

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1093663
Uw e-mailadres		Bijlage	1
Datum	14 december 2020	Behandeld door	J.J. Grobben
Onderwerp	Herontwikkeling Bruins Slotlaan 76 te Nijkerk e.o. naar woningbouw	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

Op initiatief van Giza Vastgoed bv en Bouwbedrijf J. Timmer BV zijn de afgelopen periode gesprekken gevoerd over de mogelijke herontwikkeling van de locatie Bruins Slotlaan 76 (de Meubel en Tapijthal) en de achtergelegen gronden naar woningbouw. In opdracht van de initiatiefnemers is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de betreffende herontwikkeling naar woningbouw. Door middel van deze brief informeren wij u over ons (principe)besluit ten aanzien van deze ontwikkeling en het vervolgproces.

Bestemmingsplan en eigendommen

De locatie Bruins Slotlaan 76 te Nijkerk heeft in het bestemmingsplan Nijkerk 1 de bestemming Detailhandel. Ter plekke is de Meubel en Tapijthal gevestigd. De achtergelegen gronden hebben de bestemming Groen, Maatschappelijk en Verkeer. Het realiseren van woningbouw op de planlocatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk.

Een deel van de achtergelegen gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Deze gronden, met een Groenbestemming, zijn momenteel in gebruik bij een viertal bewoners van de Schrassertstraat, aansluitend aan hun achtertuin. Met deze bewoners is het gesprek gevoerd over

beëindiging van dit gebruik en is inmiddels (met wederzijdse instemming) tot een beëindigingsovereenkomst gekomen.

Woningbouwprogrammering

Het voorgestelde plan voorziet in de sloop van huidige winkelruimte op perceel Bruins Slotlaan 76 te Nijkerk. Met de herontwikkeling naar wonen wordt voorzien in de realisatie van 47 woningen, waarvan 20 beneden-bovenwoningen en 27 rij- en hoekwoningen (zie afbeelding). Daarbij wordt voorzien in een groen binnenterrein, met parkeervoorzieningen aan de randen van het plangebied. Ten aanzien van de programmering is de Woonvisie 2020+ uitgangspunt voor deze ontwikkeling. Binnen de voorgenomen planopzet wordt voorzien in de volgende programmering:



	Woonvisie 2020+	Aantal	Percentage	Vershil
Sociaal	35%	16	34 %	1 %
Laag midden	10%	5	11 %	1 %
Hoog midden	15%	7	15 %	0 %
Duur	40%	19	40 %	0 %
	100%	47	100%	

In het vervolgproces zal door de initiatiefnemers een nadere inventarisatie van de woonbehoefte van senioren plaatsvinden. Binnen de huidige programmering kan ruimschoots worden voorzien in het gewenste aandeel woningen (10%) die passend kunnen worden gemaakt voor senioren.

Herontwikkeling naar wonen

Hoewel het vigerende bestemmingsplan een woonfunctie op de planlocatie niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. Gezien de ligging van de planlocatie, binnen de stedelijke bebouwde kom van Nijkerk, niet ver van het centrum van Nijkerk, is verdichting van het woongebied hier een passende ontwikkeling. De toevoeging van een programmering met 20 beneden-bovenwoningen en 27 rij- en hoekwoningen op deze plek stuit niet op stedenbouwkundig bezwaar en past binnen de stedenbouwkundige context op deze locatie. Door het betrekken van het gemeentelijke eigendom bij deze ontwikkeling kan worden voorzien in een integrale ontwikkeling in dit gebied.

Daarbij is het perceel is gelegen in een woonomgeving en maakt geen onderdeel uit van de detailhandelsstructuur. Hiermee voorziet deze ontwikkeling in het wegbestemmen van detailhandel buiten het kernwinkelgebied. Tevens sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding', zoals dat is geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030' en is deze ontwikkeling ook in lijn met de ambities van de gemeente Nijkerk om de nabijgelegen havenkom (deels) te herontwikkelen naar (onder meer) woningbouw.

Uitgangspunten bij herontwikkeling

Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2014 wordt binnen het plangebied voorzien in het benodigde aantal parkeerplekken voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij wordt aanvullend ook rekening gehouden met het verdwijnen van een aantal bestaande parkeerplaatsen aan de achterzijde van de Meubel en Tapijthal als gevolg van deze herontwikkeling. In de te volgen planologische procedure en in de anterieure overeenkomst met initiatiefnemers zal definitief geborgd worden dat de uitgangspunten van de Nota Parkeernormen 2014 in acht worden genomen.

Een milieukundige scan in het kader van de voorgenomen herontwikkeling leidt tot de conclusie dat er met het oog op deze herontwikkeling een aantal aandachtspunten zijn vanuit milieukundig oogpunt. In het kader van de voor te bereiden planologische procedure dient de initiatiefnemers enkele aanvullende onderzoeken uit te voeren, die moeten aantonen dat de herontwikkeling definitief milieukundig haalbaar is.

Anterieure exploitatieovereenkomst

De kosten die samenhangen met de planologische procedure, waaronder het opstellen van een bestemmingsplan, het uitvoeren van diverse onderzoeken, kosten op basis van de Nota bovenwijkse voorzieningen, eventuele uitvoeringskosten en tegemoetkoming in planschade (voor zover van toepassing) zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Een en ander zal worden opgenomen in een met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst. Tevens zal een koopovereenkomst worden opgesteld, ten behoeve van de aankoop van de gemeentelijke gronden door de ontwikkelende partijen (op basis van de marktconforme waarde).

In de anterieure overeenkomst zullen tevens afspraken ten aanzien van de duurzaamheidsaspecten bij deze ontwikkeling worden opgenomen. Uitgangspunt is dat de voorziene nieuwbouw ten minste energie-neutraal wordt gerealiseerd ($BENG-3 \geq 100\%$) en bij voorkeur energieleverend. Tevens dient aardgasloos gebouwd te worden. In het vervolgtraject zal met de initiatiefnemers nader besproken worden op welke wijze voor deze locatie kan worden voorzien in een uitwerking welke een substantiële bijdrage aan de duurzaamheidsambities van Nijkerk levert (gelet op de routekaart Nijkerk Energieneutraal).

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

In het vervolgtraject zal het voorliggende schetsplan ook beoordeeld worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze beoordeling kan nog van invloed zijn op de uitwerking het definitieve woningbouwplan voor deze locatie.

Afstemming omgeving

De initiatiefnemers zullen op woensdag 16 december 2020 een inloopbijeenkomst organiseren voor omwonenden en omliggende bedrijven. Tijdens deze inloopbijeenkomst worden de geldende coronamaatregelen in acht genomen. De omwonenden en omliggende bedrijven worden middels brief voor deze bijeenkomst uitgenodigd.

Als raadslid bent u ook welkom tijdens deze bijeenkomst. In de bijgevoegde brief vindt u de nodige informatie ten aanzien van de (aanmeld)procedure. Tijdens de inloopbijeenkomst krijgen omwonenden de gelegenheid te reageren op het ontwerp en kunnen zij aandachtspunten meegeven voor de uitwerking.

Vervolg

Voor het vervolg van de ruimtelijke procedure bestaat het voornemen om de procedure voor herziening van het bestemmingsplan te volgen. Daarbij is het wenselijk om ook een beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling op te stellen, met het oog op de realisatie van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan. Op het moment dat een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling ter inzage kunnen worden gelegd zal uw raad hierover worden geïnformeerd. Na ter inzage legging zullen het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,


mevrouw drs. R.C.B. de Jong


de heer mr. drs. G.D. Renkema