

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2024-024	Zaaknummer:	1599229
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1		
Korte inhoud:	U wordt voorgesteld om een herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' vast te stellen, waarmee de bouw van een tweetal appartementencomplexen ten behoeve van in totaal 15 appartementen wordt mogelijk gemaakt. Het opgestelde bestemmingsplan is op één afwijking na overeenkomstig de kaderstelling die de gemeenteraad op 20 april 2023 voor deze ontwikkeling heeft vastgesteld. De afwijking is in het voorstel gemotiveerd.		

Datum B&W:	12 maart 2024	Portefeuillehouder:	E. Heutink - Wenderich
-----------------------	----------------------	----------------------------	-------------------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk';
2. in te stemmen met het voorstel om af te wijken van het kader dat erop is gericht om de appartementen en studio's gezamenlijk onderdeel uit te laten maken van één gebouw, met inachtneming van de 'Nota opvolging kaderstelling Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk';
3. het 'bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het raadsvoorstel en de bijbehorende nota's onder punt a en b, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0208-0002;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het besluit tot vaststelling van het 'bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeentebld), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website.

Inleiding

Op 20 april 2023 heeft u ingestemd met het voorstel om een herontwikkeling mogelijk te maken en kaders te stellen ten behoeve van de percelen Spoorstraat 2 en Molenweg 1 te Nijkerk, kadastraal bekend als NKK01 sectie L nummer 560 en 561. Naar aanleiding hiervan zijn de plannen verder uitgewerkt en is het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk' opgesteld. Dit bestemmingsplan regelt het laten vervallen van twee kantoorbestemmingen inclusief een aanduiding voor een bedrijfswoning en het mogelijk maken van de bouw van twee nieuwe panden ten behoeve van 15 studio's, appartementen of een combinatie hiervan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

U wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk' vast te stellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van een juridisch planologisch kader waarbinnen de bouw van twee nieuwe panden ten behoeve van 15 studio's, appartementen of een combinatie hiervan worden mogelijk gemaakt. Hiermee leveren van een bijdrage aan het voorzien in een behoefte aan (betaalbare) woningen. Het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van achteruitgang van de locatie als gevolg van leegstand.

Argumenten

1.1 Gedurende de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Ten opzichte van het ontwerp zijn alleen enkele ondergeschikte ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

In de periode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het voorbereiden van de besluitvorming zijn in het bestemmingsplan enkele kleine onjuistheden en verduidelijkingsmogelijkheden geconstateerd. Ondanks dat het om ondergeschikte onderdelen gaat, geven deze onjuistheden en verduidelijkingsmogelijkheden aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De ambtshalve wijzigingen zijn verantwoord in de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk' (bijlage 1). Deze nota maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het 'bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk'.

2.1 Er is slechts sprake van één ondergeschikte en zorgvuldig afgewogen afwijking van de gestelde kaders.

Op 20 april 2023 heeft u de kaders voor de ontwikkeling Spoorstraat 2 – Molenweg 1 te Nijkerk vastgesteld (zie raadsbesluitnummer 2023-016). In de bijlage 'Nota opvolging kaderstelling Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk' (bijlage 2) behorende bij het raadsvoorstel zijn de elf kaders weergegeven inclusief wijze waarop deze in acht zijn genomen. Het 'bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk' bevat één afwijking ten opzichte van de gestelde kaders. Hierover bent u op 6 december 2023 met behulp van een raadsinformatiebrief geïnformeerd.

De verantwoording om af te wijken van beslispoint 2, kader g, "De appartementen en studio's maken gezamenlijk onderdeel uit van één gebouw" is als volgt samengevat:

Dit kader is opgenomen om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden. Na de kaderstelling zijn de plannen in overleg met de vertegenwoordigers van de omwonenden van een nadere uitwerking voorzien, waarbij een relatief ondergeschikte aanpassing is doorgevoerd. Deze aanpassing heeft overigens wel tot gevolg dat twee panden zijn ontstaan, zonder noemenswaardige afwijkingen van het totale bouwvolume of de beoogde bouwpositie ten opzichte van de 'Stedenbouwkundige uitgangspunten hoek Spoorstraat – Molenweg' behorende bij de kaderstelling. Uit de afstemming met de omwonenden en de adviescommissie omgevingskwaliteit (AOK) is naar voren gekomen dat de aanpassing een verbetering is ten opzichte van het voorgaande plan. Als gevolg hiervan is het verstandig om af te wijken van het betreffende kader. Deze afwijking wordt in de 'Nota opvolging kaderstelling Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk' (bijlage 2) nader verantwoord.

3.1 Op deze procedure is de wetgeving voorafgaand aan de Omgevingswet van toepassing.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure (terinzagelegging) is gebracht, blijft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wro en de daarmee samenhangende Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het vanaf dat moment deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door u vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

3.2 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Op grond van artikel 3.1 eerste lid uit de Wro is de gemeenteraad bevoegd om dit bestemmingsplan vast te stellen. Het gewijzigde bestemmingsplan treft u als bijlage bij dit voorstel (bijlage 3, 4 en 5).

4.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

Voor gemeenten is het vaststellen van een exploitatieplan bij ontwikkelingen in beginsel verplicht. De gemeenteraad kan hier op basis van 6:12 van de Wro vanaf zien, indien het kostenverhaal “anderszins is verzekerd”, bijvoorbeeld als tussen de initiatiefnemer en de gemeente een (anterieure) overeenkomst is gesloten. Voor de ontwikkeling op de Spoorstraat 2 en Molenweg 1 te Nijkerk is een dergelijke overeenkomst gesloten, met als gevolg dat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.1 De bekendmaking wijst op de terinzagelegging van het genomen besluit en op de beroepsmogelijkheid.

Na besluitvorming dient het vaststellingsbesluit via een openbare kennisgeving bekend te worden gemaakt. Naar aanleiding hiervan zal het besluit in het Gemeenteblad, de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website worden gepubliceerd. Daarmee wordt het plan ter inzage gelegd en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kanttekeningen

3.1 De provincie heeft nog geen ontheffing van de Wet natuurbescherming afgegeven.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is een QuickScan natuur uitgevoerd, waarna vanwege de benodigde sloopwerkzaamheden aanvullend ecologisch soortenonderzoek is uitgevoerd naar de huismus, gierzwaluw, vleermuis en steenmarter. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat in het plangebied verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de gierzwaluw zijn aangetroffen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, is om die reden noodzakelijk voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden.

Weging:

De provincie Gelderland is het bevoegde gezag voor het afgeven van deze ontheffing van de Wet natuurbescherming en de aanvraag hiertoe is inmiddels ingediend door de initiatiefnemer. De provincie Gelderland zal onder andere afwegen of de beoogde ontwikkeling een wettelijk belang dient. Denk hierbij in de voorliggende situatie aan het realiseren van woningen ten tijde van de huidige woningnood. Daarnaast zal worden beoordeeld of de initiatiefnemer een zorgvuldige aanpak hanteert, met als doel om de aanwezige beschermde soorten zo min mogelijk te verstoren. Mits de initiatiefnemer zorgdraagt voor een zorgvuldige aanpak en onderbouwing, is het aannemelijk dat de provincie de ontheffing zal verlenen. Wel kan de benodigde ontheffing tot gevolg hebben dat de uitvoering van de plannen te zijner tijd vertraging oploopt, maar dit vormt geen belemmering voor de planologische procedure.

Financiën

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan financieel of economisch uitvoerbaar is. De kosten die samenhangen met het opstellen van het bestemmingsplan voor de beoogde herontwikkeling van de percelen Spoorstraat 2 en Molenweg 1 te Nijkerk zijn voor rekening van initiatiefnemers. Deze afspraak is tezamen met andere afspraken omtrent de uitvoerbaarheid van het plan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Met de ondertekening van deze overeenkomst is de uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

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 bij de besluitvorming omtrent de kaderstelling aanwezig geweest en hebben na die tijd meegedacht over de verdere uitwerking van de plannen. De initiatiefnemer draagt er zorg voor dat de omwonenden goed op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen. Verder zullen de omwonenden (ter aanvulling op de gebruikelijke publicaties) actief worden geïnformeerd over de besluitvorming.

Vervolg

Het bestemmingsplan leggen wij binnen zes weken na de vaststelling opnieuw ter inzage voor de beroepsprocedure. Dit doen wij op de gebruikelijke wijze door kennisgeving van uw besluit op de gemeentepagina, de gemeentelijke website en de website 'officiële bekendmakingen.nl' (Gemeentebled). Daarnaast stellen wij het gewijzigd vastgestelde plan digitaal beschikbaar op de landelijke voorziening via 'omgevingswet.overheid.nl'. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk;
- Bijlage 2 – Nota opvolging kaderstelling Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk;
- Bijlage 3 – Toelichting bestemmingsplan Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk;
- Bijlage 4 – Regels bestemmingsplan Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk;
- Bijlage 5 – Verbeelding bestemmingsplan Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk.

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: 2024-024

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 12 maart 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk' (bijlage 1);
2. in te stemmen met het voorstel om af te wijken van het kader dat erop is gericht om de appartementen en studio's gezamenlijk onderdeel uit te laten maken van één gebouw, met inachtneming van de 'Nota opvolging kaderstelling Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk' (bijlage 2);
3. het 'bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het raadsvoorstel en de bijbehorende nota's onder punt a en b, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0208-0002 (bijlage 3, 4 en 5);
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het besluit tot vaststelling van het 'bestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeentebled), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 25 april 2024,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA