

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019-006	Zaaknummer:	2140
Onderwerp:	Kaderstelling De Goede Woning, Nijkerkerveen		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland in Nijkerkerveen te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie.		

Datum:	15 januari 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
---------------	------------------------	----------------------------	-----------------------------

Het college stelt de raad voor:

1. Uit te spreken een woningbouwontwikkeling op het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland in Nijkerkerveen mogelijk te maken
2. Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - In het plangebied wordt voorzien in een woningbouwlocatie in de overgangszone tussen de kern Nijkerkerveen en het omliggende landschap op basis van een invulling met grondgebonden woningen
 - Voorzien wordt in de realisatie van maximaal 35 woningen, waarbij minimaal 80% van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huurwoning
 - Teneinde tegemoet te komen aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen in Nijkerkerveen wordt minimaal 60% van de sociale huurwoningen ontworpen met een woon-, slaap- en badkamer op de begane grond
 - De vrije sector-koopwoningen krijgen een maximale bouwhoogte van 11 meter, de sociale huurwoningen een maximale bouwhoogte van 7 meter.
 - De woningen worden gasloos en gebouwd op basis van de BENG-normen uit 2015 (Bijna Energie Neutraal)
 - Het plangebied wordt op de Jacob de Boerweg ontsloten
 - In samenhang met de ontwikkeling van het woningbouwplan treden omwonenden, initiatiefnemer, Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente in overleg om waar mogelijk de bestaande waterproblematiek rondom het plangebied op te lossen
 - Als vervolgstap in het planproces vervolgt de initiatiefnemer het overleg met omwonenden teneinde de overgang tussen hun bestaande woon- en leefomgeving en het plangebied met inachtneming van de belangen van omwonenden zorgvuldig vorm te geven
 - Met inachtneming van de uitkomst van onderhavige kaderstelling wordt een bestemmingsplanprocedure voorbereid en een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd

Het perceel Jacob de Boerweg 4 in Nijkerkerveen heeft lange tijd dienst gedaan als thuisbasis van een bouwmaterialenhandel. Na vertrek van het zogeheten Bouwcenter Filippo jaren geleden zijn het perceel en de opstallen nog maar beperkt gebruikt en maakt het een vervallen indruk. Het perceel en het naastgelegen weiland zijn in 2007 verworven door woningcorporatie De Goede Woning (DGW) en recent, na de fusie van DGW met Woningstichting Nijkerk (WSN), eigendom geworden van WSN. WSN en gemeente hebben de afgelopen tijd gesproken over een mogelijke herontwikkeling van de locatie naar een woningbouwlocatie. Dit heeft geresulteerd in een planvoornemen om op de voormalige bedrijfslocatie en het naastgelegen weiland in totaal 35 woningen te realiseren.

Over het planvoornemen heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden, met het Waterschap Vallei en Veluwe en andere belanghebbenden. Ook tijdens bijeenkomsten van het zogeheten Platform Nijkerkerveen wordt de laatste tijd over de ontwikkeling van de, in de volksmond zo genoemde, Filippo--locatie uitgebreid gesproken.

Met inachtneming van het bovenstaande is toegewerkt naar het opstellen van een kaderstellend voorstel aan uw raad. Een voorstel dat uitmondt in een besluit op basis waarvan de verdere planuitwerking en ontwikkeling van het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland kan worden vormgegeven. In onderhavig raadsvoorstel wordt hierop ingegaan.

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de ontwikkeling van het woningbouwplan De Goede Woning in Nijkerkerveen plaats kan vinden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *Uit te spreken een woningbouwontwikkeling op het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland in Nijkerkerveen mogelijk te maken*

Het perceel Jacob de Boerweg 4 heeft lange tijd dienst gedaan als bedrijfslocatie en heeft op basis van het geldende bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen', vastgesteld door uw raad op 30 oktober 2014, een bedrijfsbestemming. Gezien het feit dat de bedrijfslocatie solitair gelegen is en het beleid van Nijkerk is om bedrijfslocaties te concentreren op bedrijventerreinen is gezocht naar een andere invulling van het perceel dan een bedrijfsmatige invulling. Hierbij is ook het ten zuiden van het perceel Jacob de Boerweg 4 gelegen weiland betrokken. Het weiland is door de toenmalige eigenaar ooit verworven ter uitbreiding van de bouwmaterialenhandel en is derhalve na de koop door DGW eigendom geworden en door DGW, en nu WSN, als onderdeel van het plangebied voor de ontwikkeling beschouwd.

In het licht van een mogelijke ontwikkeling heeft de gemeenteraad op 27 februari 2014 unaniem een motie aangenomen waarin het college in essentie wordt verzocht de mogelijkheden te onderzoeken om wonen met zorg op het zogeheten Filippoterrein mogelijk te maken. Deze motie is betrokken bij de verkenning en uitwerking van een passende ruimtelijke en functionele opzet voor het plangebied.

Gedurende het planproces is duidelijk geworden dat het realiseren van woningbouw op de locatie van de voormalige bouwmaterialenhandel niet of nauwelijks op weerstand stuit, maar dat het bebouwen van het naastgelegen weiland door een aantal omwonenden als onwenselijk wordt beschouwd. Het weiland heeft op basis van het geldende bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen' een agrarische bestemming waarop bebouwing niet is toegestaan. Echter, het weiland ligt voor het overgrote deel in een zone die in de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 is aangeduid als nieuwbouwlocatie. Het overige deel van het voorziene bouwplan is gelegen in de zone die in de structuurvisie is aangeduid als landschappelijke rand van de kern van Nijkerkerveen, een rand die derhalve niet behoort tot een zogeheten 'rode contour' waarbinnen per definitie (stedelijke) ontwikkeling voorzien is en die aandacht verdient als het gaat om het inrichten van de zone als overgang tussen kern en landschap.

Met inachtneming van de beleidsambitie om de landschappelijke rand rond Nijkerkerveen goed vorm te geven en het gegeven dat niet het gehele plangebied is aangeduid als kern of nieuwbouwlocatie is het van belang goed te motiveren waarom woningbouw ook op het weiland gerealiseerd wordt. Als al gesteld kan worden dat er sprake is van een strijdigheid met de structuurvisie, dan moet opgemerkt worden dat uw gemeenteraad hiervan gemotiveerd kan afwijken, in dit geval in de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure om woningbouw planologisch mogelijk te maken.

Het voorstel aan uw raad is om, met inachtneming van een zorgvuldige inpassing van de woningbouw en een zachte overgang tussen de kern en het landschap door te voorzien in relatief lage bebouwing (1 laag met kap) in een groen en waterrijke omgeving en alternatieve invullingen minder aantrekkelijk zijn (zie kanttekeningen), uit te spreken een woningbouwontwikkeling op zowel het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland mogelijk te maken. Hiertoe wordt voorgesteld diverse kaders als uitgangspunt te hanteren.

2. *Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij de volgende kaders zullen worden opgevolgd:*
- *In het plangebied wordt voorzien in een woningbouwlocatie in de overgangszone tussen de kern Nijkerkerveen en het omliggende landschap op basis van een invulling met grondgebonden woningen (zie bijlage 1 voor een situatietekening)*

Voorzien is dat het plangebied wordt bebouwd met grondgebonden woningen in, overwegend, een hofstructuur. Aan de Jacob de Boerweg is het voornemen vier twee onder één kap woningen te realiseren die zich voegen in het bestaande lint van de Jacob de Boerweg. Vanaf de Jacob de Boerweg kan een hof worden ingereden. De toegangsweg tot het hof wordt begeleid door een tweetal twee onder één kap woningen. In het hof staan, rondom een groene ruimte, 29 sociale huurwoningen. Het ruim opgezette karakter van het plan wordt gestaafd door het gegeven dat, op basis van de proefverkaveling, bijna 50% van het plangebied zal worden ingericht als openbare ruimte.

Parkeerplaatsen zijn waar mogelijk in de hoeken van het hof gepositioneerd, met uitzondering van een parkeercoffer in het hart van het hof om bewoners van alle woningen de gelegenheid te geven nabij hun woning te parkeren.

De voorgestelde bebouwing zal zich door de fijnmazige opzet en positie nabij het hart van Nijkerkerveen gaan voegen in de structuur van het dorp. Het plan vormt een opmaat naar de woningbouw die de komende jaren aan de zuidzijde van Nijkerkerveen naar verwachting verder zal worden opgericht (zoals het zogeheten Deelplan 3). Nadat de nieuwbouw van Nijkerkerveen de afgelopen jaren met name aan de noord- en oostzijde van de kern plaatsvond (Deelplan 1b en 2), verschuift de opgave zich nu ook naar de andere zijde van het dorp, zonder daarbij het dorps karakter teniet te doen.

- *Voorzien wordt in de realisatie van maximaal 35 woningen, waarbij minimaal 80% van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huurwoning*

Bezien is op welke wijze het woningbouwprogramma kan worden samengesteld, waarbij zowel tegemoet gekomen wordt aan kwantitatieve en kwalitatieve behoefte als aan het vereiste om de woningbouw zorgvuldig in te passen in haar omgeving. De zoektocht heeft geresulteerd in een opzet van 35 grondgebonden woningen, met (zoals nu voorgesteld) 29 sociale huurwoningen. De mogelijkheid om zoveel sociale huurwoningen op te richten is realistisch aangezien in dit geval een corporatie (WSN) initiatiefnemer (en grondeigenaar) is.

Als het voorgesteld programma wordt afgezet tegen de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in de door uw raad vastgestelde 'Woonvisie 2015+' en tegen recente analyses van de woningbouwopgave in de gemeente is de conclusie dat het bouwplan voorziet in een behoefte. De behoefte is namelijk om de komende jaren 200 woningen per jaar in de gemeente op te richten, verdeeld over de diverse kernen. Nu de woningbouw in Deelplan 2 in Nijkerkerveen nagenoeg is gerealiseerd, is er behoefte aan nieuwe bouwlocaties in Nijkerkerveen. De locatie aan de Jacob de Boerweg is één van de locaties waar in deze behoefte kan worden voorzien.

Het voorzien in een substantieel aantal sociale huurwoningen op deze locatie relatief nabij het hart van Nijkerkerveen en een groot deel van deze woningen ook levensloopbestendig ontwerpen, maakt het plangebied aantrekkelijk voor jong en oud. Dit sluit eveneens aan bij de Woonvisie 2015+, waarin wordt ingegaan op de behoefte aan huisvesting voor kwetsbare inwoners. Dit zijn bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen en huishoudens die ondersteuning en/of zorg nodig hebben en die een woning wensen om (langer) zelfstandig te wonen. Om te kunnen anticiperen op de toenemende behoefte aan woningen voor kleine huishoudens (als gevolg van gezinsverdunding) en het toenemend aantal senioren voorziet het voorgestelde programma in het plangebied De Goede Woning sterk in een behoefte. Een en ander zal de doorstroming in sociale huurwoningen versnellen, waarbij het streven van WSN is om de woningen zoveel als mogelijk en binnen de regels, bijvoorbeeld via het zogeheten toekomst ready wonen dat WSN kan hanteren, toe te wijzen aan Veenders.

- *Teneinde tegemoet te komen aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen in Nijkerkerveen wordt minimaal 60% van de sociale huurwoningen ontworpen met een woon-, slaap- en badkamer op de begane grond*

Het betreft een demografische trend dat het aantal kleine huishoudens en het aantal ouderen toeneemt. In Nijkerkerveen is dat niet anders. Om te voorzien in voldoende levensloopbestendige woningen in het dorp is het voornemen om 20 van de voorziene 29 sociale huurwoningen te realiseren als zogeheten levensloopbestendige woning (en als ondergrens 60% van de sociale huurwoningen te hanteren). Dit betreft een woning die een plattegrond heeft die voorziet in het volledig leefprogramma op de begane grond en die daarmee uitermate geschikt is voor de senioren doelgroep. Het is echter niet het uitgangspunt van WSN om de woningen uitsluitend te verhuren aan senioren. Om een gezonde mix van jong en oud te bewerkstelligen zullen ook jongere huishoudens in het hof in een geschikte woning kunnen leven. De hoekwoningen zullen in dit kader worden voorzien van een groter woonvolume, bijvoorbeeld door de kaprichting te draaien, waardoor op de verdieping van de woning meer inhoud wordt gecreëerd.

- *De vrije sector-koopwoningen krijgen een maximale bouwhoogte van 11 meter, de sociale huurwoningen een maximale bouwhoogte van 7 meter.*

Het voorgenomen woningbouwplan voorziet louter in grondgebonden woningen. Om de impact op de omgeving te beperken en een zorgvuldige/zachte overgang tussen het woningbouwplan en het landschap rond Nijkerkerveen te bewerkstelligen zullen de woningen in het hof niet hoger worden dan 7 meter en worden uitgevoerd in één laag met kap. De twee onder één kap woningen aan de Jacob de Boerweg en langs de ontsluitingsweg van het hof krijgen twee lagen met een kap en hebben daarmee een maximale bouwhoogte van 11 meter.

- *De woningen worden gasloos en gebouwd op basis van de BENG-normen uit 2015 (Bijna Energie Neutraal)*

Om te voorzien in de wettelijke eisen en gemeentelijke ambities om nieuwbouwwoningen duurzaam op te richten zullen de woningen niet op het aardgasnet worden aangesloten en gebouwd worden volgens de (nog niet wettelijke) normen van Bijna Energie Neutraal bouwen (BENG) uit 2015. Dit is conform uw raadsbesluit van 22 februari 2018.

- *Het plangebied wordt op de Jacob de Boerweg ontsloten*

Het woningbouwproject wordt ontsloten door middel van een enkele ontsluitingsweg ter hoogte van het (huidig) perceel Jacob de Boerweg 4. Vanwege de geringe omvang van het project is een extra ontsluiting aan de achterzijde niet benodigd. Door het plan als een hof te ontwerpen met de voorzijden van de woningen gericht op de centraal gelegen openbare ruimte en de ontsluiting aan de Jacob de Boerweg te realiseren is het niet nodig extra wegen aan te leggen aan de randen van het plangebied, tegen het landschap aan.

- *In samenhang met de ontwikkeling van het woningbouwplan treden omwonenden, initiatiefnemer, Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente in overleg om waar mogelijk de bestaande waterproblematiek rondom het plangebied op te lossen*

In en rond Nijkerkerveen is de waterproblematiek een veelbesproken onderwerp. Bij het realiseren van nieuwbouwwontwikkelingen is er daarom veel aan gelegen te bezien in hoeverre nieuwe ontwikkelingen kunnen bijdragen aan het oplossen van bestaande problemen. In dit kader hebben WSN, Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd over de bestaande waterhuishouding in en nabij het plangebied hoe deze kan worden verbeterd. Het voornemen is om rondom het plangebied een brede watergang te realiseren die de waterproblematiek nabij de woningen aan de Jacob de Boerweg vermindert. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van het plangebied voorzien in extra waterberging.

Het gesprek tussen Waterschap Vallei en Veluwe en direct omwonenden is inmiddels, met het voorgenomen woningbouwplan als aanjager, op gang gebracht. Door de gemeente zal toegezien worden op een procesverloop waarbij waar mogelijk bestaande waterproblemen bij omwonenden worden aangepakt.

- *Als vervolgstap in het planproces vervolgt de initiatiefnemer het overleg met omwonenden teneinde de overgang tussen hun bestaande woon- en leefomgeving en het plangebied met inachtneming van de belangen van omwonenden vorm te geven*

In het kader van het vervolgen van de planuitwerking is het van belang dat er blijvend afstemming met omwonenden plaatsvindt. Deze afstemming zal door/namens WSN worden verzorgd, waarbij de gemeente betrokken wordt als er een gemeentelijk belang in het geding is. De door WSN te voeren gesprekken zullen, in navolging van eerdere gesprekken met direct omwonenden, gericht zijn op de praktische mogelijkheden die er bestaan om de planontwikkeling af te stemmen op de wensen van de belanghebbenden. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan de omgang met de nog in te richten zone die bestaat tussen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Jacob de Boerweg en de achtertuinen van de woningen in het hof. In het plan wordt namelijk een buffer aangehouden om niet direct achter de bestaande woningen te bouwen.

- *Met inachtneming van de uitkomst van onderhavige kaderstelling wordt een bestemmingsplanprocedure voorbereid en wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd*

Op basis van uw besluit om uit te spreken een woningbouwontwikkeling op het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland in Nijkerkerveen mogelijk te maken is het voor ons college mogelijk het planproces op een zorgvuldige wijze te vervolgen en in samenspraak met belanghebbenden verder uit te werken. Het aan u gevraagd besluit is daarmee richtinggevend voor het vervolgproces. Dit proces zal erin voorzien dat er met omwonenden wordt doorgesproken over de planuitwerking en de overgang tussen het plan en hun woon- en leefomgeving. Waar mogelijk wordt aan de geuite wensen tegemoet gekomen, waarna een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.

Kanttekeningen

Zoals onder 'Argumenten' is beschreven is het plangebied gedeeltelijk gelegen in een zone die in de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 is aangeduid als landschappelijke rand rond de kern Nijkerkerveen (zie bijlage 2 voor een projectie van het planvoornemen in relatie tot de rode en groene contour uit de structuurvisie). Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet is zorgvuldig afgewogen of het beter zou zijn deze zone niet te betrekken in de planuitwerking. Er is ook afgewogen om het totale weiland naast het perceel Jacob de Boerweg niet te bebouwen. Deze opties lijken echter niet realistisch en wenselijk, waar hieronder op wordt ingegaan.

In dit voorstel is toegelicht dat het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland sinds 2007 eigendom van de lokale woningcorporatie is, dat het weiland ooit beoogd was als uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid en dat DGW na aankoop in 2007 en later WSN een woningbouwplan op het totale kavel hebben gebaseerd. Er is rekening gehouden met de omgeving en een zorgvuldige overgang naar het landschap door te voorzien in kleinschalige bebouwing, geen wegen in de randen van het plangebied te realiseren, een watergang in de overgang naar het landschap te realiseren en ruimte aan te houden ten opzichte van omliggende bebouwing aan de Jacob de Boerweg. Als er al sprake zou zijn van een strijdigheid met de structuurvisie maken deze elementen het dat er voldoende argumentatie is om gemotiveerd af te wijken van de grenzen die in de structuurvisie zijn gesteld.

Het niet bebouwen van het weiland maakt het woningbouwplan voor WSN financieel niet haalbaar. Als dit de uitkomst is van het planproces of een mogelijk besluit van de gemeente(raad) zal WSN het initiatief naar eigen zeggen niet voortzetten en het plangebied naar verwachting verkopen ten behoeve van een bedrijfsmatige invulling welke past binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Dit alternatief is ruimtelijk en functioneel onwenselijk en kan voor de kern Nijkerkerveen voorzien in een ongewenste ontwikkeling, aangezien de impact van een bedrijf op de locatie Jacob de Boerweg 4 (zoals geluid, geur, stof, verkeersaantrekkende werking) voor de omgeving meer hinderlijk lijkt dan een invulling met kleinschalige woonbebouwing die aantoonbaar in een behoefte voorziet.

Een ander alternatief is dat de woonbebouwing volledig binnen de contour valt van wat in de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 als nieuwbouwlocatie is aangeduid. Ruimtelijk gezien is dit mogelijk, echter zal de stedenbouwkundige opzet van het plan aan kracht verliezen aangezien de woningen op een kleiner oppervlak moeten worden gerealiseerd, zal de opzet als hof waarin gewoond wordt moeten worden losgelaten en zal de woonbebouwing direct gaan aansluiten op de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Jacob de Boerweg. Gezien het gegeven dat er in de voorliggende stedenbouwkundige opzet juist een relatief grote afstand wordt gehanteerd tussen de achtertuin van de woningen aan de Jacob de Boerweg en de achtertuin van de woningen in het hof en hierdoor de impact van het nieuwbouwplan voor bestaande bewoners wordt beperkt, lijkt dit plan ook niet tegemoet te komen aan de belangen van omwonenden.

Communicatie

Omwonenden van het plangebied en andere belanghebbenden zijn op de hoogte van een mogelijke ontwikkeling van het plangebied. Met de direct omwonenden van het plangebied is door/namens WSN (al dan niet gezamenlijk met een afvaardiging vanuit de ambtelijke organisatie) ook al diverse keren één-op-één gesproken. Mede op basis van de uitkomst van die gesprekken is een stedenbouwkundige opzet van het plangebied gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst op 17 april 2018 waarvoor ook uw gemeenteraad werd uitgenodigd.

Naar aanleiding van het verloop van de bijeenkomst is het plan op onderdelen aangepast en is het overleg met Waterschap Vallei en Veluwe geïntensiveerd om te bezien in hoeverre de ontwikkeling van het woningbouwplan de aanpak van de waterproblematiek in en rondom Nijkerkerveen kan versnellen. Het is duidelijk dat het plan niet op volledig draagvlak van omwonenden kan rekenen en dat het bebouwen van het weiland naast het perceel Jacob de Boerweg 4 daartoe de aanleiding vormt.

In het vervolg van het planproces zullen omwonenden desalniettemin blijvend worden betrokken.

Financiën

Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van WSN, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en bijdragen zal verhalen door met WSN een anterieure overeenkomst te sluiten.

Uitvoering

Na besluitvorming van uw raad over de inhoudelijke en procesmatige kaders bij de ontwikkeling van De Goede Woning zal op basis van deze kaders door WSN en de gemeente in samenspraak met belanghebbenden het stedenbouwkundig plan en de overgang tussen het woningbouwplan en haar omgeving verder worden uitgewerkt. Het op te stellen stedenbouwkundig plan wordt vervolgens vertaald in een ontwerpbestemmingsplan.

Naar verwachting wordt een ontwerpbestemmingsplan in het voorjaar van 2019 ter inzage gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan medio 2019 lijkt uitvoering, op z'n vroegst en afhankelijk van eventueel beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, mogelijk in de loop van 2020.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-006

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 15 januari 2019 om over te gaan tot inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over de herontwikkeling van het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland in Nijkerkerveen tot het woningbouwplan De Goede Woning;

b e s l u i t :

1. Uit te spreken een woningbouwontwikkeling op het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland in Nijkerkerveen mogelijk te maken
2. Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - In het plangebied wordt voorzien in een woningbouwlocatie in de overgangszone tussen de kern Nijkerkerveen en het omliggende landschap op basis van een invulling met grondgebonden woningen
 - Voorzien wordt in de realisatie van maximaal 35 woningen, waarbij minimaal 80% van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huurwoning
 - Teneinde tegemoet te komen aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen in Nijkerkerveen wordt minimaal 60% van de sociale huurwoningen ontworpen met een woon-, slaap- en badkamer op de begane grond
 - De vrije sector-koopwoningen krijgen een maximale bouwhoogte van 11 meter, de sociale huurwoningen een maximale bouwhoogte van 7 meter.
 - De woningen worden gasloos en gebouwd op basis van de BENG-normen uit 2015 (Bijna Energie Neutraal)
 - Het plangebied wordt op de Jacob de Boerweg ontsloten
 - In samenhang met de ontwikkeling van het woningbouwplan treden omwonenden, initiatiefnemer, Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente in overleg om waar mogelijk de bestaande waterproblematiek rondom het plangebied op te lossen
 - Als vervolgstap in het planproces vervolgt de initiatiefnemer het overleg met omwonenden teneinde de overgang tussen hun bestaande woon- en leefomgeving en het plangebied met inachtneming van de belangen van omwonenden zorgvuldig vorm te geven
 - Met inachtneming van de uitkomst van onderhavige kaderstelling wordt een bestemmingsplanprocedure voorbereid en een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk

d.d. 21 februari 2019

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken

de heer mr. drs. G.D. Renkema