jozef plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer WSN. Met WSN zal een anterieure overeenkomst worden gesloten om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen. Echter is de gemeente op basis van de Wet primair onderwijs wel aan zet om de uitbreiding van Het Baken te bekostigen. Deze kaderstelling is niet bedoeld om een volledig bouwbudget toe te kennen, maar gezien de te maken kosten is het wel wenselijk om het schoolbestuur een voorbereidingskrediet toe te kennen en daarmee

het commitment af te geven dat de gemeente zich kan vinden in de voorgestelde uitbreiding. Het voorbereidingskrediet van € 200.000 is onderdeel van het totale investeringskrediet dat via het programma 2024 en de vaststelling van het IHP te zijner tijd ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd. De dekking van de kapitaallasten van de investering vindt plaats via de stelpost IHP-onderwijs. De huidige stand van de stelpost is hiervoor (ruim) voldoende. Bij de actualisatie van het IHP wordt inzichtelijk in hoeverre de stelpost voor de komende jaren toereikend is voor alle noodzakelijke en gewenste investeringen in de onderwijshuisvesting of dat aanvullende middelen aan de raad gevraagd worden.

Bij de realisatie van de nieuwbouw voor Het Baken en het oplossen van de parkeeropgave in de voorgestelde ondergrondse parkeervoorziening (of deze nu aan het Kerkplein of onder Het Nieuwe St. Jozef komt) dient rekening gehouden te worden met het gegeven dat de parkeerbehoefte die samenhangt met de in totaal twaalf leslokalen (twaalf parkeerplaatsen) voor rekening van de gemeente komt. Exacte wijze van financiering is nog onderwerp van nadere studie, waarbij onderkend is dat gezien de bijzondere opgave (het uitbreiden van een basisschool in de binnenstad en een opgave om het parkeren ondergronds op te lossen) dekking uit het IHP tot de mogelijkheden behoort.

De gemeente heeft aan initiatiefnemer WSN en de maatschappelijk betrokken partners laten weten dat dat de gemeente geen structurele bijdrage levert aan de exploitatie van Het Nieuwe St. Jozef als geheel of deexploitaties van een van de partners.

Communicatie

De communicatie richting omwonenden en overige belanghebbenden is de afgelopen periode verzorgd door WSN. Zo is op diverse momenten voorzien in overleggen met omwonenden en een klankbordgroep. Middels een ambtelijke afvaardiging is de gemeente op verschillende van deze bijeenkomsten aanwezig geweest en heeft zij op recente bijeenkomsten ook een toelichting gegeven op de gemeentelijke verantwoordelijkheden bij en benodigde besluitvorming over Het Nieuwe St. Jozef. Logischerwijs heeft de voorgestelde herontwikkeling impact in de directe omgeving van het plangebied en is het van belang om omwonenden en andere belanghebbenden vroeg te betrekken in de planvorming. Dit heeft de afgelopen periode geleid tot intensieve gesprekken en ook tot planaanpassingen. Hierbij moet gedacht worden aan minder bebouwing aan de zijde van Groenestraat en Huserstraat en het voornemen om het halen/brengen ten behoeve van Het Baken niet langer te faciliteren in de directe nabijheid van de school. In het vervolgproces blijft WSN zorgdrager voor de afstemming met en informatievoorziening van de omgeving, stakeholders en overige belanghebbenden. De gemeente zal daarbij toezien op een zorgvuldig procesverloop en de communicatie over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan verzorgen.

