

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2023-078	Zaaknummer:	1625934
Onderwerp:	Kaderstelling woningbouw Hoogstraat Nijkerk en Dokter van de Kolkstraat Nijkerkerveen		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om de locaties nabij Hoogstraat 26 te Nijkerk en nabij de Dokter van de Kolkstraat in Nijkerkerveen te transformeren naar woningbouwlocaties.		

Datum B&W:	7 november 2023	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	------------------------	----------------------------	----------------------------

Voorstel

1. Een woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie achter Hoogstraat 26 te Nijkerk mogelijk te maken conform de in de bijlage opgenomen stedenbouwkundige opzet d.d. 29 september 2023;
2. Een woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie nabij de Dokter van de Kolkstraat te Nijkerkerveen mogelijk te maken conform de in de bijlage opgenomen stedenbouwkundige opzet d.d. 27 oktober 2023;
3. Het college te verzoeken het planproces voor beide locaties te vervolgen, met inachtneming van de volgende algemene kaders die gelden voor beide inbreidingslocaties:
 - a. De ontwikkelingen op deze inbreidingslocaties voorzien gezamenlijk in de realisatie van in totaal 20 woningen, te weten 8 woningen achter de Hoogstraat te Nijkerk en 12 woningen nabij de Dokter van de Kolkstraat te Nijkerkerveen;
 - b. Op basis van het gecombineerde woningbouwprogramma van beide locaties samen wordt voldaan aan de eisen uit de gemeentelijke Woonvisie 2020+;
 - c. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de omwonenden. Tevens worden omwonenden betrokken bij planvorming;
 - d. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2021;
 - e. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan worden tegelijkertijd met het opstellen van de separate bestemmingsplannen of omgevingsplannen voor deze locaties ook twee beeldkwaliteitsplannen opgesteld;
 - f. Gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal wordt ten aanzien van het aspect duurzaamheid voor deze locaties voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Concreet betekent dit dat sprake is van een energieneutrale ontwikkeling (beide locaties samen), met waar mogelijk een hoger ambitieniveau. Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;
 - g. Alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden. In dit kader dient een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten te worden;
 - h. Voor deze ontwikkelingen geldt dat zij verder separaat de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of omgevingsplan) kunnen doorlopen, mits sprak is van een getekende anterieure overeenkomst voor beide locaties, waarin contractueel geborgd is dat ten alle tijden sprake is van realisatie van het beoogde aandeel betaalbare woningen op de locatie Dokter van de Kolkstraat.
4. Het college te verzoeken het planproces voor beide locaties te vervolgen, met inachtneming van de volgende specifieke kaders voor de afzonderlijke inbreidingslocaties:
 - a. Hoogstraat: Specifiek voor de ontwikkeling op de locatie Hoogstraat geldt dat gezien de waterhuishoudkundige situatie ter plekke, er extra aandacht is voor de wijze waarop omgegaan wordt met waterberging en waterafvoer in het plangebied;

- b. Hoogstraat: De ontsluiting van het plangebied aan de Hoogstraat loopt via de bestaande toerit, waarbij er extra aandacht is voor een verkeersveilige aansluiting op de Hoogstraat en de groene begeleiding van de toegangsweg naar het plangebied;
 - c. Dokter van de Kolkstraat: Bij de ontwikkeling nabij de Dokter van de Kolkstraat dient voorzien te worden in een robuuste, groene afscherming aan de zijde van de sportvelden van de Veensche Boys.
5. De (jaarlijkse) kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van woningen aan de Hoogstraat en de Dokter van de Kolkstraat op te nemen in de Kadernota 2026 t.b.v. de begroting 2027 voor een bedrag van € 16.500,- (Hoogstraat) en € 4.000,- (Dokter van de Kolkstraat).

Inleiding

De ontwikkelende partij De Bunte Vastgoed Oost B.V. heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een woningbouwontwikkeling op een tweetal locaties, zijnde het groene terrein achter het pand Hoogstraat 26 en het groene terrein achter het pand Vrouwenweg 33 (hierna aangeduid als locatie Dokter van de Kolkstraat). Dit betreffen hiermee beiden inbreidingslocaties. Door de beide planlocaties gezamenlijk op te laten lopen in de voorbereiding en de kaderstelling is het mogelijk om op de planlocaties te voorzien in een woningbouwprogramma dat in de combinatie van beide locaties voldoet aan de eisen van de Woonvisie 2020+.

Het plangebied aan de Hoogstraat (zie luchtfoto) betreffen de gronden die voorheen behoorde bij de woning Hoogstraat 26. Deze gronden zijn bereikbaar via de toegangsweg langs dit perceel. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de spoorlijn Amersfoort – Zwolle en aan de noordoostelijke zijde grenst het plan aan de Callenbachstraat met spoortunnel. De noordzijde sluit aan bij het terrein van het bedrijfsverzamelgebouw De Hoogh (voormalige drukkerij Callenbach). Aan de westelijke en zuidelijke zijde grenst het plangebied aan de achtertuin van de woningen Hoogstraat 24B, 26, 28, 28a en 30.



De gronden van de planlocatie aan de Dokter van de Kolkstraat (zie luchtfoto) behoorde voorheen bij de woning Vrouwenweg 33. Deze locatie heeft op dit moment geen ontsluiting op de openbare weg. De planlocatie Dokter van de Kolkstraat wordt omsloten door de eerder gerealiseerde woningbouwontwikkeling Deelplan 2 (Dorps) Nijkerkerveen. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is momenteel een parkeerkoffer gelegen (welke ontsluit op de Dokter van de Kolkstraat) en aan de noordwestelijke zijde is sprake van een doodlopend deel van de Eekmastraat, eveneens met parkeervoorzieningen. Ten zuidwesten van de planlocatie zijn de voetbalvelden van de Veensche Boys gelegen.

Door de initiatiefnemer zijn in overleg met omwonenden en de gemeente de stedenbouwkundige plannen opgesteld voor de beide planlocaties. Ook is de stedenbouwkundige opzet van beide locaties besproken in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK), waarop de AOK heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de gekozen opzet en tevens diverse aandachtspunten en opmerkingen zijn meegegeven bij de plannen.

Vervolgens is in de commissie teruggekoppeld op welke wijze de diverse adviezen zijn meegenomen in het voorliggende raadsvoorstel voor kaderstelling. Op deze wijze is de AOK vroegtijdig in de planvoorbereiding betrokken.

Met het oog op een zorgvuldig planproces wordt uw raad, alvorens verdere stappen worden gezet richting de uitwerking en bestemmingsplanprocedure, voorgesteld om de kaders bij de herontwikkeling op deze locaties vast te stellen. Binnen de gestelde kaders zal de nadere uitwerking en het vervolg van het planproces verder vorm gegeven worden.

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de ontwikkeling van de locaties Hoogstraat te Nijkerk en Dokter van de Kolkstraat te Nijkerkerveen tot woningbouwlocaties kunnen plaatsvinden.

Argumenten

1.1. De planlocatie achter Hoogstraat 26 te Nijkerk leent zich voor een herontwikkeling naar woningbouw.

De planlocatie Hoogstraat heeft in het bestemmingsplan Nijkerk 1 de bestemmingen Agrarisch, Wonen, Bos en Tuin. Het realiseren van woningbouw op de planlocatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk. De planlocatie leent zich hier echter wel voor. Het perceel is gelegen in een woonomgeving en een herontwikkeling op deze locatie sluit aan bij hetgeen beschreven is in de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040, waarin benoemd is dat ingezet wordt op de realisatie van woningen in de gemeente op zowel uitleglocaties als op inbreidingslocaties.

Gezien de ligging van de planlocatie, binnen de stedelijke bebouwde kom van Nijkerk, niet ver van het centrum van Nijkerk, is verdichting van het woongebied hier een passende ontwikkeling. In de omgeving van de planlocatie is met name sprake van vrijstaande woningen met een relatief lage goot en hoge nok. Bijzonder element is de voormalige drukkerij Callenbach welke een industrieel karakter heeft, met een plat dak. Als tegenhanger van dit pand (nu bedrijfsverzamelgebouw De Hoogh) wordt stedenbouwkundig voorgesteld om een groter bouwvolume te realiseren aan de noordkant van de planlocatie, in de vorm van vier geschakelde woningen/appartementen. Aanvullend wordt op de planlocatie voorzien in een viertal vrijstaande woningen. De vormgeving van de appartementen en vrijstaande woningen moet nog nader uitgewerkt worden. Op advies van de Adviescommissie OmgevingsKwaliteit (AOK) wordt in de uitwerking van de ontwerpen extra aandacht besteed aan de samenhang tussen de vier geschakelde woningen en de vrijstaande woningen in uitstraling en beeldkwaliteit.

2.1 De planlocatie nabij de Dokter van de Kolkstraat te Nijkerkerveen leent zich voor een herontwikkeling naar woningbouw.

De planlocatie nabij de Dokter van de Kolkstraat heeft in het bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen de bestemming Tuin. Het realiseren van woningbouw op de planlocatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk. Stedenbouwkundig wordt dit echter wel mogelijk geacht. Het perceel is gelegen in een woonomgeving en met een herontwikkeling op deze locatie is ook hier sprake van een inbreidingslocatie.

Rondom de planlocatie is Deelplan 2 Nijkerkerveen ontwikkeld, waarbij de onderhavige gronden dus in eerste instantie niet zijn mee-ontwikkeld. In de directe omgeving van de planlocatie is met name sprake van rijwoningen. Met de ontwikkeling op de planlocatie wordt aanvullend voorzien in nog eens 12 rijwoningen, in de categorie sociale huur en middelduur (hoog en laag). De exacte vormgeving van deze woningen moet nog nader uitgewerkt worden. Gezien de nabijheid van de sportvelden, de in dat kader te respecteren afstanden en de als gevolg daarvan beperkte diepte van de achtertuinen is er voor gekozen om de bergingen bij (8 van de 12) woningen te clusteren in één volume, aan de voorzijde van de woningen. Op advies van de Adviescommissie OmgevingsKwaliteit (AOK) wordt hierbij extra aandacht besteed aan de uitwerking van de bergingen, als het gaat om hoogwaardige vormgeving en sociale veiligheid (geen ingang naar bergingen aan de achterzijde van het volume).

3.1 Op basis van de kaderstelling door de gemeenteraad kan het planproces verder vorm gegeven worden.

Met het oog op een zorgvuldig planproces is het van belang om de gemeenteraad in het voortraject te betrekken bij de ontwikkeling op beide locaties. Middels dit voorstel wordt uw raad in de gelegenheid gesteld om de kaders voor de nadere uitwerking en het vervolgproces vast te stellen.

3.1.a / 3.1.b De ontwikkelingen op deze locaties voldoen aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2020+.

Met de voorliggende stedenbouwkundige schetsen voor de locatie Hoogstraat en Dokter van de Kolkstraat wordt voorzien in de realisatie van in totaal 20 woningen. Op basis van de voorziene type woningen vormen beide planlocaties gezamenlijk een programmering welke aansluit bij de eisen vanuit de gemeentelijke Woonvisie 2020+. Gezien deze samenhang worden beide locaties dan ook gezamenlijk ter kaderstelling aan uw raad voorgelegd. Binnen de voorgenomen planopzet wordt voorzien in de volgende programmering:

Woonvisie 2020+	Categorie	Hoogstraat	Dr. v/d Kolkstraat	
35%	Sociale huur	-	7	35%
10%	Middelduur laag	-	2	10%
15%	Middelduur hoog	-	3	15%
40%	Duur	8	-	40%
	Totaal	8	12	100%

De planlocatie aan de Hoogstraat is relatief dicht bij het centrum van Nijkerk gelegen. Daarmee is deze locatie zeer geschikt zijn voor senioren, waarbij specifiek voor de leeftijdsgroep 55+ ingezet wordt op woonconcepten waarmee de 55-plusser worden verleid om te verhuizen uit de huidige grote eengezinswoning. Daarbij is levensloopbestendigheid van de woningen ook van belang. De op de planlocatie Hoogstraat voorziene geschakelde woningen/appartementen sluiten aan bij deze doelstelling en doelgroep. Hiermee wordt overigens ook voldaan aan de eis uit de Woonvisie 2020+ dat tenminste 10% van de woningen geschikt dient te zijn voor senioren.

Voor de programmering op de planlocatie Dokter van de Kolkstraat geldt dat hier sprake is van het aandeel goedkope woningen (sociaal) en betaalbare woningen (middelduur laag en middelduur hoog). In Nijkerkerveen is sprake van een behoefte aan dit type woningen, zo staat ook beschreven in de Woonvisie 2020+, waarin is aangegeven dat de huidige woningvoorraad voor een groot deel bestaat uit ruime grondgebonden en vrijstaande woningen. In Nijkerkerveen is daarmee behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen en middeldure woningen.

3.1.c Er is aandacht voor de belangen van omwonenden bij deze ontwikkelingen.

De omwonenden rondom de beide ontwikkelingen zijn op diverse momenten geïnformeerd en betrokken bij de planontwikkeling van beide locaties.

Voor de (meeste) direct omwonenden aan de Hoogstraat geldt dat zij zich hebben verenigd in de Stichting Rondom de Meinskamp. Met deze stichting is veelvuldig overleg gevoerd. In de planopzet is nadrukkelijk aandacht geweest voor de zorgen en wensen van omwonenden, bijvoorbeeld als het gaat om de vormgeving van de toe- en uitrit naar de Hoogstraat en doordat een waterhuishoudkundige analyse is uitgevoerd voor het plangebied. Ook is de stichting betrokken geweest bij de planvorming als het gaat om de programmering en aantallen van de woningen.

In samenwerking met de stichting Rondom de Meinskamp is eind oktober 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de buurt, waarbij de stichting ook een actieve bijdrage heeft geleverd op deze avond. Omwonenden zijn geïnformeerd over het doorlopen proces en de toekomstige stappen. Daarbij is door de

stichting Rondom de Meinskamp ook aangegeven dat zij zich gehoord voelen in de planvorming en blij zijn met het tot nu toe doorlopen participatieproces.

Ook heeft afstemming plaatsgevonden met eigenaren en gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw De Hoogh. Naar aanleiding van dit laatste wordt op de noordelijke grens van het plangebied aan de Hoogstraat een aantal extra parkeerplaatsen ten behoeve van het bedrijfsverzamelgebouw mogelijk gemaakt door De Bunte Vastgoed Oost B.V..

Ook met omwonenden van de locatie Dokter van de Kolkstraat is meerdere malen overleg gevoerd. Ondanks dat zijn er omwonenden van deze locatie die hun ongenoegen hebben geuit over de communicatie vanuit de ontwikkelaar, met name als het gaat om de lange perioden zonder communicatie. In de gesprekken die er met omwonenden zijn is overigens wel sprake van een open dialoog en een constructieve houding aan beide zijden. Deze gesprekken hebben ook daadwerkelijk tot aanpassingen in de planopzet geleid. Zo is bijvoorbeeld op verzoek van zowel bewoners van de Eekmastraat als de Dokter van de Kolkstraat in de planopzet doorgaand verkeer onmogelijk gemaakt tussen beide straten. Ook zijn op verzoek van omwonenden alternatieve ontsluitingsroutes onderzocht, maar die zijn niet haalbaar gebleken. De voorliggende stedenbouwkundige opzet voorziet hiermee in een plan waarin de diverse opmerkingen en vragen van omwonenden zijn afgewogen en waar mogelijk zijn meegenomen. De verbetering van de betrokkenheid en communicatie naar omwonenden blijft wel een belangrijk aandachtspunt voor het vervolgproces. Dit is ook zo naar voren gebracht door deze bewoners.

Verder heeft ook overleg plaatsgevonden met het bestuur van de Veensche Boys, gezien de nabijheid van de sportvelden bij de planlocatie Dokter van de Kolkstraat. Er is een milieukundige verkenning gedaan, waarbij is geconcludeerd dat de nabijheid van de sportvelden geen onoverkomelijke knelpunten lijken op te leveren voor de voorziene woningbouw. In de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan (of omgevingsplan) zal dit onderdeel verder onderzocht en onderbouwd worden.

3.1.d Voldaan wordt aan de nota Parkeernormen 2021.

Op beide planlocaties wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte, op basis van de geldende nota Parkeernormen 2021. Voor de vrijstaande woningen op de planlocatie Hoogstraat wordt deels voorzien in parkeren op eigen terrein en deels in het openbaar gebied. Voor de parkeerbehoefte ten behoeve van de geschakelde woningen/appartementen worden voorzien in een half-verdiepte parkeervoorziening onder het pand.

Parkeren op de planlocatie Dokter van de Kolkstraat gebeurt deels op eigen terrein en voor het overige in een parkeervoorziening aan de voorzijde van de woningen.

Op basis van deze uitgangspunten wordt binnen de planlocaties voldaan aan de geldende parkeernormering.

3.1.e De hoogwaardige uitstraling en vormgeving van de bebouwing en openbare ruimte wordt geborgd.

Om te borgen dat zowel de inrichting van de openbare ruimte als de vormgeving en uitstraling van de bebouwing passend zijn bij het gewenste ruimtelijke karakter en de voorziene uitstraling op deze inbreidingslocaties, zal ter zekerstelling hiervan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan of omgevingsplan in procedure worden gebracht.

3.1.f Voor de ontwikkeling gelden bovenwettelijke duurzaamheidseisen.

Het is van belang te borgen dat de ontwikkeling op deze planlocaties passen binnen de Nijkerkse duurzaamheidsambitie. Uitgangspunt bij deze inbreidingslocaties is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat sprake is van een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk. Op planniveau (voor beide plannen samen) zal daarom sprake zijn van een (tenminste) energieneutrale ontwikkeling. Dat betekent dat woningen op jaarbasis evenveel hernieuwbare energie winnen als nodig is voor gebouwgebonden functies.

Waar mogelijk wordt voor een hoger ambitieniveau gekozen (zoals nul-op-de-meter of zelfs energieleverend). Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet.

3.1.g / 3.1.h Plankosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken worden vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst.

Om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. In de overeenkomst zal worden vastgelegd dat de voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt. Ook de vergoeding van de gemeentelijke planontwikkelingskosten is onderdeel van deze overeenkomst, net als de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (conform de Nota Bovenwijkse Voorzieningen) en vergoeding van eventuele tegemoetkoming in (plan)schade. Specifiek voor de locatie Dokter van de Kolkstraat zal initiatiefnemer daarbij ook aanvullend een bijdrage doen in de plankosten die eerder zijn gemaakt in het kader van de openbare voorzieningen (o.a. wegen, groen, riolering) van Deelplan 2 Nijkerkerveen. Tevens worden de (extra) kosten die de gemeente reeds eerder heeft gemaakt in het kader van de goede afscherming van de voetbalvelden aan de zijde van de planlocatie Dokter van de Kolkstraat in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

In de anterieure overeenkomst zal tevens worden geborgd dat De Bunte Vastgoed Oost B.V. het aandeel goedkope en betaalbare woningen van de gecombineerde programmering ten alle tijden realiseert, om te voorkomen dat er een situatie ontstaat waarin enkel de dure woningen aan de Hoogstraat worden gerealiseerd. Wanneer deze afspraken zijn geborgd en de anterieure exploitatieovereenkomst voor beide ontwikkelingen is ondertekend kunnen de beide ontwikkelingen in principe los van elkaar de ruimtelijke procedure verder doorlopen (in een bestemmingsplan danwel een omgevingsplan).

4.1 Voor beide locaties gelden aanvullende, specifieke uitgangspunten.

Omdat in de voorliggende kaderstelling twee ontwikkellocaties worden gecombineerd, maar iedere locatie wel eigen specifieke kenmerken en aandachtspunten heeft, wordt voorgesteld om per locatie nog enkele specifieke kaders voor de planuitwerking mee te geven.

4.1.a Hoogstraat: In de planuitwerking wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie ter plekke.

Eén van de aandachtspunten die nadrukkelijk naar voren is gekomen in de gesprekken met de omwonenden is de waterhuishoudkundige situatie op de planlocatie Hoogstraat. Ten opzichte van de wijk is het plangebied lager gelegen. Het gebied kent in natte periodes dan ook een hoge grondwaterstand. Met het oog hierop is de waterhuishoudkundige situatie in het gebied in kaart gebracht en is onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden om waterproblematiek in én rondom het plangebied te voorkomen. Op basis hiervan wordt in het plan rekening gehouden met een passende hoeveelheid waterberging en is in de planopzet sprake van diverse wadi's en watergangen. De uitgewerkte waterhuishoudkundige opzet voor de planlocatie is daarbij ook afgestemd met het Waterschap Vallei en Veluwe en toegelicht aan de Stichting Rondom De Meinskamp. Daarbij is door De Bunte Vastgoed Oost B.V. ook de toezegging aan omwonenden gedaan om een bestaande watergang (deels buiten de planlocatie gelegen) op te schonen, om de waterafvoerende werking te herstellen en zeker te stellen.

Met het opgestelde waterhuishoudkundige plan wordt voorzien in passende waterhuishoudkundige maatregelen die wateroverlast moet voorkomen voor bestaande en nieuwe bewoners. In het vervolgtraject zal deze opzet nader technisch uitgewerkt worden.

4.1.b Hoogstraat: In de planuitwerking is de ontsluiting van de planlocatie zorgvuldig vorm gegeven.

De bestaande toerit naar de planlocatie aan de Hoogstraat zal in de toekomst benut worden om ook de te realiseren woningen te bereiken. Een scenario waarbij aansluiting werd gezocht bij de toe- en uitrit van het bedrijfsverzamelgebouw De Hoogh is onderzocht, maar niet haalbaar gebleken.

Bij de technische uitwerking en vormgeving van de ontsluiting zal sprake zijn van een verbreding van de ontsluitingsweg naar het plangebied, ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee ontstaat een passend

wegprofiel voor dit type ontsluiting en wordt ook rekening gehouden met de bereikbaarheid van de planlocatie voor hulpdiensten. De vormgeving en de verkeersveiligheid van de ontsluitingsweg is ook een aandachtspunt dat vanuit omwonenden naar voren is gebracht. Om die reden heeft er reeds een nadere uitwerking plaatsgevonden van de wijze waarop de toe- en uitrit aangesloten zal worden op de Hoogstraat. Hierin zijn wensen van omwonenden zo veel mogelijk meegenomen en is de breedte van met name de aansluit op de Hoogstraat zo veel mogelijk beperkt. Dit gebeurt door het toepassen van een gedeelte groen en halfverharding op de kruising, waarmee de breedte van de toerit visueel (en in gebruik) beperkt wordt, maar dit gedeelte in geval van nood voor de hulpdiensten wel overrijdbaar is.

Op advies van de Adviescommissie OmgevingsKwaliteit zal bij de verdere uitwerking van de toe- en uitrit extra aandacht zijn voor de groene begeleiding van deze ontsluiting. Waarbij uitgangspunt is dat op de (particuliere) percelen aangrenzend aan de ontsluiting zo veel mogelijk sprake is van groene erfafscheidingen (en geen schuttingen).

4.1.c Dokter van de Kolkstraat: De sportvelden worden voorzien van (groene) afscherming.

De planlocatie Dokter van de Kolkstraat is direct aangrenzend aan de voetbalvelden van de Veensche Boys gelegen. Op dit moment is geen sprake (meer) van een groene afscheiding op de planlocatie, richting deze voetbalvelden. Ruimtelijke gezien is het zeer wenselijk om hierin wel te voorzien. De Adviescommissie OmgevingsKwaliteit heeft deze robuuste, groene afscheiding als nadrukkelijke voorwaarde ook genoemd bij de behandeling van dit plan in de commissie.

Dit aandachtspunt zal daarom ook worden meegenomen als voorwaarde in de verdere uitwerking van dit plan. Verder wordt in de uitwerking ook de suggestie van de Adviescommissie OmgevingsKwaliteit meegenomen om te voorzien in hagen rondom parkeervoorzieningen en in de voortuin van de woningen, met het oog op de groene inbedding van de ontwikkeling.

5.1 Met het opnemen van de (jaarlijkse) kosten voor het dagelijks beheer in de Kadernota 2026 t.b.v. de begroting 2027 wordt geborgd dat de openbare ruimte in de ontwikkelingen beheerd en onderhouden kan worden.

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 aantal woningen en de beoogde planning van de ontwikkelingen op beide planlocaties is een opzet gemaakt voor te verwachten kosten in verschillende jaren. Voor de Hoogstraat bedraagt dit (jaarlijks) €16.500,- en voor de Dokter van de Kolkstraat bedraagt dit (jaarlijks) € 4.000,-.

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.

Kanttelingen

2.1 Naast de ontwikkeling op de planlocatie achter de Hoogstraat is sprake van een herinrichting/ wijkontwikkeling van de wijk Rensselaer (waar de Hoogstraat onderdeel van is). Met het oog hierop is in de planvorming voor de herinrichting van de wijk vast rekening gehouden met een eventuele aansluiting vanuit de woningbouwlocatie Hoogstraat op de toekomstige situatie (verkeerskundig, maar ook als het gaat om riolering).

Financiën

De (plan)kosten voor deze ontwikkelingen komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In dit kader zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld.

Communicatie

Omwonenden zijn voorafgaand aan deze kaderstelling meerdere malen betrokken bij de planvorming. In de verdere uitwerking zal dit ook het geval zijn. Ten tijde van de terinzagelegging van deze stukken zullen omwonenden opnieuw worden geïnformeerd en zal een inloopbijeenkomst worden om omwonenden een toelichting te geven op de stukken die ter inzage worden gelegd.

Vervolg

Na besluitvorming van uw gemeenteraad over de inhoudelijke en procesmatige kaders zal gestart worden met de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen. Vervolgens kan een ontwerp bestemmingsplan (of omgevingsplan) en een ontwerp beeldkwaliteitsplan voor beide locaties worden uitgewerkt. Nadat het bestemmingsplan (of omgevingsplan) en het beeldkwaliteitsplan ter inzage hebben gelegen worden deze ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Bijlagen

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig opzet Hoogstraat d.d. 29 september 2023

Bijlage 2 - Stedenbouwkundig opzet Dokter van de Kolkstraat d.d. 27 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-078

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 7 november 2023;

b e s l u i t :

1. Een woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie achter Hoogstraat 26 te Nijkerk mogelijk te maken conform de in de bijlage opgenomen stedenbouwkundige opzet d.d. 29 september 2023;
2. Een woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie nabij de Dokter van de Kolkstraat te Nijkerkerveen mogelijk te maken conform de in de bijlage opgenomen stedenbouwkundige opzet d.d. 27 oktober 2023;
3. Het college te verzoeken het planproces voor beide locaties te vervolgen, met inachtneming van de volgende algemene kaders die gelden voor beide inbreidingslocaties:
 - a. De ontwikkelingen op deze inbreidingslocaties voorzien gezamenlijk in de realisatie van in totaal 20 woningen, te weten 8 woningen achter de Hoogstraat te Nijkerk en 12 woningen nabij de Dokter van de Kolkstraat te Nijkerkerveen;
 - b. Op basis van het gecombineerde woningbouwprogramma van beide locaties samen wordt voldaan aan de eisen uit de gemeentelijke Woonvisie 2020+;
 - c. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de omwonenden. Tevens worden omwonenden betrokken bij planvorming;
 - d. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2021;
 - e. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan worden tegelijkertijd met het opstellen van de separate bestemmingsplannen of omgevingsplannen voor deze locaties ook twee beeldkwaliteitsplannen opgesteld;
 - f. Gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal wordt ten aanzien van het aspect duurzaamheid voor deze locaties voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Concreet betekent dit dat sprake is van een energieneutrale ontwikkeling (beide locaties samen), met waar mogelijk een hoger ambitieniveau. Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;
 - g. Alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden. In dit kader dient een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten te worden;
 - h. Voor deze ontwikkelingen geldt dat zij verder separaat de ruimtelijke procedure (bestemmingsplan of omgevingsplan) kunnen doorlopen, mits sprak is van een getekende anterieure overeenkomst voor beide locaties, waarin contractueel geborgd is dat ten alle tijden sprake is van realisatie van het beoogde aandeel betaalbare woningen op de locatie Dokter van de Kolkstraat.
4. Het college te verzoeken het planproces voor beide locaties te vervolgen, met inachtneming van de volgende specifieke kaders voor de afzonderlijke inbreidingslocaties;
 - a. Hoogstraat: Specifiek voor de ontwikkeling op de locatie Hoogstraat geldt dat gezien de waterhuishoudkundige situatie ter plekke, er extra aandacht is voor de wijze waarop omgegaan wordt met waterberging en waterafvoer in het plangebied;

- b. Hoogstraat: De ontsluiting van het plangebied aan de Hoogstraat loopt via de bestaande toerit, waarbij er extra aandacht is voor een verkeersveilige aansluiting op de Hoogstraat en de groene begeleiding van de toegangsweg naar het plangebied;
 - c. Dokter van de Kolkstraat: Bij de ontwikkeling nabij de Dokter van de Kolkstraat dient voorzien te worden in een robuuste, groene afscherming aan de zijde van de sportvelden van de Veensche Boys.
5. De (jaarlijkse) kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van woningen aan de Hoogstraat en de Dokter van de Kolkstraat op te nemen in de Kadernota 2026 t.b.v. de begroting 2027 voor een bedrag €16.500,- (Hoogstraat) en € 4.000,- (Dokter van de Kolkstraat).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. ***,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA