

Raadsvoorstel (gewijzigd)

Raadsnummer:	2024-016	Zaaknummer:	1687985
Onderwerp:	Kaderstelling woningbouw Klaarwater, Hoevelaken		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om de locatie Klaarwater te Hoevelaken te ontwikkelen tot (primair) een woningbouwlocatie.		

Datum B&W:	6 februari 2024; 18 april 2024	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	--------------------------------	----------------------------	---------------------

Voorstel

1. Het Masterplan Klaarwater Hoevelaken vast te stellen;
2. In te stemmen met het verder doorlopen van het planproces, vooruitlopend op verdere uitwerking en borging van afspraken over de aanpak van de huidige aansluiting op de A1 (Westerdorpsstraat) en de rotonde Westerdorpsstraat;
3. Als voorwaarde voor de terinzage legging van een ontwerp Wijziging Omgevingsplan voor Klaarwater te stellen dat afspraken met het Rijk over toekomstvast vervanging van het viaduct A1-Amersfoortsestraat (kunstwerk 500) en herinrichting van het kruispunt Westerdorpsstraat/Toe-afrit A1 verder worden geconcretiseerd. Wanneer geen zekerheid kan worden verkregen over de uitvoering van deze maatregelen, kan het college de planologische procedure (ter inzage legging ontwerp Wijziging Omgevingsplan) niet starten en zal overleg met de gemeenteraad plaatsvinden;
4. Een deel van de investeringen die nodig zijn voor infrastructurele maatregelen in en om de kern van Hoevelaken (mede als gevolg van de ontwikkeling Klaarwater) mee te nemen in het Meerjaren investeringsprogramma (MIP).

Inleiding

Al in de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 uit 2011 is het gebied ten oosten van Hoevelaken (toen Middelaar Oost genoemd) aangewezen als zoeklocatie voor de lange termijn woningbouwopgave. Daarbij werd aangenomen dat sprake zou zijn van een ontwikkeling met circa 450 woningen. Ook in de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 is deze woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van Hoevelaken benoemd (nu inmiddels benoemd als Klaarwater), waarbij ook een indicatieve begrenzing van het te ontwikkelen gebied is opgenomen. Verder wordt er in de Omgevingsvisie als richtlijn een bebouwingsdichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare voorgesteld voor Klaarwater en is de locatie benoemd als geschikte plek voor hoogbouw. Ten aanzien van hoogbouw is voor de rand van het plangebied in de Omgevingsvisie een hoogte van zes verdiepingen (21,5 meter) opgenomen en in het midden van het plangebied een hoogte van 5 verdiepingen (18 meter). Aanvullend zijn in de Mobiliteitsvisie reeds een aantal verkeerskundige maatregelen weergegeven met het oog op de woningbouwontwikkelingen in Hoevelaken.

Op 21 februari 2019 heeft uw gemeenteraad besloten om het planproces voor de ontwikkeling Klaarwater ook daadwerkelijk op te starten en is hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dit heeft geleid tot de uitwerking van een bestuursopdracht met daarin een eerste verkenning naar omgevingsaspecten en de projectopzet. Deze bestuursopdracht is door het college vastgesteld op 8 oktober 2019.

De gronden binnen het plangebied van de ontwikkeling Klarwater zijn in eigendom van twee ontwikkelende partijen, te weten bouwbedrijf R. Van de Mheen en bouwbedrijf Schoonderbeek B.V.. Verder zijn er rondom het plangebied diverse particuliere percelen gelegen (die geen onderdeel uitmaken van deze ontwikkeling). De gemeente Nijkerk heeft geen grondpositie binnen Klarwater en heeft daarmee voornamelijk een kaderstellende en faciliterende rol bij deze ontwikkeling. Met de ontwikkelende partijen is zodoende ook afgesproken dat zij de primaire trekkers van het planproces zijn (inhoudelijk en procesmatig) en dat de gemeente faciliteert, de kaders stelt en toetst. Verder is het uiteraard aan de gemeente om de benodigde (planologische) procedures te doorlopen.

Het planproces voor de ontwikkeling Klarwater is gestart met een inloopbijeenkomst voor omwonenden op 2 november 2021. Tijdens deze inloopbijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over de start van het planproces, de (globale) begrenzing van het plangebied en de belangrijkste kaders en uitgangspunten bij de ontwikkeling. Daarmee was er op dat moment dus nog geen sprake van een (aanzet tot) een Masterplan voor Klarwater, maar was het nadrukkelijk de bedoeling om te zorgen dat omwonenden hetzelfde informatie niveau zouden krijgen en was het voor hen mogelijk om hun input en aandachtspunten mee te geven, desgewenst via een reactieformulier. De ingekomen schriftelijke reacties zijn vervolgens door de initiatiefnemers (in afstemming met de gemeente) beantwoord in een reactienota en teruggekoppeld aan de omwonenden. De reactienota is bijgevoegd als bijlage 1a *Reactienota informatieavond 2 november 2021*. Als bijlage 1b is tevens een verslag van de inloopbijeenkomst toegevoegd. Dit verslag is door de ontwikkelende partijen gepubliceerd op de projectwebsite.

Na de inloopbijeenkomst hebben ontwikkelaar en gemeente vervolgens een projectplan opgesteld en is gezamenlijk toegewerkt naar een Masterplan voor Klarwater. Dit Masterplan bevat de relevante kaders voor de verder uitwerking en verdieping van Klarwater. Deze 'definitiefase' heeft meer tijd gevraagd dan in eerste instantie beoogd, mede door het besluit van minister Harbers van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat in juni 2023 om het project A28/A1 knooppunt Hoevelaken te pauzeren. Daarbij was het van belang om eerst de consequenties van dit besluit voor de ontwikkeling Klarwater in beeld te brengen, voordat de vervolgstap richting de kaderstelling door uw gemeenteraad kon worden gezet.

Nu er een Masterplan voor Klarwater is uitgewerkt en ook op het onderdeel infrastructuur en ontsluiting voldoende helderheid is voor de ontwikkeling, wordt uw raad voorgesteld om de kaders voor de ontwikkeling Klarwater vast te stellen. Binnen de gestelde kaders zal de nadere uitwerking en het vervolg van het planproces verder vorm gegeven worden.

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de woningbouwontwikkeling Klarwater kan plaatsvinden.

Argumenten

1.1 Het Masterplan is een ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van Klarwater

Het opgestelde Masterplan Klarwater Hoevelaken (bijlage 2) bevat naast een beschrijving en analyse van het plangebied de principes die van toepassing zijn om te komen tot een plan met een ontwikkeling van in totaal circa 900 woningen binnen twee verschillende woonmilieus (dorps wonen en landschappelijk wonen) waarin aandacht is voor (bestaand) groen en water. Het Masterplan sluit aan bij de ambities van de Woondeal regio Amersfoort, die gesloten is tussen gemeenten, provincies en Rijksoverheid.

In het Masterplan is in de woonmilieus rekening gehouden met de beoogde maximale bouwhoogten voor hoogbouw binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040.

Binnen het masterplan worden twee fasen onderscheiden. De 1^e fase van de ontwikkeling betreft circa 650 woningen. De 2^e fase omvat circa 250 woningen. Voor de ontwikkeling Klarwater wordt een bouwtempo van circa 80 woningen per jaar aangehouden. In eerste instantie zal de verdere planologische procedure voor enkel de 1^e fase worden ingezet, waarna op termijn ook de 2^e fase in procedure zal worden gebracht.

1.2 De invulling van het woonprogramma krijgt uitwerking op basis van de Woonvisie 2020+

In de fase die volgt op de kaderstelling zal de daadwerkelijke stedenbouwkundige en programmatische uitwerking voor Klarwater vorm gegeven worden. Allereerst zal de uitwerking voor de 1^e fase met circa 650 woningen worden opgepakt. Uitgangspunt daarbij is dat het woningbouwprogramma voor deze 1^e fase voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de gemeentelijke Woonvisie 2020+. Aanvullend zal daarbij sprake zijn van een woonwensenonderzoek, waarmee verder richting wordt gegeven aan de invulling van het woningbouwprogramma voor Klarwater. Daarnaast zal ook de Woningstichting Nijkerk betrokken worden in deze fase, om ook met hen vroegtijdig af te stemmen over de invulling en uitwerking van het deel sociale huurwoningen in Klarwater. Overigens vindt op dit moment al regelmatig afstemming plaats met de WSN over (met name) de voortgang in het planproces voor Klarwater.

Tegelijkertijd met de uitwerking van de 1^e fase zal er voor de 2^e fase van Klarwater (ca. 250 woningen) ook al verkend worden hoe de stedenbouwkundige invulling vorm gegeven kan worden (in aanvulling op de 1^e fase). Deze 2^e fase zal echter nog niet verder het planproces doorlopen. In eerste instantie zal daarmee alleen voor de 1^e fase van de ontwikkeling de planologische uitwerking en procedure verder worden opgepakt. Met het oog op de borging van de hoogwaardige uitstraling en vormgeving van de bebouwing en openbare ruimte wordt tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1.3 In het planproces is aandacht voor participatie. Voor de uitwerkingsfase is een participatieplan opgesteld

Ook voor het onderdeel participatie geldt dat in principe de ontwikkelende partijen hierin de 'lead' hebben en dat de gemeente met name meedenkt en kaders stelt. De gemeente is uiteraard wel betrokken bij de belangrijke communicatie- en participatiemomenten.

Bij de start van het planproces is op 2 november 2021 een eerste inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Daarnaast is regelmatig sprake van individuele gesprekken met omwonenden en belanghebbenden, om afstemming te hebben over specifieke planonderdelen, of op basis van tussentijdse reacties en vragen van omwonenden en belanghebbenden.

Er is opnieuw een inloopbijeenkomst georganiseerd voorafgaand aan de behandeling van voorliggende kaderstelling door uw gemeenteraad, om zodoende omwonenden te informeren over deze vervolgstap en inzicht en toelichting te geven bij de stukken en uitgangspunten die ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

Met het oog op het vervolgtraject en de fase die volgt na kaderstelling door uw gemeenteraad is een Participatieplan opgesteld (zie bijlage 3). In de uitwerkingsfase zullen omwonenden opnieuw betrokken worden. Uitgangspunt daarbij is dat de mate van participatie zich met name richt op het informeren en consulteren van omwonenden. Daarmee worden omwonenden in de gelegenheid gesteld om inhoudelijk te reageren op voorgestelde plannen. Per reactie wordt afgewogen of en hoe dit meegenomen wordt in de planvorming. Hierbij is ook sprake van verslaglegging/verantwoording, zodat inzichtelijk is hoe met reacties van omwonenden is omgegaan. Daarnaast zijn uiteraard ook de formele procedure rondom zienswijzen, bezwaar en beroep van toepassing.

Het masterplan Klarwater Hoevelaken is ook besproken in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De commissie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de uitgangspunten van het Masterplan en heeft daarbij een aantal aandachtspunten en voorstellen meegegeven. Zo heeft de commissie het belang van de

Oosterdorpsstraat als historische structuur en lijn in het landschap benoemd en is voorgesteld om binnen het plan de Oosterdorpsstraat als eigen deelgebied en woonmilieu op te nemen ("Wonen aan de Oosterdorpsstraat"). Verder heeft de commissie aangegeven dat zij de (op dat moment) gekozen diagonale lijn binnen het concept masterplan niet passend vonden binnen de landschappelijke structuur en het slagenlandschap. Op basis van deze opmerkingen zijn aanpassingen gedaan in het Masterplan, waarbij het voorgestelde woonmilieu is toegevoegd en de genoemde diagonale lijn uit het masterplan is gehaald.

Ook in het vervolgtraject zal de AOK betrokken worden in de uitwerking van de plannen.

1.4 Voor het onderdeel duurzaamheid zal in het vervolgproces een duurzaamheidsvisie opgesteld worden

Met het oog op de ontwikkeling van Klarwater zal er nadrukkelijk aandacht zijn voor het aspect duurzaamheid. Uitgangspunt is dat sprake is van een duurzame gebiedsontwikkeling die een substantiële bijdrage levert aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk zoals verwoord in de Routekaart Energieneutraal Nijkerk 2050. Dat betekent onder meer dat:

- Bestaande groenblauwe netwerken worden benut en dienen als basis voor de wijkopzet;
- Er is sprake van een robuust watersysteem waarbij aandacht is voor extreme regenval, hitte en droogte;
- De openbare ruimte wordt klimaatadaptief en groen ingericht;
- Er is ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten;
- Duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd in de openbare ruimte;
- Ingezet wordt op een optimale oriëntatie van dakvlakken met het oog op plaatsing van zonnepanelen.

In de volgende planfase zal een Duurzaamheidsvisie opgesteld worden. Hierbij zal aandacht zijn voor duurzaamheid in brede zin, met thema's als duurzame energie, klimaatadaptie, biodiversiteit, circulariteit, duurzame mobiliteit en gezondheid. In de duurzaamheidsvisie zal beschreven worden op welke onderdelen specifiek de nadruk en de kansen liggen in de duurzaamheidsambities voor Klarwater. De duurzaamheidsvisie zal als onderdeel bij de wijziging van het Omgevingsplan voor Klarwater ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden worden.

1.5 In het Masterplan is ruimte gereserveerd voor maatschappelijke functies in de wijk

Eerder is samen met basisschool Blokhuis een verkenning gedaan naar de mogelijkheden om deze school te verplaatsen van haar huidige locatie (Frans Tromplaan, Hoevelaken) naar Klarwater. Uw raad is middels een raadsinformatiebrief van 27 januari 2022 (kenmerk 1238097) ook geïnformeerd over deze verkenning. In juni 2023 is door basisschool Blokhuis echter aangegeven dat zij vooralsnog hebben besloten af te zien van een verplaatsing naar Klarwater. In het voorliggende Masterplan voor Klarwater is echter wel ruimte gereserveerd voor een (nader in te vullen) maatschappelijke functie in de wijk. Dat zou op termijn nog steeds een basisschool kunnen zijn. Deze plek zou ook invulling kunnen krijgen met andere maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld eerstelijns zorg, een tandarts of fysiotherapie.

1.6 Met het oog op de lopende behoeftebepaling voor binnensportvoorzieningen is in het Masterplan ruimte gereserveerd voor mogelijke toevoeging van een binnensportvoorziening

Binnen het Masterplan is ruimte gereserveerd voor een mogelijke binnensportvoorziening. Wanneer blijkt uit de lopende behoeftebepaling binnensportvoorzieningen dat het wenselijk is om een binnensportvoorziening te realiseren (en wanneer daarbij voor de locatie Klarwater wordt gekozen) is hiervoor ruimte beschikbaar.

Wanneer er een andere keuze wordt gemaakt komt de reservering voor deze voorziening te vervallen in de stedenbouwkundige uitwerking.

2.1 De gemaakte afspraken in het Bestuurlijke Overleg MIRT geven op dit moment voldoende zicht op toekomstige infrastructurele maatregelen om het planproces voor Klarwater verder op te pakken

Met het oog op de ontwikkeling Klarwater dient conform de Omgevingswet sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies. Hierbij zijn ook verkeersveiligheid en doorstroming belangrijke aspecten. Naast dat er aandacht voor deze aspecten moet zijn binnen de ontwikkeling zelf, dienen ook de verkeerskundige effecten op het omliggende wegennet in beeld gebracht te worden.

In het kader hiervan is het adviesbureau Royal Haskoning-DHV gevraagd om de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling Klarwater (en Euretco) in beeld te brengen op de interne infrastructuur in Hoevelaken en de aansluiting op de A1. Daarbij is gerekend met de toevoeging van 650 woningen in Klarwater (dus de 1^e fase van de ontwikkeling) en 360 woningen op de locatie Euretco (danwel 2^e fase Klarwater). In het onderzoek is daarbij gekeken naar de situatie zónder de aanpak van A1/A28 en knooppunt Hoevelaken.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat met de genoemde toevoeging van woningen geen sprake is van knelpunten in de verkeersafwikkeling op de interne infrastructuur van Hoevelaken en op de aansluitingen vanuit de ontwikkelingen op de bestaande, omliggende wegen. Er is wel sprake van twee knelpunten aan de westzijde van Hoevelaken, namelijk:

- het kruispunt Westerdorpsstraat/Toe-afrit A1, en;
- de rotonde Westerdorpsstraat/Koninginneweg.

Deze twee knelpunten zijn echter ook al aanwezig zonder de beide woningbouwontwikkelingen. Daarmee wordt de aanpak van deze knelpunten met de toevoeging van woningen in Klarwater wel urgenter.

Door RoyalHaskoning-DHV is geconcludeerd dat het knelpunt op het kruispunt Westerdorpsstraat/Toe-afrit A1 opgelost kan worden wanneer dit kruispunt ingericht wordt conform het Ontwerp Tracébesluit A28/A1 - knooppunt Hoevelaken van Rijkswaterstaat. Eén van de belangrijkste sleutels om tot deze (her)inrichting te komen is daarbij de vervanging van het viaduct A1-Amersfoort (kunstwerk 500) met toevoeging van een extra rijstrook onder het viaduct voor autoverkeer in de richting Amersfoort > Hoevelaken.

Voor het tweede knelpunt (rotonde Westerdorpsstraat/Koninginneweg) geldt dat er diverse optimalisatiemogelijkheden zijn. Wat daarin de meest wenselijk inrichting is dient nader bepaald te worden.

In vervolg op het onderzoek van RoyalHaskoning-DHV is met inzet van het Versnellingsteam Woningbouw van de Provincie Gelderland aanvullend onderzoek gedaan door adviesbureau Witteveen+Bos. Gekeken is naar de oplossingsrichtingen en het perspectief voor met name het knelpunt kruispunt Westerdorpsstraat/Toe-afrit A1, in relatie tot de ontwikkeling van Klarwater.

Daarbij is geconcludeerd dat met de gefaseerde realisatie en het bouwtempo van de woningbouwontwikkelingen Klarwater en Euretco in Hoevelaken de impact van deze twee ontwikkelingen op de beide knelpunten voorlopig beperkt is. Bovendien is sprake van een tijdelijke situatie, vanwege het zicht op een oplossing in de toekomst: het project Knooppunt Hoevelaken is immers alleen gepauzeerd, maar zal naar verwachting op termijn wel weer opgepakt gaan worden. Daarbij komt dat in regioverband met het Rijk in het BO-MIRT reeds afspraken zijn gemaakt over de toekomstvast vervanging van het viaduct A1-Amersfoortsestraat (kunstwerk 500). Dit viaduct is aan vervanging toe en zal (zo stelt Rijkswaterstaat) voor 2030 vervangen moeten zijn. Nu overeengekomen is dat hierbij sprake is van een toekomstvast vervanging, geldt dat dus niet enkel sprake is van 1-op-1-vervanging, maar dat (zo is in het BO-MIRT overeengekomen)

deze vervanging zoveel mogelijk conform het Ontwerp Tracébesluit A28/A1 -knooppunt Hoevelaken zal worden uitgevoerd.

Deze afspraken bieden daarmee de ruimte om toe te werken naar een vervanging waarbij sprake is van toevoeging van een extra rijstrook onder het viaduct, wat daarmee de sleutel is tot een verdere, toekomstvast herinrichting van het kruispunt. Over deze gemaakte afspraken is uw raad ook middels raadsinformatiebrief van 24 november 2023 geïnformeerd (kenmerk 1644708).

In de afspraken die zijn gemaakt in het BO-MIRT is aanvullend geconcludeerd dat het wel wenselijk is om het kruispunt Westerdorpsstraat/Toe-afrit A1 en de Ronde Westerdorpsstraat/ Koninginneweg te monitoren. In dat kader is in de MIRT afspraken 2023 opgenomen dat Rijk en regio de komende periode de ontwikkelingen in de regio, op het gebied van de woningbouw en mobiliteit (auto, OV en fiets), actief gaan monitoren en indien nodig maatregelen zullen definiëren ten dienste van de opgave op bereikbaarheid, leefbaarheid en woningbouw. Rijk en regio stemmen deze maatregelen concreet af op de mobiliteitsmaatregelen ten behoeve van het realiseren van de woningbouwopgave in de Woondeal regio Amersfoort, hierin is onder andere de woningbouw in de kern Hoevelaken opgenomen.

Met deze afspraken is er voldoende borging voor een goede verkeersafwikkeling in relatie tot de woningbouw in Hoevelaken. Op basis hiervan kan de verdere stedenbouwkundige uitwerking van Klarwater en de voorbereiding van de daarop volgende planologische procedure (herziening van het Omgevingsplan) opgepakt worden. Gedurende deze periode van planuitwerking zullen de met het Rijk gemaakte afspraken verder uitgewerkt en geconcretiseerd worden, waarmee ook in toenemende mate zekerheid bestaat over uitvoering van deze maatregelen.

3.1 Eerst dient zekerheid verkregen te worden over uitvoering van maatregelen i.r.t. ontsluiting

Op basis van de reeds gemaakte afspraken in het BO-MIRT kan er op dit moment kaderstelling plaatsvinden, waarna de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan en voorbereiding van de planologische procedure kan worden opgepakt. Het is echter van belang dat afspraken met het Rijk over toekomstvast vervanging van het viaduct A1-Amersfoortsestraat (kunstwerk 500) en herinrichting van het kruispunt Westerdorpsstraat/Toe-afrit A1 verder worden geconcretiseerd. Pas wanneer zekerheid bestaat over de aanpak van deze knelpunten kan sprake zijn van de start van de formele planologische procedure voor de 1^e fase Klarwater (ca. 650 woningen), met terinzagelegging van een ontwerp Wijziging van het Omgevingsplan.

Wanneer gedurende het planproces geconcludeerd wordt dat er geen zekerheid kan worden verkregen over de uitvoering van deze maatregelen, dan kan geen sprake zijn van de start van een planologische procedure voor Klarwater en zal de gemeenteraad gevraagd worden om een heroverweging in relatie tot de mogelijkheden voor woningbouw in Klarwater.

Na de vaststelling van het MIP (Meerjareninvesteringsprogramma) is ook sprake van duidelijkheid en budget ten aanzien van de verkeerskundige maatregelen die daarin zijn beschreven (onder andere maatregelen rotonde Westerdorpsstraat/Koninginneweg). Ook worden in aanloop naar de terinzagelegging van de herziening van het Omgevingsplan voor Klarwater afspraken vastgelegd met ontwikkelende partijen in de anterieure exploitatieovereenkomst ten aanzien van de verkeerskundige maatregelen die volledig ten laste komen van de ontwikkeling Klarwater. Zie ook punt 4.1 van dit raadsvoorstel.

Daarbij zal ten alle tijden sprake zijn van gefaseerde uitvoering van de diverse verkeerskundige maatregelen, waarbij sprake is van wisselwerking tussen planning van uitvoering van verkeerskundige maatregelen en de planning van (de start van) de realisatie van woningen in Klarwater en het bouwtempo en de fasering in Klarwater.

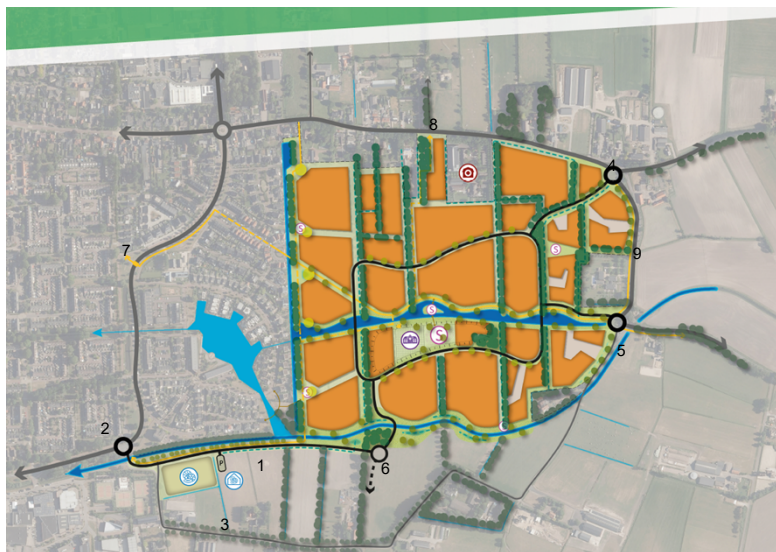
4.1 *Aan de bestaande infrastructuur in Hoevelaken worden maatregelen genomen die deels niet geheel toe te rekenen zijn aan de ontwikkeling*

Om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen zal met de ontwikkelende partijen een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten. In de overeenkomst zal worden vastgelegd dat de voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor rekening en risico van de initiatiefnemers komt. 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.

Daarbij geldt dat met het oog op de woningbouwontwikkelingen in Hoevelaken er diverse maatregelen nodig zijn aan de bestaande infrastructuur in Hoevelaken. Een deel van die maatregelen zijn direct gerelateerd aan de ontwikkeling Klarwater (en komen dus volledig ten laste van de exploitatie van Klarwater), maar niet alle maatregelen kunnen ten laste worden gebracht van deze ontwikkeling.

De maatregelen waarvan we nu verwachten dat ze op korte of middellange termijn nodig zijn betreffen in ieder geval de volgende (zie ook de hiernavolgende afbeelding):

- 1 *Realisatie nieuwe zuidelijke ontsluitingsstructuur Klarwater*
- 2 *Realisatie nieuwe rotonde Koninginneweg t.b.v. zuidelijke ontsluitingsstructuur Klarwater*
- 3 *Verplaatsing parkeerterrein Korfbalvereniging Telstar t.b.v. zuidelijke ontsluitingsstructuur*
- 4 *Realisatie nieuwe rotonde kruising Klarwater – Platanenstraat*
- 5 *Realisatie nieuwe rotonde kruising Klarwater – Hoevelakenseweg*
- 6 *Realisatie nieuwe rotonde ten zuiden van Klarwater t.b.v. aansluiting toekomstige ontwikkeling zuidzijde*
- 7 *Aanpassing Koninginneweg t.b.v. verbetering oversteekbaarheid*
- 8 *Aanpassing Oosterdorpsstraat i.v.m. bereikbaarheid Klarwater (realiseren trottoir en OV-voorziening)*
- 9 *Aanpassing Klarwater (weg) met toevoeging stoep en fietspad en afwaarderen 60km/u naar 50km/u*
- 10 *Aanpassingen rotonde Westerdorpsstraat en omgeving*
- 11 *Aanpassingen/optimalisatie Westerdorpsstraat (kruispunt aansluiting A1 en omgeving)*



Voor de onderdelen 1 t/m 6 geldt dat deze direct te relateren zijn aan de ontwikkeling Klarwater en komen zodoende volledig ten laste komen van deze ontwikkeling.

Voor de onderdelen 7 t/m 11 geldt dat deze niet 1-op-1 ten laste kunnen worden gebracht van Klarwater, doordat ook andere ontwikkelingen zoals Euretco, Eikenschuur e.d., invloed hebben op de onderdelen 7 t/m 11.

De investeringen die nodig zijn voor deze infrastructurele maatregelen in en om de kern van Hoevelaken worden meegenomen in het gemeentelijke Meerjareninvesteringsprogramma (MIP) dat momenteel wordt opgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Aandachtspunt bij deze ontwikkeling is de aansluitcapaciteit bij Liander in verband met netcongestie

Er is sprake van regelmatig ambtelijk overleg met Liander over de aanstaande woningbouwontwikkelingen in de gemeente. Ook de ontwikkeling Klarwater is inmiddels bekend bij Liander. Daarbij kan Liander op dit moment geen zekerheid geven over de aansluitcapaciteit voor deze nieuwe woningbouwontwikkeling. Het is echter ook niet zo dat het aansluiten van de woonwijk zondermeer onmogelijk wordt geacht. Dit blijft een risico bij deze ontwikkeling.

1.2 De kosten voor beheer en onderhoud worden op een later moment in beeld gebracht

In het raadsbesluit over de Visie beheer openbare ruimte d.d. 24 september 2019 is besloten om bij ontwikkelingsplannen of inbreidingsplannen de beheerkosten voor het jaarlijks onderhoud in beeld te brengen. Op basis hiervan worden voor woningbouwlocaties de jaarlijkse beheerkosten van de openbare ruimte, na realisatie van het woonrijpmaken, in de meerjarenbegroting opgenomen. Hiermee kan de openbare ruimte van deze nieuwe ontwikkelingen worden onderhouden op de normen die zijn vastgesteld in de Visie beheer openbare ruimte op het gebied van een schone, hele en veilige openbare ruimte.

Omdat op dit moment nog geen nadere stedenbouwkundige uitwerking voor Klarwater heeft plaatsgevonden is het nog niet mogelijk om een goede inschatting te maken van de jaarlijkse onderhoudskosten van deze ontwikkeling. Dat kan wel nadat de stedenbouwkundige uitwerking (eventueel gefaseerd) heeft plaatsgevonden. Op het moment dat een wijziging op het Omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden zullen deze kosten in beeld worden gebracht en meegenomen worden in het bijbehorende raadsvoorstel.

1.3 Het masterplan geeft de hoofdontsluitingsstructuur weer, maar op onderdelen kunnen er bij de uitwerking nog aanpassingen volgen

De hoofdontsluitingsstructuur voor Klarwater is weergegeven in het Masterplan. Daarbij kan het zo zijn dat specifieke maatregelen anders ingevuld worden in de uitwerking of dat deze maatregelen doorgeschoven worden naar een latere fase van Klarwater.

1.4 Naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie van 11 april 2024 zijn wijzigingen aangebracht **Op verzoek van de raadscommissie is er een tweetal wijzigingen doorgevoerd in het Masterplan Klarwater Hoevelaken. Deze aanpassingen betreffen:**

1. In het Masterplan was op pagina 34 de volgende zin opgenomen: *“De nieuwe structuur zal de Oosterdorsstraat ontlasten, verkeer komend vanuit het oosten kan door de wijk richting de Koninginneweg geleid worden.”* De suggestie die hiermee gewekt wordt dat er sprake zou zijn van een route voor doorgaand verkeer door Klarwater is onjuist en onwenselijk. Daarom is deze zin uit het Masterplan verwijderd.
2. In het Masterplan was beschreven dat de interne ontsluiting van Klarwater wordt vormgegeven door een ringvormige ‘Allee’. Omdat deze naamgeving suggereert dat sprake is van een grotere en meer intensief gebruikte verkeersstructuur dan bedoeld, is deze naamgeving aangepast in het Masterplan. Gesproken wordt nu over een ‘Dreef’.

Voornoemde aanpassingen zijn verwerkt in het bijgevoegde Masterplan.

Financiën

De (plan)kosten voor deze ontwikkelingen komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In dit kader zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. De investeringen die nodig zijn voor infrastructurele maatregelen in en om de kern van Hoevelaken door de ontwikkeling Klaarwater worden meegenomen in het Meerjareninvesteringsprogramma (MIP) dat momenteel wordt opgesteld. Dekking van deze maatregelen zullen volledig of gedeeltelijk gedekt gaan worden vanuit de ontwikkeling. Hierover worden afspraken gemaakt met de ontwikkelende partijen.

Communicatie

Omwonden zijn voorafgaand aan deze kaderstelling meerdere malen betrokken bij de planvorming. In de verdere uitwerking zal dit ook het geval zijn. Met het oog hierop is door ontwikkelende partijen een participatieplan opgesteld (bijlage 3 bij dit raadsvoorstel).

Vervolg

Na besluitvorming van uw gemeenteraad over de inhoudelijke en procesmatige kaders zal gestart worden met de stedenbouwkundige uitwerking van Klaarwater. Vervolgens kan een wijziging van het Omgevingsplan en een ontwerp beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt voor de ontwikkeling. Nadat deze stukken ter inzage hebben gelegen worden deze ter vaststelling aan uw raad aangeboden, samen met de duurzaamheidsvisie.

Bijlagen

Bijlage 1a – Reactienota informatieavond 2 november 2021

Bijlage 1b – Verslag informatieavond 2 november 2021

Bijlage 2 - Masterplan Klaarwater Hoevelaken

Bijlage 3 - Participatieplan Woningbouwontwikkeling Klaarwater Hoevelaken

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-016

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 6 februari **en 18 april** 2024;

b e s l u i t :

1. Het Masterplan Klarwater Hoevelaken vast te stellen;
2. In te stemmen met het verder doorlopen van het planproces, vooruitlopend op verdere uitwerking en borging van afspraken over de aanpak van de huidige aansluiting op de A1 (Westerdorpsstraat) en de rotonde Westerdorpsstraat;
3. **Als voorwaarde voor de terinzage legging van een ontwerp Wijziging Omgevingsplan voor Klarwater te stellen dat afspraken met het Rijk over toekomstvast vervanging van het viaduct A1-Amersfoortsestraat (kunstwerk 500) en herinrichting van het kruispunt Westerdorpsstraat/Toe-afrit A1 verder worden geconcretiseerd. Wanneer geen zekerheid kan worden verkregen over de uitvoering van deze maatregelen, stelt het college voor de formele start van de planologische procedure (ter inzage legging ontwerp Wijziging Omgevingsplan), de gemeenteraad in de gelegenheid om de mogelijkheden tot woningbouw in Klarwater te heroverwegen;**
4. Een deel van de investeringen die nodig zijn voor infrastructurele maatregelen in en om de kern van Hoevelaken (mede als gevolg van de ontwikkeling Klarwater) mee te nemen in het Meerjaren investeringsprogramma (MIP).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 25 april 2024,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA