

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1317086
Uw e-mailadres		Bijlage	
Datum	6 september 2022	Behandeld door	J.W. Bomhof
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

Op dinsdag 30 augustus 2022 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 en het ontwerpBeeldkwaliteitsplan bij dit woningbouwplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 165 woningen en appartementen op een locatie aan de zuidoostzijde van de kern Nijkerk. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de watergang achter de woningen aan de Hazelaarshof, aan de zuidzijde door woon-werk kavels aan de Paasbosweg, aan de oostzijde door de Oude Barneveldseweg en aan de noordzijde door een vijverpartij.

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de kaderstelling die uw raad voor deze woningbouwontwikkeling op 10 december 2020 heeft vastgesteld. Aan deze kaderstelling lag onder andere het Visiedocument Vollmer & Partners d.d. 28 augustus 2020 ten grondslag.

Het stedenbouwkundig plan voor het gebied is behandeld in een vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en met enkele opmerkingen en kanttekeningen akkoord bevonden. Dit plan is een uitwerking van de kaderstelling.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 165 woningen. Het bouwprogramma is gedifferentieerd, gebaseerd op de Woonvisie 2020+, dat wil zeggen:

- 35% sociale koop en huur (appartementen);
- 10% midden segment laag (appartementen);
- 15% midden segment hoog (appartementen en grondgebonden woningen);
- 40% vrije sector (grondgebonden woningen en luxe appartementen).

In de programmering is extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van starters en senioren. Door het gedifferentieerde aanbod voorziet het totale programma in de behoefte van starters, (doorstroom)gezinnen en senioren.

In het plangebied is een kinderdagverblijf gevestigd. Dit dagverblijf, gevestigd in een pand aan de noordzijde van de wijk, is in het woningbouwplan geïntegreerd. Het krijgt wel een opknapbeurt.

De onderzoeken in voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan tonen aan dat de beoogde ontwikkeling van het plangebied geen nadelige effecten met zich meebrengt voor de omwonenden en omliggende bedrijven, mits rekening wordt gehouden met de uitkomsten uit het geluidsonderzoek wegverkeerslawaai. In samenhang met het ontwerpbestemmingsplan leggen wij om deze reden ook een ontwerpbesluit 'Hogere grenswaarde Wet geluidhinder' ter inzage. Uit het voor dit plan uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van Oude Barneveldseweg, Paasbosweg en Beulekamperweg bij 60 woningen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de orde is en een procedure hogere grenswaarde gevolgd dient te worden. Wij mogen voor deze woningen een hogere grenswaarde vaststellen. Om deze reden hebben wij het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde opgesteld, waarin wij de hoogste waarde in het plangebied vastleggen op 53 dB. De maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in een stedelijk gebied mag hoger, namelijk maximaal 63 dB zijn.

Wij hebben bij de behandeling van de kaderstelling voor het plan Oude Barneveldseweg in de raadscommissie van 3 december 2020 u toegezegd om samen met initiatiefnemers het gesprek te voeren met de eigenaar van de huidige muziekstudio c.q. bedrijfshal in het plangebied, over de mogelijkheid tot beëindiging dan wel verplaatsing van zijn activiteiten op deze locatie. Als gesprekken hierover niet het gewenste resultaat zouden hebben dan zou sprake zijn van inpassing van de betreffende bedrijfshal in de toekomstige situatie. Inmiddels zijn op basis van deze toezegging gesprekken gevoerd met de eigenaar van het betreffende pand en is overeenstemming bereikt over beëindiging van deze bedrijfsactiviteiten in het plangebied en sloop van deze bedrijfshal. Dit leidt tot een kwalitatieve verbetering van het stedenbouwkundige plan, aangezien inpassing van de bedrijfshal en bedrijfsactiviteiten in de woningbouwontwikkeling niet aan de orde zal zijn. Op basis van dit resultaat beschouwen wij de gedane toezegging aan u als afgedaan.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan leggen wij ook het ontwerpBeeldkwaliteitsplan voor het plangebied ter inzage.

Het beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen voor het landschap en de architectuur die dienen als leidraad en toetsingskader voor het verdere ontwerptraject, de vergunningverlening en de handhaving van de omgevingskwaliteit.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal u ook gevraagd worden het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van ons beleid voor de omgevingskwaliteit/welstandsbeleid.

In de voorbereiding op het bestemmingsplan is met omwonenden en ondernemers rond het plangebied overleg gevoerd over de planontwikkeling. Er zijn onder andere één op één gesprekken met omwonenden gevoerd. Hun belangen zijn gehoord, geïnventariseerd en in kaart gebracht door initiatiefnemer.

Bij de ontwikkeling van de locatie zijn de uitkomsten uit deze participatiesessies waar mogelijk meegenomen. Ook in het verdere traject zullen gesprekken worden gevoerd met individuele belanghebbenden en ondernemers in de omgeving van het plangebied.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is een uitvoerige verantwoording opgenomen van de participatie.

Op 1 januari 2023 treedt waarschijnlijk de Omgevingswet in werking. Indien het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure (terinzagelegging) wordt gebracht, blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende Algemene Wet bestuursrecht. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door de gemeenteraad vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

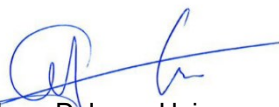
Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle bijlagen en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan liggen vanaf donderdag 8 september 2022 gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze zes weken heeft eenieder de gelegenheid tegen beide plannen een zienswijze in te dienen. Op maandag 19 september 2022 wordt er van 16.00 – 19.00 uur een bijeenkomst georganiseerd bij Nautilus Health Club Oude Barneveldseweg 65. Belangstellenden kunnen er vragen te stellen over beide plannen. De huishoudens rond het plangebied ontvangen elk een brief waarin zij voor deze bijeenkomst worden uitgenodigd om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan in te komen zien. Ook u bent uitgenodigd om er een kijkje te komen nemen.

Na afloop van de terinzagelegging worden de ingekomen zienswijzen samengevat, beoordeeld en beantwoord. De uitkomsten worden vastgelegd in een afzonderlijke nota 'Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 en ontwerpBeeldkwaliteitsplan'. De nota met het eventueel gewijzigde, definitieve bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan wordt vervolgens u ter vaststelling voorgelegd. Ons streven is u de definitieve plannen begin 2023 ter vaststelling voor te leggen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,



de heer D.J. van Huizen



de heer mr. drs. G.D. Renkema