

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2021-005	Zaaknummer:	1104779
Onderwerp:	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen		
Korte inhoud:	Het vaststellen van een bestemmingsplan op basis waarvan het mogelijk is het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland in Nijkerkerveen te ontwikkelen tot een woningbouwlocatie.		

Datum B&W:	12 januari 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

1. Het college stelt de raad voor:
 - In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
 - Het ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
 - Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Inleiding

Het perceel Jacob de Boerweg 4 in Nijkerkerveen heeft lange tijd dienst gedaan als thuisbasis van een bouwmaterialenhandel. Na vertrek van het zogeheten Bouwcenter Filippo jaren geleden zijn het perceel en de opstallen nog maar beperkt gebruikt en maakt het perceel een vervallen indruk. Het perceel en het naastgelegen weiland, voorheen in eigendom van Bouwcenter Filippo, zijn in 2007 verworven door woningcorporatie De Goede Woning (DGW) ten behoeve van een woningbouwontwikkeling en, na de fusie van DGW met Woningstichting Nijkerk (WSN), eigendom geworden van WSN. WSN en de gemeente hebben de afgelopen jaren gewerkt aan de mogelijke invulling van de locatie met woningbouw. Dit heeft geresulteerd in een planvoornemen om op de voormalige bedrijfslocatie en het naastgelegen weiland in totaal 35 woningen te realiseren.

Over het planvoornemen heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden, met het Waterschap Vallei en Veluwe en andere belanghebbenden. Ook tijdens bijeenkomsten van het zogeheten Platform Nijkerkerveen is de afgelopen jaren over de ontwikkeling van de, in de volksmond zo genoemde, Filippo-locatie uitgebreid gesproken.

Na een lange periode van voorbereiding heeft ons college uw raad voorgesteld een kaderstellend besluit te nemen over de ontwikkeling van het plangebied. Uw raad besloot op 21 februari 2019:

1. *Uit te spreken een woningbouwontwikkeling op het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland in Nijkerkerveen mogelijk te maken;*
2. *Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij de volgende kaders zullen worden opgevolgd:*
 - *In het plangebied wordt voorzien in een woningbouwlocatie in de overgangszone tussen de kern Nijkerkerveen en het omliggende landschap op basis van een invulling met grondgebonden woningen*
 - *Voorzien wordt in de realisatie van maximaal 35 woningen, waarbij minimaal 80% van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huurwoning*

- *Teneinde tegemoet te komen aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen in Nijkerkerveen wordt minimaal 60% van de sociale huurwoningen ontworpen met een woon-, slaap- en badkamer op de begane grond*
- *De vrije sector-koopwoningen krijgen een maximale bouwhoogte van 11 meter, de sociale huurwoningen een maximale bouwhoogte van 7 meter.*
- *De woningen worden gasloos en gebouwd op basis van de BENG-normen uit 2015 (Bijna Energie Neutraal)*
- *Het plangebied wordt op de Jacob de Boerweg ontsloten*
- *In samenhang met de ontwikkeling van het woningbouwplan treden omwonenden, initiatiefnemer, Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente in overleg om waar mogelijk de bestaande waterproblematiek rondom het plangebied op te lossen*
- *Als vervolgstap in het planproces vervolgt de initiatiefnemer het overleg met omwonenden teneinde de overgang tussen hun bestaande woon- en leefomgeving en het plangebied met inachtneming van de belangen van omwonenden zorgvuldig vorm te geven*
- *Met inachtneming van de uitkomst van onderhavige kaderstelling wordt een bestemmingsplanprocedure voorbereid en een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd*

Na de besluitvorming van uw raad op 21 februari 2019 is de formele planprocedure die benodigd is om het woningbouwplan planologisch mogelijk te maken door ons college voorbereid. Op 11 juni 2019 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen ter inzage te leggen. Wij informeerden omwonenden en uw gemeenteraad hierover per brief.

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn geanalyseerd en waar daar aanleiding toe ontstond, nader besproken met de indieners. Ook is verder onderzoek gedaan naar de milieukundige haalbaarheid van het plan, mede vanuit het oogpunt van ecologie en de waterhuishouding rondom het plangebied. Het nader onderzoek is inmiddels afgerond.

U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.

Beoogd effect

Het creëren van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de realisatie van het woningbouwplan “De Goede Woning” in Nijkerkerveen plaats kan vinden.

Argumenten

1. Het college stelt de raad voor:

- *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*
- *Het ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*

Het bestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen beschrijft de achtergrond van de planontwikkeling, gaat in op de relatie met het geldend beleid, gaat in op de milieukundige en economische uitvoerbaarheid en bevat regels waar de verdere uitwerking van het plan aan moet voldoen. Het betreft een zogeheten gedetailleerd bestemmingsplan; vrij exact is vastgelegd in welke delen van het plangebied gebouwd mag worden en wat de verschijningsvorm van de woningbouw mag zijn, waar de ontsluiting, groen, paden en water zijn voorzien en welke bouw- en gebruiksregels gelden. Specifiek vastgelegd is dat in het plangebied maximaal 35 woningen mogen worden opgericht. Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van uw kaderstellend besluit van 21 februari 2019.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 juni 2019 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, stond het een ieder vrij om een zienswijze in te dienen. In de Notitie zienswijzen en planaanpassingen wordt de omgang met de ingediende zienswijzen beschreven. In de notitie wordt ook ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorstel is om het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen gewijzigd vast te stellen.

In de raadsvergadering van 21 februari 2019 is door ons college toegezegd een concreet plan voor het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie in de omgeving van het plangebied te maken. Over dit onderwerp is in 2019 en 2020 intensief gesproken tussen Waterschap Vallei en Veluwe, de gemeente, WSN en diverse bewoners uit de omgeving van het plangebied. Zo zijn bewoners bezocht om samen te inventariseren waar knelpunten liggen en wat oplossingen zouden kunnen zijn. Er zijn hoogtemetingen uitgevoerd en het waterschap heeft een gedeelte van een watergang richting de Laak op juiste diepte gebracht en een niet functionerende terugslagklep verwijderd, waardoor de afwatering in het gebied is verbeterd. In een bijlage bij het raadsvoorstel wordt ingegaan op het waterhuishoudkundig plan dat door het Waterschap Vallei en Veluwe is opgesteld. Grotendeels zijn de maatregelen uit dit plan ook al uitgevoerd.

- *Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan*

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen is geborgd doordat een anterieure overeenkomst met WSN is gesloten. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van initiatiefnemer WSN, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en (bovenwijkse) bijdragen verhaalt via de reeds in 2019 met WSN gesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie

Omwonenden en andere belanghebbenden bij het bouwplan De Goede Woning zijn op diverse momenten en op verschillende manieren bij het planproces betrokken. Zo is een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd in april 2018 en is door/namens WSN veelvuldig gesproken met belanghebbenden. Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden, evenals uw gemeenteraad, geïnformeerd per brief. Omwonenden zijn gewezen op de mogelijkheid om, desgewenst, een zienswijze in te dienen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan, gedurende de verdere uitwerking van de plannen en voorbereiding van fysieke werkzaamheden, zullen omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken door of namens WSN.

Corona-maatregelen hebben het betrekken van belanghebbenden niet gehinderd. Het plan is grotendeels voorbereid voordat Corona-maatregelen van toepassing waren. Kleinschalige overleggen gedurende de Corona-tijd met betrokkenen konden fysiek, danwel digitaal plaatsvinden en zullen ook de komende tijd op deze wijze plaatsvinden.

Vervolg

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Deze afdeling beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Afhankelijk van het eventueel beroep bij de Raad van State zal het vastgesteld bestemmingsplan onherroepelijk worden. Indien er geen beroep wordt aangetekend bij de Raad van State zal dit naar verwachting in het voorjaar van 2021 zijn. Indien er wel beroep wordt aangetekend bij de Raad van State zal dit op een later moment zijn.

Bijlagen

1. Notitie zienswijzen en planaanpassingen (inclusief waterhuishoudkundig plan Waterschap Vallei en Veluwe)
2. Ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen

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

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-005

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 12 januari 2021 'Vaststelling ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen';

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan De Goede Woning, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Deze afdeling beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Pro forma ingediende beroepen zijn niet toegestaan. In het beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.
18 februari 2021.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA