

Ruimtelijke procedures rond de vernieuwingsplannen voor De Pol van Beweging 3.0

Aanleiding

Beweging 3.0 heeft het plan opgevat om haar gebouwen op De Pol in Nijkerk te herstructureren. Op hoofdlijnen is het plan om het huidige paviljoen te slopen en op dit deel van het terrein drie nieuwe gebouwen te realiseren. Met name wil Beweging 3.0 hiermee het aantal woonunits op De Pol uitbreiden. Het gaat dan niet alleen om woonunits voor mensen met een behoefte aan intensieve zorg, maar ook voor mensen met een mindere zorgvraag. Het uiteindelijke doel van Beweging 3.0 is om De Pol te maken tot een zorginclusieve woon- en leefomgeving, oftewel een omgeving waarbinnen mensen mét en zonder zorgvraag op comfortabele wijze samen kunnen wonen en elkaar ondersteunen.

Relatie tot het Bestemmingsplan / Omgevingsplan / Omgevingsvergunning

Het plan van Beweging 3.0 is niet inpasbaar binnen de regels van het bestemmingsplan *Nijkerk 1*, dat de gemeenteraad van Nijkerk op 28 juni 2012 heeft vastgesteld (vanaf 1 januari 2024 is dat het 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan, zie onderstaand tekstkader).

Omgevingswet en Omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking en heeft vanaf die datum iedere gemeente van rechtswege een omgevingsplan. De verschillende, eerder onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgestelde bestemmingsplannen gelden (vooralsnog) als 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan. Gemeenten in Nederland hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te zetten naar een actueel Ow-omgevingsplan. Ten aanzien van locatie De Pol betekent dit dat het bestemmingsplan *Nijkerk 1*, door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld op 28 juni 2012, de basis vormt bij het planologisch toetsen van het plan van Beweging 3.0 voor locatie De Pol.

Om de gewenste situatie mogelijk te kunnen maken is dan ook een omgevingsvergunning nodig, waarmee ontheffing kan worden verkregen van de regels van het bestemmingsplan, waarmee het plan van Beweging 3.0 voor locatie De Pol in strijd is. Het plan van Beweging 3.0 wijkt af van het bestemmingsplan als het gaat om de bouwhoogten van de drie nieuwe gebouwen en valt het oppervlak van één van deze gebouwen deels uit het hiertoe in het bestemmingsplan aangewezen bouwvlak. Daarnaast is het voornemen om ook mensen zonder zorgbehoefte een woonplek te bieden op De Pol niet mogelijk volgens de regels van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan.

Bevoegdheden en procedure

Het College van B&W van de gemeente Nijkerk is in de nu voorliggende procedure bevoegd om een besluit te nemen op het verzoek van Beweging 3.0 om het plan voor locatie De Pol, ondanks de strijdigheden met het huidige bestemmingsplan, tot uitvoering te mogen brengen. Dit Collegebesluit betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor een zogenoemde 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (Bopa).

Omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Aan initiatieven die niet rechtstreeks passen in het omgevingsplan en waarvoor het omgevingsplan ook geen (toereikende) binnenplanse afwijkmogelijkheden bevat, kan door gemeenten in beginsel op twee manieren worden meegewerkt: via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of via een wijziging van het omgevingsplan. Ingeval beide mogelijkheden open staan staat het een initiatiefnemer vrij om te kiezen voor een Bopa. Belangrijke voorwaarde om te komen tot een Bopa is dat het initiatief een voldoende concreet en/of afgebakend (bouw)plan omvat. Daarnaast is het belangrijk dat de inbreng van omwonenden en andere belanghebbenden in het proces van plan- en besluitvorming op afdoende wijze is geborgd. Vanuit deze basis biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om de benodigde omgevingsvergunningen voor de realisatie van een bepaald plan (hier: het plan van Beweging 3.0 voor locatie De Pol) separaat aan te vragen. Meer concreet kan als eerste een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het verkrijgen van toestemming om af te wijken van de regels van het huidige bestemmingsplan (Bopa fase-1: 'nieuw planologisch kader'), waarna de omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteiten wordt aangevraagd (Bopa fase-2: 'technische vergunning'). De nu door Beweging 3.0 gestarte procedure is gericht op het verkrijgen van een omgevingsvergunning 'Bopa fase-1'.

Als eerste stap in de voorliggende procedure heeft Beweging 3.0 een verzoek ingediend bij de gemeente Nijkerk om te komen tot een principebesluit. Meer concreet is het College van B&W verzocht om medewerking te verlenen aan de procedure, die nodig is om te komen tot realisatie van het plan van Beweging 3.0 voor locatie De Pol. Het gaat in de fase van de procedure vooral om de vraag of de gemeente dit plan wenselijk acht. Als het antwoord positief is, stelt de gemeente uitgangspunten en voorwaarden (kaders) op waaraan het (bouw)plan voor locatie De Pol dient te voldoen. Per brief van 16 augustus 2024 heeft het College van B&W aan Beweging 3.0 kenbaar gemaakt dat zij een positief principebesluit heeft genomen. Aan dit besluit heeft het College inhoudelijke en procesmatige kaders verbonden, die Beweging 3.0 in acht dient te nemen in de verdere uitwerking van de planvorming en de hieruit voortvloeiende aanvraag om een omgevingsvergunning. Met name acht het College het belangrijk dat Beweging 3.0 aantoont dat de planvorming in lijn is met het vastgestelde beleid en actuele visies van overheden, aan de van toepassing zijnde (milieu)normen voldoet, landschappelijk inpasbaar is en er een balans is in parkeervraag versus -aanbod. Bij dit alles stelt het College dat de gemeentelijke Woonvisie 2020+ het leidend kader is voor de woningbouwprogrammering bij deze ontwikkeling. Daarnaast benadrukt het College het belang van participatie. Eenduidig kan worden gesteld dat Beweging 3.0, net als de gemeente, het belang ziet om omwonenden te blijven betrekken bij de planvorming. Beweging 3.0 zal in ieder geval tot aan het moment van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning met de omwonenden in gesprek blijven.

Uiteindelijk zal het College van B&W een besluit nemen op de nog door Beweging 3.0 aan te vragen omgevingsvergunning. Op grond van het wettelijk adviesrecht voor gemeenteraden is het College echter verplicht om de gemeenteraad van Nijkerk om advies te vragen voorafgaand aan dit besluit. De Raad heeft bij dit alles echter de vrijheid om in te stemmen met het voorliggende plan van Beweging 3.0 en geen advies met (eventueel) aanvullende voorwaarden te geven aan het College.

Na indiening door Beweging 3.0 van de formele aanvraag om een omgevingsvergunning zal het College van B&W, zoals de Omgevingswet ook aangeeft, binnen een termijn van 8 weken (eenmalig met 6 weken te verlengen) tot een besluit moeten komen.