Vervolg

Nadat uw raad een eerste kaderstellend besluit over de herontwikkeling van St. Jozef heeft genomen, zal initiatiefnemer WSN in samenspraak met de diverse partners en de gemeente de verdere planuitwerking vervolgen. Gewerkt zal worden aan uitwerking van het ontwerp van het gebouw en buitenruimten, aansluiting op de openbare ruimte, het vormgeven van de logistieke zone aan de Torenstraat, het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan en het vastleggen van nadere afspraken met de samenwerkingspartners. Met de gemeente zal een anterieure overeenkomst in het kader van het kostenverhaal worden gesloten. Volgend moment van besluitvorming door de gemeenteraad betreft het vaststellen van het bestemmingsplan. Uiteindelijke realisatie van Het Nieuwe St. Jozef is niet eerder voorzien dan in 2025. WSN zal ook voordat tot sloop kan worden overgegaan in samenspraak met Beweging 3.0 voorzien in tijdelijke huisvesting voor de bewoners van het huidige St. Jozef. Uitgangspunt is dat de school en 's Heeren Loo tijdens de nieuwbouw kunnen blijven zitten op de huidige locatie binnen het plangebied.

Na kaderstellende besluitvorming over St. Jozef zal ook het planproces om te komen tot het realiseren van Bouwplan Kerkplein met inachtneming van de kaderstelling vervolgd worden (zie ook onder *Kanttekeningen*). Het lijkt aannemelijk dat in de tweede helft van 2023 een nieuw kaderstellend besluit door de gemeenteraad over Bouwplan Kerkplein benodigd zal zijn. Idealiter kan dan begin 2024 de planvorming voor de locatie Bouwplan Kerkplein worden afgerond. Start bouw lijkt echter niet eerder te verwachten dan eind 2024, begin 2025.

Bijlagen

1. Ruimtelijke kaderstelling Het Nieuwe St. Jozef d.d. 9 mei 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: 2023-028

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 16 mei 2023;

b e s l u i t :

1. Uit te spreken een herontwikkeling van de locatie St. Jozef in Nijkerk mogelijk te maken conform de ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in bijgaand document Ruimtelijke kaderstelling Het Nieuwe St. Jozef d.d. 9 mei 2023
2. Het college te verzoeken om het planproces te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders worden opgevolgd:
 - Het Nieuwe St. Jozef ontwikkelt zich volgens het concept van een levendige gemeenschap, waarbinnen 'dragers en vragers' samenwerken in een duurzaam gebouw waarin ontmoeting centraal staat.
 - Het woonprogramma bestaat naast een reguliere woonfunctie uit zorgappartementen voor verschillende doelgroepen. Overige functies dragen bij aan het concept van een levendige gemeenschap.
 - De plint en buitenruimte vormen het 'kloppend hart'. Een commerciële horecafunctie is denkbaar, doch ondersteunend aan het concept.
 - Basisschool Het Baken breidt binnen Het Nieuwe St. Jozef uit met maximaal zes lokalen.
 - Veilig met de fiets of te voet naar de school staat centraal; het met de auto halen en brengen van kinderen wordt niet gefaciliteerd in de directe nabijheid van de school.
 - De 'logistieke zone' voor het gebouw wordt nader ontworpen aan de zijde van de Torenstraat.
 - Het oplossen van de met de herontwikkeling van St. Jozef samenhangende parkeeropgave vindt plaats binnen het plangebied van het Bouwplan Kerkplein, tenzij blijkt dat dit niet realiseerbaar/onhaalbaar is.
 - De nadere planuitwerking vindt plaats in nauwe samenspraak met belanghebbenden, waarbij wordt toegewerkt naar het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan in de tweede helft van 2023.
3. Vooruitlopend op het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer WSN een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen en dit krediet te onttrekken aan de Reserve Bouwgrondexploitatie.
4. Vooruitlopend op de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan, waarin over de toekenning van de uitbreiding van basisschool Het Baken wordt besloten, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 200.000 en de kapitaallasten van dit krediet te dekken uit de stelpost IHP-onderwijs.
5. Vooruitlopend op de oprichting van Het Nieuwe St. Jozef uit te spreken dat de gemeente geen structurele bijdrage zal leveren aan de exploitatie van Het Nieuwe St. Jozef als geheel of deelexploitaties van een van de partners.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 22 juni 2023,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA