



Raadsvoorstel

Raadsnummer: 2019-088 **Zaaknummer:** 32141
Onderwerp: Vastelling bestemmingsplan en openen grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen

Korte inhoud: Het voornemen bestaat om in het verlengde van de oplevering van het Voorzieningencluster Nijkerkerveen de zogeheten 'achterblijvende locaties' van Concordia en de voormalige Van Rootselaarschool in Nijkerkerveen te herontwikkelen tot woningbouwlocaties. Het planproces om hierin te voorzien is gevorderd tot het moment dat een ontwerpbestemmingsplan en grondexploitatie die de ruimtelijke en financiële kaders voor de herontwikkelingsopgaven stellen kunnen worden vastgesteld, respectievelijk geopend.

Datum: 17 december 2019

Portefeuillehouder: Wethouder Oosterwijk

Het college stelt de raad voor:

- Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen.
- De grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen te openen
- De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet.

Inleiding

Als onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling is in het hart van Nijkerkerveen, aan het dorpsplein, de afgelopen periode gewerkt aan de bouw van het zogeheten Voorzieningencluster Nijkerkerveen. Het gebouw is inmiddels opgeleverd en dient als huisvesting voor de Johannes Calvijnsschool, kinderopvang, de bibliotheek en het dorpshuis Nijkerkerveen. Voorzien is dat, als gevolg van de ingebruikname van het voorzieningencluster, twee, vanwege de verhuizing van de huidige gebruikers naar het voorzieningencluster, 'achterblijvende' locaties worden herontwikkeld tot woningbouwlocaties. Dit betreft de locaties van de voormalige Van Rootselaarschool aan de Van Noortstraat 42 en de locatie van muziekvereniging/dorpshuis Concordia aan de Van Rootselaarstraat 7. In samenhang met de bouw van het voorzieningencluster en woningen op de herontwikkelingslocaties gaat ook de openbare ruimte in het hart van Nijkerkerveen de komende jaren op de schop. Zo wordt het dorpsplein heringericht en zullen de zogeheten aanloopstraten worden aangepakt.

Over de ontwikkelingen in het hart/centrum van Nijkerkerveen is in het verleden veelvuldig gesproken, uitmondend in een raadsinformatiebrief van 14 september 2015 waarin de financiële kaders voor de beoogde ontwikkelingen zijn samengevat. De basis voor voornoemde brief vormde onder andere de behandeling van enkele inhoudelijke aspecten van het voorzieningencluster in de vergadering van uw (raads)Commissie II op 11 juni 2015, toen in deze commissie de zogeheten Peilnota Voorzieningen Nijkerkerveen behandeld werd. Vanaf de tweede helft van 2015 is de verdere uitwerking van de planvoorbereiding opgepakt en is vooral werk gemaakt van de uitwerking van het voorzieningencluster.

Het bestemmingsplan en de financiële kaders voor het voorzieningencluster zijn uiteindelijk door uw raad op 22 februari 2018 vastgesteld, waarna de bouw medio 2018 is gestart. In samenhang met de uitwerking van het bouwplan voor het voorzieningencluster is ook nagedacht over de invulling van de herontwikkelingslocaties aan/nabij het dorpsplein. Conform de uitgangspunten zoals deze in 2015 zijn vastgelegd is een woningbouwplan ontworpen.

Nu de oplevering van het voorzieningencluster heeft plaatsgevonden, is het van belang de kaders voor de herontwikkeling van de locaties Van Rootselaarschool en Concordia definitief vast te stellen teneinde tot uitvoering te kunnen overgaan.

Op 10 september 2019 besloot ons college in dit kader reeds het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen ter inzage te leggen. Hierover zijn uw raad (per brief van 11 september 2019) en omwonenden schriftelijk geïnformeerd, waarna het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen. Inmiddels is het planproces gevorderd tot het moment dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld en, om de uitvoerbaarheid van het plan te borgen, ook de grondexploitatie kan worden geopend. U wordt voorgesteld hiertoe te besluiten.

Beoogd effect

Het scheppen van een ruimtelijk en financieel kader waarbinnen woningbouw op twee locaties in het hart van Nijkerkerveen plaats kan vinden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

- *Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen*

Achtergrond

In de raadsinformatiebrief van 14 september 2015 (geregistreerd onder nr. 501272 met als titel *Voorzieningen Nijkerkerveen*) wordt (kaderstellend) beschreven dat de achterblijvende locaties Van Rootselaarschool en Concordia worden herontwikkeld naar woningbouwlocaties. Met Heijmans Huizen, WSN en Van Bokhorst Architecten is vanaf 2017, in de spreekwoordelijke luwte van het planproces tot oprichting van het Voorzieningencluster Nijkerkerveen, gewerkt aan de uitwerking van een woningbouwplan voor de achterblijvende locaties. Hierbij zijn verschillende belangen en beleidskaders in acht genomen.

Planuitwerking

Voornaamste uitgangspunt is dat de nieuwbouw voorziet in een ruimtelijke en functionele impuls aan/van het dorpsplein en de Van Rootselaarstraat, dat de woningen voorzien in een behoefte van meerdere doelgroepen, passen in de omgeving, een hoogwaardige uitstraling hebben, dat de parkeerbehoefte van de woningen niet wordt afgewenteld op de openbare ruimte en dat de woningen duurzaam zijn. Het spreekt voor zich dat het volume van de woningbouw moet passen bij het karakter van Nijkerkerveen, wat betekent dat hoogbouw niet aan de orde is.

Met voornoemde uitgangspunten in gedachten is ontworpen aan een woningbouwplan dat uiteindelijk voorziet in 32 woningen. Op de locatie Concordia zijn acht rij- en hoekwoningen van twee lagen met een kap voorzien. De woningen zijn inmiddels als koopwoningen door Heijmans Huizen in de verkoop gebracht. Op de locatie van de Van Rootselaarschool komt een appartementengebouw van twee lagen met een bewoonbare kap dat ruimte biedt aan twintig appartementen voor de senioren doelgroep die door Woningstichting Nijkerk (WSN) verhuurd zullen gaan worden. Ook is voorzien dat op deze locatie door Heijmans Huizen vier twee onder-één-kap koopwoningen worden gerealiseerd. Ook deze woningen zijn inmiddels in verkoop gebracht.

Duurzaamheid

Alle woningen zullen met ambitieuze duurzaamheidsambities worden opgericht, waarbij wordt aangesloten bij de duurzaamheidsambities die de gemeente met Heijmans Huizen heeft vastgelegd voor de ontwikkeling van woningbouw in de wijk Doornsteeg Fase 2. De woningen worden uiteraard gasloos, voorzien van vloerverwarming, een warmteterugwinsysteem, warmtepomp en zonnepanelen.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen maakt de voorziene woningbouw planologisch mogelijk. In de toelichting wordt ingegaan op de achtergrond van het woningbouwplan, het ontwerp van de woningen en de (milieukundige en economische) uitvoerbaarheid. De regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan en schrijven voor op welke locatie en met inachtneming van welke regels de woningen mogen worden opgericht. Het bestemmingsplan is vormgegeven als een zogeheten gedetailleerd bestemmingsplan, zodat voor eenieder duidelijk is waar en met inachtneming van welke regels (waaronder bouwhoogten en bouwvlak) welk type woning gebouwd mag worden (rechtszekerheid).

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft per 19 september 2019 plaatsgevonden. Omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd en daarnaast zijn publicaties geplaatst op de gemeentepagina in de Stad Nijkerk, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Om omwonenden en andere belangstellenden persoonlijk te informeren over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en de uitwerking van het bouwplan is op 23 september 2019 in het huidig gebouw van muziekvereniging Concordia in Nijkerkerveen een inloopbijeenkomst over het bouwplan georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst zijn door vertegenwoordigers van Heijmans Huizen, Van Bokhorst Architecten en de gemeente vragen van omwonenden over de inhoud en planning van het ontwerpbestemmingsplan en bouwplan beantwoord. Waar nodig zijn met omwonenden vervolgspraken gemaakt om, met name over de overgang van het plangebied naar bestaande (buur)percelen, resterende vragen en/of zorgen te bespreken.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn uiteindelijk twee zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In nauw en constructief overleg tussen Heijmans Huizen, de gemeente en de betreffende indieners/betrokkenen is bewerkstelligd dat de zienswijzen inmiddels zijn ingetrokken. Dit maakt dat het plan zonder inachtneming van zienswijzen kan worden vastgesteld. Het voorstel aan uw raad is om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen. In deze notitie wordt ingegaan op enkele ondergeschikte planaanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen wordt geborgd door het openen van een grondexploitatie.

- *De grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen te openen*
- *De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet.*

De twee herontwikkelingslocaties in het hart van Nijkerkerveen zijn economisch eigendom van de Gemeente Nijkerk. Gezien de gemeentelijke grondpositie is het benodigd bij de vaststelling van het bestemmingsplan een grondexploitatie te openen. In de raadsinformatiebrief die op 14 september 2015 is verstuurd is, op basis van toen bekende uitgangspunten, een voorschot genomen op de resultaten van deze grondexploitatie. Beschreven is dat de grondexploitatie een berekend tekort kent van € 475.000,- met een risico van € 500.000,-. Dekking was voorzien uit de Reserve bouwgrondexploitatie, uiteraard na daartoe benodigde bestuurlijke besluitvorming.

Bij de nu voorgestelde vaststelling van het bestemmingsplan Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen dient definitief voorzien te worden in het openen van de grondexploitatie voor de herontwikkeling van de twee woningbouwlocaties. Inmiddels is duidelijk dat het resultaat van de grondexploitatie aanzienlijk beter is dan in 2015 verwacht, echter nog altijd € 108.000,- negatief, met een risico van € 63.000,-. Conform de wettelijke regelgeving zal er een verliesvoorziening gevormd worden ter hoogte van het exploitatietekort ten laste van de Reserve bouwgrondexploitatie. Deze reserve is hiertoe toereikend.

De verbetering van het exploitatiesaldo ten opzichte van het in 2015 verwachte saldo is het gevolg van de lagere rentestand en kortere doorlooptijd dan indertijd voorzien. Ook de inbrengwaarde van de diverse panden is inmiddels lager alsmede de definitieve ramingen van sloop en het bouw- en woonrijpmaken.

Op grond van artikel 10 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur dient er, vanwege aan de orde zijnde financiële belangen van de gemeente, geheimhouding op de grondexploitatie te worden opgelegd. De grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen zal in de eerstvolgende Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) worden opgenomen. Doormiddel van het MPG wordt uw raad op de hoogte gehouden van de (financiële) situatie/voortgang van het project.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

Omwonenden zijn gedurende de voorbereiding van de bouwplannen voor de locaties Concordia en Van Rootselaarschool nauw betrokken. Op diverse inloopbijeenkomsten, informatieavonden en tijdens opvolgende individuele gesprekken is bezien op welke wijze tegemoet kon worden gekomen aan de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden. Gezien het gegeven dat het ontwerpbestemmingsplan kan worden vastgesteld zonder dat er zienswijzen bij het plan resteren, kan worden aangenomen dat de bouwplannen draagvlak hebben in Nijkerkerveen.

Tijdens de bouwwerkzaamheden en de herinrichting van het dorpsplein en aanloopstraten zullen omwonenden en andere belanghebbend actief worden geïnformeerd over de uitvoering van de werkzaamheden en de bijbehorende planning.

Financiën

Onder 'Argumenten' is in dit voorstel ingegaan op de grondexploitatie die samenhangt met de herontwikkeling van de locaties Concordia en Van Rootselaarschool. Vanuit een meer integraal perspectief is het gewenst inzicht te geven in de diverse investeringen die de afgelopen jaren zijn gedaan om het centrum van Nijkerkerveen een impuls te geven. Hiermee wordt tevens opvolging gegeven aan de toezegging van ons college in de commissievergadering van 8 februari 2018 waarin ons college heeft toegezegd een overzicht te geven van de diverse gemeentelijke investeringen in het centrum van Nijkerkerveen. Onderstaand wordt dit overzicht beknopt weergegeven:

- Gemeentelijke investering Voorzieningencluster:
 - o Dorpshuis (inclusief vergrote berging Concordia): € 259.000,-
 - o Bibliotheek: € 133.000,-
 - o Schoolfunctie (dekking Integraal Huisvestingsplan): € 2.740.000,-
- Gemeentelijke kosten en opbrengsten Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen:
 - o Kosten: € 1.327.000,-
 - o Opbrengsten: € 1.227.000,-
 - o Resultaat grondexploitatie: € 100.000,- negatief, € 108.000,- negatief op basis van berekening Netto contante waarde.
- Investering openbare ruimte (herinrichting dorpsplein en aanloopstraten Nijkerkerveen):
 - o Kosten: € 2.708.000
 - o Onder voorbehoud besluitvorming gemeenteraad januari 2020

Uitvoering

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen wordt na de vaststelling voor een periode van zes weken ter inzage gelegd in het kader van de zogeheten beroepsfase. Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode beroep instellen. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Aangezien er geen zienswijzen resteren is het de verwachting dat er niemand in beroep zal gaan tegen het vastgestelde bestemmingsplan en dat het bestemmingsplan eind maart 2020 onherroepelijk zal zijn.

Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal begin 2020 al worden voorzien in de sloop van de locaties Concordia en Van Rootselaarschool. Vervolgens worden de locaties bouwrijp gemaakt, waarna Heijmans Huizen, nadat de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw op basis van het nieuwe bestemmingsplan is verleend, medio 2020 zal starten met de bouw van de voorziene woningen. Nadat de bouwwerkzaamheden medio 2021 zijn afgerond zal het dorpsplein worden heringericht en wordt de integrale gebiedsontwikkeling in het hart van Nijkerkerveen afgerond.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen
- Notitie planaanpassingen
- Grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2019-088

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 17 december 2019 om over te gaan tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en het openen van de grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen;

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen.
2. De grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen te openen
3. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Woningbouw Centrumplan Nijkerkerveen te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk,

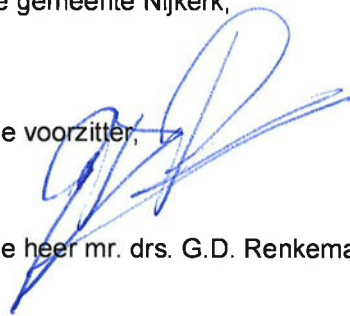
d.d. 30 januari 2020

de griffier,



mevrouw A.G. Verhoef-Franken

de voorzitter,



de heer mr. drs. G.D. Renkema