

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2018-025	Registratiekenmerk:	1187552
Onderwerp:	Bestemmingsplan Doornsteeg, fase 2		
Korte inhoud:	Het voorstel betreft de vaststelling van het globale bestemmingsplan Doornsteeg fase 2, inclusief het Beeldkwaliteitsplan en de onderliggende resultaten uit het overleg met instanties, het uitgevoerde onderzoek en de overeenkomst met de ontwikkelaar om de woningbouw en de groene beekzone in deelplan 2 van de nieuwe woonwijk Doornsteeg in Nijkerk mogelijk te maken.		

Datum B&W:	15 mei 2018	Portefeuillehouder:	W. van Veelen
-----------------------	--------------------	----------------------------	----------------------

Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2' en de notitie 'Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van voornoemde nota en notitie onder punt 1.
3. Het Beeldkwaliteitsplan 'Doornsteeg fase 2' vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Doornsteeg fase 2, Nijkerk geldt.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
5. Het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2 en het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 2' elektronisch bekend te maken in de Staatscourant en het gemeenteblad.
6. Reclamanten per brief informeren over het besluit.

Toelichting:

Inleiding

Op 30 oktober 2014 heeft uw raad het Masterplan Doornsteeg Nijkerk vastgesteld. Het Masterplan vormt het ruimtelijke en programmatiekader voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Doornsteeg in Nijkerk. Deze woonwijk komt tot stand in een drietal fases. Op 10 november 2015 heeft uw raad ingestemd met het Bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a met uitwerkingsbevoegdheden voor ons college. Inmiddels zijn op basis van deze uitwerkingsbevoegdheden enkele uitwerkingsplannen voor fase 1a in werking getreden en wordt er momenteel volop in de wijk gebouwd. Naar verwachting kan de bouw van de eerste fase in het najaar worden afgerond.

In het afgelopen anderhalf jaar is een aanvang gemaakt met het stedenbouwkundig ontwerp voor fase 2, inclusief een 'Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 2'. De hoofdlijnen uit het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd in een globaal bestemmingsplan voor fase 2 met uitwerkingsbevoegdheden. Het ontwerp voor dit bestemmingsplan hebben wij met het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 2 als bijlage op 18 januari jl. ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn twaalf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en beantwoord in een afzonderlijke Nota beoordeling zienswijzen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2. De nota geeft ons aanleiding, inclusief enkele kleine ambtshalve wijzigingen, vastgelegd in een notitie, u voor te stellen het ontwerp Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2, inclusief het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 2, gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 2:

1. biedt het juridisch planologisch kader voor de ontwikkeling en realisatie van 330 woningen (of 350 mits minimaal 20 woningen gestapeld worden gebouwd) op een terrein van ruim 161.000 m² in Doornsteeg. Het plangebied 'fase 2' ligt aan de zuidzijde van de Doornsteeg en wordt aan de oost-/zuid- en westzijde begrensd door de Holkerweg/Ambachtsweg respectievelijk het fietspad dat van de Doornsteeg naar de Holkerweg loopt. Fase 2 omvat tevens de ontwikkeling van de centraal gelegen groene beekzone in de woonwijk. Aan de noordzijde van de beekzone wordt het woongebied 'De Stegen' ontwikkeld. Aan de zuidzijde "De Beektuinen";
2. bevat regels voor het aanleggen van de belangrijkste structuren (groen, water, verkeer) en regels voor de uitwerkingsplannen die volgen op dit globale bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting.

De verwachting is dat de planologische ruimte die onderhavig bestemmingsplan biedt voldoende is voor drie tot vier jaar bouwproductie in Doornsteeg. Afhankelijk van het bouwtempo in Doornsteeg zullen uitwerkingsplannen worden opgesteld. In de komende jaren zal tevens een aanvang gemaakt worden met de voorbereidingen voor fase 3.

Argumenten

Voldoen aan de grote vraag naar woningen

In de provincies Gelderland en Utrecht in het algemeen en in de regio's Amersfoort en FoodValley in het bijzonder is sprake van een grote behoefte aan nieuwe woningen. De capaciteit van de diverse binnenstedelijke locaties in Nijkerk en de regio zijn ruim ontoereikend om in de volledige woningbouwbehoefte te voorzien. Er is om deze reden al in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 gekozen voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

Voor alle toekomstige ontwikkelingen in Nijkerk geldt dat kwaliteit boven kwantiteit gaat en inbreiding boven uitbreiding. Echter door vergrijzing, kleinere huishoudens en de overloop uit de Randstad en Amersfoort en omgeving neemt de druk op de Nijkerkse woningmarkt voor voldoende betaalbare en passende woningen voor woningzoekenden verder toe. Er is in Nijkerk nog altijd sprake van een grote vraag naar woningen voor gezinshuishoudens. In de komende jaren groeit deze vraag in deze regio het hardst. Onverkort neemt ook het aantal huishoudens voor alleenstaanden toe.

Met het vaststellen van het Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2 voorziet de gemeente in de ontwikkeling en realisering van woningen voor de traditionele markt voor eengezinswoningen, maar ook in de ontwikkeling en realisering van betaalbare en passende woningen voor andersoortige woningzoekenden, zoals ouderen en jongeren. Een niet onbelangrijk positief effect op het faciliteren van voldoende woningbouw is dat daarmee de dreigende terugloop in de voorzieningen in de kern Nijkerk het hoofd kan worden geboden.

Groenzone

Groen speelt een belangrijke rol in Doornsteeg. Een belangrijk onderdeel van fase 2 is om deze reden het ontwikkelen van de Dammersbeek tot een groenzone. Het ontwikkelen van deze robuuste zone vraagt de nodige ontwikkelingstijd. Een tweede belangrijke functie van de Dammersbeek is de bergingsfunctie voor overtollig water uit de wijk. De natte zones inunderen statistisch gezien van eens per jaar tot eens per 100 jaar. Naarmate er meer neerslag valt, zal meer bergingsruimte benut worden. Het beheerregime wordt intensiever naarmate de afstand tot de beek groter wordt.

Deze groenzone langs de Dammersbeek is het centrale deel van de woonwijk, zodat zoveel mogelijk bewoners er op uit kijken en een directe relatie hebben met het groen. Deze recreatieve groenzone vormt als ware het hart, de ontmoetingsplek, van Doornsteeg. Het landschap wordt daarmee het verbindende element. Oriëntatie, herkenning en identiteit zijn belangrijke uitgangspunten.

Beeldkwaliteitsplan

Voor fase 2 is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage opgenomen bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Een raadsbesluit over het bestemmingsplan is dus tevens een besluit over het beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan bevat de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte zodat de gekozen oplossingen passen binnen de doelstellingen voor het gebied. De spelregels in het beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op stedenbouwkundige aspecten, de architectuur en de buitenruimte van het stedenbouwkundige plan voor fase 2 van Doornsteeg, deelgebieden "De Stegen" en "De Beektuinen".

De regels in het beeldkwaliteitsplan gaan niet alleen over de afmetingen en de vorm van de woning, maar ook over de situering, hoe met erfscheidingen wordt omgegaan en welke duurzaamheidsmaatregelen verplicht zijn. Het is denkbaar dat een ontwerp van een woning of buitenruimte toch afwijkt van de regels die zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. Een afwijking is slechts toegestaan, indien de gemeente in overleg met de stedenbouwkundige en/of welstandsgedelegeerde hierover positief adviseert of in het uiterste geval het college hierover een besluit neemt.

Exploitatie

De gemeenteraad moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan motiveren dat het plan financieel of economisch uitvoerbaar is binnen de planperiode van tien jaar. De ontwikkeling en de realisatie van de woningen en de school in Doornsteeg is voornamelijk een zaak van een drietal ontwikkelaars in het plangebied, waarbij twee ontwikkelaars in de exploitatie de krachten hebben gebundeld. De ontwikkelaars hebben in fase 2 het grootste deel van de gronden in eigendom en zijn om deze reden economisch verantwoordelijk. Met de ontwikkelaars is een tweetal exploitatieovereenkomsten anterieur afgesloten. In de overeenkomsten is vastgelegd dat de ontwikkelaars het plan op eigen kosten ontwikkelen en realiseren.

De financiële risico's voor de gemeente zijn voor fase 2 zeer beperkt, omdat de gemeente maar een klein deel van de gronden in bezit heeft. De gemeente ontwikkelt en realiseert in deze fase zelf geen woningen. De gemeente voert wel de voorbereidende werkzaamheden (bouwrijp maken) in het plangebied uit. De risico's en de risicobeheersing, en daarmee een borging van de economische uitvoerbaarheid van de plannen met Doornsteeg, is vastgelegd in de twee voornoemde exploitatieovereenkomsten Doornsteeg Nijkerk fase 2 met de ontwikkelaars.

De gemeente zou genoodzaakt zijn een exploitatieplan op te stellen met een afdwingende werking van het kostenverhaal voor de grondeigenaren, indien de gemeente er anterieur niet in was geslaagd met de grondeigenaren tot overeenstemming te komen. Op basis van de overeenstemming met de grondeigenaren kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven en is het kostenverhaal geborgd.

Plansystematiek

Het bestemmingsplan is een globaal plan met uitwerkingsplichten. Het plangebied is primair bestemd voor wonen en groen. De woningbouw kan pas gerealiseerd worden nadat één of meer uitwerkingsplannen zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan legt alleen een bouwverbod op het realiseren van gebouwen. Na inwerkingtreding van het globale plan is het wel mogelijk het plangebied bouwrijp te maken en te starten met de aanleg van bijvoorbeeld groen, water en wegen.

Door op basis van bovenstaande systematiek het bestemmingsplan op te stellen zullen de komende jaren de verschillende plandelen in zogeheten uitwerkingsplannen worden uitgewerkt. Waar een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting nog wordt vastgesteld door uw gemeenteraad, is het vaststellen van uitwerkingsplannen een bevoegdheid van ons college. Voordeel van de voorgestelde wijze van bestemmen is dat er door de gemeente regie kan worden gevoerd op de kwaliteit van de woningbouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte zonder dat hiertoe lange ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen.

Kanttekeningen

Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg Fase 2 heeft met ingang van 18 januari 2018 tot en met 28 februari 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn hebben twaalf reclamanten een schriftelijke zienswijze ingediend bij uw gemeenteraad. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een mondelinge zienswijze.

De twaalf zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en beantwoord in een afzonderlijke 'Nota beoordeling zienswijzen Bestemmingsplan Doornsteeg, fase 2'. In deze nota is aangegeven in hoeverre de zienswijzen ons aanleiding hebben gegeven u voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Doornsteeg, Fase 2 van de gemeente Nijkerk.

De reclamanten zijn per brief in kennis gesteld van ons voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorts zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan aangebracht. Deze wijzigingen zijn toegelicht en gemotiveerd in de notitie 'Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Doornsteeg, fase 2'.

Communicatie

In de aanloop naar de procedure van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee informatiebijeenkomsten door de gemeente, in samenwerking met de ontwikkelaars, georganiseerd.

In november 2017 is een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd, waarbij in een eerste deel de direct omwonenden zijn geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan voor fase 2. Aansluitend vond er een presentatie plaats voor alle belangstellenden.

De resultaten van deze bijeenkomst zijn bestudeerd en hebben voor een deel geleid tot een aangepast stedenbouwkundig ontwerp (verkeersplan). De aanwezigen op deze bijeenkomst zijn vervolgens in januari van dit jaar met een brief over de aanpassingen in het plan geïnformeerd.

Tijdens de fase waarin het bestemmingsplan ter inzage lag, hebben belangstellenden, met een inloopbijeenkomst, de gelegenheid gekregen zich persoonlijk nader te laten informeren over het ontwerpbestemmingsplan.

Voor het overige is het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke en verplichte wijze openbaar gemaakt.

Uitvoering

Het bestemmingsplan leggen wij binnen zes weken na de vaststelling opnieuw ter inzage voor de beroepsprocedure (kennismakingsbesluit). Dit doen wij op de gebruikelijke wijze door kennisgeving van uw besluit op de gemeentepagina en in de Staatscourant. Voorts plaatsen wij het gewijzigd vastgestelde plan digitaal beschikbaar op 'Ruimtelijkeplannen.nl'. Alle reclamanten stellen wij per brief in kennis van uw besluit en van de mogelijkheid om in beroep te gaan (mededelingsplicht).

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2018-025

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 15 mei 2018;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2' en de notitie 'Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2'.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 2, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van voornoemde nota en notitie onder punt 1.
3. Het Beeldkwaliteitsplan 'Doornsteeg fase 2' vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Doornsteeg fase 2, Nijkerk geldt.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
5. Het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan Doornsteeg fase 2 en het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 2' elektronisch bekend te maken in de Staatscourant en het gemeenteblad.
6. Reclamanten per brief informeren over het besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 28 juni 2018,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA