gemeente Nijkerk

Kolkstraat 27
3861 AK Nijkerk

Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Telefoon 14 033
www.nijkerk.eu

Handelsregister
32165156

Raad van de gemeente Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van

Uw kenmerk

Datum 06 DEC. 2018

Onderwerp Locatie scouting Nautenaseweg

Ons kenmerk

Bijlage

Behandeld door E. Praas

Afdeling

Geachte heer, mevrouw,

Graag willen wij u informeren over de beoogde invulling van het scouting locatie aan de Nautenaseweg.

Na de zomer van 2019 vertrekken de beide scoutingverenigingen Roncalli en Kiliaen van Rensselaer 1 naar een nieuwe gezamenlijke locatie aan de westkant van Doornsteeg. Hun huidige terrein aan de Nautenaseweg 2 komt dan vrij. Deze achterblijvende locatie kán vervolgens worden herontwikkeld.

Voor de herontwikkeling zijn verschillende mogelijkheden. Het meest voor de hand liggend is woningbouwontwikkeling. Daarvoor zijn de volgende redenen:

1. De bestemming wordt voor de beide scoutingverenigingen in Doornsteeg voortgezet. Er ligt op de locatie nu een maatschappelijke bestemming. De gemeente heeft als beleidslijn om niet meer maatschappelijk te bestemmen (niet investeren in stenen, maar in activiteiten).
   Kort onderzoek geeft ook aan dat er geen andere potentiële kandidaten wat betreft maatschappelijke voorzieningen zijn.
2. Beleidslijn is om te streven naar inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties
3. Stedenbouwkundig past deze plek erg goed om als woningbouw te ontwikkelen
4. Woningbouw is niet alleen gewenst, maar is ook financieel positief. In een Raadsinformatiebrief in 2016 is reeds aangegeven dat wordt uitgegaan van woningbouw.

gemeente Nijkerk

Invulling van de locatie
In het plan wordt gekozen voor een aantal grondgeboden woningen. Ook is er ruimte voor een appartementencomplex voor ca. vier appartementen. Deze wordt ontwikkeld voor doelgroepen in het hogere segment. Te denken valt aan appartementen voor ouderen. Dit onderschrijft de woonvisie 2015+.
Daarnaast is er in het voorjaar van 2018 een evaluatie gehouden voor fase 1 van Doornsteeg. Uit deze evaluatie blijkt dat de appartementen in dit project opmerkelijk vaak verkocht zijn aan ouders van kinderen die een eengezinswoning kochten. Hieruit blijkt dat er een groep ouderen is die wonen in de nabijheid van familie waardevoller acht dan wonen in de nabijheid van voorzieningen. Ouderen kunnen nu voor de kleinkinderen zorgen en als ze zelf meer hulp nodig hebben woont de familie om de hoek. Op de locatie zou dit concept bij een aantal woonunits verder kunnen worden uitgewerkt. Hierbij valt te denken aan appartementen voor ouderen, zelfstandig wonend of aangepast vanwege een zorgvraag. Nu of in de toekomst. Gelijkvloers en levensloopbestendig. Eventueel met een extra ruimte waarin nachthulp kan blijven slapen. Zodat mensen langer thuis kunnen wonen.

Gezien het kleine aantal woningen, de omgevingsanalyse en de specifieke aandacht voor seniorenwoningen zullen geen sociale huurwoningen worden ontwikkeld in dit gebied. Dit is mogelijk in het kader van de langlopende prestatieafspraken tussen WSN, huurdersorganisatie en de gemeente. Dit betekent wel dat in de gemeente in de toekomst drie extra sociale huurwoningen moeten worden gebouwd. De locatie is direct verbonden aan de woningbouwlocatie Doornsteeg waar de scouting ook haar nieuwe plek heeft gevonden. De drie extra woningen worden daarom opgenomen in het woningbouwprogramma fase 3 van Doornsteeg. In deze fase heeft de gemeente eigen grondposities en dus de mogelijkheid zelf woningbouw te (laten) realiseren).
De afspraken over deze woningen worden vastgelegd in het overzicht van het woningbouwprogramma.

Samenspraak met de omgeving
Het college wil graag met de directe omgeving en andere betrokkenen overleggen over de invulling van de locatie. Dit zal geschieden aan de hand van een aantal uitgangspunten en een ontwikkelingsschets die vermeld staan in een startnotitie (bijgevoegd). Deze uitgangspunten zijn:

- Woningen: vrije kavels, 2onder1kappers opgezet op ruime kavels
- Aandacht voor de groep zelfstandige ouderen door een kavel te bestemmen voor meerdere appartementen voor ouderen
- Gezien het kleine aantal woningen, de omgevingsanalyse en de specifieke aandacht voor seniorenwoningen zullen geen sociale huurwoningen worden ontwikkeld in dit gebied.
- Goed inpassen in omgeving, Groene randen behouden. Kwaliteit van gebied met watergangen behouden.
- Bebouwing maximaal twee woonlagen plus kap
- Geen aansluiting op de Holkerweg, maar vanuit de Beekhoven naar de locatie om verkeerskundige redenen
- Voldoen aan duurzaamheidseisen BENG en aardgasloos bouwen
- Goed met de omgeving bespreken

gemeente Nijkerk

Financiën
In maart 2018 is in een raadsinformatiebrief aangegeven dat gekeken naar de herontwikkeling van de bestaande locatie en de realisatie van het nieuwe scoutinggebouw in de Doornsteeg ca. € 340.000 aan de algemene reserve zou worden toegevoegd. Er wordt vanuit gegaan dat dit saldo gerealiseerd zal worden.

Vervolg
Het college zal op basis van het overleg met de omgeving komen tot een verdere invulling van het ontwerp van de locatie. Dit ontwerp zal vervolgens worden vastgesteld in het college. De omgeving en de gemeenteraad (via een raadsinformatiebrief) zullen hierover worden geïnformeerd.
Naar aanleiding van het besluit wordt de stap richting wijziging van het bestemmingsplan gezet.

Wij verwachten u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris, de burgemeester,

de heer G. van Beek de heer mr. drs. G.D. Renkema