Memo

Van	**Onderwerp**
Het college van B&W	Opvolging kaderstelling Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk
Aan	**Datum**
De gemeenteraad	12 maart 2024

Inleiding

Op 20 april 2023 zijn door de gemeenteraad de kaders voor de ontwikkeling Spoorstraat 2 – Molenweg 1 te Nijkerk vastgesteld (zie raadsbesluitnummer 2023-016). De uitwerking van het bestemmingsplan is nagenoeg geheel conform de elf gestelde kaders. In deze bijlage behorende bij het raadsvoorstel zijn de elf kaders weergegeven inclusief wijze waarop deze in acht zijn genomen. Daarnaast bevat het 'bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk' één afwijking ten opzichte van de kaders. Deze wordt in de bijlage nader verantwoord onder punt 7.

1. De inbreidingslocatie ontwikkelt zich tot een woningbouwlocatie.

Conform dit kader is het bestemmingsplan gericht op het mogelijk maken van woningbouw binnen het plangebied. Aangezien Nijkerk beschikt over een overschot aan kantoorruimte en een grote vraag naar woningen, levert de ontwikkeling een positieve bijdrage aan een actuele behoefte.

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

Uit de regels die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan vloeit voort dat het aantal wooneenheden binnen het plangebied in totaal niet meer dan 15 mag bedragen.

3. De Woonvisie 2020+ is het leidend kader voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 15 nieuw te realiseren appartementen, waarbij de verdeling is gebaseerd op de Woonvisie 2020+. Hierdoor voorziet het plan in een gevarieerd aanbod. Met name de appartementen op de begane grond zijn bij uitstek geschikt zijn voor senioren, waarmee ruimschoots aan de voorgeschreven 10% wordt voldaan.

Verdeling woningbouw categorieën

	Woonvisie 2020+	*Aantal*	*Percentage*	*Verschil t.o.v. woonvisie*
Sociaal	*35%*	*5*	*33,3%*	*-/- 1,7%*
Laag midden	*10%*	*2*	*13,3%*	*+ 3,3%*
Hoog midden	*15%*	*2*	*13,3%*	*-/- 1,7%*
Duur	*40%*	*6*	*40,0%*	*0%*
	100%	*15*	*100%*	

4. De Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 is het leidend kader voor de parkeerbehoefte.

Tijdens de raadsvergadering van 20 april 2023 ten behoeve van de kaderstelling is de volgende toezegging gedaan: "Wethouder Heutink-Wenderich zegt toe dat er in ieder geval achttien parkeerplekken gerealiseerd gaan worden en dat er dus maximaal één plek afgekocht gaat worden."

Conform de toezegging is met de initiatiefnemer overeengekomen dat één parkeerplaats zal worden afgekocht en dat de overige 18 parkeerplaatsen die benodigd zijn op grond van de 'Nota Parkeernormen Nijkerk 2021' zullen worden aangelegd binnen de contouren van het plangebied.

5. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Molenweg.

De gehele inrichting van het plangebied is erop gericht om het plangebied voor autoverkeer te ontsluiten via de Molenweg. Dit komt tevens terug in de positionering van de parkeerplaats op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan en de situatietekening zoals opgenomen in de 'Stedenbouwkundige notitie Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk' die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting.

6. 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.

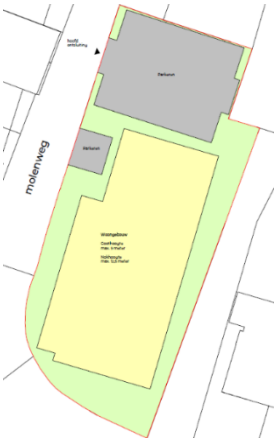
De initiatiefnemer heeft de gesprekken met de omwonenden voortgezet en de plannen naar aanleiding hiervan nader vormgegeven. Zie hiervoor tevens de toelichting ten aanzien van kader 7.

7. De appartementen en studio's maken gezamenlijk onderdeel uit van één gebouw.

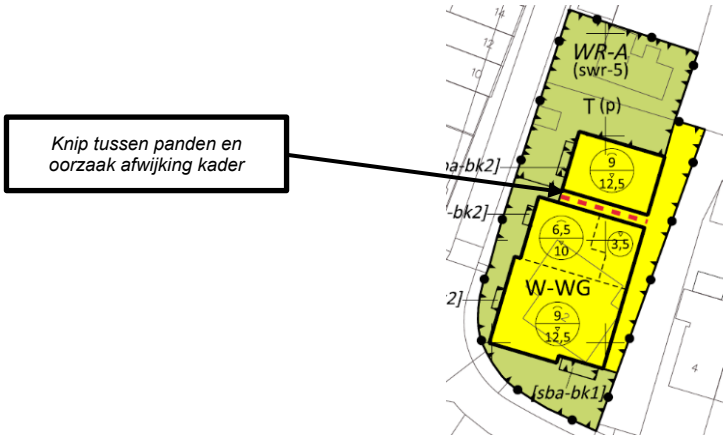
In het voorstel met betrekking tot de kaderstelling staat beschreven dat uit het participatietraject met de omwonenden naar voren is gekomen dat het wat hen betreft de voorkeur heeft om in de beoogde situatie te kiezen voor één gebouw. Om dit te borgen is in de kaderstelling specifiek voor dit onderdeel een kader opgenomen.

Na de kaderstelling zijn de plannen in overleg met vertegenwoordigers van de omwonenden van een nadere uitwerking voorzien. Hierbij is nog eens kritisch gekeken naar het nut van inpandige looproutes en galerijen. Dit heeft geresulteerd in een aangepast plan waarbij de bouwhoogte van een ondergeschikt deel van het beoogde gebouw wordt gereduceerd en een galerij komt te vervallen ter hoogte van de achtertuinen van de Poppeschool. Mede naar aanleiding van deze aanpassing is ervoor gekozen om een inpandige looproute tussen twee delen van het pand te laten vervallen. Als gevolg hiervan zijn twee panden ontstaan, zonder noemenswaardige afwijkingen van het totale bouwvolume of de beoogde bouwpositie ten opzichte van het voorgaande plan. Er is dus nu, in tegenstelling tot de kaderstelling, sprake van twee gebouwen.

Het kader is opgenomen om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden. Gezien het feit dat de voorkeur van de omwonenden nu uitgaat naar het aangepaste plan bestaande uit twee gebouwen, is het verstandig om af te wijken van het oorspronkelijke kader van één gebouw. Dit wordt ondersteund door het positieve advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK), waaruit naar voren is gekomen dat het op 6 september 2023 besproken plan bestaande uit twee gebouwen een verbetering is ten opzichte van het voorgaande plan. Het bestemmingsplan is om die reden gericht op het realiseren van twee gebouwen, binnen de contouren zoals opgenomen in de 'Stedenbouwkundige uitgangspunten hoek Spoorstraat – Molenweg' behorende bij de kaderstelling van de gemeenteraad van 20 april 2023.



Afbeelding 1 – stedenbouwkundige uitgangspunten



Afbeelding 2 – knip tussen panden

8. ***Het gebouw krijgt een maximale goothoogte van 9 meter en nokhoogte van 12,5 meter.***

De maximale goot- en nokhoogte zoals opgenomen in het kader zijn verankerd in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De beoogde plannen zijn erop gericht om deze maximale hoogte te benaderen.

9. ***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.***

Ten behoeve van de plankosten is een anterieure overeenkomst gesloten. Als gevolg hiervan loopt de gemeente geen financieel risico.

10. ***In het kader van klimaatadaptatie dienen de parkeerplaatsen te worden voorzien van een waterdoorlatende verharding en dient het riool gescheiden te worden aangelegd.***

Deze duurzaamheidsaspecten zijn verwerkt in de beoogde plannen en opgenomen in de ‘Stedenbouwkundige notitie Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk’ die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan.

11. ***Als grondlegger voor het bestemmingsplan dient een stedenbouwkundig plan te worden uitgewerkt conform artikel 3.1.6 Bro, waarin onder andere een cultuurhistorische paragraaf, beeldkwaliteitsparagraaf en duurzame ontwikkeling paragraaf zijn opgenomen.***

Een vertaling van de stedenbouwkundige uitwerking en de hieraan gerelateerde aspecten is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Aanvullend hierop zijn de verschillende aspecten omwille van de overzichtelijkheid eveneens gezamenlijk uiteengezet in de ‘Stedenbouwkundige notitie Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk’ die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting.