

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2018 - 012	Registratiekenmerk:	1192753
Onderwerp:	Kaderstelling herontwikkeling Koninginneweg 1, Hoevelaken		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken te herontwikkelen tot een werk- en woningbouwlocatie		

Datum:	16 januari 2018	Portefeuillehouder:	Wethouder Van Veelen
---------------	------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Uit te spreken een herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken mogelijk te maken conform de uitgangspunten zoals verwoord in bijgaand visiedocument Schetsontwerp Koninginneweg 1, Hoevelaken
2. Het college te verzoeken hiertoe een planproces op te starten waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - Het perceel Koninginneweg 1 herontwikkelt zich primair tot een werk- en woningbouwlocatie in de overgangszone tussen Station Hoevelaken, Rijksweg A1 en de kern Hoevelaken op basis van een onderscheidende stedenbouwkundige opzet
 - Binnen deze stedenbouwkundige opzet wordt voorzien in de realisatie van een werklocatie die is georiënteerd op de A1 en die in dat kader een fysieke buffer vormt tussen de A1 en de (woon)kern Hoevelaken
 - In de oksel van de Koninginneweg en de Stoutenburgerlaan wordt, ten noorden van de toekomstige werklocatie, een woningbouwplan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van circa 160 woningen
 - Bij de planuitwerking wordt in samenspraak met Rijkswaterstaat en ProRail gezien in hoeverre de herontwikkeling van het plangebied kan worden afgestemd op de uitgangspunten voor de reconstructie van Knooppunt Hoevelaken en de ambitie om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het Station Hoevelaken te verbeteren
 - Nadere kwalitatieve en kwantitatieve inhoudelijke planuitgangspunten worden in samenspraak tussen initiatiefnemer en gemeente de komende periode verkend en voordat wordt overgegaan tot het opstellen van een bestemmingsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden
 - Als vervolgstap in het planproces wordt met belanghebbenden (waaronder omwonenden en omliggende bedrijven) in gesprek getreden over de uitgangspunten van de herontwikkeling en de impact op omgeving van het plangebied

Inleiding

Het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken (circa 6 ha groot) maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Overhorst in de overgangszone tussen de A1 en de (woon)kern Hoevelaken. Het perceel is in eigendom van en in gebruik door retailserviceorganisatie Euretco (voorheen Intres, inmiddels onderdeel van de EK Servicegroup). Bij Euretco in Hoevelaken werken zo'n 300 mensen om de 1900 ondernemers en franchisenemers van formules van Euretco te ondersteunen. Tot de formules van Euretco behoren onder andere INTERSPORT, Runnersworld, The Athlete's Foot, Hubo, Multimate, Decorette, Topform en Libris/Blz.

Het gebouw van Euretco op het perceel Koninginneweg 1 voorziet in circa 23.000 m² BVO en herbergt naast een reguliere kantoorfunctie ook een grote exporuitme. Het gebouw is gedeeltelijk gedateerd en heeft een beperkte toekomstwaarde. Vooral van de exporuitme wordt onvoldoende gebruik gemaakt om deze nog rendabel te kunnen exploiteren. De directie van (EK/)Euretco heeft in 2017 in gesprekken met ons college aangegeven haar toekomst in Hoevelaken te heroverwegen en na te denken over een vertrek naar een kantoorpand elders in het land. Vanuit ons college is aangegeven deze overweging te respecteren, maar een mogelijk vertrek van Euretco uit Hoevelaken te betreuren. Wij hebben derhalve de bereidheid uitgesproken mee te willen denken in een oplossing waarmee werkgelegenheid voor onze gemeente behouden blijft.

Met inachtneming van de overwegingen van Euretco is door ons college, in samenspraak met Euretco en Aalberts Ontwikkeling (ook één van de initiatiefnemers van het woningbouwplan De Beeckhof aan de Bijenvlucht in Hoevelaken) een verkenning gedaan naar een mogelijke andere invulling van het perceel Koninginneweg 1. Een invulling die recht doet aan het behoud van de locatie als werklocatie in het algemeen, het behoud van Euretco en directe werkgelegenheid voor de Gemeente Nijkerk/kern Hoevelaken in het bijzonder en die voorziet in een ruimtelijke en functionele impuls voor deze prominente locatie in Hoevelaken.

Voorname verkenning is inmiddels afgerond en voorziet in een voorstel om het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken te transformeren tot een woon- en werklandschap dat passend is bij de maat en schaal van de kern Hoevelaken. Een voorstel dat uitgaat van een nieuw kantoorpand van Euretco van circa 8000 m² nabij de A1 en de realisatie van circa 160 woningen ten noorden van het nieuwe kantoorpand in de oksel van de Stoutenburgerlaan en de Koninginneweg. Ter onderbouwing van dit voorstel is een visiedocument opgesteld waarin wordt ingegaan op de mogelijke herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 (zie de bijlage bij dit raadsvoorstel).

Met inachtneming van het bovenstaande is toegewerkt naar het opstellen van kaderstellend voorstel aan uw raad waarbinnen de uitwerking van een herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken kan worden vormgegeven. In onderhavig raadsvoorstel wordt hierop ingegaan.

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken tot een werk- een woningbouwlocatie kan plaatsvinden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *Uit te spreken een herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken mogelijk te maken conform de uitgangspunten zoals verwoord in bijgaand visiedocument Schetsontwerp Koninginneweg 1, Hoevelaken (zie de bijlage bij dit raadsvoorstel)*

In het visiedocument Schetsontwerp Koninginneweg 1, Hoevelaken wordt ingegaan op de achtergrond van het perceel Koninginneweg 1 en hoe een eventuele herontwikkeling van het perceel zou kunnen worden vormgegeven.

De herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 wordt voorgesteld als een transformatie van een niet volledig benutte (deels gedateerde) werklocatie tot een onderscheidende werk- en woonlocatie die tevens voorziet in het behoud van Euretco voor Hoevelaken. De uitwerking van het visiedocument tot een integraal ruimtelijk plan zal gepaard gaan met inachtneming van diverse kaders waartoe uw raad wordt voorgesteld te besluiten. Onderstaand worden deze toegelicht.

2. *Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen waarbij in ieder geval de volgende inhoudelijke en procesmatige kaders zullen worden opgevolgd:*
 - *Het perceel Koninginneweg 1 herontwikkelt zich primair tot een werk- en woningbouwlocatie in de overgangszone tussen Station Hoevelaken, Rijksweg A1 en de kern Hoevelaken op basis van een onderscheidende stedenbouwkundige opzet*

In bijgaand Schetsontwerp Koninginneweg 1, Hoevelaken wordt ingegaan op de historie, huidige en (mogelijke) toekomstige invulling van het perceel Koninginneweg 1 en de inpassing van het perceel in haar omgeving. Beschreven wordt dat een transformatie van het perceel tot een woon- en werklandschap de uitkomst is van een integrale ruimtelijke verkenning en voorziet in zowel de functies wonen als werken op basis van een evenwichtige opzet.

Voorzien is een kantoorgebouw evenwijdig aan de A1 dat tevens dienst kan doen als geluidsbuiter tussen de A1 en de kern Hoevelaken. Het gebouw voorziet in een gepaste overgang tussen snelweg en woonkern en ligt direct nabij het Station Hoevelaken, waardoor de ontsluiting van het kantoorpand multimodaal is. In de parkeerbehoefte van de kantoorfunctie (naar verwachting zo'n 200 tot 250 plaatsen) wordt voorzien in de zone tussen de A1 en de gebouwen, waarbij de parkeervoorziening mogelijk enigszins verdiept wordt aangelegd en door een grondlichaam of andere voorziening aan het zicht wordt onttrokken.

In het verlengde van de ontwikkeling van het woningplan De Beeckhof (Bijenvlucht, Hoevelaken) dat in 2017 is opgeleverd wordt voorgesteld een woningbouwontwikkeling te laten plaatsvinden in de oksel van de Stoutenburgerlaan en de Koninginneweg. De opzet van het plan voorziet in de realisatie van een aantal woonvelden rondom een parkeerhof en een duidelijke scheiding van het werk- en woonlandschap door een groenstructuur en de (om te leggen) Hoevelakense Beek.

Om het woningbouwdeel van het plangebied een prettige/groene uitstraling te geven is het voorstel (net als bij de Beeckhof) de parkeerbehoefte van de woningen op te vangen in met name de binnenhoven en aan de randen van het plangebied. De woonstraten worden voorgesteld grotendeels in te richten als woonpaden, waarop de auto te gast is.

- *Binnen deze stedenbouwkundige opzet wordt voorzien in de realisatie van een werklocatie die is georiënteerd op de A1 en die in dat kader een fysieke buffer vormt tussen A1 en de (woon)kern Hoevelaken*

Het werklandschap in de vorm van kantoorbebouwing is bewust voorzien in de nabijheid van de A1. Door de bebouwing dicht op de A1 te plaatsen wordt, zo blijkt uit vooronderzoek, voorzien in een reductie van het verkeersgeluid van de snelweg. Voorzien is de realisatie van bebouwing die past bij de maat en schaal van het woningbouwgebied ten noorden van de kantorenstrook en ook tot een geluidsreductie voor het achterliggend woningbouwplan leidt. Daarnaast vormt het een voortzetting van de bebouwingsstructuur van bedrijfsbebouwing zoals deze ten oosten van het perceel is ingezet op bedrijventerrein Horstbeek.

- *In de oksel van de Koninginneweg en de Stoutenburgerlaan wordt, ten noorden van de toekomstige werklocatie, een woningbouwplan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van circa 160 woningen*

De opzet van het woningbouwplan voorziet in circa 160 woningen. Het plan zal naar verwachting voorzien in een overwegend grondgebonden programma met woningen die hun voorkeur gericht hebben op de buitenzijde, terwijl de achtertuinen zijn gericht op het binnengebied. De binnenhoven bieden ruimte voor het parkeren van auto's. Door de afwezigheid van de auto's in de straat is het mogelijk de openbare ruimte een onderscheidende en groene inrichting te geven.

De realisatie van circa 160 woningen op het perceel Koninginneweg 1 is passend binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze gaat uit van de realisatie van circa 200 woningen per jaar in de gemeente, verdeeld over de drie woonkernen. Voor de jaren 2018 en verder staat als voornaamste plan in Hoevelaken de realisatie van Woonpark Hoevelaken op het voormalig Bouwfonds-terrein gepland. Dit plan voorziet in circa 165 woningen die naar verwachting vanaf 2018 in een vloeiende bouwstroom zullen worden gerealiseerd. Om in de woningbouwbehoefte te kunnen blijven voorzien en ook in Hoevelaken nieuwbouw te blijven realiseren is het van belang om na Woonpark Hoevelaken een volgende substantiële nieuwbouwlocatie voorhanden te hebben. Met inachtneming van het adagium 'inbreiding voor uitbreiding' zoals dat volgt uit de gemeentelijke Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 is het passend om nieuwe woningbouw te realiseren op de binnenstedelijke locatie Koninginneweg 1 en vooralsnog niet het 'zoekgebied' Middelaar-Oost te benutten.

- *Bij de planuitwerking wordt in samenspraak met Rijkswaterstaat en ProRail gezien in hoeverre de herontwikkeling van het plangebied kan worden afgestemd op de uitgangspunten voor de reconstructie van Knooppunt Hoevelaken en de ambitie om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het Station Hoevelaken te verbeteren*

De daadwerkelijke reconstructie van Knooppunt Hoevelaken in opdracht van Rijkswaterstaat is voorzien vanaf 2021. Ter voorbereiding op de reconstructie is reeds een aannemer(scombinatie) geselecteerd en zal naar verwachting eind 2018 een zogeheten ontwerp tracébesluit ter inzage worden gelegd. Om de effecten die de mogelijke herontwikkeling op het perceel Koninginneweg 1 heeft op de reconstructie van Knooppunt Hoevelaken (en vice versa) aan de orde te stellen is in december 2017 een overleg gevoerd tussen Rijkswaterstaat, Gemeente Nijkerk, Euretco en Aalberts Ontwikkeling. De uitkomst van het overleg is dat beide ontwikkelingen elkaar naar verwachting niet in de weg zitten en er zelfs sprake kan zijn van een win-win situatie.

Hierbij moet gedacht worden aan een geluidswerende functie van de kantoorbebouwing langs de A1, het opschuiven van de kantoorbebouwing richting A1 waardoor Rijkswaterstaat minder grond hoeft te verwerven en waardoor ook een groter buffergebied kan ontstaan tussen werk- en woonlandschap in het plangebied.

In het verlengde van het overleg dat op gang is gebracht met Rijkswaterstaat zal, nadat uw raad heeft besloten over onderhavig voorstel, ook met ProRail overleg worden gevoerd over de bereikbaarheid en toegankelijkheid van Station Hoevelaken. Hierbij moet gedacht worden aan een mogelijke verbetering van de parkeeroplossing bij Station Hoevelaken (zoals een andere positie/inrichting of dubbelgebruik van parkeerplaatsen) en een integrale oplossing voor het benaderen van het station vanuit Hoevelaken in samenhang met de reconstructie van de A1, het viaduct in de Stoutenburgerlaan over de A1 en de herontwikkeling bij Euretco.

- *Nadere kwalitatieve en kwantitatieve inhoudelijke planuitgangspunten worden in samenspraak tussen initiatiefnemer en gemeente de komende periode verkend en voordat wordt overgegaan tot het opstellen van een bestemmingsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden*

Met een besluit over onderhavig raadsvoorstel wordt het startpunt van de herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 gemarkeerd. Het is nog te prematuur om in dit stadium van het planproces meer specifieke kwalitatieve en kwantitatieve inhoudelijke planuitgangspunten te bepalen. Derhalve wordt voorgesteld voordat tot het opstellen van een bestemmingsplan wordt overgegaan bij uw raad terug te komen met het voorstel om deze planuitgangspunten vast te stellen. Hierbij moet gedacht worden aan het nader te bepalen woningbouwprogramma, de verder uitgewerkte stedenbouwkundige opzet, de milieukundige randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen en de duurzaamheidsambitie. Ook de exacte wijze van ontsluiten van de kantorenstrook langs de A1 en de mogelijke integrale oplossing die gevonden kan worden voor het parkeervraagstuk en de toegankelijkheid van Station Hoevelaken worden verstaan onder nader uit te werken planuitgangspunten.

- *Als vervolgstap in het planproces wordt met belanghebbenden (waaronder omwonenden en omliggende bedrijven) in gesprek getreden over de uitgangspunten van de herontwikkeling en de impact op omgeving van het plangebied*

Voorgesteld wordt om vanaf het voorjaar van 2018 in overleg te treden met belanghebbenden over de uitgangspunten van de beoogde herontwikkeling en de impact die deze herontwikkeling heeft voor hun situatie. Hierbij moet gedacht worden aan belanghebbenden als omwonenden en omliggende bedrijven. Een eerste stap in dit proces zal zijn het organiseren van een algemene inloopbijeenkomst waarop een ieder kennis kan nemen van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het verloop deze bijeenkomst en de verkregen reacties zal een maatwerk planproces verder worden vormgegeven. Op het moment dat aan uw raad een besluit wordt gevraagd over de nadere kwalitatieve en kwantitatieve planuitgangspunten zal worden ingegaan op de uitkomsten van het overleg met belanghebbenden.

Kanttekeningen

- *Functionele hoofdopzet met alleen werken of alleen wonen*
Bij het verkennen van de transformatie van het perceel Koninginneweg 1 is overwogen vast te houden aan een volledige invulling van het perceel met een werkfunctie (huidige bestemming Bedrijventerrein waarbinnen een zelfstandige kantoorfunctie is toegestaan). Deze invulling lijkt echter niet realistisch. Er is in de directe nabijheid sprake van leegstand op bedrijventerreinen en uit recente onderzoeken naar werklocaties in de regio is gebleken dat er een structureel overaanbod aan met name kantoorruimte aan de orde is. De locatie is daarnaast, bijvoorbeeld ten opzichte van bedrijventerrein De Flier, minder aantrekkelijk als reguliere bedrijfslocatie (waarbij de kantoorfunctie ondergeschikt is) aangezien de milieuruimte beperkt is (tot en met categorie 3.1) en de bereikbaarheid over de weg niet optimaal is.

Eveneens is overwogen het perceel volledig te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie. Dit is echter ongewenst in verband met de directe nabijheid van de A1 die ertoe leidt dat er in dit geval geen enkele (gebouwde) buffer tussen de snelweg en het woongebied zou bestaan en een werklocatie volledig wordt opgegeven.

Met de voorgenomen transformatie van het perceel Koninginneweg 1 tot zowel een werk- als woonlandschap, het behoud van een werklocatie en Euretco voor Hoevelaken en het voorzien in een woningbouwbehoefte op basis van een onderscheidend woningbouwplan is er sprake van een ruimtelijke en functionele impuls voor het plangebied. En wordt voorzien in een ontwikkeling die naar verwachting ook financieel uitvoerbaar is.

- *Definitieve milieukundige haalbaarheid moet nog aangetoond worden*
Uit een quickscan naar de milieukundige haalbaarheid van de herontwikkeling blijken geen onoverkomelijke milieukundige bezwaren bij het planvoornemen te bestaan. Na uw besluit over onderhavig voorstel zal echter definitief moeten worden onderzocht dat er in het kader van de milieukundige randvoorwaarden sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zo zal definitief onderzocht moeten worden wat de geluidbelasting op het plangebied is en zal ook de exacte luchtkwaliteit in kaart moeten worden gebracht. Op voorhand lijkt er echter geen sprake te zijn van onoverkomelijke milieukundige bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling.
- *Wijze en moment van (eerste) kaderstelling*
Onderhavig voorstel voorziet in een eerste kaderstellend besluit over de herontwikkeling op het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken. Het is een bewuste keuze om uw raad in een vroeg stadium dit voorstel voor te leggen en niet het planproces in gang te zetten zonder kaderstellend raadsbesluit zoals bij herontwikkelingen met (naar verwachting) beperkte maatschappelijke impact ook aan de orde kan zijn. In dit geval is het niet zozeer de verwachting dat de beoogde herontwikkeling maatschappelijk impact heeft. Het is echter een strategische overweging om een deel van een bedrijventerrein op een prominente locatie in Hoevelaken te transformeren tot een woningbouwlocatie en dit voorstel leggen wij graag aan u voor. Op basis van uw besluit om uit te spreken een gedeeltelijke herontwikkeling naar woningbouw mogelijk te maken is het voor ons college mogelijk het planproces op een zorgvuldige wijze te vervolgen en in samenspraak met belanghebbenden verder uit te werken. Het aan u gevraagd besluit is daarmee richtinggevend voor het vervolgproces.

Communicatie

Onderhavige kaderstelling betreft een eerste beslismoment in het planproces tot herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1. Na uw besluit zal een openbare inloopbijeenkomst over het planvoornemen worden georganiseerd. Omwonenden en andere belanghebbenden zullen na uw besluit blijvend bij de uitwerking van het plan worden betrokken.

Uitvoering

Na besluitvorming van uw gemeenteraad over de kaders bij de ontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 zal op basis van deze kaders door Aalberts Ontwikkeling (alsmede Euretco) en ons college in samenspraak met belanghebbenden de planopzet en het vorm te geven planproces verder worden uitgewerkt. Over de uitwerking van dit plan zal in het voorjaar van 2018 een algemene inloopbijeenkomst worden georganiseerd.

Het bepalen van de nadere inhoudelijke en procesmatige uitgangspunten zal vanaf het voorjaar van 2018 plaatsvinden. Deze worden verwerkt in een kaderstellend document dat naar verwachting kort voor of direct na de zomer van 2018 aan uw gemeenteraad wordt aangeboden ter vaststelling. Op basis van dit document zal vervolgens een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld, waarvan (op basis van bovengenoemde planning) het voornemen is dit eind 2018 aan uw raad ter vaststelling aan te bieden. In dat geval is het haalbaar de fysieke realisatie van het voorgenomen plan, te beginnen met de nieuwbouw voor Euretco in de zone langs de A1, in de loop van 2019 aan te vangen. De woningbouwontwikkeling zal sowieso niet eerder kunnen worden aangevangen dan nadat Euretco is verhuisd naar haar nieuwe onderkomen (op z'n vroegst medio 2020).

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2018 - 012

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 16 januari 2018 om over te gaan tot kaderstelling over de herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken tot een werk- en woningbouwlocatie;

b e s l u i t :

1. Uit te spreken een herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken mogelijk te maken conform de uitgangspunten zoals verwoord in bijgaand visiedocument Schetsontwerp Koninginneweg 1, Hoevelaken
2. Het college te verzoeken hiertoe een planproces op te starten waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - Het perceel Koninginneweg 1 herontwikkelt zich primair tot een werk- en woningbouwlocatie in de overgangszone tussen Station Hoevelaken, Rijksweg A1 en de kern Hoevelaken op basis van een onderscheidende stedenbouwkundige opzet
 - Binnen deze stedenbouwkundige opzet wordt voorzien in de realisatie van een werklocatie die is georiënteerd op de A1 en die in dat kader een fysieke buffer vormt tussen de A1 en de (woon)kern Hoevelaken
 - In de oksel van de Koninginneweg en de Stoutenburgerlaan wordt, ten noorden van de toekomstige werklocatie, een woningbouwplan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van circa 160 woningen
 - Bij de planuitwerking wordt in samenspraak met Rijkswaterstaat en ProRail bezien in hoeverre de herontwikkeling van het plangebied kan worden afgestemd op de uitgangspunten voor de reconstructie van Knooppunt Hoevelaken en de ambitie om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het Station Hoevelaken te verbeteren
 - Nadere kwalitatieve en kwantitatieve inhoudelijke planuitgangspunten worden in samenspraak tussen initiatiefnemer en gemeente de komende periode verkend en voordat wordt overgegaan tot het opstellen van een bestemmingsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden
 - Als vervolgstap in het planproces wordt met belanghebbenden (waaronder omwonenden en omliggende bedrijven) in gesprek getreden over de uitgangspunten van de herontwikkeling en de impact op omgeving van het plangebied

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 22 februari 2018

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA