

De heer [REDACTED]
Slichtenhorsterweg 33
3862 NN Nijkerk

Uw brief van 9 juli 2021

Ons kenmerk 1179823

Uw kenmerk 20058

Bijlage 1

Datum 4 mei 2022

Behandeld door [REDACTED]

Onderwerp Antwoord op aanvraag verzoek vooroverleg

Team Planvorming

Geachte heer [REDACTED]

U hebt een verzoek tot 'onderzoek vooroverleg' ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Torenstraat 31, 3861 BT te Nijkerk. Uw verzoek betreft het realiseren van een nieuw appartementencomplex met 11 appartementen.

Wij hebben uw verzoek ambtshalve aan het gemeentelijk beleid getoetst en in ons team en met de verantwoordelijk wethouder besproken.

Wij zijn tot het oordeel gekomen dat er mogelijkheden zijn om aan uw verzoek medewerking te verlenen, mits u bereid bent te voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden. Bij deze brief hebben wij een bijlage gevoegd, waarin wij u adviseren over de uitwerking van uw plannen. Daarnaast leggen wij onze overwegingen uit en informeren wij u middels deze brief over de volgende stap die u kunt zetten.

De volgende stap (indienen principeplan)

Voor de volgende stap verzoeken wij u een uitgebreid principeplan met een ontwerpschets op te stellen van uw verzoek. Deze kunt u zenden naar gemeente@nijkerk.eu en richten aan het college van burgemeester & wethouders onder vermelding van het kenmerk 1179823. Uw plan toetsen wij in deze fase uitgebreid op haalbaarheid met als sluitstuk het principebesluit van het college van burgemeester & wethouders. Concreet houdt deze toets in dat wij in overleg met u uw plan uitgebreid bespreken om te beoordelen welke onderzoeken nodig zijn om het plan in uitvoering te nemen.

De vereisten die aan het indienen van het principeplan worden gesteld zijn:

- een uiteenzetting van de wijze waarop de meegegeven aandachtspunten en adviezen zijn verwerkt in uw plan;
- Inzicht in de wijze waarop u de omgeving wenst de betrekking bij deze ontwikkeling;
- een uitgebreide motivatie en beschrijving van het plan (wat is concreet uw plan en waarom/wat is de noodzaak);
- een voorlopig ontwerpschets van de huidige en gewenste situatie (op minimale schaal 1:1000).

Geen garantie voor vergunning

Wij wijzen u erop dat een positieve beoordeling van het principeplan niet automatisch leidt tot de verlening van een omgevingsvergunning. Tijdens de planologische procedure kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen en kunnen adviesorganen advies uitbrengen op uw plan. De ingebrachte zienswijzen en adviezen wegen mee bij de uiteindelijke beslissing op uw aanvraag.

Leges

De leges voor deze stap bedragen € 2.400,-. Uw aanvraag principeverzoek nemen wij in behandeling zodra u de leges heeft voldaan. De kosten voor het in behandeling nemen van uw aanvraag 'onderzoek vooroverleg' worden in mindering gebracht.

Tot slot

De geldigheidsduur van het positieve ambtelijke advies op uw aanvraag is maximaal één jaar geldig na de verzenddatum van deze brief. Indien u binnen deze termijn geen vervolg geeft aan uw verzoek, sluiten wij uw zaak. U dient na deze datum een nieuwe aanvraag 'onderzoek vooroverleg' in te dienen.

Verder wijzen wij u erop dat deze beslissing op uw verzoek om een onderzoek vooroverleg geen besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er is daarom geen bezwaar- en beroepsmogelijkheid.

Aan de in deze brief vermelde termijnen kunnen geen rechten worden ontleend.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,



Medewerker team Planvorming



Bijlage I

Hoe hebben wij uw vooroverlegplan beoordeeld?

Wij hebben uw vooroverlegplan getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- adviezen van vakspecialisten

In deze bijlage leest u de beoordeling.

1. Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

U wenst op het perceel Torenstraat 31, 3861BT Nijkerk (hierna: planlocatie) een nieuw appartementencomplex met 11 appartementen te realiseren. De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018'. Het perceel is voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Voorts kent het perceel de aanduidingen 'Bouwwvlak', 'Specifieke vorm van waarde – 10' en 'Overige zone – categorie 1'.

2. Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het beoogde gebouw zal geplaatst worden binnen de tuinbestemming en de woonbestemming, maar wel buiten het aangeduide bouwwvlak. De hoofdvorm van het beoogde gebouw verschilt van het huidige gebouw. Het initiatief is daarmee in strijd met de artikel 11, lid 1, onderdeel d, artikel 16, lid 2.1, onderdeel a, en artikel 20, lid 2.1, onderdeel b, van het bestemmingsplan.

3. Buitenplans afwijken of herziening bestemmingsplan

De afwijkings- en wijzigingsregels uit het bestemmingsplan bieden geen mogelijkheden om ten faveure van dit initiatief af te wijken middels een omgevingsvergunning of het bestemmingsplan te wijzigen. Ook gebruik van artikel 4 van Bijlage II van het Bor biedt geen soelaas. Daarmee blijft over artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, subonderdeel 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (buitenplans afwijken) of artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (wijzigen bestemmingsplan).

3a. Herziening bestemmingsplan

De gemeenteraad stelt overeenkomstig artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan, of de herziening van het bestemmingsplan, vast. Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet. Het vaststellen van een bestemmingsplan moet ten behoeve zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan de gemeenteraad besluiten om al vastgestelde bestemmingsplannen te herzien.

Als de gemeenteraad het bestemmingsplan dat van toepassing is op de planlocatie herziert, moet dit zijn ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Er dienen dus ruimtelijke argumenten te zijn om in dit specifieke geval het bestemmingsplan te herzien.

3b. Buitenplans afwijken

Naast de hiervoor genoemde bestemmingsplanherziening, is het ook mogelijk om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan waarbij niet voldaan hoeft te zijn aan de voorwaarden van het bestemmingsplan. Dit is het zogenoemde 'buitenplans afwijken' (vroeger het projectbesluit genoemd) op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt aan de volgende aspecten getoetst:

1. een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. de geldende (milieu)wetgeving;
3. een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Een 'goede ruimtelijke onderbouwing' is vergelijkbaar met de onderbouwing welke ook nodig is voor een bestemmingsplan. In deze onderbouwing moet uitgelegd worden waarom een bepaalde nieuwe ontwikkeling, die in strijd is met het bestemmingsplan, toch kan worden toegestaan. De aanvrager moet een goede ruimtelijke onderbouwing aanleveren, waarin aannemelijk wordt gemaakt dat er in dit geval afgeweken moet worden van het geldende bestemmingsplan.

4. Advisering

In het kader van het vooroverlegonderzoek is op diverse aspecten geadviseerd door vakspecialisten werkzaam bij de omgevingsdienst de Vallei en de gemeente Nijkerk. Deze adviezen zijn hieronder uiteengezet.

4a. Archeologie

Gelet op de overschrijding van de geldende ondergrens (100 m² / 30cm) is archeologisch onderzoek noodzakelijk voorafgaand aan uitvoering van het beoogde bouwplan. Ik zou echter graag eerst de funderingsgegevens (diepte balken/palenplan, kelders e.d.) toetsen om te kijken welk type archeologisch onderzoek hier het meest zinvol is. Dit is echter nog niet nodig in een (eventuele) bestemmingsplan-fase, maar kan ook daarna.

4b. Bodem

Het gebruik van de locatie wordt niet gevoeliger. In 2015 is er een bodemonderzoek op dit perceel uitgevoerd. Hieruit bleek dat er een sterke verontreiniging met lood aanwezig was. Deze is inmiddels middels een BUS melding gesaneerd, maar de instemmingsbrief van de provincie is hiervan niet bij ons bekend. Deze brief is nodig om in te stemmen met de geplande bouwplannen.

4c. Cultuurhistorie

Het woonhuis is gebouwd in 1966 op de plek van oudere bebouwing. De woning is ontworpen door architect [REDACTED] uit Nijkerk (huidige Amnicus Architecten). De huidige bebouwing heeft geen monumentenstatus, maar is gelegen op de hoek van de Torenstraat en de Koetsendijk. De Koetsendijk is een belangrijke oude straat van Nijkerk, die de haven met de binnenstad verbindt en de 'toegangspoort' vormt naar de binnenstad. De straat staat genoemd op de kaart van Nijkerk van 1832. Deze locatie is

000045.03



dus voor de binnenstad van groot belang. Het voorstel is nu om de huidige woning te slopen en daar een nieuwbouw appartementengebouw voor terug te plaatsen. Het woonhuis heeft geen hoge cultuurhistorische waarde, het slopen is daarom akkoord. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de korrelgrote van bebouwing in de omgeving. De vorm en het volume passen goed in dit gebied. Het is een mooie overgang van de historische binnenstad naar de haven. De eerste tekening worden dus positief beoordeeld.

4d. Ecologie

Er is onderzoek naar beschermde soorten nodig in de te verwijderen bebouwing en het aanwezige groen. Dit in verband met de aansluiting en wellicht de belemmering van de uitvliegmogelijkheden van de omliggende bebouwing. Tevens moet rekening gehouden worden met het aspect stikstof aangezien de gebruiksfase tot meer verkeersbewegingen gaat leiden. Er zal dus mogelijk ook een AERIUS-berekening uitgevoerd moeten worden.

4e. Geluid

Het plangebied is gelegen direct aan een aantal wegen. De voorkeursgrenswaarde voor geluid zal voor deze nieuwbouw worden overschreden. Er is dus een onderzoek wegverkeerslawaaai noodzakelijk. De nieuwbouw is gelegen net buiten de geluidzone van het industrieterrein Arkervaat. De geluidbelasting vanwege dit terrein op de nieuwbouw zal dan ook niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee is een onderzoek naar geluid niet noodzakelijk. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen andere bestemmingen gelegen die op grond van de richtafstand geluid van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering een knelpunt vormt. Een onderzoek industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

4f. Geur

De planlocatie ligt in de cumulatieve geurzone van de veevoederfabrieken. Er worden geurgevoelige functies toegevoegd in dit gebied. Er dient gekeken te worden of de toevoeging van geurgevoelige objecten, zoals het plan voorstaat, mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. Ook dient onderbouwd te worden, mede op basis van het provinciaal beleid over geuroverbelaste situaties, waarom het toevoegen van geurgevoelige functies in deze zone akkoord is.

4g. Industriële milieuzonering

Voor de omgeving zal dit plan vanuit het oogpunt van milieuzonering bijna geen effect hebben op de omgeving. Omgekeerd zijn er geen zaken in de omgeving die vanuit milieuzonering nader onderzocht hoeven worden dan wel een probleem vormen voor dit plan.

4h. Inbreidingslocaties en bestaande bouw: advies over riolering & water

Voor het riool is het uitgangspunt: gescheiden aanleggen en bij het aanvragen van de omgevingsvergunning indien nodig, inhoudelijk advies geven over de uitvoering.

4i. Ontsluiting en parkeren

Parkeren wordt getoetst aan de Nota Parkeernormen 2021. Omdat er geen gegevens bekend zijn of dit koop, huur of een mix wordt, is een exacte berekening niet te maken daar de parkeernota onderscheid maakt naar huur en koop gedifferentieerd naar grootte. Maar uitgaand van het meest gunstige scenario, alleen huur, is de parkeervraag 10,5 pp. Hiervan is 7,2 pp bewoners en 3,3 pp bezoekers. Het parkeren voor bezoekers kan voor een centrum locatie worden afgekocht en ondergebracht in een van de bronpunten. Bewoners parkeren dient op eigen grond te worden opgelost. Graag onderbouwen op welke

wijze u wenst te voldoen aan de parkeervraag. In het huidige plan zijn 5 parkeerplaatsen door u ingetekend.

4j. Stedenbouwkundig

In het boekwerk is de geschiedenis van de locatie uiteengezet. De hoek mag een accent hebben. Beide vleugels begeleiden de aanliggende straten, Torenstraat en Koetsendijk. Bij de laatstgenoemde moet er ook rekening worden gehouden met de nabijheid van een gemeentelijk monument dat als oostelijke buur voorbij de parkeerplaats ligt. Om deze aansluiting in balans te krijgen is gekozen voor een langskap met dakkapellen als onderbreking.

Aan de zijde van de Torenstraat is het verticale ritme van het aangrenzende eengezinshuis opgepakt. Daarna wordt de hoek op de juiste manier vormgegeven zodat beide vleugels samenkomen in het hoekgebouw. Er is uiteindelijk evenwicht gekomen. In de presentatie die is meegestuurd worden ook de vorige stappen getoond met een hogere kap en nokhoogte en andere gevelindelingen. Deze zijn stedenbouwkundig en architectonisch niet acceptabel. De beelden van de pagina's 21, 23 en 25 zijn de juiste beelden. De plattegronden verschillen niet veel bij een andere keuze voor een ontwerp.

Een aandacht is het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor deze herontwikkeling. Een klein gedeelte, 5 stuks, kan op eigen terrein worden gerealiseerd. De overige benodigde plaatsen zullen in het centrum moeten worden gevonden. De locatie voor de afvalinzameling moet nog worden bepaald.

4k. Woonvisie

Er is nog geen informatie over de huur- en/of verkoopprijzen voor de appartementen, hier kan dus nog geen advies over worden gegeven. De richtlijnen daarvoor zijn terug te vinden in de tabellen op pagina 14 en 43 van de Woonvisie 2020+. Naast de richtlijnen over de prijssegmenten, moet minstens 10% van de woningen geschikt zijn voor senioren. Hier mag niet vanaf geweken worden, u, als initiatiefnemer, zal dus minstens 1 van de appartementen geschikt moeten maken voor senioren. Zie voor meer informatie daarover onder andere pagina 42/43 van de Woonvisie 2020+.

5. Conclusie

Naar aanleiding van het vooronderzoek is er een eerste globale scan gemaakt. Om het initiatief mogelijk te maken zal of doormiddel van een omgevingsvergunning (het zogeheten projectbesluit) worden afgevoerd van het geldende bestemmingsplan of het bestemmingsplan dient herzien te worden. Daar het ontwerp bijdraagt tot een verdere opwaardering van de binnenstad van Nijkerk en er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn, wordt er ook planologisch positief over geadviseerd. Wel is er op meerdere aspecten er aanvullend onderzoek nodig. Het uiteindelijke planologische oordeel is afhankelijk van dit aanvullende onderzoek. Er dient voor de volgende aspecten aanvullend onderzoek plaats te vinden:

- Archeologie
- Bodem (opvragen brief provincie)
- Ecologie (soorten en mogelijk AERIUS)
- Geur
- Ontsluiting en parkeren