

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2023-016	Zaaknummer:	184115
Onderwerp:	Kaderstelling herontwikkeling hoek Spoorstraat – Molenweg		
Korte inhoud:	Het slopen van een tweetal kantoorgebouwen op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg kadastraal bekend als NKK01 sectie L nummer 208, 560 en 561 met als doel het mogelijk maken van de bouw van één nieuw gebouw ten behoeve van maximaal 15 appartementen.		

Datum B&W:	14 maart 2023	Portefeuillehouder:	Esther Heutink-Wenderich
-----------------------	----------------------	----------------------------	---------------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. een herontwikkeling mogelijk te maken ter hoogte van de percelen op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg kadastraal bekend als NKK01 sectie L nummer 208, 560 en 561, overeenkomstig bijlage 1 'Stedenbouwkundige uitgangspunten hoek Spoorstraat – Molenweg';
2. het college te verzoeken om het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
 - a. De inbreidingslocatie ontwikkelt zich tot een woningbouwlocatie;
 - b. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 15 studio's, appartementen of een combinatie hiervan;
 - c. De Woonvisie 2020+ is het leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling;
 - d. De Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 is het leidend kader voor de parkeerbehoefte;
 - e. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Molenweg;
 - f. De initiatiefnemer vervolgt het participatietraject met omwonenden om de overgang tussen de bestaande woon- en leefomgeving en het plangebied zorgvuldig vorm te geven, met inachtneming van de belangen van omwonenden.
 - g. De appartementen en studio's maken gezamenlijk onderdeel uit van één gebouw;
 - h. Het gebouw krijgt een maximale goothoogte van 9 meter en nokhoogte van 12,5 meter;
 - i. Alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer.
Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, kosten die voortkomen uit participatie, inrichtingskosten en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden. In dit kader dient een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten te worden;
 - j. In het kader van klimaatadaptatie dienen de parkeerplaatsen te worden voorzien van een waterdoorlatende verharding en dient het riool gescheiden te worden aangelegd;
 - k. Als grondlegger voor het bestemmingsplan dient een stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt conform artikel 3.1.6 Bro, waarin onder andere een cultuurhistorische paragraaf, beeldkwaliteitsparagraaf en duurzame ontwikkeling paragraaf zijn opgenomen.

Inleiding

Op 26 mei 2020 heeft Fier Architecten B.V. in samenwerking met De Bunte Vastgoed Oost B.V. namens Van den Tweel groep B.V. een principeverzoek ingediend ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel Spoorstraat 2 te Nijkerk naar woningbouw. Het perceel is gelegen op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg en is kadastraal bekend als NKK01 sectie L nummer 560 en 561. Voorheen was op dit perceel een ING-kantoor gevestigd. Gedurende de behandeling van het verzoek is de beoogde herontwikkelingslocatie uitgebreid met het perceel Molenweg 1 te Nijkerk. Dit perceel is kadastraal bekend als NKK01 sectie L nummer 208 en hier was voorheen het makelaarskantoor van Domicilie gevestigd. Tezamen beschikken de percelen over een oppervlakte van ruim 1400m².

Beide percelen vallen onder het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' en beschikken over een bestemming 'kantoor'. Daarnaast zijn een dubbelbestemming en enkele functieaanduidingen van toepassing. Als gevolg hiervan is op een deel van het perceel Spoorstraat 2 te Nijkerk tevens een bedrijfswoning toegestaan. Het voorliggende plan is erop gericht om de twee bestaande kantoorpanden te slopen, hier één nieuw pand voor terug te bouwen ten behoeve van 15 studio's, appartementen of een combinatie hiervan en het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad de (gewijzigde) Nota inbreidingslocaties vastgesteld. In deze nota is opgenomen in welke situaties een gebruikelijke bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen en wanneer aanvullende aandacht dient te worden besteed aan participatie inclusief een kaderstelling door de gemeenteraad. Dit beleid zal in het kader van de naderende Omgevingswet op termijn voor een groot deel van de inhoud worden vervangen door het bindend adviesrecht en een (nog vast te stellen) participatieverordening. Hierover bent u op 22 december 2022 met behulp van een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Vooralsnog is de huidige Nota inbreidingslocaties van kracht. De vraag die in het kader van de nota dient te worden beantwoord is of er sprake is van een klein of een groot plan. Een zogenaamd 'klein plan' volgt de gebruikelijke procedure en op een 'groot plan' zijn de aanvullende eisen van toepassing. Het voorliggende plan dient te worden aangemerkt als een 'groot plan', met als gevolg dat een kaderstelling van de gemeenteraad benodigd is. Naar aanleiding hiervan wordt u bij deze voorgesteld om kaders vast te stellen ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen.

Beoogd effect

Het scheppen van een kader waarbinnen de herontwikkeling van de inbreidingslocatie op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg tot een woningbouwlocatie kan plaatsvinden. Het voorzien in een woningbehoefte, in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit en het tegemoetkomen aan verschillende wensen van de initiatiefnemer.

Argumenten

1.1 De belangrijkste uitgangspunten zijn verankerd in het document 'Stedenbouwkundige uitgangspunten hoek Spoorstraat – Molenweg'.

De initiële plannen voor de inbreidingslocatie op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg zijn aan de hand van overleg tussen de initiatiefnemer, omwonenden en de gemeente Nijkerk nader vormgegeven. In het verlengde hiervan zijn de plannen op 9 maart 2022 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Tijdens de vergadering heeft de commissie haar waardering uitgesproken voor het plan en zijn enkele aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van de plannen.

Naar aanleiding hiervan zijn de belangrijkste uitgangspunten van het plan opgenomen in bijlage 1 'Stedenbouwkundige uitgangspunten hoek Spoorstraat – Molenweg'.

2.1. Het college te verzoeken om het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:

a. Er is een overschot aan kantoorruimte en een grote vraag naar woningen;

De inbreidingslocatie is al lange tijd voorzien van een bestemming 'kantoor' en eveneens als zodanig in gebruik. Uit de 'Kantorenvisie Foodvalley 2019 - 2027' komt echter naar voren dat de vraag naar kantoren afneemt en dat deze trend de komende jaren door zal zetten. Een belangrijke oorzaak hiervan is de afname van de benodigde kantooroppervlakte per baan, aangewakkerd door de toename van het thuiswerken. Als gevolg hiervan is in de regio Foodvalley sprake van een negatieve uitbreidingsvraag en een overschot aan kantoorruimte. In Nijkerk zal dit overschot naar verwachting oplopen tot 10.000m² a 15.000m² in 2030.

De vraag naar passende, betaalbare woningen is daarentegen groot. In de Woonvisie 2020+ is opgenomen dat de gemeente Nijkerk streeft naar het bouwen van gemiddeld 250 woningen per jaar. Een herontwikkeling van kantoorlocatie naar woningbouwlocatie is in die zin in lijn met het huidige beleid. Aanvullend hierop is de locatie gunstig gelegen ten opzichte van het centrum en het station.

b. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 15 studio's, appartementen of een combinatie hiervan;

De totale oppervlakte van de inbreidingslocatie bedraagt 1400m². Het mogelijk maken van maximaal 15 studio's, appartementen of een combinatie hiervan staat in verhouding tot deze oppervlakte en heeft tot gevolg dat er ruimte overblijft voor de aanleg van parkeervoorzieningen en groen. Het toestaan van een grotere hoeveelheid wooneenheden leidt tot knelpunten binnen de inbreidingslocatie of te veel druk op de omgeving. Het hanteren van een lager maximum aantal resulteert naar verwachting in een financieel onhaalbaar plan.

c. De woningbouwprogrammering is conform de Woonvisie 2020+;

Conform de Woonvisie 2020+ is de beoogde herontwikkeling erop gericht om minimaal 10% van de woningen geschikt te maken voor senioren. Daarnaast wordt de differentiatie van de verschillende woningbouw categorieën gehanteerd. Concreet resulteert dit voor de beoogde herontwikkeling in de volgende verdeling:

- 35% = 5 woningen in sociale segment
- 10% = 2 woningen in lage middensegment (huur/koop)
- 15% = 2 woningen in hoge middensegment (huur/koop)
- 40% = 6 woningen zijn niet gereguleerd

Ten aanzien van de sociale huurwoningen heeft de initiatiefnemer vroegtijdig afstemming gezocht met de Woningstichting Nijkerk (WSN), om na te gaan of er mogelijk interesse is om deze wooneenheden af te nemen. Gezien de huidige marktomstandigheden is het in dit stadium van het proces nog niet mogelijk om tot concrete afspraken te komen. Wel heeft de WSN laten weten dat zij er positief tegenover staan om een afname van de sociale huurwoningen gedurende het vervolgproces samen met de initiatiefnemer nader te verkennen. In het verlengde hiervan hebben de initiatiefnemer en de WSN met elkaar afgesproken om elkaar op de hoogte te houden van de verdere uitwerking van de plannen en om na een verdere uitwerking van de plannen in gesprek te gaan over een afname van de sociale huurwoningen door de WSN.

d. In de parkeerbehoefte kan worden voorzien;

Ten aanzien van het aspect parkeren geldt dat voldaan dient te worden aan de geldende Nota Parkeernormen Nijkerk 2021. Uitgaande van 15 studio's, appartementen of een combinatie hiervan, kan het benodigde aantal parkeerplaatsen binnen de inbreidingslocatie worden gerealiseerd. Mocht de uitwerking van de plannen toch aanleiding geven om één of meerdere parkeerplaatsen af te kopen door middel van een storting in het parkeerfonds, dan kan hiervoor worden gekozen conform de uitgangspunten zoals beschreven in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021. In een dergelijke situatie gaat het naar verwachting slechts om maximaal één parkeerplaats.

e. Het plangebied zal wederom aan de zijde van de Molenweg worden ontsloten;

In de huidige situatie zijn beide bestaande percelen voor autoverkeer ontsloten via de Molenweg. Ook in de beoogde situatie is het wenselijk om in de ontsluiting van de inbreidingslocatie via de Molenweg te voorzien. De kant van de Molenweg beschikt over het meeste ruimte en maakt het mogelijk om de ontsluiting op een veilige afstand van de kruising Molenweg/Spoorstraat te situeren. Hiermee kunnen onnodige risico's op het gebied van verkeersveiligheid worden voorkomen.

f. De initiatiefnemer vervolgt het participatietraject met omwonenden;

Gezien het raakvlak met kader 'g' is de argumentatie gebundeld terug te vinden onder kader 'g'.

g. Conform de uitkomsten van het participatietraject maken de appartementen en studio's gezamenlijk onderdeel uit van één gebouw;

In het kader van participatie zijn de beoogde plannen vroegtijdig besproken met de direct omwonenden van de aangrenzende straten Molenweg, Van Reenenpark en Spoorstraat. Aan de hand van deze gesprekken zijn enkele belangrijke uitgangspunten tot stand gekomen en wezenlijke wijzigingen doorgevoerd in de hoofdopzet van het plan. Een voorbeeld hiervan is de keuze voor één gebouw. In lijn met de huidige situatie was een voorgaande versie van het plan gericht op het realiseren van een tweetal afzonderlijke gebouwen. Uit de gesprekken met de omwonenden is naar voren gekomen dat het wat hen betreft de voorkeur heeft om te kiezen voor één pand waarin de verschillende woningbouwcategorieën worden samengebracht. Een ander voorbeeld is de voorkeur van de omwonenden om het pand op het brede deel van het perceel te realiseren.

De zorgvuldige wijze waarop de initiatiefnemer de participatie heeft aangepakt, heeft echter ook tot gevolg dat er naast de hoofdlijnen van het plan ook veel details aan de orde zijn gekomen. Omwonenden hebben bijvoorbeeld veel vragen gesteld over de posities van ramen en de uitwerking van het omliggende groen. Het verschuiven van deze vragen naar een later moment in het proces maakt het lastiger voor de omwonenden om een goed beeld te vormen van de hoofdlijnen van het plan. Om die reden zijn bij de participatie omtrent de hoofdlijnen ook al veel details aan de orde gekomen. Hierdoor ontstond het dilemma tussen enerzijds het beperken van de uitwerking tot de hoofdlijnen en anderzijds het zorgdragen voor een zorgvuldige voorbereiding inclusief participatie, zoals beschreven in de raadsinformatiebrief van december 2022. De hoofdlijnen van het plan zijn opgenomen in bijlage 1 'Stedenbouwkundige uitgangspunten hoek Spoorstraat – Molenweg'. Aanvullend hierop is een potentiële uitwerkingsrichting ter informatie toegevoegd aan dit voorstel en opgenomen in bijlage 2.

h. Een maximale goothoogte van 9 meter en nokhoogte van 12,5 meter zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend voor deze locatie;

In de huidige situatie staat één van de bestaande gebouwen prominent in het zicht vanuit de Kleterstraat. Een goede aanleiding om in dit zicht wederom een stedenbouwkundig accent te realiseren, als overgang tussen de binnenstad en de woonwijk Spoorstraat – Van Reenenpark. Het bestaande prominent in het zicht liggende gebouw beschikt over een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11,7 meter. Een goot- en bouwhoogte van 9 respectievelijk 12,5 meter ligt hier redelijkerwijs mee in lijn en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend op deze locatie. Het hanteren van een aanzienlijk lager gebouw resulteert in een financieel onhaalbaar plan of zal tot gevolg hebben dat er onvoldoende ruimte overblijft voor parkeren en groen. Een veel hoger gebouw is daarentegen vanuit privacy oogpunt, schaduwvorming en stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk.

i. Alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer;

Bij een definitief verzoek zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. In de overeenkomsten worden afspraken vastgelegd over het gemeentelijk kostenverhaal en hoe om te gaan met eventuele planschade. Hierdoor is er geen sprake van financieel risico voor de gemeente.

- j. In het kader van klimaatadaptatie worden de parkeerplaatsen voorzien van een waterdoorlatende verharding en daarnaast wordt aangesloten op een gescheiden rioolsysteem;*

Zowel de waterdoorlatende verharding als het gescheiden rioolsysteem dragen eraan bij om meer regenwater in het eigen gebied te behouden en het uitdrogen van de bodem tegen te gaan. Bijkomend voordeel is dat hierdoor minder relatief schoon water bij de waterzuivering terecht komt. Als gevolg hiervan komen de maatregelen de klimaatbestendigheid van het plan ten goede.

- k. Als grondlegger voor het bestemmingsplan zal een stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt.*

Zoals beschreven onder 'g' heeft het zorgvuldige voortraject tot gevolg dat de plannen al relatief ver zijn uitgewerkt. Als gevolg hiervan is het raamwerk om te komen tot een stedenbouwkundig plan ook al deels aanwezig. Mede gezien de prominente locatie nabij de binnenstad is het overigens wel van belang dat de plannen worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, waarin onder andere aandacht wordt besteed aan de cultuurhistorische waarden van de omgeving, beeldkwaliteit en duurzame ontwikkeling.

Kanttekeningen

2.1. De voorkeur van een deel van de omwonenden gaat uit naar een kleiner gebouw

Meerdere malen hebben constructieve gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, vertegenwoordigers van de omwonenden en de gemeente. Tijdens deze gesprekken was over en weer veel begrip voor elkaars standpunten en belangen aanwezig. Naar aanleiding hiervan zijn verschillende aanpassingen doorgevoerd aan de beoogde plannen, met als gevolg dat het draagvlak voor de plannen onder de omwonenden aanzienlijk is toegenomen. Ondanks dat het overgrote deel van de omwonenden heeft aangegeven zich in de beoogde plannen te kunnen vinden, hebben enkele bewoners van de Poppeschool ook te kennen gegeven eigenlijk de voorkeur te geven aan een kleiner gebouw.

Het verkleinen van het gebouw staat echter op gespannen voet met de financiële haalbaarheid van de beoogde plannen en de behoefte aan (betaalbare) woningen. Daarnaast is vanuit stedenbouwkundig oogpunt al kritisch gekeken naar de hoogte en omvang van het pand in relatie tot de omgeving. Wel kan bij de verdere uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de privacy van omwonenden en het zicht op het beoogde pand door bijvoorbeeld een doordachte uitwerking van het groen. Tijdens het participatietraject zijn hierin al enkele stappen gezet.

Financiën

De gemeente faciliteert en borgt het kostenverhaal middels het sluiten van anterieure overeenkomsten. Hierdoor is geen sprake van financieel risico voor de gemeente.

Communicatie

Aan het begin van het traject zijn de directe betrokkenen in beeld gebracht en benaderd door de initiatiefnemer. Het betreft verschillende omwonenden van de Spoorstraat (Poppeschool), Molenweg en het Van Reenenpark. De omwonenden hebben op eigen initiatief per straat vertegenwoordigers naar voren geschoven om mede namens de andere omwonenden het woord te voeren en mee te denken. De afgelopen periode hebben diverse constructieve gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de vertegenwoordigers van de omwonenden en de gemeente. Aan de hand van deze gesprekken hebben de beoogde plannen vorm gekregen.

De vertegenwoordigers van de omwonenden zijn per email geïnformeerd over het voorstel tot kaderstelling en de mogelijkheid om in te spreken tijdens de commissievergadering. Aanvullend hierop worden de vertegenwoordigers van de omwonenden per email geïnformeerd over de besluitvorming omtrent de kaderstelling en de vervolgstappen.

Vervolg

Na het vaststellen van de kaders vervolgt de initiatiefnemer het participatietraject met omwonenden om de overgang tussen de bestaande woon- en leefomgeving en het plangebied zorgvuldig vorm te geven. In het verlengde hiervan zal een planologische procedure worden opgestart ten aanzien van het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling met inachtneming van de kaders. Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd en wordt u hierover geïnformeerd met behulp van een raadsinformatiebrief.

In het verlengde hiervan ontvangt u een voorstel ten behoeve van het vaststellen van het bestemmingsplan. Het voorgaande zou kunnen wijzigen na de inwerkingtreding van de omgevingswet, afhankelijk van het moment waarop het ontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden gebracht.

Bijlagen

- Bijlage 1 - Stedenbouwkundige uitgangspunten hoek Spoorstraat – Molenweg
- Bijlage 2 - Potentiële uitwerkingsrichting plannen hoek Spoorstraat – Molenweg

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de locoburgemeester,

de heer D.J. van Huizen

mevrouw mr. M. Broekman-van der Pers

RAADSBSLUIT

Nummer: 2023-016

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 maart 2023;

b e s l u i t :

1. Een herontwikkeling mogelijk te maken ter hoogte van de percelen op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg kadastraal bekend als NKK01 sectie L nummer 208, 560 en 561. Conform het bijlage 1 'Stedenbouwkundige uitgangspunten hoek Spoorstraat – Molenweg'.
2. Het college te verzoeken om het planproces te vervolgen, met inachtneming van de volgende kaders:
 - a. De inbreidingslocatie ontwikkelt zich tot een woningbouwlocatie;
 - b. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 15 studio's, appartementen of een combinatie hiervan;
 - c. De Woonvisie 2020+ is het leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling;
 - d. De Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 is het leidend kader voor de parkeerbehoefte;
 - e. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Molenweg;
 - f. De initiatiefnemer vervolgt het participatietraject met omwonenden om de overgang tussen de bestaande woon- en leefomgeving en het plangebied zorgvuldig vorm te geven, met inachtneming van de belangen van omwonenden.
 - g. De appartementen en studio's maken gezamenlijk onderdeel uit van één gebouw;
 - h. Het gebouw krijgt een maximale goothoogte van 9 meter en nokhoogte van 12,5 meter;
 - i. Alle plankosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Onder plankosten worden tenminste verstaan de gemeentelijke planontwikkelingskosten, de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen, kosten die voortkomen uit participatie, inrichtingskosten en eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) aan derden. In dit kader dient een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten te worden;
 - j. In het kader van klimaatadaptatie dienen de parkeerplaatsen te worden voorzien van een waterdoorlatende verharding en dient het riool gescheiden te worden aangelegd.
 - k. Als grondlegger voor het bestemmingsplan dient een stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt conform artikel 3.1.6 Bro, waarin onder andere een cultuurhistorische paragraaf, beeldkwaliteitsparagraaf en een duurzame ontwikkeling paragraaf zijn opgenomen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 20 april 2023

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA