Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024 – 009**	Zaaknummer:	**1620881**
Onderwerp:	**Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Torenstraat 31 Nijkerk**		
Korte inhoud:	Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen binnen gestelde kaders om daarmee de herontwikkeling van het perceel Torenstraat 31 te Nijkerk mogelijk te maken, waarbij de bestaande woning wordt gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuw woongebouw met maximaal 11 appartementen. Met dit raadsvoorstel wordt vervolg gegeven aan de commissievergadering van 7 september 2023 waarin de raad heeft opgeroepen om participatie toe te passen. In de uitwerking en verdere stappen die na de commissievergadering zijn gezet zijn een aantal nieuwe gegevens naar boven gekomen en is het bouwplan aangepast. Om die reden wordt uw raad nu op basis van dit gewijzigde plan met een raadsvoorstel voorgesteld om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, om de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk 2022W1743 te kunnen verlenen zodra de stukken daarvoor gereed zijn.		

Datum B&W:	16 januari 2024	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het mogelijk maken van een herontwikkeling van de locatie Torenstraat 31 te Nijkerk naar woongebouw, onder de volgende voorwaarden:
    a. Het plan moet voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012) en het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad,
        i. waarbij wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 13 meter, maximale goothoogte van 9 meter, verschillende bouwelementen en een kruiskap die zowel de Torenstraat als de Koetsendijk begeleidt;
        ii. waarbij de raad instemt met het voornemen van het college om door middel van de hardheidsclausule uit het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad af te wijken om overhangende/uitstekende balkons toe te passen aan de Torenstraat en bij de entree naar parkeerterrein vanaf de Koetsendijk.
    b. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van maximaal 11 appartementen;
    c. De Woonvisie 2020+ is het leidende kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling;
    d. De Nota Parkeernormen 2021 – 2026 is het leidend kader voor de parkeerbehoefte;
    e. Alle plankosten voor deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer;
    f. Het bouwplan wordt energieneutraal uitgevoerd;
    g. In de verdere planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de omwonenden en worden omwonenden betrokken bij de planvorming.
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen gelijktijdig met een ontwerpvergunning die de herontwikkeling van het perceel Torenstraat 31 naar woongebouw mogelijk maakt;
3. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken als blijkt dat tegen dit besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding
Op 5 juni 2023 is uw raad geïnformeerd met een raadsinformatiebrief over het voornemen van het college om een omgevingsvergunning te verlenen voor de herontwikkeling van het perceel Torenstraat 31 te Nijkerk. In de raadsinformatiebrief is onder andere gemotiveerd waarom de Nota Inbreidingslocaties niet is gevolgd, inclusief het daarbij behorende participatie proces. Bij nader inzien had de Nota Inbreidingslocatie inclusief participatieproces vanaf het begin van dit proces wel gevolgd moeten worden. Op 7 september 2023 is dit onderwerp, met dezelfde conclusie, ook besproken in de raadscommissie. Om die reden zijn er sinds 7 september 2023 nog twee bijeenkomsten georganiseerd: één om reacties uit de buurt op te halen én één om informatie over het plan te delen, toe te lichten op welke punten het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de opgehaalde reacties én de procedure toe te lichten. Concreet is het bouwplan aangepast met het verwijderen van de overhangende balkons aan de Koetsendijk en op de eerste verdieping aan de achterzijde bij de entree richting het parkeerterrein én worden maatregelen onderzocht voor bijvoorbeeld het toepassen van melkglas op de balkons die grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Torenstraat.

Tijdens de commissievergadering van 7 september 2023 is de vervolgprocedure ambtelijk toegelicht. Aangegeven is dat de wet hierover niet eenduidig is, maar dat op basis van jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat er nu eerst een ontwerpbesluit van de gemeenteraad nodig is over het afgeven van een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen. Hierbij kan de raad ook aangeven aan welke punten het college bij het vervolg aandacht moet geven (een soort kaderstelling). Dit voorstel zou door de raad zelf moeten worden gemaakt. Nadat de raad een besluit over de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen, zou het college verder kunnen met de uitwerking en voorbereiding van de omgevingsvergunning. De commissie heeft aangegeven zich in dit vervolgproces te kunnen vinden.

