

000060.01

Roordink Architecten B.V.
t.a.v. de heer G. Mulder
Postbus 65
3880 AB PUTTEN

Uw brief van 6 april 2021

Ons kenmerk 1140040

Uw kenmerk 20009 B-01/gm

Bijlage

Datum 10 oktober 2022

Behandeld door N. Garay

Onderwerp Principe verzoek Vrouwenweg nabij 27 te
Nijkerkerveen - bouw 2 woningen

Team Planvorming

Geachte heer Mulder,

Enige tijd geleden heeft u namens Plankenburg BV, eigenaar van de kadastrale percelen sectie G nummers 6502 en 6504 naast Vrouwenweg 27 te Nijkerkerveen een principeverzoek ingediend. Dit verzoek heeft betrekking op de realisatie van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen op deze locatie.

Principe besluit

Wij zijn voornemens om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw principeverzoek. Ons principebesluit lichten wij in deze brief nader aan u toe.

Bestemmingsplan

De kadastrale percelen sectie G nummers 6502 en 6504 zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen en hebben hierin de bestemming "Tuin" en de dubbelbestemming 'Archeologie (8). Het bestemmingsplan staat op dit moment de bouw van twee woningen met bijgebouwen op deze locatie niet toe. Wij kunnen alleen medewerking verlenen door middel van een herziening van het bestemmingsplan of middels een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Deelplan 2 Nijkerkerveen

De te ontwikkelen percelen zijn in feite gelegen in het gebied dat is aangewezen als het landelijke deel van Deelplan 2 Nijkerkerveen. Op de diverse deelplannen van Nijkerkerveen is de intentieovereenkomst uit 2009 tussen Plankenburg B.V. en de gemeente Nijkerk van toepassing.

Zodoende is deze voorgenomen ontwikkeling besproken in de stuurgroep Nijkerkerveen van 7 november 2019, waarbij het volgende is geconcludeerd:

- Ruimtelijke gezien behoren deze percelen bij al ontwikkelende deel van deelplan 2 (voornamelijk het dorpse gedeelte), gezien de natuurlijke grens tussen het dorpse en het nog te ontwikkelen landelijke deel van Deelplan 2, welke wordt gevormd door de nieuw gerealiseerde watergang;
- Deze ontwikkeling past bij de lijn die is ingezet met het reeds ontwikkelde deel van Deelplan 2 langs de Vrouwenweg, als overgang naar het landelijk gebied;
- Vanuit de gedachtegang van de intentieovereenkomst tussen partijen en het feit dat partijen tot op heden gezamenlijke grondexploitaties voeren wordt ook voor deze ontwikkeling deze constructie gehanteerd;
- Daarbij zal voor deze ontwikkeling, in afwijking van de huidige werkwijze, de grondexploitatie worden gevoerd door Plankenburg B.V., waarbij het resultaat van de opbrengst/verlies wordt gedeeld met de gemeente.

Omdat in dit geval geen sprake is van een zelfstandige ontwikkeling, maar deze onderdeel uitmaakt van Deelplan 2 zal bij de ontwikkeling van het tweede deel van Deelplan 2 rekening worden gehouden met het feit dat deze twee vrijstaande woningen reeds vooruitlopend zijn gerealiseerd. Deze twee woningen worden te zijner tijd zodoende meegeteld in de uitwerking van het woningbouwprogramma van het tweede deel van Deelplan 2 en de daarbij van toepassing zijnde programmeringseisen.

Stedenbouw en landschap

Voor de ontwikkeling van het dorpse gedeelte van Deelplan 2 is bij besluit van 26 juni 2014 een beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Gezien de ligging van onderhavige percelen is dit beeldkwaliteitsplan ook van toepassing bij deze ontwikkeling. De uitwerking van de uitstraling en het voorkomen van de beide nieuwe woningen dient daarmee uitgewerkt te worden binnen de kaders van dit beeldkwaliteitsplan. Handvaten voor het toetsen van de ingediende schetsen zijn de situering aan invalsweg, de uitstraling van de woning Vrouwenweg 27 en het beeldkwaliteitsplan Deelplan 2. Toetsingskader voor de beide nieuwe percelen naast de Vrouwenweg 27 zijn de beeldkwaliteitseisen die zijn beschreven in de categorie "dorpsstraat" uit het genoemde beeldkwaliteitsplan. Deze eisen zijn hieronder beschreven.

Het gevarieerde beeld van de dorpsstraat wordt bereikt door:

- verschillende rooilijnen;
- variatie in bouwvolumes;
- verschillende goot- en nokhoogten;
- variatie in kapvorm en kaprichting;
- toepassen van aan- en uitbouwen (erker, luifel, bloembak, dakkapel);
- kleur- en materiaalgebruik;
- architectonische verschijningsvorm.

Bij het principeverzoek is een tekening gevoegd waarin de bovengenoemde punten reeds is uitgewerkt. Naar aanleiding van het locatiebezoek van 10 mei 2022 en een gewijzigde tekening zijn aanvullende aandachtspunten meegegeven die bij de definitieve aanvraag verder moeten worden uitgewerkt. Landschappelijk dienen de bomenrijen te worden hersteld langs de kavelgrenzen.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het groene en dorpskarakter van de straat.

Omgevingsfactoren

Op het gebied van ecologie zij er geen bijzonderheden los van de normale wettelijke zorgplichten en vereisten, zoals het uitvoeren van een onderzoek naar soorten en het maken van een Aeries berekening. In het kader van 'geluid' dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast is de uitvoering van bodemonderzoek vereist omdat de betreffende percelen niet eerder zijn onderzocht. Wat betreft parkeren dient worden voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Op de tekening die bij het principeplan is gevoegd is te zien dat hieraan kan worden voldaan. Beide percelen worden aan de zijde van de Vrouwenweg ontsloten. Hierbij wordt het oostelijke perceel ontsloten middels een reeds bestaande ontsluiting. Voor het westelijke perceel wordt een nieuwe ontsluiting in- en uitrit gerealiseerd, zodat de huidige ontsluiting zal komen te vervallen.

Op voorhand zijn er geen belemmeringen om medewerking te verlenen aan het verzoek en kan het plan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening

Bovenwijkse voorzieningen

Voor de realisatie van de woning dient een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers opgesteld te worden waarin afspraken zijn vastgelegd over de bijdrage bovenwijkse en bovenplanse voorziening, legeskosten en eventuele planschade. Bij de exploitatieovereenkomst wordt een financiële bijlage gevoegd ten aanzien van kosten, opbrengsten en verdeling van winst of verlies tussen Plankenburg B.V. en de gemeente. Het tekenen van de anterieure exploitatieovereenkomst is een voorwaarde om de procedure daadwerkelijk te starten.

Bezwaar

Deze reactie is niet gericht op enig rechtsgevolg en daarmee geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Om die reden is het voor u niet mogelijk om hier bezwaar tegen te maken.

Vervolg

Gemeente Nijkerk hanteert een procedure stop voor het in behandeling nemen van nieuwe bestemmingsplanwijzigingen of ruimtelijke onderbouwingen. Dit heeft te maken met de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023. De Invoeringswet die de overgang naar de Omgevingswet regelt, verplicht gemeenten ontwerpbestemmingsplannen vóór inwerkingtreding van de nieuwe wet ter inzage te leggen. Een ontwerp bestemmingsplan of een ontwerp omgevingsvergunning dat op of na 1 januari 2023 ter inzage is gelegd moet voldoen aan de regels van de Omgevingswet. Om deze reden brengt gemeente Nijkerk geen planwijzigingen meer in procedure onder de huidige wetgeving.

In het verlengde van dit principebesluit kunt u vanaf 1 januari 2023 een aanvraag indienen tot het wijzigen van het omgevingsplan of een aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijkvergunning). Ten behoeve van de aanvraag tot het wijzigen van het omgevingsplan worden, net als bij de herziening van het bestemmingsplan, leges in rekening gebracht conform de legesverordening. Na het indienen van de aanvraag stellen wij hiertoe een begroting op. Tevens zal dan een anterieure overeenkomst met u worden gesloten.

De aanvraag om een wijziging van het omgevingsplan kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders onder vermelding van het kenmerk 1196547, Postbus 1000, 3860 BA Nijkerk of digitaal gemeente@nijkerk.eu.

Vragen

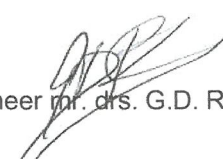
Indien u vragen heeft over deze brief verzoeken wij u contact op te nemen met mevrouw N. Garay, team Planvorming. Zij is bereikbaar op het telefoonnummer 14 033.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


de heer D.J. van Huizen


de heer mr. drs. G.D. Renkema