

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1604592
Uw e-mailadres		Bijlage	
Datum	13 december 2023	Behandeld door	J. van Oostveen -Buiter
Onderwerp	Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

De afgelopen jaren heeft grond- en vastgoedeigenaar Bouwbedrijf Schoonderbeek gewerkt aan een plan voor de herontwikkeling van de westelijke entree van het dorp Hoevelaken. Het betreft de hoek van de Koninginneweg en Westerdorpsstraat, ook wel bekend onder de naam 'Eiken Schuur'. In dit plan worden de bestaande opstallen gesloopt en vervangen door een appartementengebouw en een aantal grondgebonden woningen. Over het planvoornemen "Poort naar Hoevelaken" stelde uw raad op 16 december 2021 diverse kaders.

Binnen deze kaders is sindsdien gewerkt aan een planuitwerking en inmiddels is het zover dat het ontwerpbestemmingsplan Poort naar Hoevelaken ter inzage wordt gelegd. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken en planning van dit project.

Kaderstelling 16 december 2021

Op 16 december 2021 heeft u een achttal kaders meegegeven voor dit project, te weten:

- *Op de planopzet is de Woonvisie 2020+ van toepassing, incl. de bijbehorende verordeningen, waarbij ook rekening wordt gehouden met het compenseren van sociale woningbouw uit het plan Spaanse Leger zoals beschreven in de toelichting bij dit voorstel.*
- *De stedenbouwkundige opzet van het plangebied voorziet in een passend ontwerp qua hoogte en bouwmassa, dat de omgeving respecteert, waarbij de kerktoren van de Hervormde Kerk niet als referentiepunt uit het oog wordt verloren. In het uiteindelijke voorstel zal een nadere onderbouwing worden gegeven van de wenselijkheid en passendheid van de gekozen hoogte en bouwmassa.*

- *Er wordt gezorgd voor een goede inpassing in de bestaande omgeving c.q. bebouwing. De hoogte van de woningbouw in het plangebied bijv. bouwt om die reden af tot (maximaal) twee lagen met een kap aan de zijde van de Westerdorpsstraat en het Mulderslaantje.*
- *Qua architectuur wordt gestreefd naar een markante, eigentijdse en vriendelijke uitstraling, gelet op de locatie als entree van Hoevelaken.*
- *Bij het bestemmingsplan zullen ook de uitkomsten van een verkeerskundig onderzoek worden gepresenteerd. Daarin zal specifiek aandacht gegeven worden aan de impact van het plan ten aanzien van de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid en de invloed daarop, al dan niet, van de wijze van ontsluiting van het plangebied.*
- *In het vervolgproces wordt zorgvuldig aandacht gegeven aan een goede participatie van omwonenden en belanghebbenden. Tevens wordt in dat traject de mogelijkheid geboden tot inbreng van betrokkenen c.q. zich betrokken voelende Hoevelakers. In het definitieve voorstel wordt inzichtelijk gemaakt hoe met deze inbreng is omgegaan.*
- *Ten aanzien van duurzaamheid geldt als uitgangspunt het streven naar (minimaal) energieneutraliteit. Daarnaast wordt substantieel gebruik gemaakt van duurzame/circulaire bouwmaterialen, denk bijvoorbeeld aan houtbouw.*
- *Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemer de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoedt, alsmede conform geldende beleidsuitgangspunten een bijdrage levert aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor zijn rekening neemt.*

Op een aantal van deze kaders geven wij een nadere toelichting.

Compensatie sociale woningen Spaanse Leger

In het plangebied Poort naar Hoevelaken worden 47 woningen gerealiseerd: 9 grondgebonden woningen en 38 appartementen. Het woningbouwprogramma is in lijn met de Woonvisie 2020+. Daarbovenop realiseert Schoonderbeek 8 extra woningen in het sociale segment, ter compensatie van het aandeel sociaal uit haar bouwveld in het plangebied Spaanse Leger in Nijkerk. Hierdoor komt het aandeel sociaal voor het gehele plan uit op 45% (= 21 van de 47 woningen). Denkbaar is dat een aantal appartementen in het sociale segment als sociale koop gerealiseerd wordt. Dit is nog onderwerp van gesprek tussen initiatiefnemer en woningbouwcorporatie.

Bouwhoogte en ruimtelijke inpassing

De locatie vormt de entree van Hoevelaken en is daarmee een beeldbepalende plek. Op basis van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan heeft Van Bokhorst Architecten een ontwerp gemaakt voor een markant appartementengebouw op de hoek van de Westerdorpsstraat en Koninginneweg, met aanvullend negen grondgebonden woningen. Voor de kern Hoevelaken is een appartementengebouw van gedeeltelijk vijf lagen met een kap weliswaar vrij hoog, maar aan de rand van de bebouwde kom van Hoevelaken op de splitsing van de Westerdorpsstraat en de Koninginneweg is een dergelijke gebouwhoogte stedenbouwkundig verantwoord. Een gebouw met deze hoogte heeft een functie als herkenningspunt/landmark. De situering van het gebouw en de maximale hoogte zorgt ervoor dat bij de benadering van Hoevelaken vanaf het knooppunt over de Westerdorpsstraat de kerk aan de Westerdorpsstraat niet uit het zicht geraakt. Het appartementengebouw heeft als accent aan de noordwestzijde vijf bouwlagen met een kap.

Naar de zuidzijde loopt dit af naar drie bouwlagen. Aan de oostzijde vormen de grondgebonden woningen de overgang naar de bebouwing aan de Westerdorpsstraat en het Mulderslaantje. Deze negen grondgebonden woningen hebben maximaal twee lagen met een kap. Hiermee wordt aangesloten bij de omgeving van het plangebied.

Architectuur

Een veel gemaakte opmerking bij presentaties van het voorlopige ontwerp was dat de oorspronkelijk gepresenteerde kleur steen te donker zou zijn, zeker in combinatie met de hoogte van de bebouwing. De zwaarte/somberheid van het gebouw wordt vriendelijker bij een keuze voor een lichtere kleur van de gebruikte baksteen. In het aangepaste ontwerp wordt inmiddels een samenstelling van verschillende lichtere tinten baksteen voorgesteld. Ruimtelijk is deze aanpassing een verbetering voor de belevingswaarde van het gebouw.

Ontsluiting en verkeer

Bij de kaderstelling op 16 december 2021 werd uitgegaan van een gedeeltelijke ontsluiting van het plangebied via het Mulderslaantje. Dit werd door omwonenden als onwenselijk gezien omdat zij gevaarlijke situaties en opstoppen verwachten. Deze kritiek is meegenomen in het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd door het bureau Goudappel. Mede op basis van de kritiek van omwonenden en een verkeerskundige analyse is ervoor gekozen het plangebied niet via het Mulderslaantje te ontsluiten, maar via een in- en uitweg aan de Westerdorpsstraat. Conclusie vanuit het verkeersonderzoek is overigens dat de verkeerstoename als gevolg van het woningbouwplan zodanig beperkt is dat dit geen effect heeft op de verkeersafwikkeling van de nabijgelegen rotonde. De rotonde kan de huidige en toekomstige verkeersstromen verwerken, ook op basis van de extra verkeersbewegingen. Ook voor fietsers en voetgangers wordt voorzien in een veilige ontsluiting.

Participatie met omwonenden en belangstellenden

Als vervolg op de kaderstelling van 16 december 2021 heeft Schoonderbeek op 22 maart 2022 in De Stuw in Hoevelaken een inloopavond voor omwonenden en overige belangstellenden georganiseerd. Bij deze bijeenkomst waren circa 100 inwoners aanwezig. De aanwezigen konden hun reacties geven op de planontwikkeling. De reacties hadden vooral betrekking op zaken als het ontwerp, behoud van privacy, hoogte, materialisatie, duurzaamheid, verkeer, ontsluiting en het verdere proces. Daarnaast waren er veel belangstellenden die zich alvast wilden inschrijven voor een woning. Via een brief van 8 juni 2022 heeft Schoonderbeek in samenspraak met de gemeente gereageerd naar de aanwezigen bij de inloopbijeenkomst. Nadien is het plan verder uitgewerkt en is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Op 13 november 2023 was er opnieuw een informatieavond in De Stuw. Deze avond startte met een centrale presentatie over het plan en een terugkoppeling met de wijzigingen ten opzichte van de vorige bijeenkomst. Vervolgens kon over deelonderwerpen nadere informatie worden verkregen. De avond is bezocht door zo'n 200 belangstellenden. Het verloop van de avond heeft aangetoond dat er veel behoefte is aan woningbouw in Hoevelaken en gaf geen aanleiding grote planaanpassingen te doen.

Duurzaamheid en houtbouw

Schoonderbeek heeft een duurzaamheidsvisie opgesteld voor dit project, waarbij gestreefd wordt naar energieneutraliteit op projectniveau. Om dit te kunnen bereiken zullen de grondgebonden woningen energieleverend worden. Voor de appartementen is energieneutraal niet realistisch, gelet op het relatief geringe dakoppervlak van het appartementencomplex en het gereguleerde prijssegment dat in het appartementengebouw voorzien is wat de investeringsmogelijkheden beperkt.

Op uw verzoek is de toepassing van hout(skelet)bouw voor dit project onderzocht. Dit blijkt niet mogelijk, vanwege de hoogte van het appartementencomplex en de gevoeligheid voor geluidsoverdracht. Wel zullen, waar mogelijk, bestaande bouwmaterialen worden hergebruikt, zowel vanuit de aanwezige opstallen als van elders. De duurzaamheidsvisie bij het project wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan definitief aan uw raad ter vaststelling voorgelegd.

Hogere grenswaarde geluid

Het plangebied ligt in de nabijheid van de A1 en de invalswegen van Hoevelaken (Westerdorpsstraat en Koninginneweg). Vanwege het wegverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek laten zien dat bij vrijwel alle appartementen en woningen de zogeheten voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat door het toepassen van maatregelen aan de woningen voorzien kan worden in een goed woon- en leefklimaat, zoals een of meer geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan leggen wij ook een zogeheten ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage

Vanaf 28 december 2023 liggen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zes weken ter inzage. Omwonenden krijgen een brief over de terinzagelegging. Daarnaast kondigen we de terinzagelegging aan via publicaties in de Stad Nijkerk, het Gemeenteblad (via officiële bekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website via www.nijkerk.eu/ter-inzage. In de periode dat het plan ter inzage ligt kan iedereen een zienswijze indienen. Na afloop van deze periode reageren we op de eventuele zienswijzen. Dan wordt ook gekeken of het door de zienswijzen nodig is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wij leggen het bestemmingsplan daarna aan u voor ter vaststelling. Het definitief vaststellen van hogere waarden is een bevoegdheid voor ons college.

Informatiebijeenkomst 8 januari 2024

Op 8 januari 2024 is een informatiebijeenkomst gepland waar omwonenden en andere belangstellenden vragen kunnen stellen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

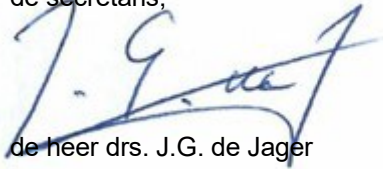
Vervolg

We verwachten dat we het bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken en bijbehorende stukken in het tweede kwartaal van 2024 ter vaststelling aan u kunnen voorleggen.

Mochten er de komende tijd ontwikkelingen zijn waardoor de planuitwerking en het planproces zoals in deze brief toegelicht anders worden, dan laten wij dat weten.

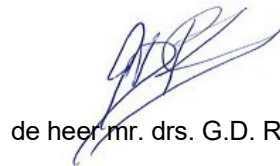
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema