

MEMO

DATUM : 5 februari 2024
ONDERWERP : Kaders bij verklaring van geen bedenkingen herontwikkeling Torenstraat 31 te Nijkerk naar woongebouw
VAN : Michiel As, team Planvorming

1. Inleiding

Deze memo bevat de beschrijving van de verschillende kaders die de gemeenteraad vaststelt als voorwaarden bij het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de herontwikkeling van het perceel Torenstraat 31 te Nijkerk naar woongebouw met 11 appartementen.

2. Ruimtelijke kaders

2.1. Voor ontwikkelingen op de planlocatie gelden de eerder door de raad gestelde kaders uit de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012) en het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad
Centraal uitgangspunt is dat de herontwikkeling zich voegt binnen de contouren van eerder gestelde kaders, zoals in de in 2012 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan, het document Visie Aantrekkelijk Nijkerk en de beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Nijkerk (2017).

De ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan is als kaderstellend document ook onderdeel geworden van het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad. In het beeldkwaliteitsplan wordt voor de binnenstad en een aantal herontwikkelingslocaties aangegeven op welke wijze er een bijdrage geleverd moet worden aan sterker samenhangend en meer hoogwaardig stadsbeeld voor zowel bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte. Uit deze documenten volgt dat een appartementengebouw van drie lagen met kap op de hoek een passende invulling is van de hoek Torenstraat – Koetsendijk. Hierbij is er sprake van een eigentijdse, vanzelfsprekende en beheerste wijze waarop het bouwplan zich in de bestaande gevelwand van omliggende bebouwing voegt en maakt zo deel uit van de omgeving. Verder is het volgende beschreven in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan: 'het appartementengebouw toont zich als een samenstel van meerdere gebouwdelen door verschillende geveluitwerkingen, materiaal- en kleuroepassing, gebouwhoogte en kapvorm.'

In de raadsinformatiebrief van 5 juni 2023 is beschreven hoe het huidige plan past binnen de ontwikkelingsvisie. Het appartementengebouw bestaat volgens de huidige tekeningen uit meerdere gebouwdelen zodat het zich schikt naar de uitstraling van de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De hoek heeft een accent door de goot- en nokhoogte van, respectievelijk, maximaal 9 en 13 meter. Beide vleugels begeleiden de aanliggende straten, Torenstraat en Koetsendijk. Bij de Koetsendijk moet 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, zogeheten, langskap parallel aan de Koetsendijk 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. Op deze manier wordt evenwicht bereikt tussen de verschillende bouwdelen .

In het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad, op de kaart met de gebiedsindeling is het plangebied aangeduid als 'middeleeuwse bebouwingsstructuur'. Hiervoor zijn extra criteria opgenomen: parcellering: panden zijn niet breder dan overspanning van één of twee houten balken. Voor bijzondere bebouwing kan een uitzondering worden gemaakt; maat, schaal, ontwerp, materiaal, kleur, textuur, verschilt van naastliggend(e) pand(en); de gevelopbouw bestaat uit een driedeling: plint - middendeel - kap. Relatief hoge begane grondverdieping; gevelopeningen zijn verticaal geled en hebben diepe neggen. Deuren en ramen zijn veelal voorzien van bovenlichten; kleinschaligheid en verticaliteit zijn kenmerkend. Vaak zijn er 2 of 3 venster assen; kleinschalige dakkapellen zijn toegestaan en zorgen voor fragmentatie van het dakvlak; buitenruimten op de verdiepingen dienen inpandig vormgegeven te worden (dus geen uitstekende balkons); langs de (bredere) straten en pleinen komen incidenteel stoepen voor;

2.2. Overhangende balkons zijn aan de Torenstraat en aan de achterzijde passend binnen de aanwezige cultuurhistorische waarden

Aandachtspunt bij de toets aan het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad (2017) (hierna: BKP Binnenstad) zijn de uitstekende balkons die nu in het bouwplan zitten. Uit de tekst hierboven blijkt dat het BKP Binnenstad overhangende balkons niet toestaat op de planlocatie maar enkel met de hardheidsclausule kan er door het college worden afgeweken van de eisen uit het BKP Binnenstad. Naar aanleiding van die constatering en ook naar aanleiding van de inloopbijeenkomst van 14 november 2023 en de binnengekomen reacties daarna is nogmaals grondig onderzocht welke noodzaak er is om in dit bouwplan overhangende balkons toe te passen. Dit heeft er toe geleid dat de overhangende balkons aan de Koetsendijk uit het bouwplan zijn verwijderd omdat aan de Koetsendijk overhangende balkons niet passen in de cultuurhistorische kwaliteiten en de historische bebouwing aan de Koetsendijk. Het bouwplan bevat nu enkel nog uitstekende balkons aan de zijde van de Torenstraat en één aan de achterzijde van het pand bij de parkeerplaatsen. Aan de Torenstraat voegt het pand zich in een rijtje moderne woningen (opgeleverd in 2018) en zijn de cultuurhistorische waarden die er aan de Koetsendijk zijn niet aanwezig. Ditzelfde geldt voor de achterzijde bij het parkeerterrein richting die woningen aan de Torenstraat. Het balkon op de eerste verdieping bij de entree naar het parkeerterrein is desondanks verwijderd en verplaatst naar de zijkant van het gebouw omdat het risico bestond dat het overhangend balkon op deze hoogte de doorgang van groter (vracht)verkeer belemmert. Het balkon op de tweede verdieping bij de entree naar het parkeerterrein is wel behouden omdat deze op die hoogte geen belemmering voor (vracht)verkeer betekent en het bouwbesluit eist dat er een buitenruimte wordt gerealiseerd vanwege het formaat van het bijbehorende appartement. Hier is het dus gelet op de beeldkwaliteit wel passend om uitstekende

balkons toe te staan en is het bovendien gewenst om daarmee de kwaliteit van de woningen te vergroten zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Voor de overhangende balkons aan de Torenstraat en het overhangende balkon op de tweede verdieping bij de entree naar het parkeerterrein zijn wij dan voornemens de hardheidsclausule toe te passen, zoals bedoeld in het BKP Binnenstad.

2.3. Het toestaan van een grotere hoeveelheid wooneenheden leidt tot knelpunten binnen de inbreidingslocatie en te veel druk op de omgeving maar het toestaan van een kleinere hoeveelheid wooneenheden leidt tot een financieel onhaalbaar plan

Uit de bouwtekeningen die als bijlage zijn gevoegd bij de raadsinformatiebrief van 5 juni 2023 blijkt dat het bouwplan voorziet in 11 appartementen. Het gaat om appartementen met wisselende oppervlakten, waarvan de meeste appartementen een formaat kleiner dan 50 m² hebben. Het toestaan van een grotere hoeveelheid wooneenheden leidt tot knelpunten binnen de inbreidingslocatie of te veel druk op de omgeving.

2.4. De Woonvisie 2020+ is het geldende gemeentelijke beleid voor de woningbouwprogrammering

Sinds 25 juni 2020 is de Woonvisie 2020+ het leidende kader voor woningbouwprojecten in gemeente Nijkerk.

Het appartementencomplex omvat in de huidige plannen 11 huurappartementen. Om te voldoen aan de Woonvisie 2020+ is dan de volgende verdeling nodig voor dit project:

- 35% = 4 woningen in sociale segment
- 10% = 1 woningen in lage middensegment (huur/koop)
- 15% = 2 woningen in hoge middensegment (huur/koop)
- 40% = 4 woningen zijn niet gereguleerd

Hierbij moet er minimaal 10% van de woningen geschikt zijn voor senioren. Het voldoen aan de Woonvisie 2020+ is een voorwaarde voor het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen.

2.5. De Nota Parkeernormen 2021 – 2026 is het leidend kader voor de parkeerbehoefte

Het bouwplan is getoetst aan het geldende gemeentelijke beleid zoals vermeld in de Nota Parkeernormen 2021 – 2026. Uit de Nota Parkeernormen volgt dat de parkeerbehoefte voor het huidige bouwplan als volgt is:

Nijkerk centrum	functie	aantal	eenheid	norm	Parkeervraag
					11
woningen bewoners	huur, appartement, 50-100 m ²	3	woning	0,8 pp per woning	2,4
	huur, (studio)appartement, < 50 m ²	8	woning	0,6 pp per woning	4,8
woningen bezoekers	bezoekers van genoemde woningen	11	woning	0,3 pp per woning	3,3

In ieder geval het parkeren voor bewoners dient op eigen grond te worden opgelost. In de huidige situatie zijn er twee parkeerplaatsen op eigen terrein (zie afbeelding hieronder):



Figuur 1. Locatie bestaande parkeerplaatsen

De twee parkeerplaatsen op eigen terrein betekent dat er in de huidige situatie geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voor deze woning zijn voorzien en dat in de nieuwe situatie, in principe, ook alle parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dit blijkt niet volledig mogelijk maar binnen de In de nieuwe situatie zijn er op het eigen terrein vijf parkeerplaatsen voorzien, waarbij één parkeerplaats wordt gereserveerd voor een deelauto (als vervanging van 4 parkeerplaatsen), zo is al te lezen in de raadsinformatiebrief van 5 juni 2023. Daarmee is voorzien in 8 parkeerplaatsen op het eigen terrein – dit is het bewonersaandeel. Omdat het realiseren van meer parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, moet de ontwikkelaar voor het tekort aan parkeerplaatsen (bezoekersparkeerplaatsen) een storting doen in het parkeerfonds. Dit is mogelijk op basis van de Nota Parkeernormen 2021 – 2026 en wij zijn voornemens om dit toe te staan waarbij het bezoekersaandeel van 3 parkeerplaatsen wordt afgekocht in één van de centrale bronpunten. In dit geval zal dit in parkeergarage Bontekoe zijn.

2.6. Omdat het een private bouwontwikkeling op eigen grond betreft, komen alle plankosten van deze ontwikkeling voor rekening komen van de initiatiefnemer;

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van (bouw)plannen aan te tonen. Bij een definitieve omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst moeten worden gesloten met de initiatiefnemer, waarin afspraken worden vastgelegd over het gemeentelijk kostenverhaal en hoe om

te gaan met eventuele planschade, waardoor er geen sprake is van een financieel risico voor de gemeente. Zo is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

2.7. Het gemeentelijke beleid voor energieneutraal bouwen is van toepassing voor vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw.

Asad

Er zijn uitgangspunten voor energieneutraal bouwen vastgesteld. Het uitgangspunt – voor vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw – is dat in ieder geval tenminste energieneutraal gebouwd dient te worden en bij de bouw geen gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen en gebouwen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie.

De volgende energieprestatie-indicatoren worden meegegeven:

- BENG 1-eis: wettelijke norm
- BENG 2-eis = 0 kWh/m²
- BENG 3-eis = 100%

2.8. Het is belangrijk dat er een afweging van de belangen van de omwonenden plaatsvindt

Voor de ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012) (hierna: de ontwikkelingsvisie), waarin de eerste kaders voor dit plangebied zijn vermeld, is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Door de gemeenteraad commissie is van 7 september 2023 is aangegeven dat er voor dit concrete bouwplan, als uitwerking van de ontwikkelingsvisie, nog actuele participatie noodzakelijk is. Dit in het kader van een zorgvuldige belangenafweging, die noodzakelijk is voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

In vervolg op de raadscommissie van 7 september 2023, waarin een aantal omwonenden heeft ingesproken, is op initiatief van de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd op 14 november 2023, waarin er gelegenheid was om vragen te stellen over de aanloop en de stand van zaken van het traject en was het mogelijk om ideeën te geven over het bouwplan en reactie te delen met een reactieformulier.

Uit de naar aanleiding van de bijeenkomst op 14 november 2023 ontvangen reactieformulieren blijkt dat de aandachtspunten voor de buurt zijn:

- Omvang bouwplan (bouwhoogte + aantal appartementen);
- Balkons (overhangend/uitstekend);
- Gedeeld balkon;
- Mogelijke geluidsoverlast;
- Parkeerproblemen rondom de planlocatie;
- Toepassen deelauto;
- Doelgroep bouwplan

Naar aanleiding van de ontvangen reacties is het plan aangepast door het verwijderen van de overhangende balkons aan de Koetsendijk en het overhangende balkon op de eerste verdieping bij de entree naar het parkeerterrein vanaf de Koetsendijk. Verder is er met de bewoner van Torenstraat 29 goed overleg geweest over maatregelen die overlast van het balkon kunnen voorkomen. Ook met de Woningstichting (als eigenaar van de woningen aan de Torenstraat 19 tot en met 29) zijn afspraken gemaakt door de initiatiefnemer. Overleg met andere direct omwonenden moet plaatsvinden in het vervolgtraject en moet tot concrete afspraken over het bouwplan leiden, binnen de door de raad gestelde kaders.

In het vervolg van de procedure blijft aandacht voor de belangen van omwonenden noodzakelijk zodat een goede belangenafweging kan plaatsvinden. Als het komt tot afspraken met de omwonenden over de uitvoering van het bouwplan (binnen de kaders gesteld door de gemeenteraad) dan moeten deze worden geborgd in de omgevingsvergunning, of wel de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer aangaat.