

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	79423
Uw kenmerk	Krn	Bijlage	2
Datum	9 september 2019	Behandeld door	M. Kroon
Onderwerp	Vorbereidingskrediet en PvA woningbouw deelpan Team 3 Nijkerkerveen		Proces- en projectbegeleiding

Geachte raadsleden,

Inleiding

Voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen heeft u als gemeenteraad van Nijkerk in april 2009 het Voorkeursmodel Nijkerkerveen vastgesteld. Op basis daarvan is gestart met de uitwerking van het de verschillende deelplannen van Nijkerkerveen. Op 28 april 2011 is ingestemd met de herziening van het voorkeursmodel Nijkerkerveen. De heroverweging was ingegeven door economische omstandigheden en door aangepast beleid van de provincie ten aanzien van woningbouwprogrammering.

In de afgelopen tijd zijn de deelplannen 1b en 2 gerealiseerd en is er gestart met deelplan 1a. Om de ambitie in de woningopgave te realiseren in Nijkerkerveen wordt gestart met de planontwikkeling van deelplan 3 in Nijkerkerveen. Voor deze ontwikkeling is een Plan van Aanpak opgesteld. Dat als bijlage is bijgevoegd. Als basis gelden de randvoorwaarden en uitgangspunten komen voort uit het door de raad vastgestelde Voorkeursmodel Nijkerkerveen en Integraal Programma van Eisen Nijkerkerveen die verwoord zijn in de Nota van Uitgangspunten met daarbij de bestaande kaders vanuit b.v. de huidige woonvisie.

Beoogd effect

Het ontwikkelen van stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan om woningbouw deelplan 3 in Nijkerkerveen te realiseren.

Het Plan van Aanpak (PvA) geeft invulling aan het project- en procesmanagement en is:

- een spoorboekje dat inzicht geeft binnen welke organisatorisch en financiële context het project wordt gerealiseerd;
- een communicatiemiddel richting belanghebbenden.

In het PvA worden de aanpak, de organisatie, de planning en het benodigde budget vastgelegd. Het PvA 'uitwerken voorkeursmodel' beschrijft de taken en verantwoordelijkheden van de betrokken partijen, de overlegstructuren en de wijze van besluitvorming binnen het planproces. Op deze manier is het voor belanghebbenden duidelijk hoe gewerkt wordt en kan men zich hieraan committeren.

Aanpak

De planontwikkeling van deelplan 3 wordt fasegewijs opgepakt, te weten

Fase 1: Plan van Aanpak vaststellen en voorbereidingskrediet vaststellen.

Fase 2: Inventarisatie randvoorwaarden en uitgangspunten

Fase 3: Stedenbouwkundige verkenning

Fase 4. Kaderstelling (Raad)

Fase 5: Stedenbouwkundig ontwerp

Fase 6: Contracteren samenwerkingspartners

Fase 7: Bestemmingsplan

Fase 8: Realisatie (Bouw- en woonrijpmaken)

Als basis gelden de randvoorwaarden en uitgangspunten die voortkomen het door u vastgestelde Voorkeursmodel Nijkerkerveen en Integraal Programma van Eisen

Nijkerkerveen. Deze zijn verwerkt in de Nota van Uitgangspunten (zie bijlage)

Na verder inventarisatie en de stedenbouwkundige verkenning zullen de definitieve kaders worden vastgesteld voor verdere uitwerking. Dit zal met u als raad worden besproken, waarin opnieuw de kaders door u zullen worden vastgesteld. Wijken deze kaders af ten opzichte van de oorspronkelijk kaders die opgenomen zijn in de intentieovereenkomst met de Plankenburg B.V. dan zal de intentieovereenkomst opnieuw moeten worden geactualiseerd en met een addendum opnieuw worden afgesloten

Vanuit deze geactualiseerde vastgestelde kaders van de raad zal het stedenbouwkundig plan definitief worden ontworpen. Daarnaast zal het beeldkwaliteitsplan en bestemmingplan worden opgesteld.

Met Plankenburg BV zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is zal worden gestart met de realisatiefase van het bouw- en woonrijpmaken.

Planning

Bovengenoemde aanpak leidt tot onderstaande globale planning:

Fase	Vorbereiding	Besluitvorming
Fase 1: Pva + voorbereidingskrediet	Juli – September 2019	September-oktober 2019
Fase 2: Inventarisatie randvoorwaarden en uitgangspunten	Oktober - December 2019	
Fase 3: Stedenbouwkundige verkenning	Oktober - December 2019	
Fase 4: Kaderstelling (Raad)	Januari - Februari 2020	Januari – mei 2020
Fase 5: Stedenbouwkundig ontwerp	Mei – Juli 2020	
Fase 6: Contracteren partner	Juli – Oktober 2020	
Fase 7: Bestemmingsplan	April – Oktober 2020	Oktober-December 2020
Fase 8: Realisatie (Bouw- en woonrijpmaken)	3e en 4e kw. 2021	
Start bouw	v.a. 1e kw. 2022 - 2026	

n.b. deze planning is gebaseerd op een onherroepelijk bestemmingsplan

Budget/Financiën.

Voor de planontwikkeling van deelplan 3 is een bedrag van € 360.000 benodigd. Voor het bouwrijp- en woonrijpmaken is apart een VTB budget geraamd. Dit zal worden meegenomen in de exploitatieopzet van deelplan 3 Nijkerkerveen. Het voorbereidingskrediet wordt via de tweede bestuursrapportage 2019 aangevraagd. De opening van de grondexploitatie zal te zijner tijd via een afzonderlijk raadsvoorstel aan u als raad worden voorgelegd. Een exploitatieopzet maakt hier onderdeel van uit. Het budget wat nu gevraagd wordt is bedoeld om de eerste voorbereidingen zoals plan van aanpak, onderzoeken, ontwerp, planologische voorbereidingen etc. te kunnen doen. Dit budget wordt vooruitlopend op de te openen grondexploitatie geactiveerd op de balans, onder taakveld 0.3 'gronden', een investeringskrediet. Deze kosten kunnen en moeten dan binnen vijf jaar ingebracht worden in de te openen grondexploitatie Nijkerkerveen, deelplan 3. Op dit krediet wordt niet afgeschreven, wel rente berekend. De rente bedraagt € 7.200, zijnde 2% van € 360.000. Deze rente komt ook ten laste van taakveld 0.3 'gronden' van de gemeentelijke exploitatie. Deze ontwikkelingskosten zullen later in de gezamenlijke grex (50% Plankburg B.V en 50% gemeente) worden opgenomen en hierin worden verrekend met Plankenburg B.V..

Kanttekeningen.

Voor dit deelplan is gekozen voor een gezamenlijke exploitatie met Plankenburg BV. Hiertoe zal een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de grondexploitatie voor dit deelplan gezamenlijk wordt uitgevoerd. Voor het deelplan 3 loopt de gemeente dan ook 50% van het ontwikkelingsrisico, dezelfde werkwijze als de overige grondexploitaties in Nijkerkerveen.

In het PvA en het NvU, gebaseerd op de afspraken vanuit de samenwerkingsovereenkomst, is de huidige woonvisie van kracht met daarin de huidige woningprogrammering. Op dit moment vindt er een herziening plaats van de woningvisie met een mogelijke aanpassing in de woningprogrammering.

In de stedenbouwkundige verkenning zal hiermee rekening worden gehouden.

Communicatie.

Voor de ontwikkeling van de woningbouw voor Deelplan 3 zetten we de huidige communicatiestrategie voort. De nadruk ligt op één op één communicatie met alle direct betrokkenen zo vroeg mogelijk in het proces. Daarnaast worden uiteraard alle inwoners van Nijkerkerveen en inwoners van de gemeente Nijkerk geïnformeerd over de hoofdlijnen van de nieuwe ontwikkelingen.

Hiermee wordt draagvlak gecreëerd voor de plannen onder direct omwonenden en belanghebbenden en daarnaast ook draagvlak te creëren onder alle bewoners en ondernemers in Nijkerkerveen.

Deze bewonersparticipatie vormt onderdeel om te komen tot de verkenning van de stedenbouwkundige modellen. Hierna zal verdere kaderstelling door de raad plaatsvinden.

Bijlagen

1. Plan van Aanpak
2. Nota van uitgangspunten.

Hoogachtend,

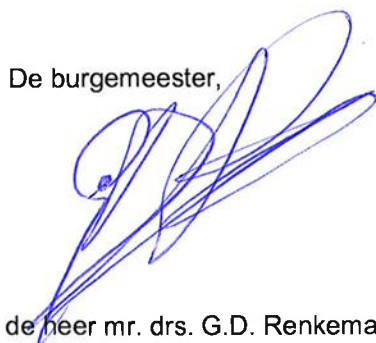
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De loco secretaris,



de heer E Donga

De burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema