

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	188348
Uw kenmerk		Bijlage	
Datum	7 juli 2020	Behandeld door	J.J. Grobben / W. Groenendijk
Onderwerp	Woningbouwplan De Hofstee, Doornsteeg	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer/mevrouw,

Voor de inbreidingslocatie de Hofstee in Doornsteeg is op initiatief van Smink Vastgoed B.V. een woningbouwplan uitgewerkt. Bij besluit van 28 maart 2019 heeft uw raad de kaders voor deze ontwikkeling vastgesteld, waarbij u met een amendement en een motie specifieke kaders heeft meegegeven ten aanzien van de woningbouwprogrammering bij dit plan en de ontsluiting van het plangebied op (onder andere) de Doornsteeg. Door middel van deze brief informeren wij u over de wijze waarop deze specifieke kaders zijn uitgewerkt en vastgelegd.

Woningbouwprogrammering

Ten aanzien van de woningbouwprogrammering zijn de door u meegegeven kaders nader geconcretiseerd en vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst met Smink Vastgoed B.V., welke op korte termijn ondertekend zal worden. Hierin is ten aanzien van de minimaal 35% sociale woningbouw verankerd dat dit voor 25% sociale huurwoningen betreft en voor 10% bestaat uit sociale koopwoningen, met een maximale koopsom van € 200.000,-. Daarbij is, meer dan tot nu toe gebruikelijk, aandacht voor de categorie middelduur (koop en huur) in de programmering bij dit plan. Concreet is ten aanzien van dit aspect in de anterieure exploitatieovereenkomst opgenomen dat de programmering bestaat uit:

- o minimaal 13% koopwoningen met een maximale verkoopsom van € 294.500,- VON of minimaal 13% huurwoningen met een maximale huursom van € 980,- per maand, prijspeil 1 januari 2020;
- o minimaal 14% koopwoningen met een maximale verkoopsom van € 325.500,- VON, of minimaal 14% huurwoningen met een maximale huursom van € 1.085,- per maand, prijspeil 1 januari 2020;

- o minimaal 8% koopwoningen met een maximale verkoopsom van € 439.500,- VON, prijspeil 1 januari 2020.

Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat minimaal 20% van voornoemde woningen vormgegeven worden als levensloopbestendige woningen.

Ontsluiting plangebied

Conform uw kaderstellende raadbesluit is de uitwerking van het woningbouwplan De Hofstee zodanig vormgegeven dat maximaal 12 te realiseren woningen worden ontsloten via de Doornsteeg. Tevens is in de anterieure exploitatieovereenkomst met Smink Vastgoed B.V. vastgelegd dat het kruispunt Holkerweg – Doornsteeg op kosten en initiatief van Smink Vastgoed B.V. zal worden gereconstrueerd. De reconstructie van het kruispunt is voorwaarde voor realisatie van dit woningbouwplan. De gemeente stelt, conform uw besluit, ten behoeve van deze reconstructie een bijdrage van maximaal € 80.000,- beschikbaar. Verder voorziet het plan in de gevraagde rechtstreekse fietsverbinding naar de bestaande fietsstructuur in de wijk Doornsteeg en de fietstunnel.

Reconstructie kruispunt

Door uw gemeenteraad is bij de kaderstelling aangegeven dat de reconstructie van het knooppunt Holkerweg – Doornsteeg voorwaarde is om in te kunnen stemmen met het woningbouwplan de Hofstee. Naar aanleiding van uw besluit is daartoe door Smink Vastgoed B.V. het gesprek gevoerd met de bewoners van Holkerweg 17 te Nijkerk. Reden hiervoor is dat een stuk grond van dit perceel verworven dient te worden om een reconstructie van het kruispunt Holkerweg – Doornsteeg mogelijk te maken. Eerder (in 2016) is door de gemeente ook gesproken met de bewoners van Holkerweg 17 over reconstructie van het kruispunt en aankoop van een stuk grond, onder toezegging van de door deze perceeleigenaren gewenste planologische medewerking aan de toevoeging van een extra woning aan de achterzijde van het perceel Holkerweg 17. Destijds is het echter nooit tot een uitwerking gekomen, omdat door de gemeente afgezien werd van reconstructie van dit kruispunt.

Met de ontwikkeling van het woningbouwplan De Hofstee en de hierbij door uw raad meegegeven kaders, is opnieuw met de bewoners van Holkerweg 17 gesproken over aankoop van een deel van hun gronden. Hierbij is door deze perceeleigenaren aangegeven dat zij akkoord gaan, onder dezelfde voorwaarden als reeds in 2016 met de gemeente besproken. Concreet betekent dit dat (middels een veegplan) een extra bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning zal worden toegevoegd aan de achterzijde van het perceel Holkerweg 17. Uitgangspunt hierbij is dat de kosten die gemoeid zijn met het doorlopen van deze planologische procedure, volledig voor rekening van Smink Vastgoed B.V. zijn. Dit is ook als zodanig opgenomen in de anterieure overeenkomst bij het plan De Hofstee. De ontsluiting van de toe te voegen kavel zal plaatsvinden via het achtergelegen fase 2 van Doornsteeg (De Stegen) en dus niet via de Holkerweg of de Doornsteeg. Het voornoemde veegplan waarin het extra bouwvlak zal worden toegevoegd achter Holkerweg 17 zal op termijn aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Afstemming omgeving

In het kader van de door u verzochte afstemming met omwonenden is op 26 november 2019 door de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd waarvoor omwonenden persoonlijk zijn uitgenodigd. Daarbij is ook de mogelijkheid geboden om een reactieformulier in te vullen. Naar aanleiding hiervan zijn door de initiatiefnemer diverse gesprekken gevoerd met omwonenden. Op basis van deze gesprekken is op onderdelen tegemoetgekomen aan diverse wensen van omwonenden. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de eigenaren van het tankstation aan De Doornsteeg (voorheen tankstation “De Nuul”), als het gaat om reconstructie van het kruispunt.

Verder is in de uitwerking van het plan specifiek aandacht geweest voor waterhuishoudkundige aspecten (middels een wadi- en greppelstructuur in het plangebied, retentievoorzieningen en het afkoppelen van regenwater) en goot- en nokhoogten in relatie tot de reeds aanwezige bebouwing.

Vervolg

Met het ondertekenen van de anterieure exploitatieovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd en zijn de diverse kaders bij dit woningbouwplan vastgelegd, conform de door u raad gestelde kaders. Inmiddels is ook een ontwerp bestemmingsplan gereed. Het streven is om dit ontwerp bestemmingsplan na de zomervakantie ter inzage te leggen. Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal uw raad hierover opnieuw geïnformeerd worden middels een raadsinformatiebrief.

Gezien de huidige beperkingen als het gevolg van de corona-crisis zal naar een passende wijze gezocht worden om de ter inzage legging en informatievoorziening bij het ontwerp bestemmingsplan dusdanig vorm te geven dat belanghebbenden hierover tijdig geïnformeerd worden en voldoende gelegenheid hebben om kennis te nemen van het bestemmingsplan en indien gewenst een zienswijze bij het plan in te dienen. Na afloop van de procedure leggen wij, met inachtneming van eventuele zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema