

Bijlage bij raadsvoorstel Beschouwing en kaderstelling Woonpark Hoevelaken (gewijzigd)

Zoals in de inleiding van onderhavig raadsvoorstel is beschreven, is tijdens de behandeling van het oorspronkelijk voorstel 'Kaderstelling Woonpark Hoevelaken' op 6 oktober 2016 door (primair) de fractie van de ChristenUnie-SGP een aantal vragen gesteld dat in deze bijlage bij het gewijzigd voorstel beantwoord wordt.

1. *Waaruit blijkt in het gemeentelijk beleid, dus los van de financiële behoefte van BPD, de noodzaak om op deze locatie een woonpark te realiseren?*

Het gemeentelijk beleidskader is, in relatie tot de voorgenomen woningbouwontwikkeling en de behoeftevraag, primair terug te voeren naar beleidsdocumenten als de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 en de beleidsdocumenten en afspraken zoals deze gelden omtrent de regionale en lokale woningbouwbehoefte.

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor de woonfunctie. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. Het bovenstaande sluit aan bij de ambitie om het Woonpark Hoevelaken te realiseren.

Inzake het voorzien in een woningbouwbehoefte is ter voorbereiding op de planontwikkeling van het Woonpark Hoevelaken nauwgezet onderzoek verricht. Bij de later te volgen bestemmingsplanprocedure is dit immers een zwaarwegend motiveringsvereiste. Voor het bepalen van de regionale en lokale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk te maken met de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley. Zij hebben afspraken gemaakt voor de komende tien jaar in een regionale woonagenda. Dit leidt tot een woningbehoefte van 13.700 woningen voor de periode 2013-2025 voor de Regio FoodValley. Uitgaande van het aantal woningen dat opgeleverd is in de jaren 2013 en 2014 is de woningbehoefte voor de periode 2015-2025 11.600 woningen voor de Gelderse gemeenten in FoodValley. De onderverdeling voor de gemeenten bedraagt:

Regionale woningbehoefte.

Gemeenten	2015-2025
Ede	4.000
Barneveld	3.500
Nijkerk	2.000
Wageningen	1.600
Scherpenzeel	500
<i>Totaal</i>	<i>11.600</i>

Per brief van 2 maart 2016 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland aan de regio Foodvalley bevestigd dat de kwantitatieve opgave tot en met 2024 11.600 woningen bedraagt en dat wordt ingestemd met de voorgestelde binnenregionale verdeling.

De Stichting Vastgoedmonitor Foodvalley brengt jaarlijks een rapportage uit over de woningmarkt in de regio Foodvalley. Daarin zijn alle harde en zachte plannen in de regio opgenomen en afgezet tegen de woningbehoeftecijfers. In de rapportage uit 2015 wordt geconstateerd dat er in de regio aan zachte en harde plannen een capaciteit is waarmee men 14,7 jaar vooruit kan. De capaciteit van de harde plannen ligt echter ruim onder de 50%. In de regio is dus niet voldoende harde plancapaciteit aanwezig om de woningbehoefte te kunnen opvangen. Het Woonpark Hoevelaken is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Het gemiddelde aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de Gemeente Nijkerk in de periode 2009-2013 is 183 per jaar. Voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van een woningbehoefte van 150-200 woningen per jaar (Woonvisie 2015+, vastgesteld door uw gemeenteraad van Nijkerk in september 2015).

De woningbehoefte in de Gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd op verschillende nieuwbouwlocaties, waarbij de ontwikkeling van de locatie Doornsteeg (1.200 woningen) de grootste in omvang is. Daarnaast zijn er meerdere inbreidingslocaties aan de orde, zoals het Woonpark Hoevelaken in Hoevelaken. Aangezien sommige plannen om diverse redenen vertragen of soms zelfs geheel uitvallen, gaat de gemeente uit van een beperkte overcapaciteit in de plancapaciteit (circa 10%), teneinde voldoende woningen planologisch mogelijk te maken gezien de woningbehoefte. De totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) voor de periode 2015-2025 voor de Gemeente Nijkerk bedraagt momenteel zo'n 2200 woningen. Dit betekent, met inachtneming van een beperkte mate van uitval en vertraging, dat de totale plancapaciteit aansluit op de woningbehoefte voor de komende 10 jaar in de gehele gemeente Nijkerk, zoals deze ook regionaal is afgestemd.

In aanvulling op het bovenstaande kan gesteld worden dat de kern Hoevelaken een kleine 4000 woningen heeft. Dit bedraagt zo'n 25% van de totale woningvoorraad in de Gemeente Nijkerk. In de periode tussen 2015 en 2025 zullen naar verwachting zo'n 2000 woningen worden gebouwd in de gemeente, waarvan in die periode (stand najaar 2016) naar verwachting slechts zo'n 300 woningen in Hoevelaken. Dit betekent dat in de kern Hoevelaken slechts 15% van de nieuwbouw die in de gemeente gebouwd wordt zal worden gerealiseerd, terwijl 25% van de woningen in de gemeente in Hoevelaken staat. Dit toont aan dat de woningbouwopgave voor Hoevelaken beperkt is in vergelijking met de functie die de kern voor de gemeente heeft.

Geconcludeerd kan worden dat het Woonpark Hoevelaken past binnen de regionale behoefte zoals deze door de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley is geformuleerd en dat hiermee ook aangesloten wordt bij gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in structuur- en woonvisie.

Door de woningbouwopgave te realiseren op de kantorenlocatie aan de Westerdorpsstraat 66 worden twee nadere beleidsdoelen gediend. Zo wordt tegemoetgekomen aan de wens van de Provincie Gelderland om niet duurzaam kantorenvastgoed aan de markt te onttrekken en op deze locaties te voorzien in een duurzame ruimtelijke en functionele impuls die past binnen de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze 'ladder' schrijft voor dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte en plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Dat met Woonpark Hoevelaken voorzien wordt in een actuele regionale behoefte is hierboven toegelicht. Dat de ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied is ook aan de orde, gezien de geografische ligging van het plangebied, de bestaande kantorenbouw en de ruime bebouwingsmogelijkheden die reeds planologisch mogelijk zijn. De positie van het plangebied in bestaand stedelijk gebied is één van de redenen waarom woningbouw op deze locatie op dit moment meer voor de hand ligt dan bijvoorbeeld woningbouw in het zogeheten Middelaar-Oost in Hoevelaken.

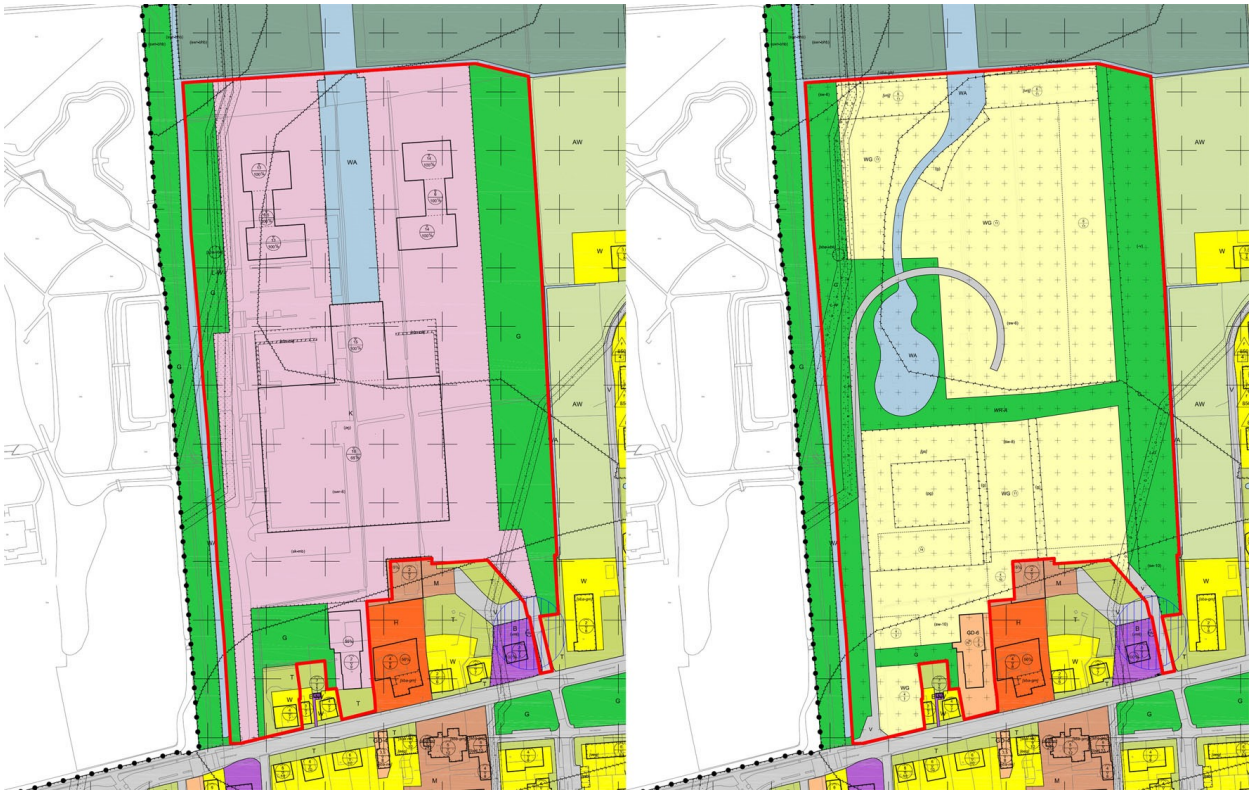
2. *Waarom worden de uitgangspunten zoals verwoord in Structuurvisie en in de nota Groene buffers niet gehandhaafd? Wat is de verantwoording van de beleidswijziging van de gemeente Nijkerk?*

Op 30 juni 2011 heeft uw raad de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vastgesteld. Op de integrale toekomstvisiekaart is de locatie Woonpark Hoevelaken grotendeels aangegeven als 'kern' en ligt de locatie voor het overige binnen de 'landschappelijke rand rond de kern'. Bij die laatste aanduiding lijkt (per abuis) geen rekening gehouden te zijn met de planologische mogelijkheden die het toen geldende bestemmingsplan Landgoed Bouwfonds 2005 bood, maar is het kaartmateriaal gebaseerd op de feitelijke bebouwing die destijds in het plangebied aanwezig was. In de tekst van de Structuurvisie zijn geen aanwijzingen te vinden dat dit een bewuste keuze is en dat met de Structuurvisie wordt beoogd om de vigerende uitbreidingsmogelijkheden van kantoorbebouwing te reduceren.

Dit standpunt wordt bevestigd doordat uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 in februari 2015 de bestemming en deze bebouwingsmogelijkheden onverkort in stand heeft gehouden. In de verkaveling die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Woonpark Hoevelaken is de bestemming "Kantoor" uit het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 als uitgangspunt gebruikt, alsmede het behoud van de open structuren ten westen en oosten van de beoogde woonbebouwing vanuit het oogpunt

van het versterken van het slagenlandschap en het realiseren van een zorgvuldige overgang vanuit de omgeving naar het plangebied.

Geldende en indicatieve toekomstige verbeelding



In het verlengde van het bovenstaande is het goed op te merken dat een structuurvisie een andere rechtsfiguur is dan een bestemmingsplan. Van een structuurvisie kan gemotiveerd worden afgeweken, een bestemmingsplan is juridisch bindend.

Inzake de relatie tussen het plangebied van het Woonpark Hoevelaken en de uitgangspunten van de Groene Buffer moet opgemerkt worden dat een deel van het plangebied binnen de contouren van wat in 2009 is benoemd tot Groene Buffer valt. Echter moet opgemerkt worden dat in de definitieve versie van de ontwikkelingsvisie 'de Groene Buffer' een integrale/indicatieve ontwikkelingskaart is opgenomen waaruit blijkt dat het plangebied van het Woonpark Hoevelaken gedeeltelijk binnen de contour valt, maar waarbinnen geen directe ontwikkelingen ter versterking van de Groene Buffer voorzien zijn. Onderstaand is een fragment van deze kaart opgenomen:



Zoals toegelicht bij de relatie tussen de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 en het voorgenomen Woonpark Hoevelaken is er, als er al sprake zou zijn van afwijking van een visie, de mogelijkheid om af te wijken van beleidsuitgangspunten. Bij de voorbereiding van het Woonpark Hoevelaken is echter gestreefd naar het realiseren van een planopzet die recht doet aan de bestaande omgeving en geldende beleidsuitgangspunten en in veel minder verharding voorziet dan de kantoorbebouwing die op basis van het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

3. *Waarom wordt het uitgangspunt waarmee de vorige wijziging in het BP goedgekeurd wordt, nu niet meer als uitgangspunt genomen? (namelijk behoud lijnen in het landschap)*

Het voornemen om woningbouw in het plangebied te ontwikkelen is een ander uitgangspunt dan de in 2005 voorgenomen uitbreiding van de kantorenlocatie. De bebouwing en functie die destijds werd voorgesteld, laat zich niet vergelijken met de opzet om woningbouw te realiseren. Zoals in de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet, zoals deze als bijlage deel uitmaakt van dit raadsvoorstel, toegelicht is, is de opzet van het Woonpark Hoevelaken tot stand gekomen op basis van een uitgebreide analyse van de geschiedenis en kwaliteiten van het plangebied en omgeving. Hierbij is ook aandacht voor het versterken van diverse landschappelijke lijnen in het plangebied, waarbij gedacht moet worden aan de openheid van de diverse slagen en de zichtlijnen vanuit het landgoed en de zichtlijnen naar het natuurgebied. Over deze elementen is uitgebreid gesproken met het Geldersch Landschap en de gemeentelijke (advies)Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en het Gelders Genootschap die positief over het plan hebben geadviseerd en betrokken zijn en blijven bij de planuitwerking.

4. *Hoe wordt het verlies aan werkgelegenheid bij vertrek van BPD in de kern Hoevelaken opgevangen en waarom wordt hier in het plan van de gemeente geen aandacht aan gegeven?*

De mededeling van de Rabo Vastgoedgroep dat zij geen toekomst meer ziet in de kantoorfunctie in Hoevelaken is in eerste instantie met teleurstelling door ons college ontvangen. Het valt immers niet te ontkennen dat door het vertrek van de kantoorfunctie werkgelegenheid verdwijnt, ook werkgelegenheid voor inwoners van onze gemeente. Echter is deze beslissing niet aan ons college en is duidelijk dat het huidige/gedateerde kantoorgebouw, met inachtneming van het gegeven dat in de regio een sterke mate van overcapaciteit aan kantoorbebouwing bestaat (80.000 m² structurele leegstand in de regio Foodvalley) en er vanuit de provincies Gelderland en Utrecht actief beleid gevoerd wordt om vierkante meters kantoorruimte 'uit de markt' te halen heeft geleid tot de ambitie om de kantorenlocatie te herontwikkelen tot een hoogwaardige woningbouwlocatie. Met deze ambitie als uitgangspunt is het planproces met BPD aangevangen.