

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2024-068	Zaaknummer:	1595079
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen		
Korte inhoud:	Bij besluit van 21 april 2022 heeft uw raad besloten om het perceel aan de Ds. Kuypersstraat te Nijkerk aan te kopen van MBO Amersfoort ten behoeve van een transformatie naar (maatschappelijk) wonen. Met de raadsinformatiebrief van 9 maart 2022 bent u geïnformeerd over de gebiedsuitwerking voor Spoorkamp 1 en 2. Met de raadsinformatiebrief van 28 november 2023 bent u geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorkamp 1B Wonen' die de transformatie van enkele percelen aan de Ds. Kuypersstraat naar (maatschappelijk) wonen mogelijk maakt. U wordt nu gevraagd het bestemmingsplan 'Spoorkamp 1B Wonen' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de beantwoording van de drie ingediende zienswijzen.		

Datum B&W:	24 juni 2024	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	---------------------	----------------------------	----------------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve planaanpassingen bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen';
2. het 'Bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0207-0002;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. de kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van de woningen op te nemen in de meerjarenbegroting 2026 tot en met 2029 voor een bedrag van € 7.950.

Inleiding

Met de raadsinformatiebrief d.d. 9 maart 2022 is de raad geïnformeerd over het collegebesluit van 22 februari 2022 en de start van de gebiedsuitwerking voor Spoorkamp 1 en 2. Aangekondigd is dat voor het gebied Spoorkamp 1B de mogelijkheden worden onderzocht om kantoorruimte weg te bestemmen en mogelijkheden voor (tijdelijk) wonen toe te voegen. Spoorkamp 1B is het gebied aan de Ds. Kuypersstraat te Nijkerk, waar onder andere de eerste 28 tiny houses en kerkgebouw De Fontein aanwezig zijn. In Spoorkamp 1B ligt ook het perceel dat uw raad bij besluit van 21 april 2022 heeft aangekocht van MBO Amersfoort. In het raadsvoorstel van 21 april 2022 is terug te lezen dat het perceel is aangekocht om als gemeente maximale regie te hebben op de invulling van Spoorkamp 1B en te onderzoeken of het wenselijk is om een deel te laten transformeren naar (maatschappelijk) wonen.

Voor u ligt het voorstel om het bestemmingsplan 'Spoorkamp 1B Wonen' gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan 'Spoorkamp 1B Wonen' bevat drie verschillende woonbestemmingen waarmee het mogelijk is te voorzien in het genoemde (maatschappelijk) wonen. Het gaat om de volgende woonbestemmingen:

1. 'Wonen – Tiny Houses', om de bestaande 28 tiny houses permanent te bestemmen (zonder ontwikkelmogelijkheden);

2. 'Wonen – Woongebouw', om een appartementengebouw van maximaal 18 zelfstandige woningen te realiseren;
3. 'Wonen', in de vorm van een woonhof met gemeenschappelijke binnentuin.

Binnen deze woonbestemmingen is het mogelijk om het woonprogramma vorm te geven. Al deze woningen zijn geschikt voor starters, ouderen en spoedzoekers. Er heeft afstemming met Woningstichting Nijkerk (WSN) plaatsgevonden over het woonprogramma en de mogelijkheden uit het vast te stellen bestemmingsplan 'Spoorkamp 1B Wonen'.

Het bestemmingsplan 'Spoorkamp 1B Wonen' heeft als ontwerp ter inzage gelegen van donderdag 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. Bij het beantwoorden van de zienswijzen is geconcludeerd dat het wenselijk is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit wordt in dit voorstel toegelicht.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Spoorkamp 1B Wonen' biedt het juridisch-planologisch kader voor het permanent bestemmen van 28 tiny houses en de ontwikkeling en realisering van 18 gestapelde woningen en 12 hofwoningen. Het betreft een aanvulling op de bestaande woningvoorraad, in het bijzonder vanwege de doelgroep voor deze woningen: starters, ouderen en spoedzoekers.

Argumenten

1.1 De beantwoording van de zienswijzen heeft tot wijzigingen geleid

Van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 heeft het ontwerp van het plan met alle bijlagen voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden en één is afkomstig van verschillende gebruikers (De Fontein, Corlaer College en Mozaïek033) in de omgeving. Alle zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. Van de resultaten is verslag gemaakt in de 'Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen'.

Belangrijkste uitkomsten hieruit zijn:

- De vormgeving van het openbaar gebied in Spoorkamp 1B is alvast uitgewerkt in samenspraak met De Fonteinkerk, Corlaer College en Mozaïek033, zodat de intentie van de gemeente om de openbare ruimte straks goed bij het nieuwe woonmilieu te laten passen al in deze fase duidelijk is. De inrichting van de openbare is geen onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen en om die reden leidt dit niet tot aanpassingen. De concept inrichting van de openbare ruimte is al bijlage 3 opgenomen bij dit raadsvoorstel;
- Het akoestisch onderzoek is aangevuld door ook mogelijke reflectie van de geluidswal met topscherm te berekenen, richting de omliggende bestaande woningen aan de Amersfoortseweg. Conclusie was dat de situatie voldoet aan de geluidsnormen ondanks een lichte verhoging. Als tegemoetkoming wordt het topscherm uitgevoerd in geluidsabsorberende materialen en dan is er geen sprake meer van een waarneembare verhoging van de geluidsdruk. Deze conclusie is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan en wordt meegenomen bij de verdere uitwerking;
- Ter hoogte van de woning Kerkeland 34 wordt in overleg met de indiener van de zienswijze een scherm of gaaswerk geplaatst waar een groenblijvende klimop-plant tegenaan kan groeien. Deze klimop-plant wordt ingeplant op de aardenwal in de groenstrook die de Ds.Kuypersstraat begeleidt. De klimop-plant wordt volgroeid aangeleverd en gelijk vanaf plaatsing wordt het zicht richting de Ds.Kuypersstraat dan weggenomen. Dit zicht was het meest voorname bezwaarpunt. Deze aanpassing ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen en om die reden leidt dit niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan;

De volledige beantwoording van de zienswijzen is terug te lezen in de Nota in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel.

2.1 In het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen is gemotiveerd dat de beoogde situatie voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en de omgeving van het plangebied en dat de belangen van gebruikers en eigenaren in de omgeving niet worden geschaad.

Conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw raad bevoegd om voor het grondgebied van de gemeente een bestemmingsplan vast te stellen waarbij, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. De uitkomsten uit de 'Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen' worden verwerkt in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Met deze wijzigingen is er sprake van een bestemmingsplan waarin is gemotiveerd dat het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen die daarvoor gelden. In het bijzonder is dit de toets aan de goede ruimtelijke ordening die volgt uit de Wro. Omdat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd toen de Wet ruimtelijke ordening van kracht was, wordt hier aan getoetst. Dit is nog toegelicht onder het kopje 'Kanttekeningen'.

2.2 Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan maakt (maatschappelijk) wonen op het perceel dat na het raadsbesluit van 21 april 2022 is aangekocht

Met het besluit van 21 april 2022 heeft uw raad besloten om het perceel van MBO Amersfoort in Spoorkamp 1B aan te kopen. In het raadsvoorstel dat hoort bij het raadsbesluit van 21 april 2022 is het voornemen terug te lezen om het aangekochte perceel te bestemmen voor (maatschappelijk) wonen. Maatschappelijk wonen betekent hier het toevoegen van woonruimte voor kwetsbare groepen (o.a. beschermd wonen en pauzewoningen) maar ook voor andere doelgroepen (o.a. starters, studenten en ouderen). Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan voorziet met verschillende woonbestemmingen ('Wonen – Woongebouw' en 'Wonen') in deze behoefte en bevat de benodigde bouwmogelijkheid. Daarmee is het gebruik nog niet direct geborgd/verzekerd. Dat gebeurt met inzet van:

- de gemeentelijke doelgroepenverordening – vastgesteld bij raadsbesluit van 14 oktober 2021 en 22 juni 2023. De gemeentelijke doelgroepenverordening maakt het mogelijk om de woningen die worden gerealiseerd toe te wijzen aan de specifieke doelgroepen;
- afspraken met de toekomstige exploitant. Gemeente Nijkerk is eigenaar van de gronden in het plangebied. In een anterieure overeenkomst en een eventuele verkoopsakte worden afspraken vastgelegd omtrent de toewijzing van de nieuwe woningen.

3.1 een exploitatieplan is niet noodzakelijk omdat de financiële uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd

De gemeente is de enige grondeigenaar in het plangebied. De gemeente voert hierbij de grondexploitatie voor het gehele gebied. Om deze reden is het niet noodzakelijk om een afzonderlijk exploitatieplan vast te stellen voor de ontwikkeling en realisering van het woningbouwproject. Onder het kopje 'Financiën' verderop in dit raadsvoorstel is toegelicht op welke wijze dit project is meegenomen in het Meerjarenprognose Grondbedrijf, het MPG.

4.1 . de kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van de woningen op te nemen in de meerjarenbegroting 2026 tot en met 2029 voor een bedrag van € 7.950.

In het raadsbesluit over de visie beheer openbare ruimte d.d. 24 september 2019 is besloten om bij ontwikkelingsplannen of inbreidingslocaties de beheerkosten voor het jaarlijks onderhoud in beeld te brengen. Op basis hiervan worden voor woningbouwlocaties de jaarlijkse beheerkosten van de openbare ruimte, na realisatie van het woonrijpmaken, in de meerjarenbegroting. Hiermee kan de openbare ruimte van deze nieuwe ontwikkelingen opgenomen op de normen die zijn vastgesteld in de Visie beheer openbare ruimte op het

gebied van een schone, hele en veilige openbare ruimte. Op basis van hiervan worden de kosten voor onderhoud van de openbare ruimte geraamd op € 7.950.

De dekking van deze kosten vindt plaats door inkomsten vanuit WOZ, de rioolheffing, afvalstoffenheffing en hogere algemene uitkering uit het gemeentefonds door de groei van het aantal woningen en inwoners binnen Nijkerk

Kanttekeningen

2.1 Dit bestemmingsplan doorloopt nog de procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening omdat deze vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure (terinzagelegging) is gebracht, blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende Algemene Wet bestuursrecht. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het vanaf dat moment deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

2.2 Het perceel in spoorkamp 1B waar het 'verzamelkantoor Ds. Kuypersstraat' staat maakt geen onderdeel uit van het plangebied

De vraag om het 'verzamelkantoor Ds. Kuypersstraat' ter herbestemmen naar bestemming Wonen is in het verleden regelmatig bij ons langsgekomen. Dat was in een periode dat het kantoorgebouw grotendeels leegstond. Inmiddels is dit veranderd en is het kantoorgebouw voor 95% in gebruik door kantoren en door een maatschappelijke voorziening (kerk). Het bestemmingsplan houdt rekening met een toekomstige omvorming van dit kantoorgebouw naar bestemming 'Wonen' doordat dit scenario onderdeel is van het uitgevoerde akoestisch onderzoek en er in de verbeelding van het bestemmingsplan ruimte is gereserveerd voor een aardenwal met geluidsscherm in de bestemming 'Groen';

Financiën

Voor het gebied Spoorkamp 1b is een 'bouwgrond in exploitatie' een zogenoemde grondexploitatie geopend. Over de grondexploitaties wordt gerapporteerd in het Meerjarenprognose Grondbedrijf (hierna: het MPG). Deze wordt bij de begroting en jaarrekening door de raad vastgesteld. De kosten voor het herinrichten van de openbare ruimte zijn reeds meegenomen in het MPG. De terugkoop van het MBO perceel en de nieuwe invulling is verwerkt in het MPG 2022, op pagina 24 en 25. De omzetting van de MBO-kavel naar woningbouw leverde een verslechtering van het resultaat op van € 608.000 netto contante waarde.

Het laatst bekende resultaat van de grex Spoorkamp 1b is te vinden in MPG 2024, die bij de rekening 2023 is vastgesteld, zijnde € 870.000 netto contante waarde (NCW) positief. In deze grondexploitatie was het uitgangspunt dat we 9.343 m² aan uitgeefbare gronden hadden. Het daadwerkelijk aantal m² uit te geven gronden is 7.592 m². De oorzaak ligt in het feit dat we op dit moment enkel het bestaande gebruik bestemmen voor het perceel waar de tiny houses staan. In de toekomst is het denkbaar dat WSN, na afschrijving van de tiny houses, met een nieuw plan voor dit terrein komt waarvoor ruimere gebruiksmogelijkheden benodigd zijn. De eventueel extra benodigde gronden zullen op dat moment tegen de dan geldende grondprijzen worden verkocht. Op dit moment verslechtert hierdoor het resultaat met € 167.000. De aanpassing van het aantal m² zal meegenomen worden in het eerstvolgende op te stellen MPG, dus in het MPG 2024.

Communicatie

Op 14 november 2023 zijn omwonenden geïnformeerd over het voornemen tot transformatie Spoorkamp 1B naar 'Wonen' tijdens een inloopavond in de scholengemeenschap Accent. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is toen alvast gedeeld met omwonenden. Er zijn twee reactieformulieren ontvangen.

De twee reactieformulieren die zijn ontvangen gingen over de inrichting van de openbare ruimte, het aantal parkeerplekken en dit heeft niet tot aanpassingen geleid in het bestemmingsplan.

Verder is er overleg geweest met de indieners van de zienswijzen, op meerdere momenten. Tijdens dit overleg is gericht gezocht naar het wegnemen van de bezwaren en dit heeft geleid tot afspraken. De afspraken zijn te lezen onder de argumenten onder punt 1.1 en waar dit heeft geleid tot wijzigingen aan het bestemmingsplan is dit te lezen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen'.

Vervolg

Het bestemmingsplan leggen wij binnen zes weken na de vaststelling opnieuw ter inzage voor de beroepsprocedure (kennismakingsbesluit). Dit doen wij op de gebruikelijke wijze door kennisgeving van uw besluit op de gemeentepagina, op de gemeentelijke website en de website 'officiële bekendmakingen.nl' (Gemeentebled). Voorts stellen wij het gewijzigd vastgestelde plan digitaal beschikbaar op 'Ruimtelijkeplannen.nl'. De reclamanten stellen wij per brief in kennis van uw besluit en van de mogelijkheid om in beroep te gaan (mededelingsplicht). Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen;
2. Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen;
3. Concept inrichting openbare ruimte;

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-068

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 24 juni 2024;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve planaanpassingen bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen';
2. het 'Bestemmingsplan Spoorkamp 1B Wonen' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0207-0002;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. de kosten voor het dagelijks beheer, na realisatie van de woningen op te nemen in de meerjarenbegroting 2026 tot en met 2029 voor een bedrag van € 7.950.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 19 september 2024,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA