

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2021-042	Zaaknummer:	1168118
Onderwerp:	Kaderstelling woningbouw Bruins Slotlaan 76 en omgeving, Nijkerk		
Korte inhoud:	Inhoudelijke en procesmatige kaderstelling over het voornemen om de locatie Bruins Slotlaan 76 en achter gelegen gronden te transformeren naar een woningbouwlocatie.		

Datum B&W:	29 juni 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	---------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. De woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie Bruins Slotlaan 76 en achtergelegen gronden mogelijk te maken conform het in de bijlage opgenomen stedenbouwkundige opzet d.d. 17 juni 2021;
2. Het college te verzoeken het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
 - a. De ontwikkeling op deze inbreidingslocatie voorziet in de realisatie van 44 woningen, te weten 20 beneden-bovenwoningen en 24 rijwoningen;
 - b. Uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering op deze locatie is de Woonvisie 2020+;
 - c. Conform de Woonvisie 2020+ zal worden voorzien in een aandeel van 10% van de woningen die geschikt zijn voor senioren;
 - d. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige omwonenden. Dit gebeurt onder meer door te voorzien in een autoluw en groen (binnen)terrein welke toegankelijk is voor huidige en toekomstige bewoners. Tevens worden omwonenden betrokken bij planvorming;
 - e. Met het oog op de goede stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe bebouwing in haar omgeving zal deze een maximale bouwhoogte hebben van 10,6 meter;
 - f. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige bedrijven;
 - g. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2014, waarbij voor de beneden-boven-woningen een aangepaste parkeernorm wordt gehanteerd;
 - h. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
 - i. Gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal wordt ten aanzien van het aspect duurzaamheid voor deze locatie voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd ($BENG-3 \geq 100\%$), maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen. Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;

- j. 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;
- k. Bij de herontwikkeling wordt een deel gemeentelijke grond betrokken. Hiertoe zal een koopovereenkomst worden opgesteld, ten behoeve van de aankoop van de gemeentelijke gronden tegen de marktconforme waarde (op basis van een onafhankelijke taxatie).

Inleiding

Op de locatie Bruins Slotlaan 76 te Nijkerk is de Meubel- en Tapijthal gevestigd. Op initiatief van Giza Vastgoed bv, Bouwbedrijf J. Timmer BV en Blokhuis Braakman architectenbureau bna zijn gesprekken gevoerd over de mogelijke herontwikkeling van de locatie van de Meubel en Tapijthal en de achtergelegen gronden naar woningbouw. Een herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie is in lijn met het gemeentelijke voornemen om een transformatie in de havenkom van Nijkerk naar woningbouw vorm te geven. Door de initiatiefnemers is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de betreffende herontwikkeling naar woningbouw.

Bij besluit van 8 december 2020 heeft ons college een positief principebesluit genomen over een herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie. Vervolgens is door de initiatiefnemer een uitnodiging uitgedaan naar omwonenden en omliggende bedrijven om hen middels een doorloopbijeenkomst te informeren over de voorgenomen herontwikkeling en hen te betrekken bij de planvorming. Vanwege tussentijds aangescherpte coronamaatregelen heeft deze bijeenkomst geen doorgang kunnen vinden en zijn individuele gesprekken met omwonenden en bedrijven gevoerd. Verder is op verzoek van uw gemeenteraad de woningbouwontwikkeling nader toegelicht tijdens uw beeldvormende bijeenkomst van 8 februari 2021.

In de periode na de beeldvormende bijeenkomst van uw raad is de participatie met de buurt verder vormgegeven en zijn alle omwonenden opnieuw uitgenodigd om mee te praten over deze ontwikkeling, op basis van individuele gesprekken. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in het plan. Alvorens verder wordt gegaan met de verdere uitwerking wordt uw raad eerst gevraagd om de kaders bij deze ontwikkeling vast te stellen, op basis van de meest recente stedenbouwkundige opzet.

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de ontwikkeling van de locatie Bruins Slotlaan 76 (en achtergelegen gronden) te Nijkerk tot woningbouwlocatie kan plaatsvinden.

Argumenten

Het totale bruto-plangebied is circa 0,82 hectare groot. Het plangebied bestaat uit de gronden van de Meubel- en tapijthal en de gronden die aan de achterzijde van dit pand zijn gelegen, aangrenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Schrassertstraat en de Bentinckstraat. Op dit achterterrein is momenteel sprake van parkeervoorzieningen en een groenstrook. Deze gronden zijn in gemeentelijk eigendom. Voorheen was op deze locatie ook een wijkgebouw/Groene Kruisgebouw aanwezig, maar die functie is inmiddels verdwenen.

Op een gedeelte van het achterterrein is een groenstrook in bruikleen bij een aantal bewoners van de Schrassertstraat, die de gronden benutten als onderdeel van hun aangrenzende tuin, waarbij door één van de bewoners een deel van de gronden is ingericht als geitenwei. Op de groenstrook zijn diverse (niet of weinig onderhouden) bosschages, verschillende hekwerken en meerdere bouwwerken geplaatst. Daarnaast is er op de gronden op diverse plekken bouwmaterialen en/of puin aanwezig.

Met de herontwikkeling van deze locatie is sprake van de sloop van de winkelruimte van de Meubel- en Tapijthal, zal het gebruik van groenstrook door de bewoners van de Schrassertstraat beëindigd worden en zullen de diverse aanwezige zaken op de groenstrook worden opgeruimd.



Met het oog op een zorgvuldig planproces is besloten om, alvorens verdere stappen worden gezet richting de uitwerking en bestemmingsplanprocedure, uw raad in de gelegenheid te stellen om de kaders bij de herontwikkeling op deze locatie vast te stellen, waarbinnen de nadere uitwerking en het vervolg van het planproces verder vorm gegeven kan worden.

In het kader van de verder ontwikkeling van de locatie Bruins Slotlaan 76, inclusief de achtergelegen gronden, stelt het college de raad voor om:

1. *De woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie Bruins Slotlaan 76 en achtergelegen gronden mogelijk te maken conform het in de bijlage opgenomen stedenbouwkundige opzet d.d. 17 juni 2021.*

De locatie van de Meubel- en Tapijthal heeft in het bestemmingsplan Nijkerk 1 de bestemming Detailhandel. De achtergelegen gronden hebben de bestemming Groen, Maatschappelijk en Verkeer. Het realiseren van woningbouw op de planlocatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk.

Hoewel het vigerende bestemmingsplan een woonfunctie op de planlocatie niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. Het perceel is gelegen in een woonomgeving en maakt geen onderdeel uit van de detailhandelsstructuur. Hiermee voorziet deze ontwikkeling in het wegbestemmen van detailhandel buiten het kernwinkelgebied. Tevens sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding', zoals dat is geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030'. Tot slot is deze ontwikkeling ook in lijn met de ambities van de gemeente om de nabijgelegen havenkom van Nijkerk (deels) te herontwikkelen naar (onder meer) woningbouw.

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. De toevoeging van de voorgestelde programmering met beneden-bovenwoningen en geschakelde woningen past binnen de stedenbouwkundige context op deze locatie. Door het betrekken van het gemeentelijke eigendom bij deze ontwikkeling kan worden voorzien in een integrale ontwikkeling in dit gebied.

2. *Het college te verzoeken het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:*

- a. *De ontwikkeling op deze inbreidingslocatie voorziet in de realisatie van 44 woningen, te weten 20 beneden-bovenwoningen en 24 rijwoningen;*

Het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp voorziet in een ontwikkeling waarbij sprake is van realisatie van 20 beneden-bovenwoningen en 24 geschakelde woningen. Binnen de planopzet is sprake van een groene binnenruimte, waarin, naar aanleiding van de inspraak van bewoners, ruimte is gecreëerd om de geitenwei terug te brengen in het plangebied. Dit gaat ten koste van een aantal woningen in het eerder getoonde stedenbouwkundige plan (in het ontwerp van december 2020 was sprake van 47 woningen, waar nu sprake is van 44 woningen). De extra groene ruimte vormt tevens een groene afscheiding naar een deel van de achtertuinen van de woningen aan de Schrassertstraat. Verder is groen toegevoegd aan de zuidzijde van de parkeerkoffer achter de Schrassertstraat, om afstand te creëren tot de naastgelegen tuinen en is ook de parkeervoorziening aan de Bruins Slotlaan verder groen ingekleed. Tevens zullen op verzoek van omwonenden een aantal kenmerkende, grote bomen behouden blijven in het plan.

- b. *Uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering op deze locatie is de Woonvisie 2020+;*
c. *Conform de Woonvisie 2020+ zal worden voorzien in een aandeel van 10% van de woningen die geschikt zijn voor senioren;*

Ten aanzien van de programmering voor het voorliggende plan geldt dat de Woonvisie 2020+ het uitgangspunt is. Binnen de voorgenomen planopzet wordt voorzien in de volgende programmering:

	Woonvisie 2020+	Aantal	Percentage	Verskil t.o.v. Woonvisie
Sociaal	35%	15	34 %	-/- 1 %
Laag midden	10%	5	11 %	+ 1 %
Hoog midden	15%	7	16 %	+ 1 %
Duur	40%	17	39 %	-/- 1 %
	100%	44	100%	

Daarbij geldt voor de woningen die in de categorie Duur vallen, dat deze (relatief gezien) slechtst in beperkte mate duurder zijn dan de woningen in de categorie Hoog midden.

Binnen de planopzet wordt tevens voorzien in een aandeel woningen dat ook geschikt is voor senioren. De voorziene beneden-bovenwoningen op de begane grond zijn zondermeer geschikt voor senioren en aanvullend kan ook optioneel een drietal tussenwoningen uitgevoerd worden met het volledige woonprogramma op de begane grond. Op basis hiervan kan binnen de huidige programmering ruimschoots worden voorzien in het gewenste aandeel van 10% woningen die bijzonder geschikt zijn voor senioren. Van de voorziene woningen zijn 10 woningen bijzonder geschikt voor senioren, wat neerkomt op een aandeel van 23% van de programmering.

- d. *In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige omwonenden. Dit gebeurt onder meer door te voorzien in een autoluw en groen (binnen)terrein welke toegankelijk is voor huidige en toekomstige bewoners. Tevens worden omwonenden betrokken bij planvorming;*

Naar aanleiding van de uitnodiging van de ontwikkelende partijen aan omwonenden om hen eind 2020 te informeren over de voorgenomen ontwikkeling en tevens te betrekken bij de planontwikkeling is er door een aantal omwonenden in eerste instantie afwijzend gereageerd op de voorgenomen woningbouwplannen. Met deze omwonenden is vervolgens veelvuldig overleg gevoerd, waarbij diverse opmerkingen en wensen zijn overgenomen in een aangepast stedenbouwkundig ontwerp, zoals dat ook getoond is tijdens de beeldvormende bijeenkomst van uw raad op 8 februari 2021. Daarbij hebben de betreffende omwonenden aangegeven dat zij, hoewel zij geen voorstander zijn van inbreiding op deze locatie, zich kunnen vinden in de planopzet met de daarin doorgevoerde aanpassingen. Conform de oproep van uw raad tijdens de beeldvormende bijeenkomst zijn omwonenden vervolgens opnieuw benaderd en uitgenodigd om het gesprek te voeren over de voorgenomen herontwikkeling, op basis van individuele gesprekken. Vanuit de betrokkenheid van omwonenden bij de planvorming zijn vervolgens nog diverse wijzigingen in het stedenbouwkundige plan doorgevoerd, wat heeft geleid tot voorliggende stedenbouwkundige opzet.

Binnen deze planopzet is sprake van autoluw en groen binnenterrein. Het groene binnenterrein is ook toegankelijk voor omwonenden en naar aanleiding van het overleg met omwonenden is tevens de mogelijkheid gecreëerd om opnieuw te voorzien in een geitenwei op deze locatie. Voornemen is daarbij om het beheer en onderhoud van de geitenwei aan huidige en toekomstige bewoners over te laten. Op welke wijze dit vorm kan krijgen dient nog nader uitgewerkt te worden. Tevens wordt op verzoek van omwonenden in het plangebied voorzien in een speelvoorziening met natuurlijke materialen. Verder zijn op diverse punten wijzigingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig ontwerp. Zoals eerder vermeld gaat het daarbij om groene inpassing van een tweetal parkeerkoffers, creëren van groene afscherming richting een deel van de achtertuinen van de woningen aan de Schrassertstraat en het behoud van diverse bestaande bomen.

- e. Met het oog op de goede stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe bebouwing in haar omgeving zal deze een maximale bouwhoogte hebben van 10,6 meter;*

De planlocatie is gelegen in een wijk waar sprake is van (voornamelijk) woningen uit de bouwperiode van de jaren '40 van de vorige eeuw. Deze woningen zijn daarmee gerealiseerd naar de toen geldende eisen en normen, die van een beduidend andere orde zijn dan de hedendaagse eisen. De meeste bestaande woningen in de directe omgeving van de planlocatie hebben een bouwhoogte (nokhoogte) van circa 9 meter. In het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp wordt voorzien in beneden-boven-woningen en woningen met twee lagen met een kap (wat dus hetzelfde type woningen is als de meeste omliggende, bestaande woningen). Op basis van de eisen van de huidige tijd kent dit type woningen tegenwoordig over het algemeen een bouwhoogte van 10 tot 11 meter. Met de ontwikkelende partijen is afgesteld dat de voorziene nieuwbouw op de planlocatie een maximale bouwhoogte (nokhoogte) krijgt van 10,6 meter. Hiermee kan voldaan worden aan de hedendaagse eisen vanuit onder meer het Bouwbesluit en wordt het verschil in bouwhoogten tussen bestaande en nieuwe bebouwing zo veel mogelijk beperkt.

- f. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige bedrijven;*

De planlocatie is gelegen op de grens tussen bedrijventerrein en woongebied. Dit maakt dat sprake is van diverse omliggende bedrijven. In een eerste milieukundige verkenning is geconcludeerd dat de nabijheid van diverse bedrijven geen onoverkomelijke knelpunten op lijkt te leveren voor de voorziene woningbouw en dat omliggende bedrijven door deze ontwikkeling niet worden belemmerd in hun huidige bedrijfsvoering. In de uitwerking van het ontwerp bestemmingsplan wordt dit aspect nader onderzocht en onderbouwd.

- g. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2014, waarbij voor de beneden-boven-woningen een aangepaste parkeernorm wordt gehanteerd;*

In het plan wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte, op basis van de nota Parkeernormen Nijkerk 2014. De beneden-bovenwoningen worden niet genoemd in de gemeentelijke parkeernormen, maar deze zijn het best vergelijkbaar met appartementen. De voorziene beneden-bovenwoningen hebben echter een kleiner gebruiksoppervlakte dan een gemiddeld appartement. Gezien de specifieke doelgroep voor deze beneden-bovenwoningen (senioren en starters met een lager dan gemiddeld inkomen) zal daarbij tevens sprake zijn van een lager dan gemiddeld autobezit. Gelet op die doelgroep, de oppervlakte van de beneden-bovenwoningen en gezien de ligging in de nabijheid van het centrum van Nijkerk is in dit geval een lagere parkeernorm aanvaardbaar voor de beneden-bovenwoningen.

In de huidige situatie is aan de achterzijde van de Schrassertstraat sprake van een aantal parkeerplaatsen. Op deze locatie was een wijkgebouw/Groene kruisgebouw aanwezig. Bovenop de parkeerbehoefte van het voorliggende stedenbouwkundige plan zullen ook deze reeds bestaande parkeerplaatsen worden teruggebracht in het plan, met uitzondering van de parkeerplaatsen die toegerekend kunnen worden aan het niet meer aanwezige wijkgebouw/Groene kruisgebouw. Op basis van deze uitgangspunten wordt binnen de voorliggende stedenbouwkundige opzet voldaan aan de parkeernormering. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zullen de parkeerbalans en de toegepaste parkeernormen verder worden onderbouwd.

- h. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;*

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 inbreidingslocatie, zal ter zekerstelling hiervan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht en vervolgens ter vaststelling aan uw raad aangeboden worden.

- i. Gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal wordt ten aanzien van het aspect duurzaamheid voor deze locatie voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd ($BENG-3 \geq 100\%$), maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen. Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;*

Het is van belang te borgen dat deze ontwikkeling past binnen de Nijkerkse duurzaamheidsambitie. Uitgangspunt bij deze inbreiding is (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal) dat sprake is van een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk. Op planniveau zullen woningen daarom tenminste energieneutraal worden gerealiseerd ($BENG-3 \geq 100\%$), maar 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.

- j. 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;*
- k. Bij de herontwikkeling wordt een deel gemeentelijke grond betrokken. Hiertoe zal een koopovereenkomst worden opgesteld, ten behoeve van de aankoop van de gemeentelijke gronden tegen de marktconforme waarde (op basis van een onafhankelijke taxatie).*

Uitgangspunt is dat bij de herontwikkeling van de locatie van de Meubel en Tapijthall ook de achtergelegen gronden worden betrokken, die in eigendom zijn van de gemeente Nijkerk. Met het betrekken van deze gronden bij de ontwikkeling kan een integrale ruimtelijke ontwikkeling plaatsvinden en dit gebied in zijn geheel stedenbouwkundig worden gezien. Daarnaast biedt deze ruimtelijke ontwikkeling ook de mogelijkheid om deze locatie ruimtelijk op te waarderen.

Om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen zal met de initiatiefnemers 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.

Ten behoeve van de aankoop van de gemeentelijke grond binnen de ontwikkeling zal tevens een koopovereenkomst opgesteld worden. Verkoop van deze grond zal op basis van de markconforme waarde plaatsvinden, op basis van een onafhankelijke taxatie.

Kantttekeningen

n.v.t.

Financiën

De (plan)kosten voor deze ontwikkeling komen voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In dit kader zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Tevens wordt een koopovereenkomst opgesteld met het oog op de aankoop van gemeentelijke grond in het plangebied door de ontwikkelende partijen.

Communicatie

De eerste participatie met omwonenden en bedrijven is inmiddels afgerond. Dit heeft geleid tot de nodige aanpassingen in het stedenbouwkundige plan. Na kaderstelling zal de nadere uitwerking worden vormgegeven en tevens een ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Ten tijde van de terinzagelegging van deze stukken zullen omwonenden opnieuw worden geïnformeerd en zal door initiatiefnemers tevens opnieuw een inloopbijeenkomst worden georganiseerd (tenzij dat vanwege corona-maatregelen niet mogelijk is, dan zal op andere wijze invulling worden gegeven hieraan).

Vervolg

Na besluitvorming van uw gemeenteraad over de inhoudelijke en procesmatige kaders zal gestart worden met de uitwerking van een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp beeldkwaliteitsplan. Nadat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter inzage hebben gelegen worden deze ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Bijlagen

Bijlage 1 - Stedenbouwkundig visiedocument en ontwerp d.d. 17 juni 2021.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de loco-secretaris, de burgemeester,

de heer C.D.H. van Hoeve

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2021-042

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 29 juni 2021;

b e s l u i t :

1. De woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie Bruins Slotlaan 76 en achtergelegen gronden mogelijk te maken conform het in de bijlage opgenomen stedenbouwkundige opzet d.d. 17 juni 2021;
2. Het college te verzoeken het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
 - a. De ontwikkeling op deze inbreidingslocatie voorziet in de realisatie van 44 woningen, te weten 20 beneden-bovenwoningen en 24 rijwoningen;
 - b. Uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering op deze locatie is de Woonvisie 2020+;
 - c. Conform de Woonvisie 2020+ zal worden voorzien in een aandeel van 10% van de woningen die geschikt zijn voor senioren;
 - d. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige omwonenden. Dit gebeurt onder meer door te voorzien in een autoluw en groen (binnen)terrein welke toegankelijk is voor huidige en toekomstige bewoners. Tevens worden omwonenden betrokken bij planvorming;
 - e. Met het oog op de goede stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe bebouwing in haar omgeving zal deze een maximale bouwhoogte hebben van 10,6 meter;
 - f. In de planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de in en om het gebied aanwezige bedrijven;
 - g. Voor de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de nota Parkeernormen Nijkerk 2014, waarbij voor de beneden-boven-woningen een aangepaste parkeernorm wordt gehanteerd;
 - h. Met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
 - i. Gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal wordt ten aanzien van het aspect duurzaamheid voor deze locatie voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert. Woningen worden tenminste als energieneutrale woningen gerealiseerd ($BENG-3 \geq 100\%$), maar waar mogelijk wordt een hoger ambitieniveau gekozen. Er is in ieder geval geen sprake van aansluiting op het (aard)gasnet;
 - j. 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;

- k. Bij de herontwikkeling wordt een deel gemeentelijke grond betrokken. Hiertoe zal een koopovereenkomst worden opgesteld, ten behoeve van de aankoop van de gemeentelijke gronden tegen de marktconforme waarde (op basis van een onafhankelijke taxatie).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 23 september 2021,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA