



## Raadsvoorstel

<b>Raadsnummer:</b>	<b>2021-014</b>	<b>Registratiekenmerk:</b>	<b>196073</b>
<b>Onderwerp:</b>	<b>Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg</b>		
<b>Korte inhoud:</b>	Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Doornsteeg, De Hofstee, en ongewijzigde vaststelling van bijbehorende Beeldkwaliteitsplan teneinde de realisatie van 50 woningen mogelijk te maken op de inbreidingslocatie De Hofstee.		

Datum: 8 september 2020

Portefeuillehouder: Wethouder Oosterwijk

### Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Doornsteeg De Hofstee, gewijzigd vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. Het beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg ongewijzigd vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg zal gelden;
4. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg elektronisch bekend te maken in het gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg.

### Inleiding

Het plangebied De Hofstee betreft een inbreidingslocatie, gelegen binnen Doornsteeg. Dit gebied grenst direct aan het plangebied van Doornsteeg fase 1 en wordt aan de zuidzijde begrensd door de bestaande percelen van de Doornsteeg. De locatie is niet opgenomen in het globale plangebied van Doornsteeg dat eerder is vastgesteld. Op initiatief van Smink Vastgoed B.V. is echter een stedenbouwkundig plan uitgewerkt, waarin woningbouw wordt voorzien op deze locatie. Bij besluit van 28 maart 2019 heeft uw raad de kaders bij deze woningbouwontwikkeling vastgesteld. Binnen deze kaders heeft een nadere uitwerking plaatsgevonden. Hierbij zijn diverse afspraken en voorwaarden die volgen uit uw kaderstelling vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst met Smink Vastgoed B.V. (zie ook onze raadsinformatiebrief van 7 juli 2020) en zijn het ontwerp bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg en het Beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg ter inzage gelegd. Middels onderhavig voorstel wordt uw raad nu voorgesteld het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor deze woningbouwontwikkeling vast te stellen.

### Beoogd effect

Het creëren van een planologisch kader ten behoeve van de realisatie van 50 woningen op de planlocatie De Hofstee in Doornsteeg.

### Argumenten

*Het college stelt de raad voor:*

1. *Het bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg gewijzigd vast te stellen;*

Door Smink Vastgoed B.V. is een woningbouwplan uitgewerkt welke voorziet in de realisatie van 50 woningen op de locatie Hofstee (waarvan twee woningen ter vervanging van bestaande woningen). Conform uw kaderstellend besluit van 28 maart 2019 is hierbij (onder meer) specifieke aandacht voor de wenselijke woningbouwprogrammering en de goede ontsluiting van het plangebied. In 2019 was de

Woonvisie 2020+ nog niet vastgesteld door uw raad en zodoende niet het leidend kader voor de programmering. Bij de kaderstelling in 2019 voor het plan De Hofstee is echter al, vooruitlopend op de Woonvisie 2020+, een specifieke programmering vastgesteld die in lijn is met de ambities van de nieuwe Woonvisie. Zo wordt op basis van de uitgewerkte programmering voor De Hofstee voorzien in de realisatie van 12 sociale huurwoningen, 6 sociale koopwoningen, 7 koopwoningen in de categorie middelduur (laag), 8 koopwoningen in de categorie middelduur (hoog) en 17 vrije-sector woningen. Van deze woningen zijn er 21 woningen levensloopbestendig. De twee te vervangen (bestaande) woningen aan de Doornsteeg zijn hierbij overigens buiten beschouwing gelaten.

Ook ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied en reconstructie van het kruispunt Holkerweg – Doornsteeg zijn afspraken gemaakt. Voor de reconstructie van de kruising is een ontwerp uitgewerkt (zie bijlage) en zijn door initiatiefnemer gronden aangekocht. Het vast te stellen bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg biedt daarmee eveneens het planologische kader waarbinnen de reconstructie van het kruispunt Holkerweg - Doornsteeg door Smink Vastgoed B.V. kan worden uitgevoerd.

Aanvullend is voor het plan De Hofstee aansluiting en afstemming gezocht met de naastgelegen percelen en delen van Doornsteeg, onder meer als het gaat om waterhuishoudkundige aspecten, de ontsluiting en de beeldkwaliteit van de voorgenomen woningbouw. Op het onderdeel duurzaamheid is overeengekomen dat de woningen voldoen aan de BENG-eisen (2020) en de EPC 0-norm. Daarbij worden alle woningen optioneel aangeboden als Nul op de Meter woningen (mits dit technisch qua bouwconstructie uitvoerbaar is).

Het voorliggende bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg is (samen met het beeldkwaliteitsplan) het instrument om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 15 september 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn een aantal zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben een aantal overleggen met de indieners plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze overleggen zijn alle zienswijzen getrokken. Dit overleg heeft geleid tot een aantal ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan. De aanpassingen betreffen de nok- en goothoogten. Deze zijn aangepast (verlaagd) in overeenstemming met de werkelijke, nok- en goothoogte van de te bouwen woningen. Daarnaast wordt het waterhuishoudkundige plan vervangen door een redactioneel aangepaste versie van het waterhuishoudkundige plan. Dit heeft geen gevolgen voor de voorziene waterhuishouding. De bestaande woning aan de Doornsteeg (Doornsteeg 21) wordt ook uit het bestemmingsplan gehaald waardoor het woning aantal op 50 komt in plaats van 52. De bestaande woning blijft gehandhaafd en wordt niet vervangen voor een 2 onder 1 kap. Na de termijn van inzage dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

*2. 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 Hofstee, Doornsteeg is geborgd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met Smink Vastgoed B.V.. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

*3. Het beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg ongewijzigd vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg zal gelden;*

Voor dit bestemmingsplan is een welstandskader vastgelegd in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten neergelegd die gebruikt zijn voor de ontwikkeling van de woonwijk De Hofstee.

*4. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg elektronisch bekend te maken in het gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg.*

Het beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg legt de beoogde beeldkwaliteit van de toekomstige woningbouw en buitenruimte vast. Het geeft op een aantal essentiële punten de kaders om de samenhang tussen de verschillende kavels en de drie te onderscheiden deelgebieden van het plan De Hofstee te borgen. Het biedt de toekomstige bewoners daarnaast de garantie dat zij in een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving komen en blijven wonen. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan is nadrukkelijk aansluiting gezocht met de beeldkwaliteit zoals deze in de naastgelegen delen van Doornsteeg wordt beoogd. Het beeldkwaliteitsplan biedt de gemeente, naast het bestemmingsplan, een kader waaraan de uitwerking van het woningbouwplan ter zijner tijd getoetst kan worden.

Het beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg is gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is één zienswijzen ingediend tegen het beeldkwaliteitsplan. Na overleg met de indiener is de zienswijze ingetrokken. Zodoende is er geen sprake meer van zienswijzen. U bent het bevoegd orgaan om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. U wordt dan ook voorgesteld het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. Hierbij wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet, voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg zal gelden.

### **Kanttekeningen**

n.v.t.

### **Communicatie**

Omwonenden zijn op diverse momenten en op verschillende manieren bij het planproces betrokken. Zo is door de initiatiefnemer een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd op 26 november 2019 en is vervolgens voorzien in diverse individuele overleggen met omwonenden.

Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn omwonenden, evenals uw gemeenteraad geïnformeerd per brief. Omwonenden zijn hierbij gewezen op de mogelijkheid om, desgewenst, een zienswijze in te dienen. Er zijn tegen het bestemmingsplan een aantal zienswijzen ingediend. Met de indieners van zienswijzen zijn door gemeente en initiatiefnemer gesprekken gevoerd, die er toe hebben geleid dat (na het op onderdelen aanpassen van het bestemmingsplan) de zienswijzen zijn ingetrokken.


### **Uitvoering**

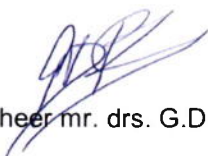
Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

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

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: 2021-014**

De raad van de gemeente Nijkerk;

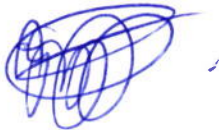
gelezen het collegevoorstel van 8 september 2020 "Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg";

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan Doornsteeg De Hofstee, gewijzigd vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. Het beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg ongewijzigd vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan De Hofstee, Doornsteeg zal gelden;
4. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan De Hofstee, Doornsteeg elektronisch bekend te maken in het gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan De Doornsteeg De Hofstee.

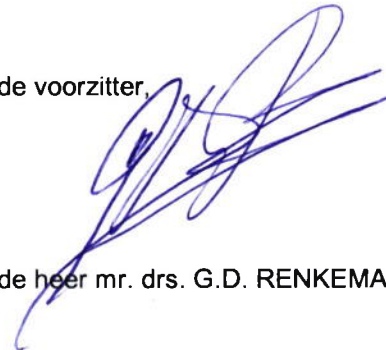
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 25 maart 2021,

de griffier,



mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,



de heer mr. drs. G.D. RENKEMA