

Uw brief van	-	Ons kenmerk	1861430
Uw kenmerk	-	Bijlage	6
Datum	5-2-2025	Behandeld door	J.J. Grobben
Onderwerp	Adviesrecht bij ontwikkeling Hoogstraat Nijkerk	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

Op 14 december 2023 zijn door uw gemeenteraad de kaders vastgesteld waarbinnen de woningbouwontwikkelingen nabij de locaties Dokter van de Kolkstraat, Nijkerkerveen en achter Hoogstraat 26, Nijkerk verder vorm gegeven kan worden. Na de kaderstelling door uw gemeenteraad heeft de initiatiefnemer van deze ontwikkelingen, De Bunte Vastgoed Oost B.V. in overleg met de gemeente de verdere planuitwerking opgepakt voor beide locaties. Voor de ontwikkeling nabij de Dokter van de Kolkstraat in Nijkerkerveen is eind december 2024 een aanvraag ingediend middels de procedure 'omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (de BOPA-procedure). Inmiddels is dit ook het geval voor de ontwikkeling aan de Hoogstraat in Nijkerk. Wij willen u informeren over de invulling van de gestelde kaders voor de locatie Hoogstraat in Nijkerk en verzoeken u om aan te geven of u een bindend advies wilt meegeven in het kader van de BOPA-procedure voor deze planlocatie Hoogstraat in Nijkerk.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ook het ruimtelijk instrumentarium gewijzigd. Waar deze ontwikkeling eerst via een herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt zou worden (welke ter vaststelling aan uw raad zou zijn voorgelegd), is nu de BOPA-procedure het meest passende ruimtelijk instrument bij deze ontwikkeling. Bij de BOPA-procedure is ons college bevoegd een besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning en heeft uw raad (vooraf) de gelegenheid om hierbij een bindend advies mee te geven. Dit is ook zo beschreven in de nota 'Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan'. Hoewel de betreffende ontwikkeling reeds voor kaderstelling aan uw raad is voorgelegd en daarmee vanuit de kaderstelling reeds randvoorwaarden en uitgangspunten zijn meegegeven bij deze ontwikkeling, wordt met het oog op de in de nota voorgeschreven procedure de ingediende aanvraag BOPA wel aan u voorgelegd. Met deze brief informeren wij u over de stappen die na kaderstelling zijn doorlopen en de mogelijkheid voor de raad om een bindend advies te geven in het kader van deze procedure.

Korte schets van beoogde ontwikkeling Hoogstraat

Deze woningbouwontwikkeling hangt nauw samen met de woningbouwontwikkeling aan de Dokter van de Kolkstraat. Op de locatie Dokter van de Kolkstraat is sprake van realisatie van het aandeel sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (categorieën middelduur laag en middelduur hoog), terwijl aan de Hoogstraat het dure segment wordt gerealiseerd. Op de locatie Hoogstraat is sprake van realisatie van 8 woningen, zijnde 4 vrijstaande woningen en 4 geschakelde woningen/appartementen. Deze woningen zijn in samenhang ontworpen en uitgewerkt. De ontsluiting van de 8 woningen wordt vormgegeven via de bestaande ontsluitingsroute richting de Hoogstraat.

Kaderstelling en meegegeven aandachtspunten

Op 14 december 2023 is door uw raad voor deze locatie de kaderstelling vastgesteld. Dit in combinatie met een woningbouwontwikkeling aan de Dokter van de Kolkstraat in Nijkerkerveen. Naast de algemene kaders die voor beide locaties gelden zijn er bij kaderstelling ook een aantal specifieke aandachtspunten meegegeven voor de ontwikkeling aan de Hoogstraat. Aan al deze gestelde kaders is in de uitwerking voldaan. Het betreffen de volgende kaders:

- Het plan voorziet in 8 woningen op deze locatie, conform de stedenbouwkundige schets zoals deze ook onderdeel was van de kaderstelling. In combinatie met de ontwikkeling aan de Dokter van de Kolkstraat (12 woningen) is sprake van een totaalontwikkeling welke gezamenlijk voldoet aan de programmeringseisen van de Woonvisie 2020+;
- Omdat de ontwikkeling op deze locatie in woningbouwprogramma is gecombineerd met de ontwikkeling aan de Dokter van de Kolkstraat, is bij kaderstelling besloten dat sprake dient te zijn van zekerstelling van realisatie van het aandeel betaalbare woningen. Dit is in de anterieure exploitatieovereenkomst¹ met de De Bunte Vastgoed Oost B.V. verankerd. Daarnaast is afgesproken dat voor de ontwikkeling aan de Dokter van de Kolkstraat eerst een aanvraag wordt ingediend, zodat deze ook in de ruimtelijke procedure vooruitloopt op de ontwikkeling aan de Hoogstraat, waar sprake is van het dure aandeel woningen. Zodoende is op 9 januari 2025 een raadsinformatiebrief in het kader van het bindend adviesrecht bij de BOPA-procedure voor de locatie Dokter van de Kolkstraat verzonden aan uw gemeenteraad, waarin u in de gelegenheid bent gesteld om deze ontwikkeling te agenderen voor een bindend advies. Van die mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt. Inmiddels is ook de BOPA-procedure voor de Hoogstraat opgestart. Via deze weg wordt ook die aanvraag voor bindend advies aan uw gemeenteraad voorgelegd;
- Op diverse momenten in het planproces zijn omwonenden geïnformeerd over de voortgang en actief betrokken bij het planproces. De meeste direct omwonenden hebben zich verenigd in de Stichting Rondom de Meinskamp. Met deze stichting is gedurende het doorlopen traject intensief contact geweest, zowel vanuit de ontwikkelaar als de gemeente. Daarbij heeft de stichting ook directe invloed gehad in het ontwerp- en planproces, als het gaat om aantal en type woningen, uitstraling en architectuur van de woningen en de ruimtelijke en waterhuishoudkundige inpassing van het plan. Ook zijn meerdere inloopbijeenkomsten voor

¹ Anterieure exploitatieovereenkomst: een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar waarin wordt geregeld welke kosten en verplichtingen de ontwikkelaar op zich neemt om een nieuw (woningbouw)project te kunnen ontwikkelen.

de bredere kring met omwonenden georganiseerd. Omwonenden worden allen per brief geïnformeerd over de start van de BOPA-procedure;

- Het aantal parkeervoorzieningen dat bij deze ontwikkeling wordt gerealiseerd is conform de normen in de geldende nota Parkeernormen Nijkerk 2021;
- Bij kaderstelling is, met het oog op de borging van de (beeld)kwaliteit van het plan, gesteld dat een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld en besproken met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Het document is als bijlage bij de BOPA-onderbouwing toegevoegd;
- Als kader is meegegeven dat de ontwikkelingen nabij de Dokter van de Kolkstraat en de Hoogstraat gezamenlijk een energieneutraal ontwikkeld dienen te worden. Deze eis is door de initiatiefnemer meegenomen in de technische uitwerking van de woningen en hieraan wordt voldaan;
- Conform de kaderstelling is een anterieure exploitatieovereenkomst met De Bunte Vastgoed Oost B.V. gesloten, waarin is vastgelegd dat alle (plan)kosten die samenhangen met deze ontwikkelingen voor rekening van de initiatiefnemer komt. Tevens zijn afspraken gemaakt over de bijdrage in bovenwijkse kosten en voorzieningen en eventuele tegemoetkoming in schade (nadeelcompensatie) aan derden;
- In de kaderstelling is aangegeven dat voor deze ontwikkeling (en de ontwikkeling aan de Hoogstraat) de bestemmingsplanprocedure zou worden doorlopen en dat uw raad de beide bestemmingsplannen ter vaststelling voorgelegd zou krijgen. Nu de Omgevingswet in werking is getreden is deze procedure echter gewijzigd en is voor deze ontwikkeling de BOPA-procedure het meest passend.

Daarin is de rol van uw raad anders geworden en is geen sprake van vaststelling (achteraf), maar is sprake van de mogelijkheid tot een bindend advies (vooraf). De procedure wordt verderop in deze raadsinformatiebrief nog meer toegelicht;

- Bij kaderstelling is de toezegging aan uw gemeenteraad gedaan dat er bij deze ontwikkeling extra aandacht zou zijn voor de waterhuishoudkundige situatie ter plekke. In opdracht van de ontwikkelende partij is door Arcadis Nederland B.V. een waterhuishoudkundig plan opgesteld bij deze ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat sprake dient te zijn van een klimaatbestendige, waterbewuste en onderhoudsvriendelijke ontwikkeling. De waterbergingsopgave heeft vorm gekregen doordat het plan voorziet in opvang van regenwater in wadi's en watergangen binnen het plangebied.

Daarnaast, bij hevige regenbuien, is ook voorzien in een direct afvoermogelijkheid voor het water in noordoostelijke richting, in het geval de waterberging in het plan vol raakt. Om de grondwaterpieken op te vangen wordt tevens drainage toegepast. Daarbij is als noodvoorziening ook nog voorzien in een tweede afvoermogelijkheid, op het hemelwaterriool in de Hoogstraat. Hiermee is sprake van een robuust watersysteem bij deze nieuwe ontwikkeling.

Over de waterhuishoudkundige uitwerking van het plan is ook meerdere malen met omwonenden gesproken. Door omwonenden is aangegeven dat zij zorgen hebben over de huidige hoge (pieken in) grondwaterstanden, die zij ervaren op en om hun privépercelen. Daarmee wordt door omwonenden het belang van een goede waterhuishouding bij deze nieuwe ontwikkeling steeds benadrukt. Om de bewoners van de Hoogstraat tegemoet te komen in hun zorgen is in opdracht van de gemeente aanvullend een notitie opgesteld door adviesbureau Sweco, waarbij gekeken is of in het kader van de voorgenomen herinrichting

van (onder andere) de Hoogstraat, aanvullende maatregelen kunnen worden genomen met het oog op de grondwaterstand. Geconcludeerd is dat, hoewel dit technisch gezien niet noodzakelijk is, als aanvullende maatregel voorzien kan worden in DT-riolering (drainage-transport-riool) in de Hoogstraat en Reynoltstraat. Met deze extra maatregel wordt de grondwaterstand in deze straten in een natte periode aanzienlijk verlaagd. Aan de bewoners van de Hoogstraat is toegezegd deze aanvullende maatregel mee te nemen in het ontwerp voor de herinrichting. De opgestelde notitie van Sweco is ook gedeeld met Arcadis Nederland B.V., die het waterhuishoudkundige plan voor de herontwikkeling aan de Hoogstraat heeft aangevuld, rekening houdend met deze extra maatregel;

- Specifiek voor de locatie Hoogstraat is bij kaderstelling ook bepaald dat extra aandacht dient te zijn voor de verkeersveilige ontsluiting vanuit de ontwikkeling op de Hoogstraat. Vanuit omwonenden is daarbij aangegeven dat zij de breedte van de ontsluitingsweg ter hoogte van de Hoogstraat graag zo beperkt mogelijk zouden zien. Uiteindelijk is er voor gekozen om te voorzien een smallere aansluiting op de Hoogstraat, met daarbij een overrijdbaar gedeelte groen en halfverharding. Hiermee is de breedte van de toerit visueel (en bij normaal gebruik) beperkt, maar is dit gedeelte in geval van nood voor hulpdiensten wel overrijdbaar, wat vanuit het oogpunt van de bereikbaarheid door hulpdiensten noodzakelijk is. Zowel omwonenden als de hulpdiensten hebben ingestemd met deze oplossing. Tot slot is in de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte voorzien in een groene begeleiding van de toegangsweg, conform de kaderstelling en de wens van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Doorlopen stappen na kaderstelling

Bij kaderstelling door uw gemeenteraad is ingestemd met de toen voorliggende stedenbouwkundige planopzet, waarbij verdere kaders zijn meegegeven. Dit is de basis geweest om verder het gesprek te voeren over de verfijning van concrete woningontwerpen en de bijbehorende beeldkwaliteit. Hiermee is tot een plan gekomen dat past binnen de kaders zoals door uw gemeenteraad vastgesteld. Tevens is een anterieure exploitatieovereenkomst met De Bunte Vastgoed Oost B.V. gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de bovenwijkse kosten, bijdrage in ambtelijke en plankosten, de zekerstelling van de realisatie van het aandeel betaalbare woningen en de duurzaamheidsambities (beide ontwikkelingen tezamen Energieneutraal). Vervolgens zijn de onderzoeken en onderbouwingen bij de BOPA-procedure voorbereid en getoetst. Waarna door De Bunte Vastgoed Oost B.V. de aanvraag formeel is ingediend.

Procedure aanvraag omgevingsvergunning

Met de doorlopen stappen en de uitwerking die heeft plaatsgevonden is sprake van een concreet ontwerp dat voldoet aan de gestelde uitgangspunten bij kaderstelling. Wij zijn dan ook voornemens om medewerking te verlenen aan de ingediende aanvraag voor deze planlocatie aan de Hoogstraat in Nijkerk. Op basis van de nota 'Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan', laatst gewijzigd op 14 december 2023 (hierna: de nota Bindend Adviesrecht) vragen wij uw raad advies in het kader van de BOPA-procedure. Dit advies nemen wij in acht bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Wij verzoeken u om deze reden om ons uiterlijk 21 februari 2025 te laten weten of u ons voornemen om planologische medewerking te verlenen middels de BOPA-procedure wenst te agenderen voor uw vergadering om ons een (bindend) advies mee te geven. In dit geval laat u ons weten wel gebruik te

willen maken van het adviesrecht en agendeert u het punt met een eigen ontwerpbesluit en vermeldt het besluit de kaders waarbinnen wij de aanvraag dienen af te handelen.

Als u niet reageert laat u weten in te kunnen stemmen met ons besluit, inclusief de invulling van de kaderstelling van 14 december 2023, om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek. In dit geval handelen wij de aanvraag zelfstandig af.

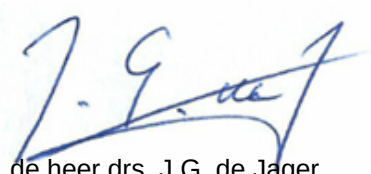
Bijlagen:

- *Kaderstelling Dokter van de Kolkstraat en Hoogstraat d.d. 14 december 2023*
- *Aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) met bijlagen*

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek