

Hendriks van Manen Projecten
De heer L.W. Doude van Troostwijk
Broekstraat 27
6999 DH HUMMELO

Uw brief van	9 juni 2023	Ons kenmerk	1548755
Uw kenmerk	brf/nij/1260796	Bijlage	-
Datum	2 september 2024	Behandeld door	A.M. van Bommel
Onderwerp	Principeverzoek Kantemarsweg 4 te Hoevelaken	Team	Planvorming

Geachte heer Doude van Troostwijk,

Op 9 juni 2023 ontvingen wij uw principeverzoek voor het herontwikkelen van de percelen Kantemarsweg 4 en 4a (kadastraal bekend Gemeente Hoevelaken, sectie A, nummer 697) en het naastgelegen onbebouwde perceel (kadastraal bekend als Gemeente Hoevelaken, sectie A, nummer 1495) in Hoevelaken. Het plan bestaat uit het slopen van de bestaande opstallen en het realiseren van 16 woningen, met bijbehorende parkeerplaatsen. In deze brief leest u ons besluit op uw verzoek.

Principebesluit

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw principeverzoek, mits u voldoet aan de voorwaarden zoals in deze brief genoemd.

Motivering

Omgevingsplan Nijkerk (onderdeel Hoevelaken 2014)

De percelen vallen onder het omgevingsplan, onderdeel 'Hoevelaken 2014' dat als bestemmingsplan is vastgesteld op 27 maart 2015. In dit bestemmingsplan is het gedeelte van Kantemarsweg 4 en 4a bestemd als 'Gemengd – 3' met een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen. Binnen deze bestemming zijn de functies wonen, publiekgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In de huidige situatie zijn op dit gedeelte een woning en een tijdelijke huisartsenpraktijk aanwezig. Het naastgelegen perceel is bestemd als 'Tuin' en is in de huidige situatie in gebruik als achtertuin bij het perceel Westerdorpsstraat 24. Aanvullend hierop zijn de percelen voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', met de functieaanduidingen

'specifieke vorm van waarde – 8' en 'specifieke vorm van waarde – 10'.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan, omdat een deel van de woningen is gesitueerd buiten het bouwvlak van de gronden die zijn aangeduid voor de functie 'Gemengd' en een deel van de woningen met bijbehorende bergingen en parkeervoorzieningen is gesitueerd binnen de gronden die zijn aangeduid voor de functie 'Tuin'. Het plan zal door middel van een omgevingsvergunning voor 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (Bopa) mogelijk worden gemaakt.

Het plan past binnen de uitgangspunten van ons ruimtelijk beleid. Om die reden willen we in principe meewerken aan het plan.

De planlocatie leent zich voor een herontwikkeling naar woningbouw

De ontwikkeling aan de Kantemarsweg past niet in het omgevingsplan. Er is echter geen sprake van een grote afwijking van het omgevingsplan. Op de locatie is voor het grootste deel de functie wonen al toegestaan. Deels is de nieuwe ontwikkeling buiten het bouwvlak van de functie 'Gemengd' gesitueerd (waar wonen is toegestaan) en deels binnen de functie 'Tuin'. Het perceel ligt net buiten het centrum van Hoevelaken.

Er is grote behoefte aan woningen

Er is in Hoevelaken veel vraag naar woningen in het sociale en middeldure segment (starters en senioren). Het project levert een bijdrage aan de grote vraag naar woningen. In de Woonvisie 2020+ is opgenomen dat de gemeente Nijkerk streeft naar het bouwen van gemiddeld 250 woningen per jaar. Een herontwikkeling van een gemengde locatie naar woningbouwlocatie is in lijn met het huidige beleid. De Woningstichting Nijkerk is aangehaakt bij dit project.

Het plan levert een grote bijdrage aan sociale woningen

Conform de Woonvisie 2020+ is minimaal 10% van de woningen geschikt voor senioren (in de vorm van twee levensloopbestendige woningen). Het totale percentage aan betaalbare woningen ligt echter onder het minimaal vereiste, te weten 56% in plaats van 60%. Gezien het relatief hoge aandeel sociale woningen (43,75% in plaats van 35%) en het feit dat met dit plan wordt aangesloten op een actuele behoefte is de volgende verdeling akkoord:

- 43,75% (i.p.v. 35%) = 7 woningen sociale huur;
- 12,5% (i.p.v. 10%) = 2 woningen laag midden;
- 0% (i.p.v. 15%) = 0 woningen hoog midden;
- 43,75% (i.p.v. 40%) = 7 woningen duur.

Op deze locatie is ruimte voor 16 grondgebonden woningen

De totale oppervlakte van de inbreidingslocatie bedraagt circa 2.300m². Het mogelijk maken van maximaal 16 woningen staat in verhouding tot deze oppervlakte en heeft tot gevolg dat er ruimte overblijft voor de aanleg van parkeervoorzieningen op eigen terrein. De typologie van de grondgebonden woningen is passend in de omgeving aan de rand van het centrum van Hoevelaken.

De plannen voor de inbreidingslocatie zijn aan de hand van overleggen tussen de initiatiefnemer en de gemeente Nijkerk vormgegeven. Hierbij zijn diverse uitgangspunten vastgesteld. Zo is het belangrijk om het oude slagenlandschap aan de noordzijde van de langgerekte dorpskern van

Hoevelaken te sparen en waar mogelijk te versterken. Een ander uitgangspunt is de begeleiding met bebouwing van dit gedeelte van de Kantemarsweg als inleiding naar het dorps huis De Stuw en het evenemententerrein.

In het Structuurontwerp behorend bij het principeverzoek zijn deze uitgangspunten verwerkt. Het ontwerp gaat uit van een rij van zeven woningen en een hofje met negen woningen. Het hofje is noord-zuid georiënteerd wat de beste waarborg is voor het behoud van de bomenrijen, als lange groene lijnen uit het slagenlandschap. De beslotenheid van het hofje geeft aan de binnenzijde de 'eigen' woonsfeer. Hoewel een hofje een gevoel van indringen in iemand anders woonomgeving geeft, is de hof wel toegankelijk. Dat vraagt om verdere uitwerking van de afscherming tussen de woningen en de begrenzing naar de Kantemarsweg en het parkeerterrein. Omdat er in Hoevelaken nog geen hofjes zijn, wordt dit het eerste hofje in Hoevelaken.

Voor de beleving van de nieuwe bebouwing langs de Kantemarsweg is de parkeerplaats van de bewoners uit het zicht en aan de achterzijde van de woningen geplaatst. Dit komt ook ten goede aan de bomenrijen van het slagenlandschap.

Op de hoek waar de Kantemarsweg buigt en van richting verandert van noord-zuid naar oost-west is de begeleiding van de weg als die oost-west gericht is een belangrijke richting. De kopse gevel van de rijwoningen moet zich richten naar beide zijden van de openbare ruimte en zorgt voor een beleving van die zijde. De entree van de woning in de kopse gevel is een goede maatregel. De bochtsituatie vraagt om luchtigheid en niet om een gesloten en besloten zijtuin. Ook de kopse kanten van het hofje naar de Kantemarsweg dienen een goede gevel en uitstraling te krijgen. Het hofje is door de samenstelling van twee kleinere volumes aan de Kantemarsweg een prettige afwisseling tussen het bestaande winkel-/woonpand van de Lidl en de nieuwe rijwoningen.

Het schetsontwerp is op 21 mei 2024 aan de omwonenden voorgelegd om hen te informeren over de voorgenomen ontwikkeling. Uit deze participatie is het volgende naar voren gekomen:

- De verkeerssituatie op de Kantemarsweg in het algemeen;
- De parkeerdruk in het centrum van Hoevelaken;
- De samenhang met andere planinitiatieven (zoals LIDL, KPN-locatie, De Stuw);
- De positie van de huisarts en zijn toekomstig onderkomen in Hoevelaken;
- De wijze waarop mensen in aanmerking kunnen komen voor een woning in het project;
- Of het project niet sneller gerealiseerd kan worden;
- Of er niet meer woningen in het project gerealiseerd kunnen worden.
- Er zijn diverse opmerkingen gemaakt op de stedenbouwkundige opzet, de voorgestelde bouwvolumes, de inpassing in de omgeving en parkeeroplossingen.

Het Schetsontwerp is op 28 augustus 2024 voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). De AOK heeft enkele aandachtspunten voor de verdere uitwerking meegegeven. Zo is voorgesteld om te onderzoeken of het hofje enkele meters richting het westen verplaatst kan worden, om de lijn aan de zijde van de Lidl groener aan te kunnen zetten (passend binnen het slagenlandschap). Daarnaast is gesuggereerd om bij de rijwoningen meer geleiding toe te passen om ervoor te zorgen dat het gebouw niet te massaal over komt. Daarnaast kan de kop van de rijwoningen meer los afleesbaar worden gemaakt, door een verbijzondering van de gevel of het volume.

Het feit dat de kopwoning anders is georiënteerd draagt hier al aan bij. De algemene indruk van de AOK is dat deze ontwikkeling passend is in Hoevelaken en bijdraagt aan het centrum. Het hof is een nieuw element, net als de mogelijkheid om eigentijdse architectuur toe te passen. Dat laatste past in Hoevelaken, waar de woonontwikkelingen en -wijken in haar tijd afleesbaar en herkenbaar zijn.

Er wordt voorzien in de parkeerbehoefte

In de Nota Parkeernormen 2021 zijn voor woningen in het middensegment geen specifieke parkeernormen opgenomen. Deze vallen onder 'huur, huis, vrije sector'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor 'huur, huis, sociale huur' geldt een parkeernorm van 1,5. In dit geval wordt echter uitgegaan van een parkeernorm van 1,3, omdat de sociale huurwoningen weliswaar grondgebonden woningen betreffen, maar met hun kleine oppervlakte bedoeld zijn voor starters en/of kleine huishoudens. Hierdoor kan worden volstaan met een lagere parkeernorm. Volgens de Nota Parkeernormen 2021 heeft het college mandaat om een gewijzigde parkeereis op te leggen. Dit levert een parkeervraag van 25,3 parkeerplaatsen op. Zie de volgende tabel.

Nijkerk	Functie	aantal	norm	parkeervraag
Hoevelaken				25,3
Wonen	huurhuis, vrije sector	9	1,5	13,5
bewoners	huurhuis, sociale huur*	7	1,0	7
Wonen	bezoekers woningen	16	0,3	4,8
bezoekers				

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (mits uit de onderbouwing en onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn)

Er is advies gevraagd aan de specialisten van de gemeente en van de Omgevingsdienst de Vallei. Uit de adviezen blijkt dat onderstaande onderzoeken moeten worden aangeleverd. Hieruit moet blijken dat er geen belemmeringen zijn voor het plan. Het volgende dient worden aangeleverd door de initiatiefnemer:

- Stedenbouwkundig ontwerp, met onder andere een cultuurhistorische paragraaf, beeldkwaliteitsparagraaf en een paragraaf over duurzame ontwikkeling, waarbij rekening is gehouden met de aandachtspunten vanuit de AOK;
- Bij de uitwerking van het plan moet in beeld worden gebracht wat de toename aan verharding is en welke oplossingen in het plan worden opgenomen om het regenwater vertraagd af te voeren. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een gescheiden rioolsysteem. Hierdoor wordt regenwater in het eigen gebied behouden en wordt het uitdrogen van de bodem tegengegaan. Een bijkomend voordeel is dat hierdoor minder relatief schoon water bij de waterzuivering terecht komt. Deze maatregelen dragen bij aan een klimaatbestendige ontwikkeling;
- Partijkeuringen bij afvoer/aanvoer van grond;
- Quickscan Flora en fauna;
- Stikstofberekening;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai;
- Aanmeldnotitie m.e.r.;

- Beknopt archeologisch onderzoek in combinatie met enkele verkennende boringen;
- De Routekaart Energieneutraal Nijkerk 2050 dient in acht te worden genomen. Het uitgangspunt is dat op planniveau woningen tenminste energieneutraal worden gerealiseerd. Onder het begrip energieneutraal worden de volgende energieprestatie-indicatoren verstaan: BENG 2-eis = 0 kWh/m², BENG 3-eis = 100%. In andere woorden, de woning wint op jaarbasis evenveel hernieuwbare energie als nodig is voor gebouwgebonden functies. Daarnaast wordt geen gebruik gemaakt van fossiele energie. Voor de BENG 1-eis gelden de wettelijke normen.

Omgevingswet

Wanneer een ontwikkeling niet past binnen de regels van het omgevingsplan zijn er twee instrumenten die toegepast kunnen worden om de ontwikkeling mogelijk te maken: de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) of het wijzigen van het omgevingsplan. In overleg met u is bepaald dat in dit geval het beste met een Bopa gewerkt kan worden.

Geldigheid

Dit principebesluit is geldig tot drie jaar na verzending van deze brief. Binnen deze termijn kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Mocht u besluiten om binnen deze termijn geen vervolg te geven aan uw plan, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om een ander standpunt in te nemen.

Vervolg

Er kan een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ingediend worden bij Omgevingsdienst de Vallei.

Te betalen leges

Voor een ruimtelijke procedure brengt de gemeente kosten in rekening op basis van de legesverordening die geldt op het moment dat de aanvraag wordt ingediend. De meest recente verordening treft u aan op onze website. De leges worden in overleg met onze omgevingsdienst vastgesteld.

Anterieure overeenkomst

Het betreft een particulier plan waarbij voorafgaand aan de procedure met u een overeenkomst wordt afgesloten waarin staat dat u het perceel voor eigen rekening en risico ontwikkelt en zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten van de planontwikkeling, waaronder begrepen legeskosten en een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. In de overeenkomst worden tevens de afspraken vastgelegd voor het verhalen van eventuele kosten vanwege nadeelcompensatie.

Wanneer een nieuw planologisch regime onherroepelijk wordt, is er de mogelijkheid voor belanghebbenden, om een aanvraag om schadevergoeding in te dienen. In de anterieure overeenkomst met de exploitant wordt vastgelegd dat deze kosten in rekening worden gebracht.

Aan te leveren documenten

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient een goede onderbouwing van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving te worden aangeleverd.

Uit deze onderbouwing dient te blijken dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente heeft een voorbeeld beschikbaar.

Tot slot

Wij wijzen er voor het overige op dat ons besluit geen besluit is in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Om deze reden is het niet mogelijk tegen ons besluit een bezwaar in te dienen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw A.M. van Bommel 14 033 of via mail gemeente@nijkerk.eu.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema