Raadsvergadering
27 JAN. 2022
NIJKERK

gemeente Nijkerk

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2022-003**	Zaaknummer:	**1207510**
Onderwerp:	**Kaderstelling woningbouw en openen grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen**		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om Deelplan 3 Nijkerkerveen te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie en tevens openen van de bijbehorende grondexploitatie.		

Datum B&W:	7 december 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. De woningbouwontwikkeling Deelplan 3 Nijkerkerveen mogelijk te maken conform het in de bijlage opgenomen globale stedenbouwkundige opzet d.d. 29 november 2021 en het daarbij behorende schetsboek.
2. Het planproces voor Deelplan 3 Nijkerkerveen te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
   a. Deelplan 3 ontwikkelt zicht tot woningbouwlocatie, waarbij aan de noordzijde sprake is van een dorps gedeelte en aan de zuidzijde een landelijk gedeelte met daarbij passende bebouwingsdichtheden;
   b. De ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen voorziet in de realisatie van circa 340 woningen;
   c. Ten aanzien van de woningbouwprogrammering geldt dat sprake is van reeds bestaande afspraken met Plankenburg B.V., maar in overleg zo veel mogelijk aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten en doelstellingen uit de Woonvisie 2020+;
   d. Vanuit de wens om te voorzien in een gemengd woonprogramma zal tevens sprake zijn van realisatie van enkele appartementengebouwen in Deelplan 3 Nijkerkerveen, welke worden vormgegeven in een maat en schaal die passend is bij het karakter van Nijkerkerveen;
   e. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige bedrijven en omwonenden. Dit gebeurt onder meer door het creëren van voldoende waterbufferend vermogen (water en groen) in het plangebied en voor omliggende bestaande woongebieden in Nijkerkerveen;
   f. De hoofdontsluiting ten behoeve van autoverkeer wordt in het dorpse gedeelte vormgegeven door ontsluitingen op de Nieuwe Kerkstraat en de Jacob de Boerweg. Het landelijke gedeelte van Deelplan 3 wordt voor autoverkeer grotendeels ontsloten op de Laakweg, gebruikmakend van de reeds aanwezige stegenstructuur in dit deel. In de uitwerking van Deelplan 3 wordt bezien in hoeverre verkeerskundige maatregelen nodig zijn aan de omliggende wegen;
   g. Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) wordt binnen het plangebied voorzien in diverse routes, waarbij sprake is van diverse doorsteken naar de bestaande wijk aan de oostzijde van het plangebied. Tevens is sprake van een doorgaande fietsroute vanaf de Laakweg (richting Hoevelaken) naar de Nieuwe Kerkstraat (richting Nijkerk);
   h. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2021, tenzij deze nota voor het in procedure gaan van het ruimtelijke plan nog niet is vastgesteld. In dat geval is de huidige Nota Parkeernomen Nijkerk 2014 van toepassing;
   i. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
   j. Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie wordt een duurzaamheidsvisie voor het plan opgesteld. Uitgangspunt daarbij is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal)

dat voor deze locatie wordt voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd, maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (nul-op-de-meter of zelfs energieleverend). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;

k. De kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling komen voor gezamenlijke rekening van de ontwikkelaar (Plankenburg B.V.) en de gemeente. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke kosten, bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, verwervingskosten, kosten van het bouw- en woonrijp maken, eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden en kosten voor aanpassingen van aansluitingen op de omliggende wegen. In dit kader dient een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen gesloten te worden;

l. Omwonenden zijn en worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

3. De grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen te openen;
4. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet;

5. Na afronding van de planprocedure voor Deelplan 3 Nijkerkerveen tevens de voorbereidingen op te starten om te komen tot ontwikkeling van het eerste deel van Deelplan 4 Nijkerkerveen, tot aan de Jacob de Boerweg;
6. De kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van woningen in Deelplan 3 Nijkerkerveen op te nemen in de meerjarenbegroting 2025 tot en met 2028, respectievelijk € 36.500 voor 2025, € 73.000 voor 2026, € 109.500 voor 2027 en € 146.000 voor 2028.

Inleiding

Sinds 2007 wordt gewerkt aan de (woningbouw)ontwikkelingen in Nijkerkerveen in diverse deelplannen. In het kader van de ontwikkeling van deze deelplannen heeft de gemeenteraad in april 2009 het Voorkeursmodel Nijkerkerveen vastgesteld, welke vervolgens in 2011 is herzien. In de afgelopen jaren zijn de Deelplannen 1a, 1b en 2 ontwikkeld en afgerond. Om de woningbouwambitie voor Nijkerkerveen ook de komende jaren te realiseren is gestart met de planontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen. Als basis hiervoor gelden dezelfde randvoorwaarden en uitgangspunten die voortkomen uit het door de gemeenteraad vastgestelde (herziene) Voorkeursmodel Nijkerkerveen en het Integraal Programma van Eisen Nijkerkerveen (IPvE Nijkerkerveen). Ten behoeve van de planontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen is door uw gemeenteraad bij besluit van 12 december 2019 (middels de 2e bestuursrapportage 2019) een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Ook is op 12 november 2019 een eerste inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd om hen te informeren over de start en het verloop van het planproces.

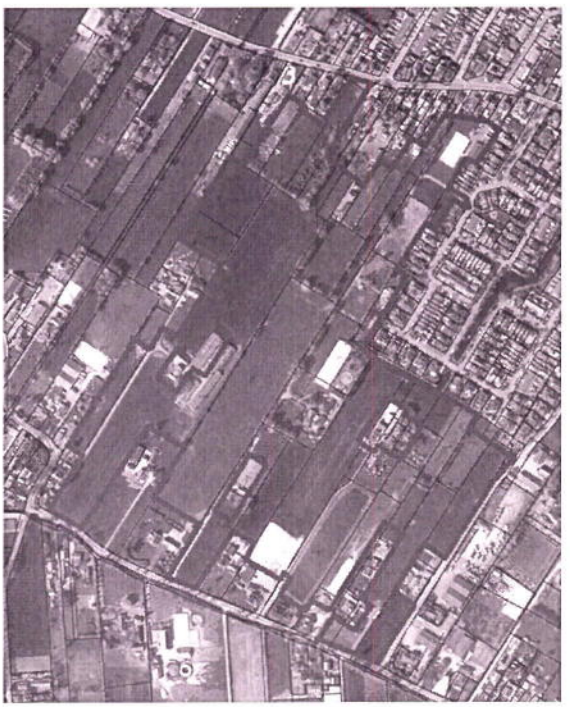
Conform de werkwijze in eerdere deelplannen van Nijkerkerveen is voor Deelplan 3 het uitgangspunt dat deze ontwikkeling vorm wordt gegeven in samenwerking tussen Plankenburg B.V. (ook: bouwbedrijf Van de Mheen) en de gemeente Nijkerk. Basis voor deze samenwerking is de in 2009 getekende intentieovereenkomst met Plankenburg B.V.. In het kader van de ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen zal een uitwerking plaatsvinden in een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen.

Middels onderhavig voorstel wordt uw raad voorgesteld om, in aanvulling op het Voorkeursmodel Nijkerkerveen en IPvE Nijkerkerveen, de kaders voor de verdere uitwerking van Deelplan 3 Nijkerkerveen vast te stellen, op basis van bijgevoegd stedenbouwkundige opzet en het daarbij behorende schetsboek d.d. 29 november 2021 (zie bijlage 1 en 2). Tevens wordt uw raad voorgesteld om na afronding van de planprocedure voor Deelplan 3, de voorbereidingen op te starten om te komen tot ontwikkeling van een gedeelte van Deelplan 4 Nijkerkerveen, tot aan de Jacob de Boerweg.

gemeente Nijkerk

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen tot woningbouwlocatie kan plaatsvinden en na afronding de van de planprocedure tevens de voorbereidingen te starten om te komen tot de ontwikkeling van het eerste deel van Deelplan 4, tot aan de Jacob de Boerweg.



Argumenten

Het totale bruto-plangebied, bestaande uit Deelplan 3 Nijkerkerveen en het eerste deel van Deelplan 4, is circa 18 hectare groot (zie luchtfoto hiernaast). Het plangebied wordt aan noordzijde begrensd door de Nieuwe Kerkstraat en aan de zuidzijde door de Laakweg. De oostzijde van het plangebied grenst aan het bebouwde gebied van de kern Nijkerkerveen en de Jacob de Boerweg. Aan de westzijde grens het gebied aan diverse bedrijfsmatige en agrarische percelen en een aantal woonerven.

In en rondom het plangebied is sprake van diverse particuliere erven. Deze zijn ingepast in het stedenbouwkundige plan. Daarbij geldt voor de huidige woonerven Laakweg 42 en Meester Folkertsstraat 11a dat de bestaande bebouwing geheel zal verdwijnen, waarmee deze gronden integraal onderdeel uitmaken van de voorliggende stedenbouwkundige opzet voor Deelplan 3 Nijkerkerveen.

Aanvullend geldt voor de percelen Laakweg 32 en Laakweg 40 dat voor deze (voormalig agrarische) percelen in een eerder stadium reeds een functieveranderingstraject is doorlopen. Deze percelen zijn in gezamenlijk eigendom van Plankenburg B.V. en de gemeente ontwikkeld, vooruitlopend op de totaalontwikkeling van Deelplan 3. Daarbij is met toepassing van het functieveranderingsbeleid op deze percelen gezamenlijk een drietal nieuwe woonkavels toegevoegd en uitgegeven. Deze nieuwe erven zijn (net als de voormalige agrarische bedrijfswoningen op deze locaties) ingepast in het stedenbouwkundige plan van Deelplan 3 Nijkerkerveen.

Verder geldt dat er aan de zijde van de Laakweg een perceel is gelegen dat in eigendom van Hendriks Van Manen Projecten B.V. Deze grondeigenaren hebben aangegeven het perceel te willen ontwikkelen middels zelfrealisatie. In goed overleg met deze partij wordt gekeken hoe een woningbouwontwikkeling op dit perceel kan worden vormgegeven welke passend is in de totaalontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen en onder welke voorwaarden zelfrealisatie mogelijk kan worden gemaakt. Daarbij is het uitgangspunt dat deze ontwikkeling integraal wordt meegenomen in de algehele bestemmingsplanprocedure voor Deelplan 3 Nijkerkerveen. Voorafgaand hieraan zullen afspraken met grondeigenaren worden vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst. Daarbij zal sprake zijn van onder andere de gebruikelijk bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, maar wordt ook een nader te bepalen bijdrage vastgelegd aan de totale planontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen.

Tot slot zullen in het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan voor Deelplan 3 Nijkerkerveen een aantal aanpassingen en ontwikkelingen meegenomen worden op particuliere percelen die in of direct aangrenzend aan het plangebied zijn gelegen en die met deze grondeigenaren overeen zijn gekomen ten

tijde van grondverwerving en de uitwerking en afstemming van het stedenbouwkundige plan voor Deelplan 3 Nijkerkerveen.

Zoals benoemd is bij start van het planproces op 12 november 2019 een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd in de kantine van de Veensche Boys, om hen zodoende te informeren over de start van het planproces, inzicht te geven in de processtappen en tevens de gelegenheid te bieden om eerste opmerkingen en aandachtspunten ten behoeve van de planontwikkeling mee te geven.

De afgelopen periode is de stedenbouwkundige (hoofd)opzet voor Deelplan 3 Nijkerkerveen uitgewerkt en tevens gepubliceerd en toegelicht via een videopresentatie op de gemeentelijke website. Omwonenden zijn hierover per brief geïnformeerd en daarbij is hen de gelegenheid geboden om te reageren op de (concept) stedenbouwkundige opzet. Dit heeft geleid tot een aanzienlijk aantal reacties van omwonenden. Alle ontvangen reacties en vragen zijn schriftelijke beantwoord en daarnaast is er naar aanleiding van veel reacties ook overleg gevoerd met omwonenden. Op basis van deze reacties zijn diverse aanpassingen aan het stedenbouwkundige ontwerp doorgevoerd, wat heeft geleid tot het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp. Bijgevoegd is een beknopt overzicht van de diverse reacties en onderwerpen (zie bijlage 3).

Het college stelt de raad voor:

1. *De woningbouwontwikkeling Deelplan 3 Nijkerkerveen mogelijk te maken conform het in de bijlage opgenomen globale stedenbouwkundige opzet d.d. 29 november 2021 en het daarbij behorende schetsboek.*

Het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp voorziet in een ontwikkeling waarbij in het plangebied twee deelgebieden worden onderscheiden. Het noordelijke deel betreft het 'dorpse' gedeelte en het zuidelijke deel is het 'landelijke' gedeelte (zie overzicht met plangrenzen zoals opgenomen op pagina 2 van het bijgevoegde schetsboek).
In het Voorkeursmodel Nijkerkerveen en het plan van aanpak voor Deelplan 3 is verwoord dat het uitgangspunt is dat in het landelijke gedeelte wordt voorzien in een lagere bebouwingsdichtheid (circa 15 woningen per hectare), als overgang naar het omliggende buitengebied en in het dorpse gedeelte wordt voorzien in een hogere bebouwingdichtheid (circa 24 woningen per hectare), in aansluiting op de bestaande bebouwing van de kern Nijkerkerveen. Hierbij is tevens de globale begrenzing van beide gebieden aangegeven (zie pagina 2 van het bijgevoegde schetsboek).

Van belang om te benoemen is dat in het stedenbouwkundige ontwerp voor Deelplan 3 tevens een klein deel van Deelplan 4 is meegenomen. De grens tussen beide deelplannen komt voort uit het Voorkeursmodel Nijkerkerveen maar is ruimtelijk gezien niet erg logisch. Met het oog op de integraliteit van het stedenbouwkundige ontwerp en de integrale ontwikkeling van dit gebied is er daarom voor gekozen om een deel van Deelplan 4, aansluitend aan Deelplan 3 en ten westen van de Jacob de Boerweg, reeds mee te ontwerpen. Voor een deel is dit zelfs noodzakelijk om ook te kunnen voorzien in een goede waterstructuur en een ontsluitingsstructuur richting de Jacob de Boerweg. De gronden die vallen binnen Deelplan 4 worden vooralsnog niet meegenomen in de bestemmingsplanprocedure en de nadere uitwerking, met uitzondering van de voorziene (hoofd)ontsluitingsstructuur en een watergang op deze gronden.

Gezien de nauwe ruimtelijke samenhang tussen beide gebieden wordt u raad middels dit raadvoorstel wel voorgesteld om na afronding van de planprocedure voor Deelplan 3 Nijkerkerveen ook de

voorbereidingen op te starten om te komen tot ontwikkeling van dit eerste deel van Deelplan 4 Nijkerkerveen.

In het bijgevoegde schetsboek (bijlage 2) wordt ingegaan op de achtergrond van het gebied en deze bevat een analyse van het plangebied en haar omgeving. Daarbij is op basis van de onder andere de historische groen- en waterstructuren, maar ook bijvoorbeeld de waterhuishoudkundige aard van het gebied en de typering van de twee deelgebieden(dorps en landelijk) het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp opgesteld. Tevens bevat het schetsboek themakaarten die betrekking hebben op diverse van de hierna genoemde deelonderwerpen en kaders. De verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan en de vervolgprocedure voor Deelplan 3 Nijkerkerveen zal gepaard gaan met inachtneming van diverse kaders waartoe uw raad wordt voorgesteld te besluiten. Hierna worden deze toegelicht. Als het gaat om de voorliggende stedenbouwkundige opzet van Deelplan 3 Nijkerkerveen dient volledigheidshalve vermeld te worden dat deze op onderdelen nog aangepast en gewijzigd kan worden, op basis van de nadere uitwerking en gesprekken met belanghebbenden.

2. *Het planproces voor Deelplan 3 Nijkerkerveen te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:*

    a. *Deelplan 3 ontwikkelt zicht tot woningbouwlocatie, waarbij aan de noordzijde sprake is van een dorps gedeelte en aan de zuidzijde een landelijk gedeelte met daarbij passende bebouwingsdichtheden;*

In het stedenbouwkundige ontwerp voor Deelplan 3 Nijkerkerveen is gebruik gemaakt van de reeds bestaande landschappelijk en historische structuren in het slagenlandschap van Nijkerkerveen (groene en blauwe dragers). Deze structuren vormen de basis voor de opzet van de voorziene woningbouw op deze uitleglocatie. Daar waar mogelijk worden tevens landschappelijk en historische elementen versterkt. Een goed voorbeeld hiervan is het historische 'bakkerspaadje' dat een prominente plek heeft gekregen in het stedenbouwkundige ontwerp. Het overgrote deel van het bakkerspaadje zal als recreatieve wandel- en fietsverbinding tussen het landelijke en dorpse gedeelte van de ontwikkeling worden ingericht, over een klein gedeelte zal bestemmingsverkeer worden toegestaan. Met het oog op de wateropgave in het gebied wordt tevens voorzien in een robuuste waterstructuur in en rondom het plangebied. De grote waterpartij in het midden van het plangebied draagt substantieel bij aan het waterbufferend vermogen van het plangebied maar vormt tevens een hoogwaardige groen-blauwe ader in het plangebied. Daarnaast heeft deze watergang ook een extra waterbergend effect voor de bestaande omliggende woongebieden in Nijkerkerveen. Ook vormt deze waterpartij een natuurlijke overgang tussen het dorpse gedeelte en het landelijke gedeelte van Deelplan 3.

Zowel in het dorpse als in het landelijke deel van Deelplan 3 wordt voorzien in een gemengd programma. Wel is sprake van verschillende bebouwingsdichtheden. Het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp voorziet in een dorps deel met een bebouwingsdichtheid van 26,6 woningen per hectare en in een landelijke deel met een bebouwingsdichtheid van 15,3 woningen per hectare. Deze bebouwingsdichtheden zijn hiermee vrijwel in lijn met de uitgangspunten van het Voorkeursmodel Nijkerkerveen en IPvE Nijkerkerveen.

    b. *De ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen voorziet in de realisatie van circa 340 woningen;*
    c. *Ten aanzien van de woningbouwprogrammering geldt dat sprake is van reeds bestaande afspraken met Plankenburg B.V., maar in overleg zo veel mogelijk aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten en doelstellingen uit de Woonvisie 2020+;*
    d. *Vanuit de wens om te voorzien in een gemengd woonprogramma zal tevens sprake zijn van realisatie van enkele appartementengebouwen in Deelplan 3 Nijkerkerveen, welke*

worden vormgegeven in een maat en schaal die passend is bij het karakter van Nijkerkerveen;

In de basis komen de uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering voor Deelplan 3 (en deelplan 4) voort uit het door de raad vastgestelde Voorkeursmodel Nijkerkerveen. Die programmeringseisen vormen ook onderdeel van de intentieovereenkomst met Plankenburg B.V. en zijn daarmee in feite ook van toepassing op de samenwerking bij de huidige woningbouwontwikkeling Deelplan 3 Nijkerkerveen. Destijds (2009) was sprake van een gemeentelijke Woonvisie 2005+ waarbij in het Voorkeursmodel en het IPvE ten aanzien van de woningbouwprogrammering was opgenomen dat een verdeling van 30% sociaal (onderverdeeld in 50% sociale huur en 50% sociale koop), 30% middelduur en 40% duur uitgangspunt was. Met de herziening va het Voorkeursmodel in 2011 zijn ook de programmeringseisen gewijzigd (maar overigens niet geactualiseerd in de intentieovereenkomst). Dit hield verband met gewijzigd provinciaal beleid, waarbij als eis is gaan gelden dat het aandeel goedkope woningen (sociaal) tenminste 35% dient te zijn bij woningbouwontwikkelingen. Dit leidde in het herziene Voorkeursmodel tot een verdeling met 35% sociaal, 35% middelduur en 30% duur. Dit is daarmee in lijn met de voorgaande Woonvisie 2015+, welke ook nog van toepassing was bij de start van het planproces van deze ontwikkeling.

Gedurende dit planproces heeft er een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie plaatsgevonden en is door uw gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld. In de technische bespreking van de Woonvisie met uw gemeenteraad is destijds ook toegelicht dat voor Deelplan 3 Nijkerkerveen sprake is van bestaande afspraken, waarmee de Woonvisie 2020+ dus ook niet zondermeer van toepassing kan worden verklaard op deze ontwikkeling. Wel is de afgelopen periode in goed overleg ingezet op de uitwerking van een woningbouwprogrammering voor Deelplan 3 welke ondanks oude afspraken zo veel mogelijk in lijn is met de uitgangspunten, doelen en voorwaarden uit de Woonvisie 2020+.

In de gevoerde gesprekken was daarbij sprake van twee belangrijke discussiepunten, namelijk de verdeling tussen sociale huur en sociale koop (binnen de gestelde 35% sociaal) en de haalbaarheid van het toevoegen van woningaanbod in de categorie middelduur – laag. Dit heeft uiteindelijk geleidt tot een programmering waarbij wél voorzien wordt in het gewenst aandeel van 10% laag-midden (conform de Woonvisie 2020+), maar waarbij de verhouding tussen het aandeel sociale huur en sociale koop niet wijzigt ten aanzien van de afspraken in de intentieovereenkomst. Op dit laatste onderdeel wijkt de programmering daarmee af van het gestelde in de Woonvisie 2020+, waarin is aangegeven dat maximaal 5% van de programmering mag worden ingevuld als sociale koopwoningen. Binnen de 35% sociaal in Deelplan 3 zal de verhouding tussen sociale koopwoningen en sociale huurwoningen gelijk zijn, waarmee dus voor dit onderdeel vastgehouden wordt aan de uitgangspunten van de intentieovereenkomst uit 2009.

Voor de sociale koopwoningen in Deelplan 3 Nijkerkerveen geldt dat deze worden aangeboden met toepassing van Koopgarant (zie bijlage 4 bij het raadsvoorstel). De Koopgarantregeling biedt de mogelijkheid om een woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde aan te bieden door het toepassen van een koperskorting. Hiermee hebben de sociale koopwoningen in Deelplan 3 in feite een marktwaarde die hoger ligt (categorie middelduur), maar kunnen deze worden aangeboden in een lagere prijscategorie (sociale koop). Bovendien wordt hierdoor een kwalitatief betere woning aangeboden voor de doelgroep voor een sociale koopwoning.

Voor de sociale koopwoningen in Deelplan 3 is daarbij ook sprake van een instandhoudingsverplichting, zodat deze woningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. In de recent vastgestelde Verordening doelgroepen woningbouw Nijkerk is voor sociale koopwoningen opgenomen

dat sprake dient te zijn van een instandhoudingstermijn van 10 jaar. In overleg met Plankenburg B.V. is overeengekomen dat voor de sociale koopwoningen in Deelplan 3 sprake zal zijn van een langere instandhoudingstermijn van 15 jaar.

Dit heeft geleid tot de volgende voorziene woningbouwprogrammering en aantallen:

	Woonvisie 2020+	Aantal	Percentage	Verschil
Sociaal	35%	118	35 %	-
Laag midden	10%	36	10 %	-
Hoog midden	15%	49	15 %	-
Duur	40%	136	40 %	-
	100%	339	100%	

Het voorliggende stedenbouwkundige plan voorziet hiermee, op basis van voornoemde bebouwingsdichtheden in de realisatie van circa 340 woningen in Deelplan 3 Nijkerkerveen. Hierbij is sprake van gemengde woonmilieus met een gevarieerd programma in zowel het dorpse als het landelijke gedeelte. In het dorpse gedeelte ligt hierbij iets meer de nadruk op rij- en hoekwoningen en is tevens sprake van (beperkte) gestapelde bouw. In het landelijke gedeelte ligt de nadruk wat meer op het duurdere segment woningen (vrijstaande of 2^1-kap-woningen), maar is tevens sprake van kleinere wooneenheden (rij- en hoekwoningen).

In de programmering wordt extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van starters en senioren. Hierbij wordt in het dorpse gedeelte van het plangebied onder meer gedacht aan realisatie van rug-aan-rug-woningen en is tevens sprake van kleinschalige appartementen. Hierbij dient benadrukt te worden dat deze appartementengebouwen in schaal en omvang passend dienen te zijn bij het karakter van Nijkerkerveen. Uitgangspunt hierbij is dan ook dat deze bebouwing niet hoger wordt dan maximaal drie lagen met kap. In het landelijke gedeelte is enkel sprake van grondgebonden woningen, passend bij het landelijke karakter van dit gebied.

Hiermee voorziet het totale programma in de behoefte van starters, (doorstroom)gezinnen en senioren. Conform de Woonvisie 2020+ zal 10% van de programmering bestaan uit woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren, door het voornemen om diverse appartementen en nul-trede woningen op te nemen in de programmering. Daarbij worden twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen naar wens uitgerust met een volledig woonprogramma op de begane grond.

Aanvullend op het bovenstaande zal tevens aandacht zijn voor de in de Woonvisie 2020+ opgenomen wens om woningen zo veel mogelijk lokaal aan te bieden en de gewenste transparantie in het toewijzingssysteem.

e. *In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige bedrijven en omwonenden. Dit gebeurt onder meer door het creëren van voldoende waterbufferend vermogen (water en groen) in het plangebied en voor omliggende bestaande woongebieden in Nijkerkerveen;*

In de stedenbouwkundige opzet van Deelplan 3 is rekening gehouden met aanwezige bedrijven en agrarische bedrijvigheid rondom het plangebied. Voor een tweetal bedrijven geldt dat hier specifieke (geluidreducerende) maatregelen noodzakelijk zijn. Hierover wordt reeds het overleg gevoerd met deze bedrijven. In het kader van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan zal tevens sprake zijn van

diverse bedrijfsbezoeken door de Omgevingsdienst om na te gaan of de vergunde situatie op de omliggende bedrijfslocaties ook in overeenstemming is met de feitelijke situatie.

In het stedenbouwkundig ontwerp is waar mogelijk rekening gehouden met de positionering, bouwhoogte en afstand van bebouwing ten opzicht van bestaande percelen. Hierover is ook met diverse bewoners het gesprek gevoerd. Verder is gedurende zowel de inloopbijeenkomst van november 2019 als in reactie op het in januari 2021 gepubliceerde stedenbouwkundige ontwerp door omwonenden veelvuldig aandacht gevraagd voor de waterhuishoudkundige situatie in en rondom het plangebied (daarmee ook van bestaande woongebieden) van Deelplan 3. Dit met name vanwege de relatief hoge grondwaterstand en de regelmatige wateroverlast die als gevolg hiervan ook al in de bestaande situatie door veel omwonenden wordt ervaren. Uitgangspunt is dan ook dat de waterhuishoudkundige overgang naar aangrenzende percelen buiten het plangebied zorgvuldig vorm wordt gegeven. Er mag geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie bij bestaande percelen ontstaan als gevolg van de realisatie van Deelplan 3 Nijkerkerveen. Op basis van welke maatregelen dit zal gebeuren zal in het vervolgtraject verder geconcretiseerd worden in een waterhuishoudkundig plan. Daar waar nodig en wenselijk zal hierover afstemming zijn met omwonenden. In het stedenbouwkundige ontwerp is hier al rekening mee gehouden door diverse (al dan niet bestaande) watergangen in en rondom het plangebied op te nemen in het ontwerp en tevens te voorzien in de hoofdwaterstructuur met grote waterpartij in het midden van het plangebied.

f. De hoofdontsluiting ten behoeve van autoverkeer wordt in het dorpse gedeelte vormgegeven door ontsluitingen op de Nieuwe Kerkstraat en de Jacob de Boerweg. Het landelijke gedeelte van Deelplan 3 wordt voor autoverkeer grotendeels ontsloten op de Laakweg, gebruikmakend van de reeds aanwezige stegenstructuur in dit deel. In de uitwerking van Deelplan 3 wordt bezien in hoeverre verkeerskundige maatregelen nodig zijn aan de omliggende wegen;

g. Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) wordt binnen het plangebied voorzien in diverse routes, waarbij sprake is van diverse doorsteken naar de bestaande wijk aan de oostzijde van het plangebied. Tevens is sprake van een doorgaande fietsroute vanaf de Laakweg (richting Hoevelaken) naar de Nieuwe Kerkstraat (richting Nijkerk);

h. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2021, tenzij deze nota voor het in procedure gaan van het ruimtelijke plan nog niet is vastgesteld. In dat geval is de huidige Nota Parkeernomen Nijkerk 2014 van toepassing;

In het stedenbouwkundige ontwerp voor Deelplan 3 is uitgangspunt dat het dorpse en landelijke deel een vrijwel gescheiden infrastructuur hebben (voor gemotoriseerd verkeer). In het dorpse gedeelte wordt voorzien in een infrastructuur met een hoofdontsluiting op de Nieuwe Kerkstraat en een hoofdontsluiting op de Jacob de Boerweg. Het landelijke deel wordt grotendeels via de (veelal bestaande) stegenstructuur ontsloten op de Laakweg. Hiermee worden reeds aanwezige en historische landschappelijke structuren in het stedenbouwkundige ontwerp teruggebracht en bovendien benadrukt de stegenstructuur (en het daar bijbehorende wegprofiel) ook het landelijke karakter van het zuidelijke gebied. Overigens is het daarbij zo dat een deel van de (met name kleinere) woningen in het landelijke deel wel ontsloten gaat worden op het dorpse gedeelte van de ontwikkeling. Deze woningen worden niet ontsloten via de stegenstructuur richting de Laakweg. Hiermee wordt het aantal verkeersbewegingen op de stegenstructuur in het landelijke deel en op de Laakweg verder beperkt (zie ook de themakaart hierover die opgenomen is in het bijgevoegde schetsboek).

In het vervolgtraject zal sprake zijn van een nadere verkeerskundige uitwerking en onderbouwing bij Deelplan 3 Nijkerkerveen. Op dat moment zal ook bezien worden in hoeverre verkeerskundige maatregelen of herinrichting van de omliggende wegen (Nieuwe Kerkstraat, Jacob de Boerweg of Laakweg) nodig en aan de orde zijn.

Binnen het plangebied wordt voorzien in diverse recreatieve 'ommetjes' voor wandelaars. Waar mogelijk wordt aangesloten op wandelroutes in de omgeving van Deelplan 3 Nijkerkerveen. Tevens is sprake van routes voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) naar het naastgelegen woongebied om zodoende vanuit Deelplan 3 ook te voorzien in verbindingen met naastgelegen woongebieden.

In lijn met de nog vast te stellen gemeentelijke Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 is in het stedenbouwkundige ontwerp voorzien in een passend aantal parkeervoorzieningen bij de nieuwe te realiseren woningen. Naar verwachting wordt deze parkeernota per december 2021 aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. Indien deze nota echter nog geen rechtskracht heeft op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan voor Deelplan 3 Nijkerkerveen ter inzage wordt gelegd, wordt de (huidige) Nota Parkeernormen 2014 nog toegepast.

i. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;

Om te borgen dat zowel de inrichting van de openbare ruimte als de vormgeving en uitstraling van de bebouwing passend zal zijn bij het gewenste ruimtelijke karakter en de voorziene uitstraling in beide deelgebieden, zal ter zekerstelling hiervan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht vervolgens ter vaststelling aan uw raad aangeboden worden. In het beeldkwaliteitsplan zal uitgewerkt worden welke beeldkwaliteit van toepassing is in ieder deelgebied (dorpse en landelijke deel) van Deelplan 3.

j. Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie wordt een duurzaamheidsvisie voor het plan opgesteld. Uitgangspunt daarbij is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat voor deze locatie wordt voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd, maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (nul-op-de-meter of zelfs energieleverend). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;

Het is van belang te borgen dat deze ontwikkeling past binnen de Nijkerkse duurzaamheidsambitie. Daarom zal tevens een duurzaamheidsvisie voor Deelplan 3 Nijkerkerveen worden opgesteld. De komende tijd zal in samenspraak tussen Plankenburg B.V. en gemeente deze ambitie verder worden vormgegeven, waarbij uitgangspunt is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat sprake is van een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk. Op planniveau zullen woningen daarom tenminste energieneutraal worden gerealiseerd. Onder het begrip energieneutraal worden de volgende energieprestatie-indicatoren verstaan:

- BENG 2-eis = 0 kWh/m²
- BENG 3-eis = 100%

In andere woorden, de woning wint op jaarbasis evenveel hernieuwbare energie als nodig is voor gebouwgebonden functies. Daarnaast wordt er geen gebruik gemaakt van fossiele energie. Voor de BENG 1-eis gelden de wettelijke normen.

k. De kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling komen voor gezamenlijke rekening van de ontwikkelaar (Plankenburg B.V.) en de gemeente. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke kosten, bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, verwervingskosten, kosten van het bouw- en woonrijp maken, eventuele

tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden en kosten voor aanpassingen van aansluitingen op de omliggende wegen. In dit kader dient een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen gesloten te worden;

De ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen vindt plaats op basis van een samenwerking met Plankenburg B.V. en gemeente. Voor Deelplan 3 wordt een gezamenlijke exploitatie gevoerd. Daarmee komen dus alle kosten en opbrengsten voor rekening van beide partijen. Het resultaat van de ontwikkeling wordt hiermee gedeeld tussen beide partijen, conform de intentieovereenkomst. De afspraken hierover worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.
In het derde beslispunt van dit voorstel wordt uw raad in dit kader voorgestelde de gemeentelijke exploitatie te openen.

I. Omwonenden zijn en worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

De omwonenden rondom het plangebied zijn bij de start van het planproces geïnformeerd (november 2019) en opnieuw nadat een eerste stedenbouwkundige opzet voor Deelplan 3 Nijkerkerveen gereed was (januari 2021). Op beide momenten zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om ook hun input en opmerkingen te leveren. Daarnaast hebben ook diverse één op één gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. Na kaderstelling zal gestart worden met de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor Deelplan 3 Nijkerkerveen. Op het moment dat deze stukken ter inzage worden gelegd zal opnieuw een inloopbijeenkomst georganiseerd worden (of zal de informatievoorziening anderszins worden vormgegeven indien een inloopbijeenkomst vanwege coronamaatregelen niet mogelijk blijkt te zijn). Desgewenst kunnen omwonenden ook een zienswijze indienen gedurende de ter inzage legging van voornoemde stukken. In de verdere uitwerking en detaillering van het openbaar gebied zullen omwonenden ook opnieuw in de gelegenheid gesteld worden om mee te praten over de uitwerking.

3. *De grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen te openen;*
4. *De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet;*

Zoals beschreven wordt de ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen opnieuw vormgegeven middels een samenwerking met Plankenburg B.V. en de gemeente Nijkerk. Veel van de gronden in Deelplan 3 zijn momenteel reeds in gezamenlijk bezit, maar een deel is ook nog in volledig bezit van Plankenburg B.V. Met het oog hierop wordt voorgesteld om op dit moment reeds de grondexploitatie voor Deelplan 3 Nijkerkerveen te openen, om zodoende ook als gemeente volwaardig financieel te kunnen participeren in deze ontwikkeling. Hierbij voert de gemeente de grondexploitatie voor het gehele grondgebied en wordt het resultaat met Plankenburg B.V. gedeeld. Door op dit moment de grondexploitatie te openen kunnen de gronden van Plankenburg B.V. verworven worden, zodat deze voor 100% in eigendom van de gemeente komen. Na afloop van het project zal het resultaat gedeeld worden met Plankenburg (ook als sprake is van een negatief resultaat). Het voorziene resultaat van de grondexploitatie is inzichtelijk gemaakt in de bijgevoegde (vertrouwelijke) grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen (zie bijlage 5). In de grondexploitatie is tevens een post opgenomen met het oog op de nog lopende gesprekken in het kader van grondverwerving op een aantal locaties.

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 gelegd. De raad wordt voorgesteld deze opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.
De grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen zal in de eerstvolgende Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) worden opgenomen. Doormiddels van het MPG wordt de raad op de hoogte gehouden van de (financiële) situatie en voortgang van onderhavige ontwikkeling.

5. *Na afronding van de planprocedure voor Deelplan 3 Nijkerkerveen tevens de voorbereidingen op te starten om te komen tot ontwikkeling van het eerste deel van Deelplan 4 Nijkerkerveen, tot aan de Jacob de Boerweg;*

Zoals eerder aangegeven is ten tijde van de opstelling van het Ontwikkelmodel Nijkerkerveen de grens tussen Deelplan 3 Nijkerkerveen en het eerste deel van Deelplan 4 Nijkerkerveen ruimtelijk gezien niet bijzonder logisch gesitueerd. Om die reden is er voor gekozen om een deel van de gronden van Deelplan 4 reeds mee te ontwerpen bij Deelplan 3. Deels is dit ook noodzakelijk om voor Deelplan 3 te kunnen voorzien in een goede waterstructuur en ontsluitingsstructuur richting de Jacob de Boerweg. Ook vanuit de integraliteit van het ontwerp voor dit gebied is het logisch om voor deze gronden van Deelplan 4 te voorzien in een stedenbouwkundige en ruimtelijke opzet die aansluit bij die van Deelplan 3. Gezien het voorgaande en de blijvende behoefte aan woningbouw binnen de gemeente wordt uw gemeenteraad voorgesteld om, zodra de planprocedure Deelplan 3 is afgerond, ook de voorbereidingen te starten om te komen tot ontwikkeling van dit eerste deel van Deelplan 4 (tot aan de Jacob de Boerweg). Leidraad hierbij is dan het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp (hoewel ter zijner tijd mogelijk op een aantal onderdelen nog wijzigingen volgen).

Op welke wijze deze ontwikkeling verder vorm krijgt zal te zijner tijd verder uitgewerkt worden, waarbij voor dit deel ook opnieuw een kaderstellend voorstel aan uw gemeenteraad zal worden voorgelegd.

6. *De kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van woningen in Deelplan 3 Nijkerkerveen op te nemen in de meerjarenbegroting 2025 tot en met 2028, respectievelijk € 36.500 voor 2025, € 73.000 voor 2026, € 109.500 voor 2027 en € 146.000 voor 2028.*

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.

Op basis van het bouwvolume per jaar en het bouw- en woonrijpmaken is een opzet gemaakt voor te verwachten kosten in verschillende jaren (zie de hierna volgende tabel).

Beheerkosten jaarlijks onderhoud Deelplan 3
meerjarenbegroting 2025 t/m 2028

Planning oplevering woonrijpmaken vanuit de Grondexploitatie	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Aantal woningen 340 stuks	85	85	85	85	-
Verharding, riolering, OV, openbaar groen en water		€ 36.500	€ 73.000	€ 109.500	€ 146.000

De dekking van deze kosten vindt plaats door inkomsten vanuit de WOZ, de rioolheffing, afvalstoffenheffing en hogere algemene uitkering uit het gemeente fonds door de groei van het aantal woningen en inwoners binnen Nijkerk.

Kanttekeningen
N.v.t.

Financiën
Ten behoeve van de planontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen is door uw gemeenteraad bij besluit van 12 december 2019 (middels de 2e bestuursrapportage 2019) een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Middels voorliggend raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om de grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen te openen.

Communicatie
Omwonenden zijn en worden op diverse momenten in het planproces betrokken en de gelegenheid geboden om opmerkingen en aandachtspunten mee te geven ten behoeve van de ontwikkeling. Zoals benoemd is bij start van het planproces op 12 november 2019 een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd in de kantine van de Veensche Boys. Begin 2021 is de stedenbouwkundige (hoofd)opzet voor Deelplan 3 Nijkerkerveen gepubliceerd en toegelicht via een videopresentatie op de gemeentelijke website. Hierop hebben omwonenden gereageerd en zijn gesprekken gevoerd, wat tot de nodige aanpassingen heeft geleid.
Na besluitvorming van uw gemeenteraad zal gestart worden met de uitwerking van een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp beeldkwaliteitsplan. Bij ter inzage legging van deze stukken zullen omwonenden opnieuw geïnformeerd worden en zal een inloopbijeenkomst georganiseerd worden (tenzij dat vanwege corona-maatregelen niet mogelijk is, dan zal op andere wijze invulling worden gegeven hieraan).
Verder worden diverse één-op-één-gesprekken gevoerd met omwonenden en zal tevens de projectpagina van Deelplan 3 op de gemeentelijke website benut worden om omwonenden en geïnteresseerden op de hoogte te houden van de voortgang.

Vervolg
Na besluitvorming van uw gemeenteraad over de inhoudelijke en procesmatige kaders zal gestart worden met de uitwerking van een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp beeldkwaliteitsplan. Nadat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter inzage hebben gelegen worden deze ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Bijlagen
- Bijlage 1 - Stedenbouwkundig ontwerp d.d. 29 november 2021
- Bijlage 2 - Stedenbouwkundig schetsboek d.d. 29 november 2021
- Bijlage 3 - Reacties omwonenden op concept stedenbouwkundig plan d.d. 12 januari 2021
- Bijlage 4 - Toelichting Koopgarant
- Bijlage 5 - Grondexploitatie (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer D.J. van Huizen	de heer mr. drs. G.D. Renkema

gemeente Nijkerk

RAADSBESLUIT

Nummer: 2022-003

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 7 december 2021;

b e s l u i t :

1. De woningbouwontwikkeling Deelplan 3 Nijkerkerveen mogelijk te maken conform het in de bijlage opgenomen globale stedenbouwkundige opzet d.d. 29 november 2021 en het daarbij behorende schetsboek.

2. Het planproces voor Deelplan 3 Nijkerkerveen te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
    a. Deelplan 3 ontwikkelt zicht tot woningbouwlocatie, waarbij aan de noordzijde sprake is van een dorps gedeelte en aan de zuidzijde een landelijk gedeelte met daarbij passende bebouwingsdichtheden;
    b. De ontwikkeling van Deelplan 3 Nijkerkerveen voorziet in de realisatie van circa 340 woningen;
    c. Ten aanzien van de woningbouwprogrammering geldt dat sprake is van reeds bestaande afspraken met Plankenburg B.V., maar in overleg zo veel mogelijk aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten en doelstellingen uit de Woonvisie 2020+;
    d. Vanuit de wens om te voorzien in een gemengd woonprogramma zal tevens sprake zijn van realisatie van enkele appartementengebouwen in Deelplan 3 Nijkerkerveen, welke worden vormgegeven in een maat en schaal die passend is bij het karakter van Nijkerkerveen;
    e. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige bedrijven en omwonenden. Dit gebeurt onder meer door het creëren van voldoende waterbufferend vermogen (water en groen) in het plangebied en voor omliggende bestaande woongebieden in Nijkerkerveen;
    f. De hoofdontsluiting ten behoeve van autoverkeer wordt in het dorpse gedeelte vormgegeven door ontsluitingen op de Nieuwe Kerkstraat en de Jacob de Boerweg. Het landelijke gedeelte van Deelplan 3 wordt voor autoverkeer grotendeels ontsloten op de Laakweg, gebruikmakend van de reeds aanwezige stegenstructuur in dit deel. In de uitwerking van Deelplan 3 wordt bezien in hoeverre verkeerskundige maatregelen nodig zijn aan de omliggende wegen;
    g. Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) wordt binnen het plangebied voorzien in diverse routes, waarbij sprake is van diverse doorsteken naar de bestaande wijk aan de oostzijde van het plangebied. Tevens is sprake van een doorgaande fietsroute vanaf de Laakweg (richting Hoevelaken) naar de Nieuwe Kerkstraat (richting Nijkerk);
    h. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2021, tenzij deze nota voor het in procedure gaan van het ruimtelijke plan nog niet is vastgesteld. In dat geval is de huidige Nota Parkeernomen Nijkerk 2014 van toepassing;

i. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
j. Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie wordt een duurzaamheidsvisie voor het plan opgesteld. Uitgangspunt daarbij is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat voor deze locatie wordt voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd, maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen (nul-op-de-meter of zelfs energieleverend). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;
k. De kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling komen voor gezamenlijke rekening van de ontwikkelaar (Plankenburg B.V.) en de gemeente. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke kosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, verwervingskosten, kosten van het bouw- en woonrijp maken, eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden en kosten voor aanpassingen van aansluitingen op de omliggende wegen. In dit kader dient een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen gesloten te worden;
l. Omwonenden zijn en worden betrokken en geconsulteerd bij de planvorming.

3. De grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen te openen;
4. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Deelplan 3 Nijkerkerveen te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet;

5. Na afronding van de planprocedure voor Deelplan 3 Nijkerkerveen tevens de voorbereidingen op te starten om te komen tot ontwikkeling van het eerste deel van Deelplan 4 Nijkerkerveen, tot aan de Jacob de Boerweg;
6. De kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van woningen in Deelplan 3 Nijkerkerveen op te nemen in de meerjarenbegroting 2025 tot en met 2028, respectievelijk € 36.500 voor 2025, € 73.000 voor 2026, € 109.500 voor 2027 en € 146.000 voor 2028.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 27 januari 2022,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA