Kolkstraat 27
3861 AK Nijkerk

Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Telefoon 14 033
www.nijkerk.eu

Handelsregister
32165156

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		**Ons kenmerk**	1315083
Uw e-mailadres		**Bijlage**	3
Datum	5 juni 2023	**Behandeld door**	M. As
Onderwerp	HerontwikkelingTorenstraat 31 Nijkerk	**Team**	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

Sinds november 2018 is er bij gemeente Nijkerk een verzoek bekend voor het herontwikkelen van het perceel Torenstraat 31. Dit is de vrijstaande woning op de hoek van de Torenstraat met de Koetsendijk. Het plan betreft het herontwikkelen van dit perceel door de sloop van de bestaande vrijstaande woning en het nieuwbouwen van een appartementengebouw voor elf woningen. Op 19 juli 2022 is bij Omgevingsdienst de Vallei een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor dit project. Het plan is conform Woonvisie 2020+. Wij zijn voornemens om deze vergunning te verlenen. In deze raadsinformatiebrief informeren wij uw gemeenteraad over:

a. hoe dit project past binnen de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan 2012;
b. het planproces dat is doorlopen voorafgaand aan de aanvraag;
c. hoe dit project zich verhoudt tot de Nota Inbreidingslocaties;
d. de ‘Lijst verklaring van geen bedenkingen’;

Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan 2012
Om invulling te geven aan een aantal sleutelprojecten uit de binnenstadsvisie is de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan opgesteld, waaraan is gewerkt in de periode 2008 - 2012. Bij de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie Torenstraat- Vrijheidslaan is veel aandacht gegeven aan de participatie van omwonenden, winkeliers, andere belanghebbenden en belangenorganisaties. Deze visie toont het gewenste toekomstbeeld van de wegen Torenstraat en Vrijheidslaan met aanliggende gebieden. Voor de herontwikkeling van de gebieden langs de beide wegen geeft de visie regels- en richtlijnen die het sturings- en toetsingskader vormen. Voor de openbare ruimte voorziet het in een

concrete inrichtingsschets voor Torenstraat en Vrijheidslaan. Dit schetsontwerp dient als vertrekpunt bij nadere concretisering en uitwerking. Over dit deel van de Torenstraat – Vrijheidslaan is de volgende tekst opgenomen in de Ontwikkelingsvisie:



Deelgebied 2

DG2.1 appartementengebouw als stedenbouwkundig accent op hoek geplaatst (meerdere gebouwdelen maken het gebouw kleinschalig en passend in maat)
DG2.2 kleinschalige woonbebouwing als overgang naar bestaande woningen
DG2.3 woningen langs de Koetsendijk, waarbij een pandsgewijze architectuur is toegepast
DG2.4 aan de zijde van de Brede Beek is een combinatie van wonen op een voorzieningenplint toegestaan, uitstraling van dit blokje gelijkwaardig aan wonen van DG2.3

Figuur 1. Uitsnede van Eindrapport Ontwikkelingsvisie (planlocatie helemaal bovenin).

Zoals hierboven valt te lezen is een appartementengebouw als stedenbouwkundig accent op de hoek passend. Het appartementengebouw bestaat uit meerdere gebouwdelen zodat het zich schikt naar de uitstraling van de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De hoek mag een accent hebben, zo valt in de Ontwikkelingsvisie te lezen en dit is ook op basis van de meest recente inzichten nog steeds een passende invulling. Beide vleugels begeleiden de aanliggende straten, Torenstraat en Koetsendijk. Bij de laatstgenoemde moet er ook rekening worden gehouden met de nabijheid van een gemeentelijk monument dat als buur voorbij de parkeerplaats ligt. Om deze aansluiting in balans te krijgen is gekozen voor een, zogeheten, langskap met dakkapellen als onderbreking.

Aan de zijde van de Torenstraat is het verticale ritme van het aangrenzende eengezinshuis opgepakt. Daarna wordt de hoek op de juiste manier vormgegeven zodat beide vleugels samenkomen in het hoekgebouw. Er is evenwicht bereikt tussen de verschillende bouwdelen en dit is terug te zien in de tekeningen die als bijlage bij deze raadsinformatiebrief zijn toegevoegd. Deze zijn stedenbouwkundig en architectonisch op deze locatie passend. Het gaat hierbij om een bouwhoogte van 12 meter. Deze zijn stedenbouwkundig en architectonisch op deze locatie passend.

Projectplanning
Zoals hierboven al genoemd is het plan bij de gemeente bekend sinds november 2018. Vanaf november 2018 tot en met eind 2022 liggen de plannen en is er in verschillende integrale overleggen gesproken over het ingediende plan. Dit waren naast interne overleggen ook overleggen met de initiatiefnemers. Bij een aantal van deze overleggen was ook de toenmalig wethouder met de portefeuille Ruimte aanwezig. Hij heeft toen meerdere keren direct een reactie op het plan gegeven. De tekeningen zijn naar aanleiding van deze overleggen meerdere malen aangepast met de laatste aanpassing in maart 2022. De (toenmalige) welstandscommissie en ook de huidige Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) zijn bij het aanpassen van het plan betrokken.

De hierboven genoemde doorlopen stappen hebben bij de initiatiefnemer de verwachting gewekt dat er nu een plan ligt op basis waarvan medewerking kan worden verleend door de gemeente. Echter, daarbij is de procedure zoals die is vermeld in de Nota inbreidingslocaties niet doorlopen. Dit wordt hierna toegelicht.

Nota inbreidingslocaties

In de raadsvergadering van 27 september 2012 hebt u het beleidsstuk Nota Inbreidingslocaties aangenomen. Met deze Nota Inbreidingslocaties vraagt u om goede communicatie, waarmee wordt bedoeld: ‘communicatie met en tijdige betrokkenheid van inwoners en raad bij het opstellen van bestemmingsplannen en de besluitvorming over ruimtelijke initiatieven’. Met dit doel schrijft de Nota Inbreidingslocaties een werkwijze voor die dient te worden gevolgd voor project die passen binnen de reikwijdte van de Nota Inbreidingslocaties.

Voor het bepalen van de reikwijdte van de Nota Inbreidingslocaties ontbreekt een kaart. Er wordt wel naar een kaart verwezen maar die bijlage is nooit toegevoegd. Algemeen wordt aangenomen dat de plangrens van het bestemmingsplan ‘Binnenstad 1999’ ook de plangrens is voor de Nota Inbreidingslocaties. Het perceel Torenstraat 31 te Nijkerk valt binnen deze plangrens.

Door de onduidelijkheid over de ontbrekende kaart is de Nota Inbreidingslocaties niet gevolgd. Hoewel wij nu toch van mening zijn dat deze van toepassing is, vinden wij dat het voor dit project te laat is om deze werkwijze nog toe te passen in dit project, om de volgende redenen:

- Sinds 2019 zijn al meerdere aanpassingen aan de tekeningen van het bouwplan doorgevoerd in overleg met de gemeente en, specifiek, ook in overleg met de toenmalig wethouder portefeuille Ruimte;
- de tekeningen van het bouwplan zijn al door de toenmalige welstandscommissie beoordeeld en naar aanleiding daarvan aangepast;
- de meest recente tekeningen hebben al een positief advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) ontvangen;
- De buurtbewoners zijn al geïnformeerd over de plannen – onder andere omdat deze in overeenstemming met de ontwikkelingsvisie 2012 zijn;
- De buurtbewoners hebben al gereageerd op de plannen in de vorm van een zienswijze (zie bijlage).

De Nota Inbreidingslocaties is voor dit project relevant omdat de ‘Lijst verklaring van geen bedenkingen’ verwijst naar de Nota Inbreidingslocaties. Wij zijn als college bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunning, maar kunnen dat niet eerder doen dan dat u een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. De toets aan de ‘Lijst verklaring van geen bedenkingen’ leest u hierna.

Lijst verklaring van geen bedenkingen

De ‘Lijst verklaring van geen bedenkingen’ vermeldt in welke gevallen en binnen welke kaders u automatisch een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Het voorliggende project valt binnen categorie C omdat u geen automatische verklaring van geen bedenkingen afgeeft voor projecten die zich binnen bestaand en bebouwd gebied afspelen én om het realiseren van woningen gaat én vallen onder de Nota Inbreidingslocaties.

Aanvragen die vallen onder deze categorie C worden middels een raadsinformatie brief en stukken aan u voorgelegd. U heeft dan twee weken om zich op de hoogte te stellen van de aanvraag en te bepalen of u deze aanvraag in de raadscommissie wil behandelen met daarna besluitvorming in de raadsvergadering. Wanneer van u binnen deze termijn geen reactie komt, mag er van uitgegaan worden dat u kan instemmen met de aanvraag en daarmee automatisch verklaart dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is.

Vervolg
Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen, waarmee de herontwikkeling van het perceel Torenstraat 31 te Nijkerk (van vrijstaande woning naar appartementengebouw voor elf appartementen) mogelijk wordt. Het plan past weliswaar niet binnen het bestemmingsplan, maar desondanks is er met het bouwplan wel sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat de aanvraag past binnen het gemeentelijke, provinciale en rijkbeleid en dus niet op ruimtelijke bezwaren stuit. Bij die toets aan een goede ruimtelijke ordening is ook de door omwonenden ingediende zienswijze meegenomen, evenals het onafhankelijke advies van de AOK.

U kunt tot uiterlijk 20 juni 2023 bij de raadsgriffie aangeven of u de aanvraag wilt bespreken in de raadscommissie en raadsvergadering. Wanneer op deze datum geen reactie verkregen wordt, gaan wij ervan uit dat u akkoord gaat en daarmee verklaart dat voor de betreffende aanvraag omgevingsvergunning geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

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

Bijlagen
1. Stedenbouwkundig plan;
2. Ruimtelijke onderbouwing bij het plan;
3. Notitie beantwoording zienswijzen