

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019-017	Zaaknummer:	13394
Onderwerp:	Kaderstelling ontwikkeling inbreiding Doornsteeg, Nijkerk		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om het inbreidingsgebied Doornsteeg Nijkerk te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie.		

Datum B&W:	8 januari 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	-----------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Uit te spreken een ontwikkeling van de inbreiding Doornsteeg mogelijk te maken. Een en ander conform het in de bijlage opgenomen globale visiedocument d.d. 18-12-2018
 2. Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - De inbreidingslocatie ontwikkelt zich tot een woningbouwlocatie.
 - De te ontwikkelen gronden worden ontwikkeld met een dichtheid van circa 25 woningen per hectare, wat naar verwachting voorziet in de realisatie van circa 50 woningen.
 - Van het totaal aantal gerealiseerde woningen bedraagt minimaal 35% sociale woningbouw één en ander conform de vigerende woonvisie.
 - Bij de uitwerking van het ruimtelijk plan worden de belangen van reeds in het gebied gevestigde bewoners langs de Doornsteeg gerespecteerd. Hierbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor het aansluiten op bestaande percelen en eventuele waterhuishoudkundige knelpunten.
 - Bij de uitwerking van het plan dient zowel voor het hemelwater als het vuilwater een plan ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.
 - De ontwikkelende partij financiert het doortrekken van de geluidswal ter hoogte van het tankstation ter voorkoming van geluidsbelasting in het nieuwe woongebied.
 - Ontsluiting van de inbreidingslocatie zal voornamelijk via de reeds gerealiseerde ontsluiting van Doornsteeg fase 1 worden afgewikkeld.
 - Het bouwverkeer maakt geen gebruik van de reeds gerealiseerde infrastructuur in Doornsteeg fase 1.
 - Voor beeldkwaliteit is er een nauwe verwevenheid met Doornsteeg fase 1 en fase 2. Er zal een apart beeldkwaliteitsplan voor deze locatie worden opgesteld.
 - Gelet op de nauwe samenhang met de reeds aanwezige nieuwbouw van Doornsteeg fase 1 (en op termijn Doornsteeg fase 2) zal de gemeente het bestemmingsplan opstellen.
 - De woningen langs de Doornsteeg zullen in nauw overleg met zittende omwonenden worden uitgewerkt in zowel stedenbouwkundig als architectonisch opzicht.
 - Voor de goothoogten van nieuwbouwwoningen die aan de Doornsteeg worden gesitueerd zal worden aangesloten bij de regels uit het globale bestemmingsplan Doornsteeg fase 2.
 - Voor de duurzaamheidsambitie zal worden aangesloten bij de visie van Doornsteeg fase 2. Waarbij woningen in ieder geval conform BENG 2015 ontwikkeld zullen worden en niet zullen worden aangesloten op het (aard)gasnet. Tevens zal er aangesloten worden bij de nieuwe sanitatie indien deze in Doornsteeg fase 2 gerealiseerd wordt.
- Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemers verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemers de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoeden, alsmede conform geldende

- beleidsuitgangspunten een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor hun rekening nemen.
- Wat betreft het gemeentelijk perceel liggend in het plangebied zullen indien noodzakelijk te zijner tijd nadere afspraken gemaakt worden over het verkoop hiervan t.b.v. een optimaal stedenbouwkundig plan. De waardebepaling vindt plaats op basis van de Ontheeningswet.
3. Het kruispunt Holkerweg/Doornsteeg wordt gereconstrueerd. De gemeente stelt hiervoor een bijdrage beschikbaar van maximaal € 80.000,-, welke gedekt wordt uit het fonds Bovenwijkse voorzieningen, of wordt verrekend met de door ontwikkelende partij te betalen bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen.

Toelichting:

Inleiding

Voor het gebied Doornsteeg is in augustus 2014 een masterplan vastgesteld. Hierin is een globaal plangebied opgenomen. Een aantal percelen van bewoners aan de Doornsteeg, gelegen aan de oostzijde van de bestaande weg Doornsteeg (ter hoogte van het tankstation) zijn destijds niet opgenomen in het te ontwikkelen gebied. Inmiddels heeft Smink Vastgoed met een aantal bewoners overeenstemming bereikt over de aankoop van een deel van de desbetreffende percelen. Hierdoor ontstaat een te ontwikkelen gebied ter grootte van circa 2 hectare. Dit gebied grenst direct aan het plangebied van Doornsteeg fase 1 en wordt aan de zuidzijde begrensd door de bestaande percelen van de Doornsteeg. De ontwikkelende partij heeft het voornemen om dit gebied te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Doornsteeg kan plaatsvinden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

Uit te spreken een ontwikkeling van de inbreiding Doornsteeg mogelijk te maken. Een en ander conform het in de bijlage opgenomen globale visiedocument d.d. 18-12-2018

In het visiedocument wordt ingegaan op de achtergrond van het gebied en hoe een mogelijke ontwikkeling kan worden vormgegeven. Beschreven wordt waar het plangebied zich bevindt, hoe de relatie is met de aanwezige bebouwing van de Doornsteeg en de aansluiting wordt gerealiseerd op de nieuwbouw van Doornsteeg fase 1.

De mogelijke ontwikkeling van deze inbreidingslocatie zal in nauwe samenhang met de reeds aanwezige nieuwbouw van Doornsteeg fase 1 worden vormgegeven, waarbij in samenhang met de ontwikkeling van het gebied de infrastructuur in het gebied mogelijk deels wordt heringericht en waar bij de ontwikkeling van het gebied de belangen van bestaande bewoners worden gerespecteerd.

De uitwerking van het visiedocument tot een integraal ruimtelijk plan zal gepaard gaan met inachtneming van diverse kaders waartoe uw raad wordt voorgesteld te besluiten. Onderstaand worden deze toegelicht.

Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden opgevolgd:

- **De inbreidingslocatie ontwikkelt zich tot een woningbouwlocatie**
- **Te ontwikkelen gronden worden ontwikkeld met een dichtheid van circa 25 woningen per hectare, wat naar verwachting voorziet in de realisatie van circa 50 woningen**
- **Van het totaal aantal gerealiseerde woningen bedraagt minimaal 35% sociale woningbouw één en ander conform de vigerende woonvisie.**

Gelet op de ligging van de inbreidingslocatie, is ontwikkeling tot een woningbouwlocatie logisch. De eerste schetsen gaan uit van een dichtheid van circa 25 woningen per te ontwikkelen hectare grondgebied. Hiermee wordt aangesloten op de dichtheid van de woonvlekken in fase 1 van Doornsteeg. Dit zal naar verwachting, afhankelijk van welke gronden uiteindelijk daadwerkelijk in ontwikkeling kunnen worden genomen, leiden tot een woningbouwprogramma van circa 50 woningen.

Dit aantal woningen is passend om binnen de woningbouwprogrammering van de gemeente voor de komende jaren te realiseren, waarbij het uitgangspunt is dat conform de gemeentelijke woonvisie voorzien wordt in minimaal 35% sociale woningbouw.

- **Bij de uitwerking van het ruimtelijk plan worden de belangen van reeds in het gebied gevestigde bewoners langs de Doornsteeg gerespecteerd. Hierbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor het aansluiten op bestaande percelen en eventuele waterhuishoudkundige knelpunten.**

Als wordt overgegaan tot de ontwikkeling van het gebied is het uitgangspunt dat de belangen van bestaande bewoners in het gebied worden gerespecteerd. Bekend is dat diverse bewoners een deel van hun perceel hebben verkocht om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Dat laat onverlet dat de nieuwe ontwikkelingen altijd rekening dienen te houden met bestaande percelen, daar waar de nieuwe ontwikkelingen het bestaand vastgoed raken. Bijzondere aandacht wordt daarbij gevraagd voor waterhuishoudkundige aspecten, omdat bestaande kavels anders te maken krijgen met wateroverlast als gevolg van de inbreidingslocatie.

- **Bij de uitwerking van het plan dient zowel voor het hemelwater als het vuilwater een plan ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.**
- **De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor het doortrekken van de geluidswal ter hoogte van het tankstation ter voorkoming van geluidsbelasting in het nieuwe woongebied.**
- **Ontsluiting van de inbreidingslocatie zal voornamelijk via de reeds gerealiseerde ontsluiting van Doornsteeg fase 1 worden afgewikkeld.**
- **Het bouwverkeer maakt geen gebruik van de reeds gerealiseerde infrastructuur in Doornsteeg fase 1.**

Gelet op de grote aandacht voor klimaatadaptief ontwikkelen vraagt gemeente de ontwikkelende partij een gedegen plan uit te werken wat betreft de aanpak van het hemelwater en het vuilwater. Doelstelling daarbij is dat het hemelwater zoveel als mogelijk zichtbaar wordt opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd. Om geluidsoverlast te voorkomen van de bestaande Ambachtsstraat is het noodzakelijk dat de aanwezige geluidswal wordt doorgetrokken. Ook voor de afwikkeling van bouwverkeer en bewonersverkeer is een aantal kaders gewenst. Het bouwverkeer kan in ieder geval geen gebruik maken van de reeds woonrijp gemaakte infrastructuur in Doornsteeg fase 1. Mogelijk kan gebruik worden gemaakt van de nog aan te leggen bouwwegen voor Doornsteeg fase 2. Voor de verkeersafwikkeling van de toekomstige bewoners zal aansluiting worden gezocht bij de verkeersstructuren in Doornsteeg fase 1.

- **Voor wat betreft beeldkwaliteit is er een nauwe verwevenheid met Doornsteeg fase 1 en fase 2. Er zal een apart beeldkwaliteitsplan voor deze locatie worden opgesteld.**
- **Gelet op de nauwe samenhang met de reeds aanwezige nieuwbouw van Doornsteeg fase 1 (en op termijn Doornsteeg fase 2) zal de gemeente het bestemmingsplan opstellen.**
- **De woningen langs de Doornsteeg zullen in nauw overleg met zittende omwonenden worden uitgewerkt in zowel stedenbouwkundig als architectonisch opzicht.**
- **Voor de goothoogten van nieuwbouwwoningen die aan de Doornsteeg worden gesitueerd zal worden aangesloten bij de regels uit het globale bestemmingsplan Doornsteeg fase 2.**

De voorgenomen ontwikkeling van de inbreidingslocatie moet aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing van Doornsteeg fase 1 en de in ontwikkeling zijnde plannen van Doornsteeg fase 2. Om te borgen dat zowel de inrichting van de openbare ruimte als de vormgeving en uitstraling van de bebouwing conform de ontwikkelingen in Doornsteeg worden ontwikkeld, zal ter zekerstelling hiervan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan dat te zijner tijd gelijktijdig met een bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht en vastgesteld moet worden door uw gemeenteraad. De gemeente zal gelet op de nauwe verwevenheid met de bestaande woningen langs de Doornsteeg zelf het bestemmingsplan opstellen. Hierbij wordt rekening gehouden met de wensen van de omwonenden die eerder via inspraak op het globale bestemmingsplan Doornsteeg fase 2 hebben aangegeven zoveel als mogelijk lage goothoogten langs de Doornsteeg te willen zien. Wat betreft bebouwing langs de Doornsteeg zullen ontwikkelingen worden afgestemd met de zittende omwonenden.

- **Voor de duurzaamheidsambitie zal worden aangesloten bij de visie van Doornsteeg fase 2. Waarbij woningen in ieder geval conform BENG 2015 ontwikkeld zullen worden en niet zullen**

worden aangesloten op het (aard)gasnet. Tevens zal er aangesloten worden bij de nieuwe sanitatie indien deze in Doornsteeg fase 2 gerealiseerd wordt.

Indien wordt besloten om een integrale ontwikkeling mogelijk te maken is het van belang te borgen dat deze ontwikkeling voorziet in een ambitieuze duurzaamheidsambitie. Hierbij dient ten minste aangesloten te worden op de duurzaamheidsambities van Doornsteeg. Vandaar dat het voorstel is vast te leggen dat te zijner tijd, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het gebied, een duurzaamheidsvisie op het plangebied moet worden vastgesteld door uw gemeenteraad. Het vormgeven van deze ambitie zal de komende tijd in samenspraak tussen gemeente en initiatiefnemers worden vormgegeven, waarbij in ieder geval wordt vastgelegd dat de te realiseren woningbouw in het plangebied conform de door de gemeenteraad in februari 2018 vastgestelde BENG-eisen of beter wordt gerealiseerd en dat de te realiseren woningbouw niet op het (aard)gasnet wordt aangesloten. Indien in Doornsteeg fase 2 nieuwe sanitatie gerealiseerd wordt zal hier bij aangesloten worden.

- **Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemers verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemers de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoeden, alsmede conform geldende beleidsuitgangspunten een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor hun rekening nemen.**

Een mogelijke ontwikkeling van het plangebied zal voor het overgrote deel plaatsvinden op gronden die niet in bezit zijn van de gemeente, aangezien de gemeente, los van een beperkte strook grond, geen bezit heeft in het gebied. Om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen zal met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin vastgelegd zal worden dat de voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor hun rekening en risico komt, dat de gemeentelijke planontwikkelingskosten door hen moeten worden vergoed, dat conform de Nota Bovenwijkse Voorzieningen een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen wordt geleverd en dat tegemoetkoming in (plan)schade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

- **Wat betreft het gemeentelijk perceel liggend in het plangebied zullen indien noodzakelijk te zijner tijd nadere afspraken gemaakt worden over het verkoop hiervan t.b.v. een optimaal stedenbouwkundig plan. De waardebepaling vindt plaats op basis van de Ontheffingswet.** De gemeente bezit een beperkte strook grond in het plangebied ter grootte van circa 0,1 hectare. Er is een positieve grondhouding om deze strook grond in te brengen indien dit het uiteindelijk te ontwikkelen plan versterkt. De waarde van het in te brengen perceel zal worden bepaald op basis van de (objectieve) criteria van de ontheffingswet.
- **Het kruispunt Holkerweg/Doornsteeg wordt gereconstrueerd. De gemeente stelt hiervoor een bijdrage beschikbaar van maximaal € 80.000,-, welke gedekt wordt uit het fonds Bovenwijkse voorzieningen, of gemakshalve wordt verrekend met de door ontwikkelende partij te betalen bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen.**

In het verlengde van de ontwikkeling van het plangebied is er aanleiding om de inrichting van het kruispunt Holkerweg/Doornsteeg nader te bezien en mogelijk tot reconstructie over te gaan. Indien dit het geval is zal hiertoe een beroep worden gedaan op de reserve Bovenwijkse voorzieningen, dit is echter allereerst afhankelijk van uw raadsbesluit of daadwerkelijk tot ontwikkeling van het gebied wordt overgegaan. Een voorlopige raming laat zien dat de herinrichtingskosten met enkele aanpassingen aan bestaande percelen circa € 160.000,- bedragen. Een gemeentelijke bijdrage vanuit het fonds Bovenwijks wordt daarbij gemaximeerd op 50% van deze raming. Overigens geldt voor deze ontwikkeling dat hier instemming van de bewoners van de Doornsteeg benodigd is. Te zijner tijd zullen nadere afspraken worden gemaakt wat betreft de inrichting van de openbare ruimte en de door de gemeente gehanteerde standaarden.

Kanttelingen

Het ontwikkelen van een vijftigtal woningen zou mogelijk als concurrerend worden ervaren voor de ontwikkelingen in Doornsteeg fase 2 en fase 3.

Financiën

De gemeente stelt een bedrag van € 80.000,-- beschikbaar voor de reconstructie van het kruispunt Holkerweg/Doornsteeg. Deze kosten worden gedekt uit het fonds Bovenwijkse voorzieningen. Voor de overige kosten m.b.t. de reconstructie van het kruispunt wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

Communicatie

De huidige bewoners van de Doornsteeg en de betreffende ontwikkelende partijen uit zowel Doornsteeg fase 1 als 2 zijn op de hoogte van een mogelijke ontwikkeling van het plangebied. Immers het plan is mogelijk geworden doordat de huidige omwonenden een deel van hun perceel hebben verkocht.

Uitvoering

Na besluitvorming van uw gemeenteraad over de inhoudelijke en procesmatige kaders zal op basis van deze kaders door initiatiefnemer en de gemeente in samenspraak met belanghebbenden een integraal ruimtelijk plan verder worden uitgewerkt. Over de uitwerking van dit plan zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2019 een algemene inloopbijeenkomst worden georganiseerd.

Met individuele belanghebbenden zullen vervolgesprekken worden gevoerd over de omgang met hun belangen bij de uitwerking van het planvoornemen. Het op te stellen integraal ruimtelijk plan wordt uiteindelijk vertaald in een (ontwerp)bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. Deze stukken zullen worden voorbereid om ter inzage te leggen.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-017

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 8 januari 2019;

b e s l u i t :

1. Een ontwikkeling van de inbreiding Doornsteeg mogelijk te maken. Een en ander conform het in de bijlage opgenomen globale visiedocument d.d. 18-12-2018
2. Het college te verzoeken het planproces te vervolgen, waarbij in ieder geval de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - De inbreidingslocatie ontwikkelt zich tot een woningbouwlocatie.
 - De te ontwikkelen gronden worden ontwikkeld met een dichtheid van circa 25 woningen per hectare, wat naar verwachting voorziet in de realisatie van circa 50 woningen.
 - Van het totaal aantal gerealiseerde woningen bedraagt minimaal 35% sociale woningbouw één en ander conform de vigerende woonvisie.
 - Bij de uitwerking van het ruimtelijk plan worden de belangen van reeds in het gebied gevestigde bewoners langs de Doornsteeg gerespecteerd. Hierbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor het aansluiten op bestaande percelen en eventuele waterhuishoudkundige knelpunten.
 - Bij de uitwerking van het plan dient zowel voor het hemelwater als het vuilwater een plan ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.
 - De ontwikkelende partij financiert het doortrekken van de geluidswal ter hoogte van het tankstation ter voorkoming van geluidsbelasting in het nieuwe woongebied.
 - Ontsluiting van de inbreidingslocatie zal voornamelijk via de reeds gerealiseerde ontsluiting van Doornsteeg fase 1 worden afgewikkeld.
 - Het bouwverkeer maakt geen gebruik van de reeds gerealiseerde infrastructuur in Doornsteeg fase 1.
 - Voor beeldkwaliteit is er een nauwe verwevenheid met Doornsteeg fase 1 en fase 2. Er zal een apart beeldkwaliteitsplan voor deze locatie worden opgesteld.
 - Gelet op de nauwe samenhang met de reeds aanwezige nieuwbouw van Doornsteeg fase 1 (en op termijn Doornsteeg fase 2) zal de gemeente het bestemmingsplan opstellen.
 - De woningen langs de Doornsteeg zullen in nauw overleg met zittende omwonenden worden uitgewerkt in zowel stedenbouwkundig als architectonisch opzicht.
 - Voor de goothoogten van nieuwbouwwoningen die aan de Doornsteeg worden gesitueerd zal worden aangesloten bij de regels uit het globale bestemmingsplan Doornsteeg fase 2.
 - Voor de duurzaamheidsambitie zal worden aangesloten bij de visie van Doornsteeg fase 2. Waarbij woningen in ieder geval conform BENG 2015 ontwikkeld zullen worden en niet zullen worden aangesloten op het (aard)gasnet. Tevens zal er aangesloten worden bij de nieuwe sanitatie indien deze in Doornsteeg fase 2 gerealiseerd wordt.

Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemers verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemers de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoeden, alsmede conform geldende beleidsuitgangspunten een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor hun rekening nemen.
 - Wat betreft het gemeentelijk perceel liggend in het plangebied zullen indien noodzakelijk te zijner tijd nadere afspraken gemaakt worden over het verkoop hiervan t.b.v. een optimaal stedenbouwkundig plan. De waardebepaling vindt plaats op basis van de Onteigeningswet.

3. Het kruispunt Holkerweg/Doornsteeg wordt gereconstrueerd. De gemeente stelt hiervoor een bijdrage beschikbaar van maximaal € 80.000,-, welke gedekt wordt uit het fonds Bovenwijkse voorzieningen, of wordt verrekend met de door ontwikkelende partij te betalen bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen.

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