

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van	-	Ons kenmerk	1599229
Uw e-mailadres	-	Bijlage	-
Datum	6 december 2023	Behandeld door	R. van Eeuwen
Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Spoorstraat 2 – Molenweg 1 Nijkerk	Team	Planvorming

Geachte heer, mevrouw,

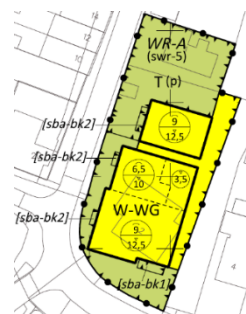
Vanaf 13 december 2023 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk' gedurende zes weken ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan kunt u vanaf die datum raadplegen via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.nijkerk.eu. Ook is deze op afspraak in te zien bij de publieksbalie bouwen en wonen in het gemeentehuis.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Spoorstraat 2 en Molenweg 1 te Nijkerk. Deze percelen zijn gelegen op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg. De locatie is in de huidige situatie gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' en voorzien van een bestemming 'kantoor'. Daarnaast zijn een dubbelbestemming en enkele functie-aanduidingen van toepassing. Er is verzocht om de bestaande kantoren te verwijderen en hiervoor in de plaats 15 appartementen mogelijk te maken. Hiervoor heeft u op 20 april 2023 kaders vastgesteld.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bestaande bestemming 'kantoor' naar de bestemmingen 'Wonen – Woongebouw' en 'Tuin'. Daarnaast zijn verschillende functieaanduidingen opgenomen waarmee onder andere de positie van balkons, de maximale bouwhoogte en de positie van de parkeerplaats worden geregeld. Aanvullend daarop zijn bouwvlakken opgenomen waarmee de positionering van de bebouwing juridisch wordt verankerd (zie afbeelding 1). Verder is in de regels opgenomen dat het maximale aantal wooneenheden 15 bedraagt.



Afbeelding1 – verbeelding

Kaderstelling

Hieronder treft u een puntsgewijze uiteenzetting van de wijze waarop de kaders zoals opgenomen in het kaderstellende besluit van 20 april 2023 in acht zijn genomen bij het uitwerken van de plannen.

a. De inbreidingslocatie ontwikkelt zich tot een woningbouwlocatie;

Conform dit kader is het ontwerpbestemmingsplan 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.

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

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

c. 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	Vershil 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%	

d. 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.

e. 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 ontwerpbestemmingsplan en de situatietekening zoals opgenomen in de 'Stedenbouwkundige notitie Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk' die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting.

f. 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 'g'.

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

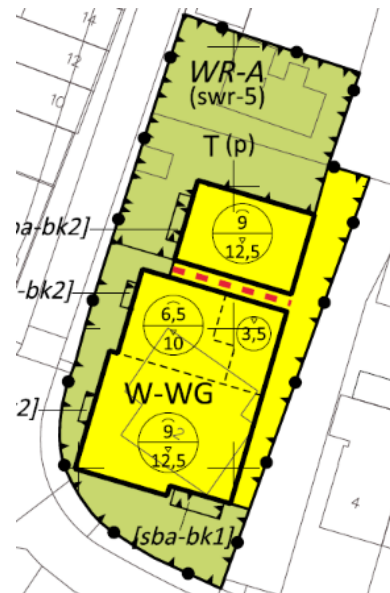
In het voorstel met betrekking tot de kaderstelling staat beschreven dat uit het participatietraject met de omwonenden naar voren is gekomen dat het wat hen betreft de voorkeur heeft om in de beoogde situatie te kiezen voor één gebouw. Om dit te borgen is in de kaderstelling specifiek voor dit onderdeel 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 ontwerpbestemmingsplan 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. (zie afbeeldingen 2 en 3 op pagina 4 van deze raadsinformatiebrief).



Afbeelding 2 – stedenbouwkundige uitgangspunten kaderstelling



Afbeelding 3 – knip tussen panden

h. 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 ontwerpbestemmingsplan. De beoogde plannen zijn erop gericht om deze maximale hoogte te benaderen.

i. 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.

j. 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 ontwerpbestemmingsplan.

k. 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 ontwerpbestemmingsplan. 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.

Vervolg procedure

De ter inzage legging wordt aangekondigd in de Stad Nijkerk, het elektronisch gemeentebblad en op de gemeentelijke website www.nijkerk.eu. Gedurende de termijn dat de stukken ter inzage liggen, staat het een ieder vrij om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de ter inzage legging worden eventuele zienswijzen voorzien van een reactie en wordt bekeken of deze aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Vervolgens stelt het college u voor het ontwerpbestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast te stellen. Naar verwachting kunt u dit voorstel behandelen in de raadsclusus van maart of april 2024.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema