

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1657969
Uw e-mailadres		Bijlage	
Datum	13 december 2023	Behandeld door	M.J. Kroon/J.J. Grobben/H. Visser
Onderwerp	Stand van zaken woningbouw ontwikkelingen Klaarwater, EK-Retail (Euretco) en Wonen bij Jaap	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

Middels deze brief willen wij u informeren over de voortgang van drie ontwikkelingen in onze gemeente. Dit betreffen de ontwikkelingen Klaarwater, Koninginneweg 1 in Hoevelaken (EK-retail, voorheen Euretco) en het project Wonen bij Jaap in Spoorkamp 2. De stand van zaken wordt hieronder per project nader toegelicht.

Klaarwater

De ontwikkelende partijen bouwbedrijf R. Van de Mheen en bouwbedrijf Schoonderbeek zijn in gesprek met de gemeente Nijkerk over woningbouw in Klaarwater. Na de eerste inloopbijeenkomst voor omwonenden op 2 november 2021 is gestart met het opstellen van een masterplan voor deze woningbouwontwikkeling aan de oostkant van Hoevelaken. Dit met het oog op de eerstvolgende mijlpaal in het planproces: de kaderstelling door de gemeenteraad.

Toewerken naar kaderstelling

Het masterplan bevat de belangrijkste uitgangspunten (op hoofdlijnen) van de ontwikkeling Klaarwater. Dit is dan ook de basis voor kaderstelling door uw gemeenteraad en vervolgens de verdere planuitwerking. Eén van de elementen die in het masterplan voor Klaarwater aan de orde komt is verkeer en ontsluiting. Dat gaat over ontsluiting van de nieuwe wijk op de omliggende wegen, maar er wordt ook gekeken naar de aansluiting richting de snelwegen A1 en A28, oftewel het knooppunt Hoevelaken.

Omdat we als gemeente en ontwikkelende partijen in juni 2023 zijn geconfronteerd met het besluit van minister Harbers van Infrastructuur en Waterstaat in juni 2023 om het project A28/A1 knooppunt Hoevelaken te pauzeren, is er voor gekozen om eerst in beeld te brengen wat de consequenties van dit besluit zijn voor de ontwikkeling Klaarwater, alvorens het vervolg richting kaderstelling werd opgepakt. Bij deze afweging worden ook de uitkomsten van het Bestuurlijke Overleg MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) meegewogen. Over de uitkomsten hiervan bent u per raadsinformatiebrief van 24 november 2023 geïnformeerd.

We verwachten dat we eind 2023 een duidelijker beeld hebben bij de gevolgen van het besluit om het project A28/A1 knooppunt Hoevelaken te pauzeren. Daarna zullen we verdere vervolgstappen zetten richting de kaderstelling door de gemeenteraad. Naar verwachting kan dan de kaderstelling door de gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2024 plaatsvinden.

De direct omwonenden van het plangebied worden de komende periode met een brief ook geïnformeerd over de huidige stand van zaken. Het is verder de bedoeling om voorafgaand aan de kaderstelling een informatieavond te organiseren over de inhoud van het masterplan voor omwonenden van het plangebied en andere belangstellenden uit Hoevelaken.

Koninginneweg 1, Hoevelaken (EK-retail, voorheen Euretco)

Al lange tijd is er sprake van een mogelijke herontwikkeling van de bedrijfslocatie van EK (EK-retail, voorheen Euretco) aan de Koninginneweg 1 in Hoevelaken. Op 22 februari 2018 stelde uw raad voor deze locatie de inhoudelijke en procesmatige kaders, waarna gedurende diverse jaren is getracht te komen tot een nadere planuitwerking. Om diverse redenen is het echter nog niet gekomen tot een daadwerkelijke vervolgstap. Hieraan ten grondslag liggen bijvoorbeeld onzekerheden over de financiële uitvoerbaarheid van de herontwikkeling, mede als gevolg van veranderende marktomstandigheden. Ook de milieukundige impact van het naastgelegen bedrijventerrein Overhorst en een niet consequente opstelling van Rijkswaterstaat ten aanzien van de impact van de reconstructie van Knooppunt Hoevelaken hebben de planuitwerking bemoeilijkt. De eerder beoogde vluchtelingenopvang op de locatie heeft daarnaast ook invloed gehad op het perspectief tot herontwikkeling.

Ondanks dat het tot op heden nog niet gekomen is tot een daadwerkelijke vervolgstap in het planproces tot herontwikkelen van de locatie Koninginneweg 1, is dit voor ons college nog altijd wel het uitgangspunt. Met eigenaar EK-retail staan wij in goed contact en ook het voornemen van EK-retail is nog altijd om de bedrijfslocatie te verkopen aan een partij die vervolgens met de gemeente het proces tot herontwikkeling van de locatie zal vervolgen. De verwachting is dat in de loop van 2024, met als primair kader het gestelde in de Omgevingsvisie, de gesprekken tussen de gemeente en de ontwikkelende partij zullen worden opgestart. Op het moment dat er sprake is van enig zicht op een (her)ontwikkeling op de locatie, dan zullen wij uw raad verzoeken nadere kaders vast te stellen.

Wonen bij Jaap in Spoorkamp 2

Op 20 april 2023 heeft u als raad ingestemd met het realiseren van 250 woningen voor verschillende doelgroepen in Spoorkamp 2 vastgesteld (raadsnummer 2023-015). Het plan heeft de projectnaam "Wonen bij Jaap". Inmiddels zijn we een half jaar verder en willen wij u informeren over de stand van zaken.

De tijdelijke wooneenheden

De woningstichting Nijkerk heeft meegedaan met het nationale aanbestedingsproces Aedes (totaal 8000 woningen). Hierin waren de 250 tijdelijke flexwoningen voor Spoorcamp 2 ook opgenomen. Deze aanbesteding is afgerond na de zomervakantie. De opdrachtnemer van deze tijdelijke woningen is Barli geworden. De periode vanaf de zomer tot nu toe heeft in het teken gestaan van het uitdetaillering van de diverse type woningen voor verschillende doelgroepen om een uitgebreide omgevingsvergunning op te gaan starten. Deze uitgebreide omgevingsvergunning zal in de 2^e week van december worden gepubliceerd. De verwachting is dat deze uitgebreide omgevingsvergunning eind februari 2024 zal worden afgegeven. Begin april is deze dan onherroepelijk. Nadat deze onherroepelijk is zal door de Woningstichting aan Barli opdracht worden gegeven om de 250 wooneenheden in productie te gaan nemen. De verwachting van de productie tijd van alle 250 eenheden is circa 10 maanden gerekend vanaf 1 juli.

In de afgelopen periode is er intensief overleg geweest met de nutsbedrijven. Er is overeengekomen met Liander dat deze tijdelijke woningen aangesloten gaan worden op het elektrisch net en zij hun werkzaamheden gaan afstemmen op het bouw- en woonrijpmaken.

De aanbesteding van het bouw en woonrijpmaken zal plaatsvinden in het 1^e kwartaal 2024. De werkzaamheden zullen starten in het 2^e kwartaal en zullen doorlopen in het 3^e kwartaal 2024. Waarna in het 4^e kwartaal de 1^e tijdelijke woningen kunnen worden geplaatst.

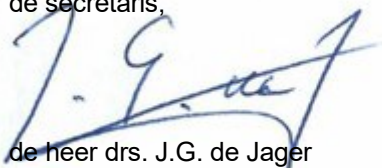
Planning eerste bewoners in project “Wonen bij Jaap”.

In december 2024 zullen 68 woningen bewoond kunnen gaan worden door verschillende doelgroepen. De verwachting is dat eind juni 2025 alle andere 182 woningen bewoond zullen zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

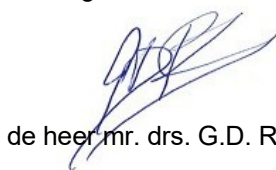
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema