

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van

Ons kenmerk 184115

Uw e-mailadres

Bijlage

Datum 22 december 2022

Behandeld door R. van Eeuwen

Onderwerp Informeren plannen herontwikkeling hoek
Spoorstraat/Molenweg

Team Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

In 2020 is een verzoek ingediend om het perceel Spoorstraat 2 te Nijkerk van een herontwikkeling te voorzien naar woningbouw in de vorm van appartementen. Het perceel is gelegen op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg. Voorheen was op dit perceel een ING-kantoor gevestigd. Gedurende de behandeling van het verzoek is de beoogde herontwikkelingslocatie uitgebreid met het perceel Molenweg 1 te Nijkerk. Dit perceel is gelegen direct ten noorden van Spoorstraat 2 te Nijkerk. Hier was voorheen het makelaarskantoor van Domicilie gevestigd. Tezamen beschikken de percelen over een oppervlakte van ruim 1400m². De plannen bevinden zich nog in het principeverzoek stadium (vooroverleg), maar beginnen wel steeds meer vorm te krijgen. Om die reden willen wij u bij deze graag informeren.

Geldende Bestemmingsplan

Beide percelen vallen onder het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' en beschikken over een bestemming 'kantoor'. Daarnaast zijn enkele dubbelbestemmingen en functieaanduidingen van



toepassing. Als gevolg hiervan is op een deel van het perceel Spoorstraat 2 te Nijkerk tevens een bedrijfswoning toegestaan. Het voorliggende plan is erop gericht om de twee bestaande kantoorpanden te slopen en hier één nieuw pand voor terug te bouwen ten behoeve van 15 studio's, appartementen of een combinatie hiervan. De beoogde ontwikkeling past zodoende niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

Nota inbreidingslocaties

Op 27 september 2012 heeft de toenmalige gemeenteraad van Nijkerk de (gewijzigde) Nota inbreidingslocaties vastgesteld. In deze nota is opgenomen in welke situaties een gebruikelijke bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen en wanneer aanvullende aandacht dient te worden besteed aan participatie inclusief een kaderstelling door de gemeenteraad.

De vraag die in het kader van de nota dient te worden beantwoord is of er sprake is van een klein of een groot plan. Een zogenaamd 'klein plan' volgt de gebruikelijke procedure en op een 'groot plan' zijn de aanvullende procedurele voorwaarden van toepassing.

Om te bepalen of er hier sprake is van een klein of een groot plan, dient te worden beoordeeld of het plan over bepaalde kenmerken beschikt. Deze kenmerken laten overigens wel enige ruimte voor interpretatie.

Een voorbeeld hiervan is de vraag of reacties ten aanzien van de ontwikkeling enkel afkomstig zijn uit de directe omgeving van het plangebied of ook daarbuiten. Vooral nog komen de reacties enkel uit de directe omgeving van het plangebied en is er geen aanleiding om aan te nemen dat er reacties volgen uit het gebied daarbuiten. Gelijktijdig bevindt het plan zich nog in het voortraject en is om die reden nog niet gepubliceerd. Als gevolg hiervan is lastig in te schatten is of er nog reacties uit andere gebieden dan de directe omgeving zullen volgen. Gezien deze interpretatieruimte is er volledigheidshalve voor gekozen om het plan aan te merken als een 'groot plan' en te starten met het voorbereiden van een voorstel tot kaderstelling.

Dilemma

De benodigde participatie neemt tegenwoordig standaard een meer prominente positie in binnen het planproces dan ten tijde van de vaststelling van de Nota inbreidingslocaties in 2012. Conform de wensen van de gemeenteraad is in een zo vroeg mogelijk stadium aandacht besteed aan participatie door met een afvaardiging van de omwonenden in gesprek te gaan en gezamenlijk te zoeken naar een passende en tevens haalbare invulling van de locatie. Tijdens deze zoektocht zijn naast de hoofdlijnen van het plan ook veel details aan de orde gekomen. Omwonenden hebben bijvoorbeeld veel vragen gesteld over de posities van ramen en de uitwerking van het omliggende groen. Het verschuiven van deze vragen naar een later moment in het proces maakt het lastiger voor de omwonenden om een beeld te vormen van de hoofdlijnen van het plan. Om die reden zijn bij de participatie omtrent de hoofdlijnen ook al veel details aan de orde gekomen.

Naast de participatie heeft aan het begin van dit jaar ook afstemming plaatsgevonden met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Gelijk aan de omwonenden heeft ook de CRK hierbij aangegeven behoefte te hebben aan een zekere mate van uitwerking van de plannen om tot een goed advies te kunnen komen.

Ondanks dat de afstemming met de omwonenden en de CRK tot belangrijke inzichten heeft geleid, heeft het ook geresulteerd in relatief ver uitgewerkte plannen. Dit staat op gespannen voet met de voorbereiding van de kaderstelling. Hierdoor ontstond het dilemma tussen enerzijds het beperken van de uitwerking tot de hoofdlijnen en anderzijds het zorgdragen voor een zorgvuldige voorbereiding inclusief participatie.

Stand van zaken

De huidige plannen zijn gericht op het bouwen van één pand bestaande uit 15 woonheden in de vorm van studio's en appartementen. Nabij de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg wordt gedacht aan drie lagen met kap, enigszins aflopend in hoogte langs de Molenweg in de richting van het Van Reenenpark. Voor wat betreft het smalste deel van het perceel aan de zijde van het Van Reenenpark wordt gedacht aan een invulling als bijbehorende parkeerplaats inclusief een groene omkadering.

Naast de afstemming met de omwonenden en de CRK zijn diverse adviezen ingewonnen om een goed beeld te vormen van de haalbaarheid van de huidige plannen. Dit heeft voldoende input opgeleverd om tot een goed voorstel te kunnen komen ten behoeve van de kaderstelling.

Vervolg

De hoofdlijnen van de huidige plannen zullen worden vervat in een kaderstellend voorstel. Naar verwachting kunt u het dit voorstel in het eerste kwartaal van 2023 tegemoet zien. Hierbij zal ook indicatief beeldmateriaal worden gevoegd om u een beeld te geven van een potentiële uitwerkingsrichting.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


de heer D.J. van Huizen


de heer mr. drs. G.D. Renkema