



## Raadsvoorstel

<b>Raadsnummer:</b>	<b>2015 - 066</b>	<b>Registratiekenmerk:</b>	<b>517633</b>
<b>Onderwerp:</b>	<b>Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk en het beeldkwaliteitplan Doornsteeg Nijkerk stedenbouwkundige opzet deelplan 1</b>		
<b>Korte inhoud:</b>	Het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk en het beeldkwaliteitplan Doornsteeg Nijkerk stedenbouwkundige opzet deelplan 1 scheppen een kader om woningbouw in fase 1b van Doornsteeg en op het perceel Holkerweg 71 in Nijkerk mogelijk te maken.		

<b>Datum:</b>	<b>10 november 2015</b>	<b>Portefeuillehouder:</b>	<b>Van Veelen</b>
---------------	-------------------------	----------------------------	-------------------

## Voorstel

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 Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
4. Het beeldkwaliteitplan 'Doornsteeg Nijkerk stedenbouwkundige opzet deelplan 1' vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk zal gelden, met uitzondering van het perceel Holkerweg 71
5. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan 'Doornsteeg Nijkerk stedenbouwkundige opzet deelplan 1' elektronisch bekend te maken in het gemeenteblad en het gelijktijdig in werking laten treden met het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk

### **Toelichting:**

#### **Inleiding**

Het Masterplan Doornsteeg (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2014) vormt het ruimtelijk en programmatisch kader voor de ontwikkeling van de woonwijk Doornsteeg in Nijkerk. Om de ontwikkeling en realisatie van het eerste deelplan van Doornsteeg voortvarend op te pakken is een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt met een bijbehorend beeldkwaliteitplan (Stedenbouwkundige opzet deelplan 1) en is een ontwikkelingsplan opgesteld. Ons college besloot in te stemmen met deze documenten op 4 mei 2015.

Op basis van de uitgangspunten voor de eerste fase van Doornsteeg zoals deze beschreven zijn in het Masterplan Doornsteeg en de Stedenbouwkundige opzet deelplan 1 is het planologisch kader voor fase 1b van Doornsteeg verankerd in een ontwerpbestemmingsplan.

Doornsteeg fase 1b heeft betrekking op een stuk grond gelegen nabij de Holkerweg in Nijkerk waarop zo'n twintig woningen van de CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) Holkerbeek voorzien zijn. Naast het stuk grond ligt het perceel Holkerweg 71. Laatstgenoemd perceel is een voormalig agrarisch perceel dat gekocht is door een aantal particulieren die de wens hebben het perceel te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Het perceel maakt formeel gezien geen onderdeel uit van het plangebied Doornsteeg, maar het ligt wel in de directe nabijheid. Om de realisatie van nieuwbouw in zowel Doornsteeg 1b als op het perceel Holkerweg 71 planologisch mogelijk te maken is ervoor gekozen om inhoudelijk en procedureel de voorbereiding van woningbouw op beide locaties te koppelen. Dit heeft onder andere als voordeel dat geen twee separate planologische procedures doorlopen hoeven te worden en er eenheid bestaat in (bestemmingsplan)systematiek.

Op 1 september 2015 besloot ons college het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk ter inzage te leggen. Gedurende de ter inzage legging zijn bij het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.

U wordt tevens voorgesteld het beeldkwaliteitplan Doornsteeg Nijkerk stedenbouwkundige opzet deelplan1 vast te stellen voor het gebied waarop de woningbouw van de CPO Holkerbeek voorzien is.

### **Beoogd effect**

Het scheppen van een ruimtelijk kader waarbinnen de ontwikkeling van fase 1b van de nieuwe te realiseren woonwijk Doornsteeg in Nijkerk, alsmede de herontwikkeling van het perceel Holkerweg 71 in Nijkerk tot stand kan komen.

### **Argumenten**

- *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*
- *Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*

### Inhoud bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk in het gebied waar de afgelopen periode de CPO Holkerbeek plannen voor heeft gemaakt. Voorzien zijn circa twintig woningen die zijn ontworpen in samenspraak tussen de beoogd kopers, Van Bokhorst Architecten, de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het ontwerp van de woningen en de openbare ruimte is afgestemd op de uitgangspunten van het Masterplan Doornsteeg en de Stedenbouwkundige opzet Deelplan 1.

In de CPO Holkerbeek is een gemengd woningbouwprogramma voorzien in een zelfstandig cluster van woningen. Het cluster wordt ontsloten op de Holkerweg en ligt in de zogeheten Beektuinen van Doornsteeg. Aan weerszijden van de ontsluiting op de Holkerweg zal een vrijstaande woning worden gebouwd die onderdeel gaat uitmaken van de lintbebouwing langs de Holkerweg. Daarachter vertakt de ontsluiting zich in een lus rondom 'een brink', een openbare groene ruimte. Over die 'brink' is een doorzicht naar de Dammersbeek en de Beektuinen. Aan weerszijden van de brink zijn woningen geprojecteerd. Aan de oostzijde wordt bovendien een overdekte stallingsgarage (parkeerbox) gesitueerd. Achter het perceel Holkerweg 71 zullen ook woningen worden gerealiseerd.

Op het perceel Holkerweg 71 zal de aanwezige (voormalige) agrarische bebouwing gesloopt worden en plaats maken voor vier woningen. De watergang die nu nog om het perceel loopt zal voor het perceel langs gaan lopen. De twee woningen die georiënteerd zullen zijn op de Holkerweg gaan zich voegen in het bebouwingslint van de Holkerweg en worden ook op deze weg ontsloten. De woningen achterop het perceel worden ontsloten op de CPO Holkerbeek en zullen door de garages geschakeld worden. De bebouwing zal zodanig worden vormgegeven en gesitueerd dat het perceel herkenbaar blijft als voormalig agrarisch perceel.

Het ontwerp voor de woningen op het perceel Holkerweg 71 en het ontwerp van de CPO Holkerbeek zijn op elkaar afgestemd, waardoor er inhoudelijk aanleiding bestaat beide plannen te integreren in één bestemmingsplan.

Zowel het perceel Holkerweg 71 als de strook grond waarop de woningen van de CPO Holkerbeek voorzien zijn hebben momenteel een agrarische bestemming. Teneinde woningbouw te realiseren op beide percelen is het nodig een planologische procedure te doorlopen. Het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk dat hierin voorziet is een zogeheten gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat het een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van woningbouw in het plangebied.

### Planproces

Op diverse informatiebijeenkomsten hebben omwonenden de afgelopen jaren al kennis kunnen nemen van de voorgenomen ontwikkeling van Doornsteeg, waaronder de voorziene woningbouw nabij de Holkerweg. Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk zijn omwonenden per brief geïnformeerd. Het plan heeft ter inzage gelegen van 10 september 2015 tot en met 21 oktober 2015. Een algemene kennisgeving hiervan is geplaatst in de Stad Nijkerk, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, stond het een ieder vrij om een zienswijze in te dienen. Hier is door een drietal indieners gebruik van gemaakt. Gezien de relatief technische aard van de zienswijzen is ervoor gekozen de zienswijzen inhoudelijk te weerleggen in een zienswijzennotitie. In deze Notitie zienswijzen en planaanpassingen bij onderhavig raadsvoorstel wordt de omgang met de zienswijzen beschreven. In deze nota wordt ook ingegaan op de zogeheten ambtshalve aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

- *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.

Voor de herontwikkeling van het perceel Holkerweg 71 is overeenstemming bereikt met de initiatiefnemers over het gemeentelijk kostenverhaal. Met hen is een anterieure overeenkomst gesloten.

Voor het CPO-deel van het plangebied heeft de gemeente alle gronden in bezit en is een separate grondexploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat de opbrengsten die samenhangen met de ontwikkeling van het gebied hoger uitvallen dan de geraamde kosten.

Op basis van de anterieure overeenkomst die voor de herontwikkeling van het perceel Holkerweg 71 is gesloten en de gemeentelijke grondexploitatie voor Doornsteeg is de economische uitvoerbaarheid en het gemeentelijk kostenverhaal geborgd en is het niet nodig bij onderhavig bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

- *Het beeldkwaliteitplan 'Doornsteeg Nijkerk stedenbouwkundige opzet deelplan 1' vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1b, en Holkerweg 71, Nijkerk zal gelden, met uitzondering van het perceel Holkerweg 71*
- *Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan 'Doornsteeg Nijkerk stedenbouwkundige opzet deelplan 1' elektronisch bekend te maken in het gemeenteblad en het gelijktijdig in werking laten treden met het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk*

### Inhoud beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan 'Doornsteeg Nijkerk stedenbouwkundige opzet deelplan 1' is van toepassing op fase 1b van Doornsteeg, waarbinnen de gronden van de CPO Holkerbeek vallen. Het beeldkwaliteitplan biedt de ruimte om vraaggericht woningen te ontwikkelen, maar geeft op een aantal essentiële punten de kaders om de samenhang tussen de verschillende buurten in de wijk te borgen. Het biedt daarnaast de toekomstige bewoners de garantie dat zij in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving komen en blijven wonen. Het beeldkwaliteitplan biedt de gemeente, naast het bestemmingsplan, een kader waaraan de voorstellen voor de bebouwing en inrichting van het gebied getoetst kunnen worden.

Het perceel Holkerweg 71 valt formeel gezien buiten het plangebied Doornsteeg, waardoor het beeldkwaliteitplan in formele zin geen betrekking heeft op dit perceel. Wel is het ontwerp van de woningen en de inrichting van het perceel Holkerweg 71 afgestemd op de inrichting van de gronden van de CPO Holkerbeek, zodat er ruimtelijk gezien sprake is van een integrale ontwikkeling.

### Planproces

De totstandkoming van het beeldkwaliteitplan is op een zorgvuldige wijze vormgegeven. De uitgangspunten van het Masterplan Doornsteeg zijn op basis van inspraak uit de omgeving (omwonenden/belanghebbenden) en in samenspraak tussen stedenbouwkundig bureau B+B, de gemeentelijke stedenbouwkundige en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit verankerd in onderhavig beeldkwaliteitplan. Op 4 mei 2015 stemde ons college reeds in met het beeldkwaliteitplan. Vervolgens is ook de bestemmingsregeling voor Doornsteeg fase 1b hierop afgestemd en is het beeldkwaliteitplan ter inzage gelegd.

Bij het beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorstel is om het beeldkwaliteitplan vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1b, Nijkerk zal gelden.

### **Kanttelingen**

Niet van toepassing.

### **Communicatie**

Zoals onder 'Argumenten' toegelicht zijn omwonenden gedurende de uitwerking van de plannen voor nieuwbouw in Doornsteeg op de hoogte gehouden van de planvorming. Via brieven, danwel op informatiebijeenkomsten is informatie uitgewisseld over de inhoud van de voorgenomen woningbouwplannen en de daartoe te doorlopen planprocedures. De laatste informatiebijeenkomst vond plaats op 4 maart 2015.

Omwonenden zijn, naast de algemene publicaties in de Stad Nijkerk, Staatscourant en op de gemeentelijke website, per brief op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

### **Risico's en risicobeheersing**

De herontwikkeling van het perceel Holkerweg 71 vindt plaats voor rekening en risico van de eigenaren van het perceel. Met hen is voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten, teneinde het kostenverhaal voor deze locatie te borgen.

De grond waarop de woningen van de CPO Holkerbeek voorzien zijn, is in eigendom van de gemeente. De gemeente zal te zijner tijd de kavels verkopen aan de leden van de CPO. De kosten en risico's die samenhangen met het ontwerpbestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op deze grond zijn voor rekening van de gemeente. Dit maakt onderdeel uit van de grondexploitatie voor Doornsteeg.

### **Uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit 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 besluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Raad van State zal binnen een half jaar na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen over het tegen het raadsbesluit ingestelde beroep.

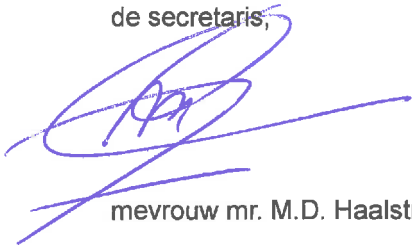
Ook het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan zal ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Tegen dit besluit staat echter geen bezwaar of beroep open.

Na de vaststelling zal door de gemeente worden bepaald wanneer met welke fysieke werkzaamheden in het plangebied reeds kan worden aangevangen. Het streven is om te starten met het bouwrijp maken van het plangebied in het eerste kwartaal van 2016.

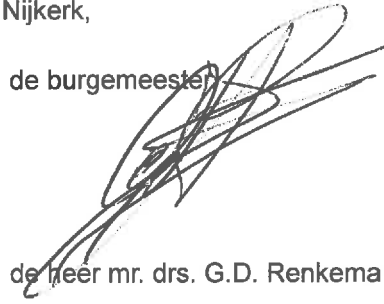
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



mevrouw mr. M.D. Haalstra



de heer mr. drs. G.D. Renkema

## RAADSBESLUIT

**Nummer: 2015 - 066 A**

**Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0100**

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 november 2015;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk gewijzigd vast te stellen

### **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 Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het geval van een eventueel beroep moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Raad van State zal binnen een half jaar na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen over het tegen het raadsbesluit ingestelde beroep.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk  
d.d. 17 december 2015,

de griffier,

de voorzitter,

de heer O. VAN KOLCK

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA