

Herontwikkeling

Locatie scouting Nautenaseweg

November 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Na de zomer van 2019 vertrekken de beide scoutingverenigingen Roncalli en Kiliaen van Rensselaer 1 naar een nieuwe gezamenlijke locatie aan de westkant van Doornsteeg. Hun huidige terrein aan de Nautenaseweg 2 komt dan vrij. Deze achterblijvende locatie kan worden herontwikkeld.

Voor de herontwikkeling zijn verschillende mogelijkheden. Het meest voor de hand ligt het om hier woningbouw te ontwikkelen. Daarvoor zijn de volgende redenen:

1. Er ligt nu een maatschappelijke bestemming op. De gemeente heeft als beleidslijn om niet meer maatschappelijk te bestemmen (niet investeren in stenen, maar in activiteiten).
De bestemming wordt voor de beide scoutingverenigingen in Doornsteeg voortgezet. Kort onderzoek geeft ook aan dat er geen andere potentiële kandidaten wat betreft maatschappelijke voorzieningen zijn.
2. Beleidslijn is om te streven naar inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties
3. Stedenbouwkundig past deze plek erg goed om als woningbouw te ontwikkelen
4. Woningbouw is niet alleen gewenst, maar is ook financieel positief. In een Raadsinformatiebrief in 2016 is reeds aangegeven dat wordt uitgegaan van woningbouw. Een deel van de opbrengsten zou dan kunnen worden aangewend ten behoeve van de nieuwe locatie van de beide scoutingverenigingen.

1.2 Projectdoelstelling

Het doel van het project is het realiseren van een woonbuurt met een aantal woningen

1.3 Plangebied en begrenzing

De locatie scouting ligt in de wijk Beekhoven. Het plangebied wordt begrensd door de Holkerweg, de Nautenaseweg, de Beekhoven en een watergang.

Het gebied is ca. 7875 m² groot, waarop het voormalige scoutinggebouw zich bevindt. Opvallend is de groene inrichting van het gebied.



1.4 Opbouw startnotitie

Deze startnotitie is de basis voor een besluit door het college en de gesprekken met de omgeving.

In hoofdstuk 1 wordt de achtergrond van het project en de doelstelling weergegeven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komen de uitgangspunten voor het vervolg aan de orde. Deze notitie sluit af met hoofdstuk 4: hoe nu verder?

2. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

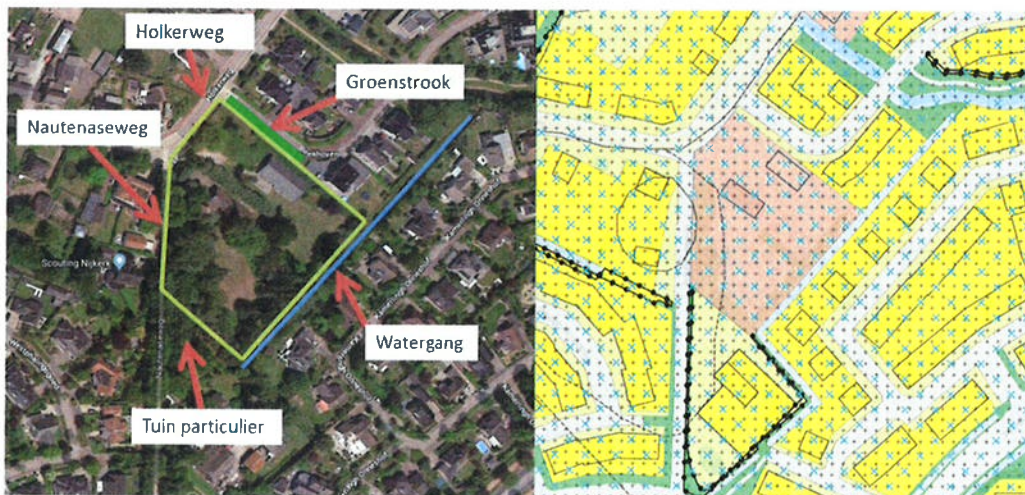
2.1 Omgevingsanalyse en eigendom

In de omgeving liggen vooral veel woningen. Het merendeel daarvan ligt op vrije kavels. De locatie wordt omringd door groen. De grond is eigendom van de gemeente Nijkerk. Totale oppervlakte ca. 7875 m².

Het huidige gebouw is eigendom van de gemeente. Deze is van dusdanig slechte kwaliteit dat sloop noodzakelijk is.

2.2 Bestemmingsplan

De projectlocatie valt binnen het bestemmingsplan 2014, 3. Dit plan is vastgesteld in 2015. De gehele locatie heeft als bestemming maatschappelijke voorzieningen.



Binnen maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan: *educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, al dan niet gecombineerd met voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.*

Om woningbouw mogelijk te maken is dus herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.3 Stedenbouwkundige analyse

De kavel ligt voor een deel aan de Holkerweg, één van de oudste wegen in Nijkerk. De bebouwing langs de Holkerweg is gevarieerd, relatief kleinschalig, en met veel vrijstaande woningen en boerderijen. De directe omgeving van de kavel bestaat uit buurtjes met vrijstaande woningen en een enkele voormalige boerderij.

Op de kavel is veel groen aanwezig, in de vorm van bomen en struiken. Enkele bomen zijn als waardevol aangegeven.

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is dat er een nieuw woonbuurtje ontstaat dat past in de omgeving en dat gebruik maakt van de aanwezige groene kwaliteiten van de kavel. Dat betekent dat de voorkeur uitgaat naar vrijstaande woningen, of gebouwen met de uitstraling die daarop aansluit (bijvoorbeeld appartementen in een villa-achtig gebouw of een twee of drie-onder-één-kapwoning met de uitstraling van één gebouw). Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein of heel beperkt in de openbare ruimte. Door het groen deels te behouden, net als enkele waardevolle bomen, krijgt de buurt een groene uitstraling en bovendien een mooie overgang naar de bestaande omgeving.

2.4 Openbare ruimte en groen

Aan de zijkanten van langs de Nautenaseweg en de watergang zijn veel bomen en struiken gesitueerd. Dit geeft veel kwaliteit aan het gebied. Ook in het gebied zelf staan enkele waardevolle bomen die waar mogelijk behouden moeten blijven.

2.5 Verkeer

De Holkerweg is een weg met relatief veel verkeer. Verkeerstechisch is een ontsluiting op de Beekhoven een verkeersveilige oplossing.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET VERVOLG

Uitgangspunten

- Woningen: vrije kavels, 2 of 3 onderkappers, appartementen opgezet op ruime kavels
- Ook is er ruimte voor een appartementencomplex voor ca. vier appartementen. Deze wordt ontwikkeld voor doelgroepen in het hogere segment. Te denken valt aan appartementen voor ouderen. Dit onderschrijft de woonvisie 2015+. Daarnaast is er in het voorjaar van 2018 is een evaluatie gehouden voor fase 1 van Doornsteeg. Uit deze evaluatie blijkt dat de appartementen in dit project opmerkelijk vaak verkocht zijn aan ouders van kinderen die een eengezinswoning kochten. Hieruit blijkt dat er een groep ouderen is die wonen in de nabijheid van familie waardevoller acht dan wonen in de nabijheid van voorzieningen. Ouderen kunnen nu voor de kleinkinderen zorgen en als ze zelf meer hulp nodig hebben woont de familie om de hoek. Op de locatie zou dit concept bij een aantal woonunits verder kunnen worden uitgewerkt. Hierbij valt te denken aan appartementen voor ouderen, zelfstandig wonend of aangepast vanwege een zorgvraag. Nu of in de toekomst. Gelijkvloers en levensloopbestendig. Eventueel met een extra ruimte waarin nachthulp kan blijven slapen. Zodat mensen langer thuis kunnen wonen.
- Gezien het kleine aantal woningen, de omgevingsanalyse en de specifieke aandacht voor appartementen voor ouderen zullen geen sociale huurwoningen worden ontwikkeld in dit gebied. Dit past in de langlopende prestatieafspraken tussen WSN, huurdersorganisatie en de gemeente. Dit betekent dat wel dat elders in de gemeente twee extra sociale huurwoningen moeten worden gebouwd.
- Goed inpassen in omgeving, Groene randen behouden. Kwaliteit van gebied met watergangen behouden
- Bebouwing maximaal twee woonlagen plus kap
- Geen aansluiting op de Holkerweg, maar vanuit de Beekhoven naar de locatie om verkeerskundige redenen
- Goed met de omgeving bespreken
- Voldoet aan duurzaamheidseisen BENG en aardgasloos bouwen

Deze vast te stellen uitgangspunten leiden tot een schets op hoofdlijnen die hierna is opgenomen.



Padvindershof
Gemeente Nijkerk

Uitgangspunten

Datum: 13.09.2018
 Schaal: 1:500
 Formaat: A3



4. HOE NU VERDER?

De volgende vervolgstappen worden gezet na vaststelling van deze startnotitie in het college:

1. De inhoud van deze notitie met de uitgangspunten wordt voorgelegd en besproken met de omgeving. Daartoe worden bewoners in een omtrek van ca. 100 meter van de locatie uitgenodigd voor een avond. Tevens wordt deze uitnodiging via de diverse media uitgedaan. Afhankelijk van het proces één of twee avonden. Gestreefd wordt gezamenlijk te komen tot een ontwerp op hoofdlijnen.
2. Ontwerp vaststellen in het college. Tegelijkertijd een raadsinformatiebrief richting gemeenteraad zenden. Daarna stappen zetten naar een te wijzigen bestemmingsplan.