

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1094217
Uw e-mailadres		Bijlage	Beelden definitief ontwerp
Datum	17 december 2020	Behandeld door	H.C. Visser
Onderwerp	Uitwerkingsplan Kerkplein, Nijkerk	Team	Proces- en projectbegeleiding

Geachte heer, mevrouw,

De herontwikkeling van de voormalige Jumbo-supermarktlocatie aan de Torenstraat in Nijkerk (vanaf nu; bouwplan Kerkplein, Nijkerk) is al langere tijd onderwerp van gesprek. De afgelopen jaren heeft de gemeenteraad enkele kaderstellende besluiten over de herontwikkeling van deze locatie genomen. In deze brief informeren wij u over de vervolgstappen in het planproces; de ter inzage legging van het ontwerp uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein, Nijkerk en het voorbereiden van het raadsvoorstel over de gemeentelijke financiële kaders bij het bouwplan.

Achtergrond ontwikkeling Bouwplan Kerkplein, Nijkerk

Kaderstellende besluiten over de ontwikkeling van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk zijn op 30 maart 2017, 14 december 2017, 18 oktober 2018 en 25 juni 2020 door de gemeenteraad genomen.

Op eerstgenoemd moment nam de gemeenteraad een besluit over de uitwerking van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk en dan in het bijzonder de locaties Kerkplein en de eerste fase van het Havenkomgebied. Besloten werd om de locatie Kerkplein te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie in samenhang met een bronpunt voor parkeren voor de binnenstad van Nijkerk. Op 14 december 2017 besloot de gemeenteraad, in samenhang met de ontwikkeling van het Havenkomgebied, vast te houden aan deze uitgangspunten voor de ontwikkeling aan/van het Kerkplein, inclusief een bronpunt voor parkeren.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 op 18 oktober 2018 nam de gemeenteraad een amendement aan over de uitwerkingsregels voor het bouwplan. Het amendement redigeerde de uitwerkingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte en stelde dat de gemeenteraad nadere stedenbouwkundige en aanvullende kaders vast wil stellen. Daarna wordt op basis van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 een uitwerkingsplan door het college in procedure gebracht.

In samenspraak met de initiatiefnemers Smink Vastgoed, Van Wijnen Projectontwikkeling Midden en Woningstichting Nijkerk is, mede in het licht van het op 18 oktober 2018 aangenomen amendement, vervolgens verder gewerkt aan een ontwerp voor het bouwplan, het woningbouwprogramma, de technische en financiële haalbaarheid, de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het verkrijgen van draagvlak bij belanghebbenden. Dit zijn met name omwonenden, ondernemers en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit leidde tot opnieuw een (inhoudelijk) kaderstellend raadsbesluit op 25 juni 2020. Toen besloot de gemeenteraad het college te verzoeken het planproces tot realisatie van het bouwplan Kerkplein, Nijkerk te vervolgen met inachtneming van de volgende kaders:

- Het bouwplan Kerkplein, Nijkerk wordt verder uitgewerkt volgens de uitgangspunten zoals weergegeven in bijgevoegd 'Voorlopig ontwerp Kerkplein, Nijkerk voorjaar 2020';
- Het bouwvolume in het plangebied is maximaal drie lagen met een bewoonbare kap (totaal vier lagen);
- Het bouwplan voorziet in maximaal 100 woningen;
- Van het totaal aantal gerealiseerde woningen bedraagt circa 35% uit sociale woningbouw;
- De parkeerbehoefte van het plan wordt binnen het plangebied opgelost, waarbij ook voorzien wordt in de realisatie van 80 openbare (bron)parkeerplaatsen voor bezoekers aan de binnenstad van Nijkerk;
- Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het bouwplan dient gelijktijdig met de vaststelling van het uitwerkingsplan door het college een duurzaamheidsvisie op het plangebied vastgesteld te worden waaruit blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam bouwplan;
- In het licht van de benodigde verplaatsing van diverse stakeholders uit het plangebied zet het college zich in om, binnen de kaders van het gemeentelijk beleid, te faciliteren in hun zoektocht naar een nieuwe vestigingslocatie.

Nadere planuitwerking

Binnen de kaders van de eerdere besluitvorming door de gemeenteraad is er de laatste tijd verder gewerkt aan het ontwerp van de bebouwing en buitenruimte bij het bouwplan Kerkplein, Nijkerk. Inmiddels is er een definitief ontwerp gereed, wat voorziet in de realisatie van 99 woningen, waarvan 32 sociale huurwoningen. Dit betreft 32% van het totaal aantal woningen, aansluitend bij de tekst uit het raadsvoorstel dat behoort bij het besluit van 25 juni 2020 (2020-042) waar het gaat om het effect van de toevoeging van de tweede fase aan het project. Verder voorziet het plan in een winkelfunctie op de hoek van de Torenstraat en de Brink 189 parkeerplaatsen. Van deze parkeerplaatsen zijn er 147 voorzien in de parkeergarage en 42 op maaiveld en op het parkeerdek. Van de 147 plaatsen in de parkeergarage zijn er 95 openbaar en 52 privé.

Enkele beelden van het definitief ontwerp zijn als bijlage bij deze brief gevoegd. Ten opzichte van het voorlopig ontwerp dat onderdeel was van de besluitvorming op 25 juni 2020 is er geen sprake van substantiële optische wijzigingen. Hiermee is de toezegging van wethouder Oosterwijk dat het college de gemeenteraad zou consulteren als er sprake zou zijn van dergelijke wijzigingen, afgedaan.

Waar in de aanloop van het project is gesproken over de realisatie van het plan in twee fasen is er inmiddels sprake van één bouwfase. De destijds als tweede fase beschouwde hoek Torenstraat-Brink is inmiddels in goed overleg met de eigenaar bij de eerste fase van het bouwplan betrokken. In samenspraak tussen de initiatiefnemers, gemeente en de momenteel in het plangebied gevestigde Vleeschhouwerij is de afspraak gemaakt dat deze tijdelijk met zijn winkel verhuist naar een beschikbaar deel van het naastgelegen winkelpand van bakkerij Van Looijengoed. Uiteindelijk gaat de slagerij naar de in het plangebied te realiseren winkel op de hoek van de Torenstraat en de Brink. Voedselbank Nijkerk heeft recent een nieuwe locatie in Nijkerk betrokken. Met vishandel Wal-Vis is geen overeenstemming over een nieuwe locatie in Nijkerk bereikt. Deze is inmiddels verhuisd naar een locatie in Amersfoort.

Ter inzage legging ontwerp uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein, Nijkerk

Vanaf 24 december 2020 zal het ontwerp uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein, Nijkerk ter inzage worden gelegd. Het ontwerp uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein, Nijkerk biedt het planologisch kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling aan het Kerkplein kan plaatsvinden. Het plan is uitgewerkt binnen de kaders/uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 en de inhoudelijke kaders die de gemeenteraad op 25 juni 2020 voor het plan vaststelde en is een zogeheten gedetailleerd bestemmingsplan.

Het ontwerp uitwerkingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. De bekendmaking van de ter inzage legging zal worden gepubliceerd in De Stad Nijkerk, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Omwonenden en belanghebbenden worden per brief geïnformeerd over de ter inzage legging. Gedurende de termijn dat het plan ter inzage ligt, staat het hen vrij om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de ter inzage legging zullen de eventuele zienswijzen worden voorzien van een reactie en wordt bekeken of deze aanleiding vormen het uitwerkingsplan aan te passen.

Samenloop diverse opgaven

Zoals in deze brief wordt toegelicht, verloopt het planproces gestaag. Tegelijkertijd is en wordt er gewerkt aan diverse opgaven om tot herontwikkeling te kunnen komen. Denk hierbij aan de uitwerking van het ontwerp, de uitvoering van milieukundige onderzoeken, het voorbereiden van de planologische procedure en het spreken/onderhandelen met de initiatiefnemer over bij het project in acht nemen randvoorwaarden. Als deze zaken volgordelijk en daarmee na elkaar zouden plaatsvinden is de verwachting dat het planproces nog geruime tijd in beslag neemt.

Gezien de (fysieke) staat van de locatie, het belang van de ontwikkeling van het plangebied voor Nijkerk (zowel cultuurhistorisch als vanwege de beleevingswaarde) en de bestaande woningbouwbehoefte is er gedurende het planproces voor gekozen diverse opgaven naast elkaar uit te werken, ondanks dat onderlinge afhankelijkheden tussen opgaven nog niet volledig zijn geborgd.

Dit is bijvoorbeeld het geval bij de relatie tussen het uitwerkingsplan en de financiële kaders van het project. Idealiter wordt een bestemmingsplan/uitwerkingsplan in procedure gebracht op het moment dat de economische uitvoerbaarheid geborgd is. In dit geval is dat niet aan de orde, aangezien een kaderstellend raadsbesluit over de financiële impact van het verwerven, exploiteren en beheren van de openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage aan het Kerkplein nog genomen moet worden.

Procedureel is het echter mogelijk om een uitwerkingsplan in procedure te brengen, ondanks dat de economische uitvoerbaarheid van het plan/project nog niet definitief geborgd is. Wettelijk is namelijk voorgeschreven dat de uitvoerbaarheid van het plan geborgd moet zijn op het moment dat het wordt vastgesteld. Gezien het feit dat recent ambtelijk overeenstemming is bereikt met de initiatiefnemers over het kostenverhaal en de financiële impact voor de gemeente past binnen het op 30 maart 2017 door de gemeenteraad genomen besluit over de locatie Kerkplein zal het college, vooruitlopend op het definitieve raadsbesluit over de exacte financiële kaders, het uitwerkingsplan in procedure brengen. Van vaststelling van het uitwerkingsplan is echter pas sprake als voornoemd raadsbesluit is genomen en de betreffende overeenkomsten zijn gesloten. Initiatiefnemers zijn zich hiervan (en dus ook van het risico) terdege bewust.

Doorkijk planproces en besluitvorming

Het uitwerkingsplan Bouwplan Kerkplein, Nijkerk komt ter inzage te liggen. Parallel aan deze ter inzage legging wordt een raadsvoorstel over de financiële implicaties voor de gemeente in het licht van het openbaar parkeren in de parkeergarage voorbereiden. Het raadsbesluit over de financiële implicaties van het aankopen, exploiteren en beheren van de openbare parkeerplaatsen dient te zijn genomen voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld door het college.

Raadsbehandeling over de financiële implicaties van het bouwplan voor de gemeente is voorzien in maart 2021. Het sluiten van de benodigde overeenkomsten en vaststellen van het uitwerkingsplan is, afhankelijk van de besluitvorming door de gemeenteraad, kort daarna voorzien. Het vaststellen van een uitwerkingsplan is een bevoegdheid voor het college en zal daarom niet aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Afhankelijk van het verloop van de planprocedure en de benodigde besluitvorming over de financiële (gemeentelijke) kaders bij het bouwplan zullen in de loop van 2021 fysieke werkzaamheden in het plangebied starten, te beginnen met de sloop van de bestaande opstallen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,



mevrouw drs. R.C.B. de Jong



de heer mr. drs. G.D. Renkema