

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1159985
Uw e-mailadres		Bijlage	2
Datum	14 juli 2021	Behandeld door	M.P. As
Onderwerp	Uitbreiding plangebied De Goede Woning met drie woningen	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

In februari 2021 heeft uw raad het ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning gewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 11 maart 2021 tot en met 21 april 2021 ter inzage gelegen. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn geen beroepsschriften ingediend en daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk in werking getreden. In de voorbereiding van dat bestemmingsplan is ambtelijk met de grondeigenaar van het perceel Schoolstraat 13 te Nijkerkerveen, en ook met Woningstichting Nijkerk (WSN) als initiatiefnemer van het plan De Goede Woning, gesproken over een mogelijke uitbreiding van het plangebied De Goede Woning ten behoeve van drie woningen. In deze gesprekken is geconcludeerd dat het verzoek kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, maar dat er aanleiding was allereerst de planprocedure voor De Goede Woning af te wachten alvorens verdere stappen te nemen.

Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u over ons besluit van 13 juli 2021 om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan een kleinschalige uitbreiding van het plangebied De Goede Woning, met drie woningen. Hieronder zullen wij kort iets over de motivering voor dit besluit toelichten. Voor de inhoud verwijzen wij u echter naar het bijgevoegde besluit.

Plan voor drie woningen

Het voorgestelde plan sluit qua invulling aan bij het plangebied voor De Goede Woning. Door te kiezen voor één twee-onder-een-kapwoning richting het midden van het hof en een vrijstaande woning richting de rand, met parkeerhof ingepakt in een groene haag op de uiterste rand is bovendien

voorzien in een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Dit betekent een kwalitatieve verbetering van de gezamenlijke binnenhof of -tuin omdat de tien parkeerplaatsen die hier waren voorzien daarheen worden verplaatst als onderdeel van de ontwikkeling.

De positionering complementeert het bestaande stedenbouwkundig plan. Op deze wijze voorziet het plan in een passende overgang van de kern naar het omliggende landschap. Wij hebben als voorwaarde gesteld dat de nieuwe woningen qua afmetingen en uitstraling één-op-één aansluiten bij het plangebied De Goede Woning.

Parkeren

Voor de drie woningen zijn per woning twee parkeerplaatsen vereist op basis van de geldende Nota Parkeernormen (2014). Voor ieder van de drie woningen is één parkeerplaats op het eigen terrein voorzien. De overige parkeerplaatsen zijn, groen ingepakt in een haag, voorzien in de oostelijke hoek van het plangebied. Bovendien voorziet het plan ook in het verplaatsen naar deze oostelijke hoek van de tien parkeerplaatsen die momenteel aan de gezamenlijke binnenhof van plangebied De Goede Woning liggen. Zo betekent het voorliggend plan een verbetering voor plangebied De Goede Woning en ook een verbeterde verkeersveiligheid rondom de binnenhof.

Milieu

Alvorens medewerking aan de ontwikkeling kan worden verleend is één milieuonderzoek vereist. Dit onderzoek dient aan te tonen dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn om aan het verzoek medewerking te verlenen. Het gaat om een verplicht (water)bodemonderzoek conform NEN 5740/5720.

Woonvisie

Met de realisatie van de drie woningen voorziet het totaalprogramma op de locatie De Goede Woning in 38 woningen. Van dit programma worden er in totaal 29 woningen als sociale huurwoning opgericht en 9 als vrije sector (dure) koopwoning.

Planologische procedure

Initiatiefnemer kan een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij Omgevingsdienst de Vallei om de planologische procedure te starten. Enkel en alleen indien initiatiefnemer aan kan tonen dat het plan voldoet aan de door ons gestelde voorwaarden zijn wij bereid om medewerking te verlenen. Aan de ontwikkeling kan medewerking worden verleend door middel van een zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning, op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dat geval dient er bij het besluit een door, of namens, de initiatiefnemer opgestelde deugdelijke ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd als onderbouwing.

Bevoegd gezag en verklaring van geen bedenkingen

De ontwikkeling past in categorie A van de lijst verklaring van geen bedenkingen om de volgende drie redenen. Ten eerste, het betreft een locatie die in de gemeentelijke structuurvisie is aangewezen als 'landschappelijke rand van de kern' waarbinnen groen ingepaste projecten mogelijk zijn en op basis hiervan valt in bestaand (aangewezen) stedelijk gebied. Ten tweede betreft het een project voor woonfuncties. Ten derde is het project niet is gesitueerd op een bedrijventerrein. Voor ontwikkelingen die vallen in categorie A is ons college bevoegd gezag.

Wij maken hierbij een kanttekening omdat in de gemeentelijke structuurvisie ("Nijkerk/Hoevelaken 2030") de planlocatie voor uiteenlopende zaken is aangewezen. Tijdens de raadsvergadering van 14 februari 2019, waarin de kaderstelling van plangebied De Goede Woning op de agenda stond, is dit ook geconstateerd met als conclusie dat u onze onderbouwing over de landschappelijke rand van de kern kunt volgen maar dat de situatie niet duidelijk wordt van meerdere elkaar tegensprekende, maar toch allen rechtsgeldige, kaarten.

Desondanks vragen wij ter verduidelijking, u als gemeenteraad, middels deze raadsinformatiebrief met stukken om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de uitbreiding van het plangebied De Goede Woning met drie woningen. Wij verwachten van u dat u uiterlijk 17 september a.s. aangeeft of u bezwaar maakt tegen het afgeven van een omgevingsvergunning die de voorgestelde ontwikkeling mogelijk maakt. Wanneer op deze datum geen reactie verkregen wordt mogen wij ervanuit gaan dat u akkoord gaat en daarmee automatisch verklaart dat voor de betreffende aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is.

In de bijlagen vindt u de tekeningen van het stedenbouwkundig plan. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn bereid tot een nadere toelichting op ons besluit, indien u daar behoefte aan heeft.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


de heer D.J. van Huizen


de heer mr. drs. G.D. Renkema