

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2021 - 069	Zaaknummer:	1210207
Onderwerp:	Kaderstelling Poort naar Hoevelaken		
Korte inhoud:	Voorzien is een herontwikkeling van de locatie Koninginneweg-Westerdorpsstraat in Hoevelaken (westelijke entree van Hoevelaken). Onder de werktitel Poort naar Hoevelaken is in samenspraak tussen initiatiefnemer Bouwbedrijf Schoonderbeek en de gemeente een planvoorstel uitgewerkt. Het voorstel aan de gemeenteraad is om inhoudelijke en procesmatige kaders voor de verdere uitwerking van het plan vast te stellen, alvorens wordt overgegaan tot het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan.		

Datum B&W:	9 november 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

- 1) Uit te spreken een woningbouwontwikkeling op de hoek van de Koninginneweg en de Westerdorpsstraat in Hoevelaken mogelijk te willen maken
- 2) Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - Voorzien wordt in de realisatie van maximaal 47 woningen, waarbij 21 woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoning
 - Het uit te werken plan voorziet in een appartementengebouw van maximaal vijf lagen met een kap teneinde de entree tot Hoevelaken vanuit westelijke richting te markeren
 - De hoogte van de woningbouw in het plangebied bouwt af tot twee lagen met een kap aan de zijde van de Westerdorpsstraat en het Mulderslaantje, teneinde een passende overgang naar omliggende bebouwing te bewerkstelligen
 - Het plangebied kent een entree vanaf de Westerdorpsstraat en wordt ontsloten op het Mulderslaantje
 - Als vervolgstap in het planproces voert de initiatiefnemer het overleg met omwonenden teneinde de overgang tussen de bestaande woon- en leefomgeving en het plangebied met inachtneming van de belangen van omwonenden zorgvuldig vorm te geven
 - Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het plan dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad een duurzaamheidsvisie op het plangebied vastgesteld te worden waaruit blijkt op welke wijze de initiatiefnemer invulling geeft aan het realiseren van een duurzaam bouwplan
 - Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemer de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoedt, alsmede conform geldende beleidsuitgangspunten een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor rekening neemt

Inleiding

Al diverse jaren wordt er gewerkt aan de voorbereiding van een herontwikkelingsplan voor de westelijke entree van het dorp Hoevelaken. De locatie Koninginneweg-Westerdorpsstraat (eerder ook wel bekend als de locatie 'Eiken Schuur') draagt momenteel niet bij aan een representatieve entree van Hoevelaken, waardoor een herontwikkeling naar woningbouw door diverse initiatiefnemers al is onderzocht. De afgelopen periode is met huidig eigenaar Bouwbedrijf Schoonderbeek (vanaf nu; Schoonderbeek) en haar stedenbouwkundig adviseur SAB gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundige hoofddopzet voor de herontwikkeling van de locatie.

Op basis van een tussen Schoonderbeek, SAB en de gemeente besproken stedenbouwkundige en programmatische hoofddopzet heeft Van Bokhorst Architecten het planontwerp verder uitgewerkt.

Hierover heeft nader afstemming plaatsgevonden en is, mede na afstemming met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CKR), geoordeeld dat de planopzet voorziet in een ruimtelijke en functionele impuls voor het plangebied.

Recent is toegewerkt naar het opstellen van een kaderstellend voorstel aan uw raad op basis waarvan de verdere uitwerking van het plan, inmiddels met de werktitel 'Poort naar Hoevelaken', kan worden vormgegeven. In onderhavig raadsvoorstel wordt hierop ingegaan.

Beoogd effect

Het scheppen van een inhoudelijk en procesmatig kader waarbinnen de ontwikkeling van de locatie Westerdorpsstraat-Koninginneweg in Hoevelaken tot een woningbouwlocatie kan plaatsvinden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *Uit te spreken een woningbouwontwikkeling op de hoek van de Koninginneweg en de Westerdorpsstraat in Hoevelaken mogelijk te maken, (zie bijlage 1)*

De beoogde herontwikkeling van de locatie Koninginneweg-Westerdorpsstraat wordt voorgesteld als een transformatie van een diffuse entree van Hoevelaken tot een onderscheidend woongebied dat ruimte biedt voor diverse doelgroepen. Een woongebied dat is georiënteerd op de omliggende wegen Koninginneweg, Westerdorpsstraat en Mulderslaantje door onderscheidende bebouwing en een functionele buitenruimte. De herontwikkeling voorziet in een actuele woningbouwbehoefte en geeft de westelijke entree van Hoevelaken een impuls net als het aan de overzijde van de Westerdorpsstraat gelegen Woonpark Hoevelaken. Bij de beoogde herontwikkeling worden de belangen van omwonenden gerespecteerd.

2. *Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij de volgende kaders zullen worden opgevolgd:*
 - *Voorzien wordt in de realisatie van maximaal 47 woningen, waarbij 21 woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoning*

In het plangebied zullen maximaal 47 woningen worden gerealiseerd. Op de planopzet is de Woonvisie 2020+ van toepassing. Met uitzondering van enkele afrondingsverschillen voldoet het plan aan het gestelde in de woonvisie. In basis voorziet het plan in 39 woningen op basis van de volgende verdeling:

	Woonvisie 2020+	Aantal	Percentage
Sociaal	35%	13	33%
Laag midden	10%	5	13%
Hoog midden	15%	5	13%
Duur	40%	16	41%
	100%	39	100%

Initiatiefnemer Schoonderbeek realiseert ook woningen in (de tweede fase van) het plangebied Spaanse Leger in Nijkerk. In samenhang met de ontwikkeling van dit plan is met Schoonderbeek overeengekomen dat de sociale woningbouwopgave die conform de kaders van de ontwikkeling in het Spaanse Leger in Nijkerk zouden moeten worden gerealiseerd (8 sociale huur- of koopwoningen) in het plan Poort naar Hoevelaken mogen worden opgenomen.

Dit komt tegemoet aan de nadrukkelijke wens om de kernvoorraad aan sociale huurwoningen in Hoevelaken te vergroten. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de toezegging van het college aan de raad van 15 oktober 2020 (nr. 480) dat in het Spaanse Leger afgeweken mag worden van 35% sociale woningbouw, als is geregeld dat dit op andere locaties erbij komt. Het is

denkbaar dat ook op een andere locatie in de gemeente (bijvoorbeeld de toekomstig te ontwikkelen locatie Bronswerk) uitruil van programma met het Spaanse Leger plaatsvindt, waardoor de toezegging nog niet volledig is afgedaan.

De uitruil met het programma dat Schoonderbeek realiseert in het Spaanse Leger leidt tot een toevoeging van 8 sociale huurwoningen aan het programma. Het totaal aantal sociale huurwoningen bedraagt daarmee 21. Voorzien is dat WSN deze woningen afneemt en als sociale huurwoningen gaat verhuren.

Door de toevoeging van 8 sociale huurwoningen aan het programma bedraagt het aantal op richten woningen 47. Dit is tegelijkertijd ook het maximaal aantal woningen dat voor deze locatie wordt voorgesteld.

- *Het uit te werken plan voorziet in een appartementengebouw van maximaal vijf lagen met een kap teneinde de entree tot Hoevelaken vanuit westelijke richting te markeren*
- *De hoogte van de woningbouw in het plangebied bouwt af tot twee lagen met een kap aan de zijde van de Westerdorpsstraat en het Mulderslaantje, teneinde een passende overgang naar omliggende bebouwing te bewerkstelligen*

De stedenbouwkundige hoofdopzet van het plangebied voorziet in een robuust, maar passend hoogteaccent teneinde de westelijke entree van Hoevelaken te markeren. Met een gedifferentieerde planopzet en door te werken met verschillende kapvormen heeft het plan een speels karakter. De appartementen in het plangebied zijn voorzien op de hoek van de Koninginneweg en Westerdorpsstraat en langs de Koninginneweg. De bergingen bij de appartementen zullen onder het gebouw worden gerealiseerd.

De grondgebonden woningen zijn, aansluitend op de bestaande bebouwing, voorzien langs de Westerdorpsstraat en het Mulderslaantje.

Via een binnenterrein is de hoofdentree van het appartementengebouw te bereiken. Op het, nog verder uit te werken en in te richten, binnenterrein zal geparkeerd worden.

- *Het plangebied kent een entree vanaf de Westerdorpsstraat en wordt ontsloten op het Mulderslaantje*

Het realiseren van 47 woningen in het plangebied leidt tot circa 300-350 autobewegingen per dag. De huidige planologische mogelijkheden op de locatie laten reeds verkeersaantrekkende functies als detailhandel, bedrijfsmatige activiteiten en wonen toe. Ondanks dat het plangebied momenteel niet intensief benut wordt, heeft ook de huidige invulling reeds een verkeersaantrekkende werking. De verwachting is dat de herontwikkeling niet leidt tot een sterke toename aan verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal dit nader in kaart worden gebracht.

De entree tot het plangebied ligt aan de zijde van de Westerdorpsstraat. Teneinde de doorstroming op de Westerdorpsstraat te borgen is het voornemen om de uitrit van het plangebied alleen te realiseren aan de zijde van het Mulderslaantje en daarmee geen nieuwe uitrit op de Westerdorpsstraat te maken.

- *Als vervolgstap in het planproces voert de initiatiefnemer het overleg met omwonenden teneinde de overgang tussen de bestaande woon- en leefomgeving en het plangebied met inachtneming van de belangen van omwonenden zorgvuldig vorm te geven*

Nadat kaderstelling over de ruimtelijke en functionele planopzet van onderhavig plan heeft plaatsgevonden, zal de initiatiefnemer voorzien in nader overleg met omwonenden. Hierbij zal worden ingegaan op het vormgeven van een zorgvuldige overgang tussen de bestaande woon- en leefomgeving van omwonenden in relatie tot de planopzet. De uitkomsten van dit overleg zullen worden betrokken bij de verdere planuitwerking en voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure. De gemeente ziet toe op een zorgvuldig verloop van het planproces.

- *Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het plan dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad een duurzaamheidsvisie op het plangebied vastgesteld te worden waaruit blijkt op welke wijze de initiatiefnemer invulling geeft aan het realiseren van een duurzaam bouwplan*

Met inachtneming van de uitkomst van onderhavige kaderstelling wordt een bestemmingsplan-procedure voorbereid en vervolgens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het is van belang dat het project voorziet in een passende duurzaamheidsambitie. Het is nu nog te vroeg om deze ambitie te definitief uit te werken, vandaar dat het voorstel is vast te leggen dat te zijner tijd, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een duurzaamheidsvisie op het plangebied moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het bepalen van deze ambitie zal de komende tijd in samenspraak tussen gemeente en initiatiefnemer worden vormgegeven.

- *Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemer de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoedt, alsmede conform geldende beleidsuitgangspunten een bijdrage leveren aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor rekening neemt*

De beoogde realisatie van het plan Poort naar Hoevelaken betreft een privaat initiatief. Om het gemeentelijk kostenverhaal te borgen zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin vastgelegd wordt dat de voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor zijn rekening en risico komt, dat de gemeentelijke planontwikkelingskosten door hem moeten worden vergoed, dat conform de Nota Bovenwijkse Voorzieningen een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen wordt geleverd en dat tegemoetkoming in (plan)schade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De realisatie van het plan Poort naar Hoevelaken betreft een private ontwikkeling. De gemeente loopt hierbij geen financieel of uitvoeringsrisico. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt geborgd dat de kosten van de gemeente op de initiatiefnemer worden verhaald.

Communicatie

De gemeente heeft bij de herontwikkeling van de locatie Koninginneweg-Westerdorpsstraat een faciliterende rol. De verantwoordelijkheid voor een zorgvuldig verloop van het planproces ligt primair bij de initiatiefnemer. De gemeente ziet hier wel op toe en zal bijsturen waar nodig. Onderdeel van het te doorlopen proces is dat de initiatiefnemer omwonenden en andere belanghebbenden betreft bij de

uitwerking van de plannen teneinde de overgang tussen de woon- en leefomgeving van omwonenden en het plangebied zo zorgvuldig mogelijk vorm te geven.

Als te zijner tijd de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart, zal de gemeente hierover communiceren. Via publicaties in de Stad Nijkerk, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website zal een kennisgeving worden geplaatst. Omwonenden worden op dat moment ook persoonlijk (per brief) op de hoogte gesteld van de ter inzage legging.

Vervolg

Na besluitvorming over de inhoudelijke en procesmatige kaders bij de ontwikkeling van het plan Poort naar Hoevelaken zal op basis van deze kaders door de initiatiefnemer en de gemeente in samenspraak met belanghebbenden het plan definitief worden uitgewerkt. Naar verwachting zal begin 2022 een algemene inloopbijeenkomst voor omwonenden worden georganiseerd.

In het op te stellen ontwerpbestemmingsplan zal de milieukundige haalbaarheid van het plan onderbouwd worden. Naar verwachting kan in het voorjaar van 2022 voorzien worden in de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Ook een duurzaamheidsvisie op het plangebied zal worden uitgewerkt.

Besluitvorming door de gemeenteraad over voornoemde stukken is voorzien in de tweede helft van 2022. In dat geval is het denkbaar dat in 2023 daadwerkelijk wordt aangevangen met de herontwikkeling.

Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp Poort naar Hoevelaken, d.d. 21 september 2021

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,

de heer D.J. van Huizen

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021 - 069

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 november 2021 over inhoudelijke en procesmatige kaders bij het bouwplan Poort naar Hoevelaken;

met inachtneming van het door de raad aangenomen amendement 5.1 van 16 december 2021;

b e s l u i t :

- 1) Uit te spreken een woningbouwontwikkeling op de hoek van de Koninginneweg en de Westerdorpsstraat in Hoevelaken mogelijk te willen maken
- 2) Het college te verzoeken hiertoe het planproces te vervolgen, waarbij de volgende kaders zullen worden opgevolgd:
 - Op de planopzet is de Woonvisie 2020+ van toepassing, incl. de bijbehorende verordeningen, waarbij ook rekening wordt gehouden met het compenseren van sociale woningbouw uit het plan Spaanse Leger zoals beschreven in de toelichting bij dit voorstel.
 - De stedenbouwkundige opzet van het plangebied voorziet in een passend ontwerp qua hoogte en bouwmassa, dat de omgeving respecteert, waarbij de kerktoren van de Hervormde Kerk niet als referentiepunt uit het oog wordt verloren. In het uiteindelijke voorstel zal een nadere onderbouwing worden gegeven van de wenselijkheid en passendheid van de gekozen hoogte en bouwmassa.
 - Er wordt gezorgd voor een goede inpassing in de bestaande omgeving c.q. bebouwing. De hoogte van de woningbouw in het plangebied bijv. bouwt om die reden af tot (maximaal) twee lagen met een kap aan de zijde van de Westerdorpsstraat en het Mulderslaantje.
 - Qua architectuur wordt gestreefd naar een markante, eigentijdse en vriendelijke uitstraling, gelet op de locatie als entree van Hoevelaken.
 - Bij het bestemmingsplan zullen ook de uitkomsten van een verkeerskundig onderzoek worden gepresenteerd. Daarin zal specifiek aandacht gegeven worden aan de impact van het plan ten aanzien van de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid en de invloed daarop, al dan niet, van de wijze van ontsluiting van het plangebied.
 - In het vervolgproces wordt zorgvuldig aandacht gegeven aan een goede participatie van omwonenden en belanghebbenden. Tevens wordt in dat traject de mogelijkheid geboden tot inbreng van betrokkenen c.q. zich betrokken voelende Hoevelakers. In het definitieve voorstel wordt inzichtelijk gemaakt hoe met deze inbreng is omgegaan.
 - Ten aanzien van duurzaamheid geldt als uitgangspunt het streven naar (minimaal) energieneutraliteit. Daarnaast wordt substantieel gebruik gemaakt van duurzame/circulaire bouwmaterialen, denk bijvoorbeeld aan houtbouw.
 - Het gemeentelijk kostenverhaal wordt op de initiatiefnemer verhaald door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor geborgd wordt dat de initiatiefnemer de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergoedt, alsmede conform geldende beleidsuitgangspunten een bijdrage levert aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) voor zijn rekening neemt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk van 16 december 2021,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA