

---

# MEMO

---

---

<b>BESTEMD VOOR:</b>	: College van burgemeester en wethouders
<b>DATUM</b>	: 17 maart 2009
<b>ONDERWERP</b>	: Ontwikkeling Nijkerkerveen
<b>VAN</b>	: Toon van Nuland

---

Het concept-IPvE is door uw college voor advies voorgelegd aan de begeleidingsgroep. De begeleidingsgroep heeft advies uitgebracht in de vorm van een eigen programma van eisen (PvE). Een groot aantal van de eisen uit dit PvE komen overeen met het gemeentelijk IPvE. Op onderdelen worden in het PvE van de begeleidingsgroep aanvullende eisen gesteld. Een aantal van deze eisen wordt wel en een aantal van deze eisen wordt niet overgenomen in het gemeentelijk IPvE. Hieronder treft u een overzicht.

**Eisen uit het PvE van de begeleidingsgroep die WEL in het gemeentelijk IPvE worden overgenomen:**

### ***Werken en ondernemen***

---

- Onderzoeken of bedrijven aan Talmastraat kunnen worden verplaatst of worden behouden. In het laatste geval onderzoeken of bedrijventerrein Talmastraat tot Buntwal kan worden uitgebreid met 5 tot 7 hectare.
  - Onderzoeken of woonwerkbestemmingen in de zuidoosthoek van het plangebied mogelijk is (op plaats van loonwerkbedrijf)
  - Streven naar het weren van zwaar verkeer uit het dorp. Daarbij hoort de kanttekening dat hierbij rekening moet worden gehouden met de bestaande situatie en bestaande bedrijvigheid. In sommige gevallen zal het niet mogelijk zijn zwaar verkeer in zijn geheel te weren in het dorp
- 

### ***Argumentatie***

Bovengenoemde suggesties worden nader onderzocht/uitgewerkt bij de verdere uitwerking van het voorkeursmodel in het masterplan voor de ontwikkeling van de Kern Nijkerkerveen. Hierbij wordt de omvang van het bedrijvengebied van 5 tot 7 hectare niet overgenomen, dit moet blijken uit het onderzoek.

### ***Verkeer, openbare orde en veiligheid***

---

- Bij profielen rekening houden met rolstoel- en rollatorgebruik
  - Wandelpaden/routes met zo min mogelijk onderbrekingen
- 

### ***Argumentatie***

Bovengenoemde suggesties worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het voorkeursmodel in het masterplan voor de ontwikkeling van de Kern Nijkerkerveen.

### ***Sociale samenhang, zorg en voorzieningen***

---

- Realisatie van grotere en vernieuwde dorpskern – in verbinding met bestaand plein (zoeklocatie)
- 

### ***Argumentatie***

Bovengenoemde suggestie voor het vergroten van het zoekgebied voor een nieuw dorpsplein wordt betrokken bij de verdere uitwerking van het voorkeursmodel in het masterplan voor de ontwikkeling van de Kern Nijkerkerveen.

Eisen uit het PvE van de begeleidingsgroep die **NIET** in het gemeentelijk IPvE worden overgenomen:

#### ***Werken en ondernemen***

---

- Onderzoeken of woonwerkbestemmingen mogelijk is aan de westzijde Amersfoortseweg
- 

#### ***Argumentatie***

Het gebied aan de westzijde van de Amersfoortseweg bevindt zich buiten het exploitatiegebied voor de Kern Nijkerkerveen en behoort tot het buitengebied van Nijkerk. In dit gebied moet, conform de Integrale Ontwikkelingsvisie, groen blijven en fungeren als groene buffer tussen Nijkerkerveen en Holkerveen.

#### ***Wonen en woningbouw***

---

- Maximaal 600 woningen, geen mogelijkheden voor inbreidingslocaties
  - Sociale woningbouw 26%, onderzoek naar mogelijkheden tot zelfbouw in deze categorie
  - Maximaal twee bouwlagen met kap (geen platte daken)
- 

#### ***Argumentatie***

Door de gemeenteraad is als randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen meegegeven dat de ontwikkeling circa 600 woningen mag bedragen. De gemeente wil zich met het oog op de toekomstige ontwikkelingen en de daarbij (wellicht) benodigde flexibiliteit niet vastleggen op het exacte aantal van 600 woningen.

Ook voor het percentage sociale woningbouw geldt dat de gemeente zich met het oog op de toekomstige ontwikkelingen en de daarbij (wellicht) benodigde flexibiliteit niet wil vastleggen op het exacte percentage van 26% voor sociale woningbouw. In zijn algemeenheid geldt dat de mate van en mogelijkheden voor particuliere en/of collectieve zelfbouw nader wordt onderzocht bij de uitwerking van het voorkeursmodel.

Voor de eis ten aanzien van het maximaal aantal bouwlagen en kapvorm. In zijn algemeenheid geldt dat twee bouwlagen met kap het beste past bij het gewenste dorpse karakter. Echter in incidentele gevallen zou daar best van afgeweken kunnen worden (bv in het nieuwe centrum). Belangrijk hierbij is dat de dorpse schaal in acht wordt genomen.

#### ***Verkeer, openbare orde en veiligheid***

---

- Aanpassen Amersfoortseweg; stuk tussen nieuwe rotonde en Weldammerlaan
  - Vergroten parkeerplaats nabij Grote Kerk
- 

#### ***Argumentatie***

Het genoemde stuk van de Amersfoortseweg bevindt zich buiten het exploitatiegebied. Uit het verkeersonderzoek naar de nieuwe verkeersstructuur in Nijkerkerveen is niet geconcludeerd dat het genoemde stuk van de Amersfoortseweg aanpassing behoeft. Verkeer en verkeersontsluiting zullen bij de verdere uitwerking van het voorkeursmodel naar een masterplan nog de nodige aandacht vragen en krijgen. De effecten op de Amersfoortseweg zal worden meegenomen in de verkeersstudie in Nijkerkerveen.

Het is bekend dat er grote parkeerdruk bestaat rondom het centrum van Nijkerkerveen, zoals ook bij de grote Kerk. Het oplossen van de parkeerdruk nabij voorzieningen in het algemeen zal onderdeel zijn van de nadere uitwerking, de omvang en locatie van deze extra parkeervoorzieningen is nu nog niet bekend.

#### ***Sociale samenhang, zorg en voorzieningen***

---

- Locatiecommissie oprichten die voor- en nadelen in beeld brengt van het verplaatsen van VB
- 

#### ***Argumentatie***

Het college kiest ervoor om één van de door de begeleidingsgroep gesuggereerde locaties voor de verplaatsing van VB aan te wijzen; locatie Starlight. De inrichting van de locatie zal in overleg met de

betrokken partijen – Veensche Boys, SRO, Starlight en omwohenden – worden uitgewerkt. Om deze reden acht de gemeente het niet nodig hier een locatiecommissie voor in het leven te roepen.

### ***Waterhuishouding***

---

- Ophogen mag geen nadelige gevolgen hebben voor huidig Nijkerkerveen, deze garantie moet vooraf gegeven worden.
- 

### ***Argumentatie***

De problemen met de waterhuishouding zijn goed bekend en hebben ook nadrukkelijk de aandacht bij de uitwerking van Nijkerkerveen. De gemeente is verantwoordelijk voor aantoonbare schade aan woningen als gevolg van werkzaamheden (bv. ophogen) bij de ontwikkeling van Nijkerkerveen. Het is hierbij gebruikelijk dat de gemeente voorafgaand aan de start van de werkzaamheden de bouwtechnische staat van woningen opneemt. Enkel als aantoonbaar kan worden gemaakt dat schade aan een woning het gevolg is van de werkzaamheden welke onder verantwoordelijkheid van de gemeente zijn uitgevoerd kan tot uitkering van (een deel van) het schadebedrag worden overgegaan.

### ***Overige punten***

---

- Te weinig vanuit beleving van het dorp geredeneerd, ontmoeting in Starlight
  - Afgerond dorp, geen ruimte meer voor uitbreiding of inbreiding
  - Begrenzing van het plan is bestemmingsplangrens
  - Maximaal aantal woningen 600, 20/hectare
- 

### ***Argumentatie***

De modellen voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen zijn tijdens de Ontmoeting van op 5 februari jl. aan belangstellenden gepresenteerd. Daarnaast is er uitgebreid over de modellen gecommuniceerd in een gemeentelijke nieuwsbrief en plaatselijke media die huis-aan-huis worden verspreid. Een ontmoeting in Starlight op dit moment levert niet veel toegevoegde waarde aangezien er niet veel meer gepresenteerd kan worden dan al op de twee eerdere avonden is gepresenteerd. Een toekomstige bijeenkomst in Starlight waarbij wordt ingegaan op de uitwerking van het voorkeursmodel in het masterplan is zeer goed mogelijk.

De gemeente wil zich met het oog op de toekomstige ontwikkelingen en de daarbij (wellicht) benodigde flexibiliteit niet vastleggen op een randvoorwaarde dat inbreiding of uitbreiding niet meer mogelijk zal zijn. Ook voor eventuele particuliere initiatieven zou dit belemmerend kunnen zijn. Algemeen geldt dat de uitbreiding van Nijkerkerveen zo wordt vormgegeven dat inbreiding daarbinnen voor een groot aantal jaren niet aan de orde is. Binnen het bestaande Nijkerkerveen zijn nu al veel particuliere initiatieven voor inbreiding.

Door de gemeenteraad is als randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen meegegeven dat de ontwikkeling circa 600 woningen mag bedragen. De gemeente wil zich met het oog op de toekomstige ontwikkelingen en de daarbij (wellicht) benodigde flexibiliteit niet vastleggen op het exacte aantal van 600 woningen. Ditzelfde geldt voor het bebouwingspercentage, het kan best zo zijn dat op sommige plekken binnen Nijkerkerveen het bebouwingspercentage van 20 won/ha wordt overschreden (bv in het nieuwe centrum). Belangrijk hierbij is dat de dorpse schaal moet worden bewaakt zonder dat een exact bebouwingspercentage wordt vastgelegd.