Advies

Concept-ontwerpbestemmingsplan

Gemeente Nijkerk

T.a.v. College van burgemeester en wethouders

Postbus 1000

Datum
27 september 2022

Zaaknummer
2022-011805

Onderwerp
vooroverlegreactie Nijkererveen, deelgebied III Nijkerk

Inlichtingen bij
Harold Bos

026 359 9387

Blad
1 van 5

Gewijzigde veldcode

Beste meneer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, deelplan III Nijkerk' dat wij op 18 augustus 2022 ontvingen. Wij hebben het plan bekeken. Hierbij ontvangt u onze reactie.

Inhoud van het concept-ontwerpplan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van ongeveer 350 woningen ten zuidwesten van Nijkerkerveen mogelijk. Het totale plan bestaat uit twee deelgebieden: een noordelijk deel krijgt een meer dorps karakter, het zuidelijk deel krijgt een meer landelijk karakter.

Provinciaal belang

In het voorontwerp spelen de provinciale belangen 'Wonen' en 'Klimaatadaptatie' een rol. Wij hebben nog enkele opmerkingen over deze belangen.

Wonen

Ons beleid

Een fijne plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst; dat hebben we als provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijken wij voor elk gebied wat er nodig is om dit te realiseren.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99
post@gelderland.nl
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag
NL74BNGH0285010824
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03
KvK-nummer: 51468751

provincie Gelderland

Wij kijken in eerste instantie naar de bestaande woningen. Een groot deel van de bestaande woningen is niet duurzaam en flexibel genoeg om aan de toekomstige woningvraag te voldoen. Aanpassing en verduurzaming van bestaande woningen en buurten is een belangrijke opgave.

Nieuwe woningen, die worden gebouwd zijn een daadwerkelijke aanvulling op wat er staat en passen bij de behoefte van de toekomst. Innovatieve, flexibele en tijdelijke concepten verdienen hierbij meer aandacht. Een nieuwe woning mag de totale opgave om te verduurzamen niet groter maken. Gasloos en energieneutraal zijn het uitgangspunt. Wij streven naar het optimaal benutten van het stedelijk gebied en zijn terughoudend met ontwikkelingen in de open en groene ruimte. Dit doen wij met oog voor aspecten als wateropvang, hittestress en leefbaarheid.

Samen maken wij hierover afspraken in de regionale woonagenda. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen binnen deze afspraken.

Afwegingen

Het woningbouwplan Nijkerkerveen deelplan 3 draagt met circa 350 woningen bij aan de lokale woningbouwopgave en die in de regionale woningmarkten van de regio Foodvalley en de (woondeal)regio Amersfoort en omgeving. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat er voldoende differentiatie is qua woningtypen: rijwoningen, halfvrijstaande woningen, vrijstaande woningen en appartementen. Wij zien ook dat minimaal 35% van de woningen binnen de bestemming 'Woongebied' sociale huur- en/of sociale koop moet zijn.

<u>Regionale woonagenda</u>

De plantoelichting gaat niet erg uitgebreid in op het onderwerp 'Wonen'. In paragraaf 3.2.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) zou ook aandacht kunnen worden besteed aan de meest recente regionale woonagenda voor de regio Foodvalley: het Actieprogramma Wonen Uitvoeringsplan 2021-2024.

<u>Voldoende betaalbare woningen</u>

Goed dat in het plan ook betaalbare woningbouw is opgenomen. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft zijn ambities weergegeven in de Nationale Woon- en Bouwagenda. De ambities worden ondersteund in de recent gemaakte nationale prestatieafspraken woningbouw tussen Rijk, Aedes, Woonbond én de VNG. Wij vragen u

expliciet op te nemen hoe u stuurt op de realisatie van voldoende betaalbare woningen in uw gemeente. Wij zijn hierover met u in gesprek om samen te komen tot een regionale woondeal voor de regio Foodvalley (Nijkerk participeert ook in de woondeal voor de regio Amersfoort). Het zou goed zijn om de toegevoegde waarde van dit plan in Nijkerkerveen daarom in de plantoelichting te beschouwen binnen de totale woningbouwprogrammering van de gemeente (kan ook in de hiervoor genoemde paragraaf) en in het licht van deze nieuwe (nationale) beleidscontext. Het streven is twee derde betaalbaar in de totale woningbouwprogrammering van de gemeente. Wij vinden het van belang dat elke gemeente haar 'fair share' neemt in deze opgave. Met name als het gaat om het realiseren van voldoende sociale huurwoningen (zo'n 28%) in de totale nieuwbouwopgave tot en met 2030. In de gemeente Nijkerk is een aandachtspunt om te zorgen voor voldoende 'échte' sociale huurwoningen (liefst gerealiseerd door een woningcorporatie). Goed dat de gemeente Nijkerk in ieder geval werkt met een doelgroepen- en differentiatieverordening, om ook sturing te geven aan marktpartijen.

Advies

We adviseren u duidelijk aan te geven in hoeverre dit plan bijdraagt aan de totale ambitie/gewenste programmering van gemeente en regio en waar mogelijk rekening te houden met de nieuwe nationale woon- en bouwagenda.

Klimaatadaptatie

Ons beleid

Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld met resultaats- en inspanningsverplichtingen voor de waterschappen. Deze normen zijn vastgelegd in de provinciale waterverordeningen voor de waterschappen (Waterverordening Waterschap Rivierenland, Waterverordening Waterschap Vallei en Veluwe en Waterverordening Waterschap Rijn en IJssel). Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belang dat hiermee bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

rekening wordt gehouden en dat het waterschap hierbij wordt betrokken. Daarnaast vormen de effecten en gevolgen van droogte en hitte een belangrijke problematiek om rekening mee te houden.

Afwegingen

Wij lezen in de plantoelichting dat het ontwerp van deze ontwikkeling is gebaseerd op de groene omgeving en het slagenlandschap. Samen met het waterschap is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Wij missen in de plantoelichting wel een beschrijving inzake de volgende aspecten: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

Advies

Wij adviseren u in de plantoelichting in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte te betrekken en te beschrijven.

Wij horen het graag als u het ontwerpbestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Harold Bos.

Wij wensen u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Wij versturen deze brief in cc naar Waterschap Vallei en Veluwe

Met vriendelijke groet,

namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,

Elke Zeijl

Teammanager Ruimte en Landschap

Voor deze brief geldt:

Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1

Omgevingsverordening, artikel 2.2 (doorwerking regionale woonagenda)
Omgevingsverordening, artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

provincie
Gelderland