Echter, in overleg met de griffie wordt met het raadsvoorstel dat nu voor u ligt voor een andere gelijkwaardige procedure gekozen. Uit recente jurisprudentie volgt dat een voorstel voor het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ook kan worden voorbereid door het college. Met dit voorstel vragen wij op basis van het gewijzigde bouwplan een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een omgevingsvergunning af te geven op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de afgifte van de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen dient uw raad te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de bijlagen bij dit raadsvoorstel staat de informatie voor uw raad om te beoordelen of het gewenst is om binnen de gestelde kaders een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project.

Beoogd effect
Door het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen met daaraan verbonden een aantal voorwaarden kan het college het verzoek voor een omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het perceel Torenstraat 31 te Nijkerk naar woongebouw beoordelen en de planologische procedure starten als, naast de gestelde voorwaarden, ook aan alle andere eisen voor het bouwplan is voldaan.

Argumenten
1.1 Er zijn twee bijeenkomsten georganiseerd: één om reacties op te halen en één om de beantwoording van de reacties te delen en de stand van zaken van het project toe te lichten.
Bij het opstellen van de door u raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012) is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Voor het perceel Torenstraat 31 staan daarin uitgangspunten voor een herontwikkeling.

Uit de bespreking door de raadscommissie van 7 september 2023, waarin een aantal omwonenden ook heeft ingesproken, is gebleken dat er voor dit concrete bouwplan nog actuele participatie noodzakelijk is. Daar is de afgelopen maanden gehoor aan gegeven.

Allereerst heeft de initiatiefnemer op 14 november 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Uitgenodigd waren de bewoners en gebruikers binnen het hieronder weergegeven gebied. Ook uw raad heeft een uitnodiging ontvangen.



Figuur 1. Afbakening genodigden inloopbijeenkomst 14 november 2023

Tijdens deze bijeenkomst was er de gelegenheid om vragen te stellen over de aanloop en de stand van zaken van het traject en was het mogelijk om ideeën te geven over het bouwplan aan de hand van een reactieformulier.

Uit de reactieformulieren die naar aanleiding van de bijeenkomst op 14 november 2023 zijn ontvangen, blijkt dat de aandachtspunten voor de buurt zijn:

- Omvang bouwplan (bouwhoogte, massa en aantal appartementen);
- Balkons (uitstraling en mogelijke geluidsoverlast);
- Verlies van privacy door inkijk;
- Parkeerproblemen rondom de planlocatie;
- Toepassen deelauto;
- Doelgroep bouwplan

De inhoud van de reacties is onderzocht en heeft dus in een aantal gevallen geleid tot aanpassing van het bouwplan. De beantwoording van de reactieformulieren is te lezen in de bijlagen bij dit voorstel. Belangrijkste aanpassing aan het bouwplan is het verdwijnen van de uitstekende/overhangende balkons aan de Koetsendijk en op de eerste verdieping bij de entree naar de parkeerplaatsen.

Er wordt een tweede bijeenkomst voor de buurt en andere geïnteresseerden georganiseerd op 26 februari 2024. Dezelfde groep bewoners en gebruikers hebben (inclusief alle indieners van een reactieformulier) een brief met uitnodiging voor deze bijeenkomst ontvangen. In de bijlage bij die brief zat ook de beantwoording van alle reactieformulieren zodat alle omwonenden dezelfde informatie tot hun beschikking hebben. Ook uw raad heeft deze uitnodiging ontvangen en bovendien is er een algemene uitnodiging geplaatst in de Stad Nijkerk. Tijdens deze tweede bijeenkomst wordt toegelicht op welke wijze het plan is aangepast en waarom sommige aanpassingen wel zijn gedaan en sommige niet.

Naast de twee bijeenkomsten is er door de initiatiefnemer met één direct omwonende overleg geweest over maatregelen die overlast van het balkon kunnen voorkomen. Ook met de Woningstichting Nijkerk (als eigenaar van de woningen aan de Torenstraat 19 tot en met 29) waren al afspraken gemaakt door de initiatiefnemer. Overleg met andere direct omwonenden zal plaatsvinden in het vervolgtraject. Waar mogelijk moet dit leiden tot concrete (en geborgde) afspraken gericht op het voorkomen van overlast voor de omwonenden, binnen de kaders die uw raad stelt met dit besluit.

1.2 Een verklaring van geen bedenkingen is noodzakelijk om de procedure te starten

Op 19 juli 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van de eigenaren van het perceel Torenstraat 31 te Nijkerk voor de herontwikkeling van het perceel door de sloop van de bestaande vrijstaande woning en het nieuwbouwen van een woongebouw voor 11 woningen. Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan kan alleen door middel van een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo medewerking aan het plan worden verleend. Hiervoor is een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad.

1.3 Een verklaring van geen bedenkingen kan niet worden geweigerd omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijk ordening. Aan de verklaring van geen bedenkingen kunnen een aantal voorwaarden of kaders worden verbonden. De invulling van de verschillende kaders die in de besluitvorming zijn genoemd, zijn in de bijgevoegde memo beschreven. Binnen deze kaders voldoet het plan aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening. Om die reden wordt voorgesteld een verklaring van geen bedenkingen af te geven, maar daar wel een aantal voorwaarden aan te verbinden. Alleen als de omgevingsvergunning aan de genoemde voorwaarden of kaders wordt voldaan, mag het college de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling naar woongebouw verlenen.

Verder zijn er sinds de commissievergadering van 7 september 2023 twee buurtbijeenkomsten georganiseerd om de buurt te betrekken en te informeren. Dit heeft tot aanpassingen in het ontwerp geleid maar afstemming en (geborgde) afspraken met omwonenden over details en uitvoering zijn noodzakelijk. Dit kan bijvoorbeeld gaan om het toepassen van melkglas op de balkons, of toepassing van geluiddempende materialen op de balkons.

Kanttekeningen

1. Niet aan alle wensen van omwonenden kan tegemoet worden gekomen.

In de reactieformulieren wordt op een aantal onderwerpen ingegaan die de buurt graag ziet aangepast terwijl deze zaken niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening én waarvan met maatwerk kan worden afgeweken. Deze onderwerpen zijn dan ook niet aangepast in voorliggend voorstel. Dit betreft de volgende onderwerpen/reacties:

1. Parkeertoets, die past binnen de Nota Parkeernormen;
2. Stedenbouwkundig uitwerking op bouwmassa en volume, past binnen eerdere besluitvorming van uw raad over de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan;
3. Overhangende balkons aan de Torenstraat en op de tweede verdieping bij de entree vanaf de Koetsendijk naar het parkeerterrein aan de achterzijde, deze overhangende balkons passen in de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit.

Financiën

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële gevolgen. Daarnaast wordt het project zelf op rekening (en risico) van de initiatiefnemer uitgevoerd. Met initiatiefnemer sluiten wij daarvoor een anterieure overeenkomst af voorafgaand aan de definitieve vergunningverlening.

Communicatie

De volgende acties zijn sinds de commissievergadering van 7 september 2023 uitgevoerd en/of hebben plaatsgevonden:

1. Op 14 november 2023 is een inloopavond georganiseerd waarvoor 94 adressen in de directe omgeving zijn aangeschreven en ook uw gemeenteraad was uitgenodigd. Tijdens deze avond konden er reactieformulieren worden ingevuld – dit kon tot en met 28 november 2023 ook via mail;
2. Het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de ingekomen reactieformulieren;
3. Op 3 januari 2024 hebben enkele buurtbewoners nog een WOO-verzoek ingediend om aanvullende informatie boven tafel te krijgen. Dit WOO-verzoek is beantwoord op DATUM met het openbaar maken van de gevraagde stukken;
4. In februari 2024 zal er een buurtbijeenkomst worden georganiseerd waarvoor de 94 adressen in de directe omgeving een brief met uitnodiging ontvangen. De indieners van een reactieformulier ontvangen dan ook de reactie op de reactieformulieren. Daarnaast wordt de bijeenkomst aangekondigd in de Stad Nijkerk. Tijdens deze bijeenkomst wordt gedeeld hoe de opmerkingen uit de buurt in het plan zijn verwerkt en welke zaken niet zijn verwerkt en waarom niet. Daarnaast is er de ruimte om vragen te stellen over het bouwplan.

Op basis van de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen kan het college de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk 2022W1743 beoordelen. Indien en zodra de aanvraag voldoet aan de vastgestelde kaders en alle andere eisen die daarvoor gelden kan het college de omgevingsvergunning als ontwerp verlenen. De communicatie rondom de ontwerp omgevingsvergunning gebeurt op de daarvoor gestelde wettelijke wijze, uit de Algemene wet bestuursrecht. Belanghebbenden die een reactie met de gemeente hebben gedeeld in het voortraject worden met een brief geïnformeerd over de besluitvorming. Verder zal het college de raad informeren hoe bij de verleende omgevingsvergunning is voldaan aan de door de raad gestelde kaders.

Vervolg

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Gelijktijdig met het afgeven van de ontwerp omgevingsvergunning informeert het college de raad over hoe de ontwerp omgevingsvergunning voldoet aan de door de raad gestelde kaders uit voorliggend besluit.

Het gelijktijdig ter inzage leggen is een wettelijk vereiste, zo volgt uit jurisprudentie. Er kunnen zienswijzen tegen zowel de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als tegen de ontwerp omgevingsvergunning worden ingediend.

Alle zienswijzen worden beoordeeld en waar nodig wordt de tekst gewijzigd van de definitieve verklaring van geen bedenkingen en middels een nieuw raadsvoorstel aan uw raad voorgelegd. Als geen zienswijzen worden ingediend bij de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan is de verklaring van geen bedenkingen automatisch definitief.

Met de definitieve verklaring van geen bedenkingen kan het college de aanvraag voor een omgevingsvergunning met kenmerk 2022W1743 beoordelen en indien passend, de omgevingsvergunning verlenen.

Bijlagen

1. Memo Ruimtelijke kaders bij ontwerp verklaring van geen bedenkingen Torenstraat 31;
2. Beantwoording reactieformulieren;
3. Stedenbouwkundig plan d.d. 10 januari 2024;
4. Raadsinformatiebrief d.d. 5 juni 2023;

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer drs. J.G. de Jager	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024 - 009

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 16 januari 2024;

gelet op artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

b e s l u i t :

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het mogelijk maken van een herontwikkeling van de locatie Torenstraat 31 te Nijkerk naar woongebouw, onder de volgende voorwaarden:
    a. Het plan moet voldoen aan de ruimtelijke uitgangspunten zoals verwoord in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012) en het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad,
        i. waarbij wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 13 meter, maximale goothoogte van 9 meter, verschillende bouwelementen en een kruiskap die zowel de Torenstraat als de Koetsendijk begeleidt;
        ii. waarbij de raad instemt met het voornemen van het college om door middel van de hardheidsclausule uit het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad af te wijken om overhangende/uitstekende balkons toe te passen aan de Torenstraat en bij de entree naar parkeerterrein vanaf de Koetsendijk.
    b. De ontwikkeling voorziet in het realiseren van maximaal 11 appartementen;
    c. De Woonvisie 2020+ is het leidende kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling;
    d. De Nota Parkeernormen 2021 – 2026 is het leidend kader voor de parkeerbehoefte;
    e. Alle plankosten voor deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer;
    f. Het bouwplan wordt energieneutraal uitgevoerd;
    g. In de verdere planontwikkeling is aandacht voor de belangen van de omwonenden en worden omwonenden betrokken bij de planvorming.
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen gelijktijdig met een ontwerpvergunning die de herontwikkeling van het perceel Torenstraat 31 naar woongebouw mogelijk maakt;
3. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken als blijkt dat tegen dit besluit geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 28 maart 2023,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA