



gemeente

**Nijkerk**

## Raadsvoorstel



<b>Onderwerp:</b>	<b>Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan voor terrein Intres b.v.</b>
<b>Voorstelnummer:</b>	<b>2010-112</b>
<b>Korte inhoud:</b>	Vaststelling bestemmingsplan Overhorst 3 en beeldkwaliteitplan "Locatie Intres b.v. Hoevelaken"

<b>Datum:</b>	16 december 2010	<b>Portefeuillehouder:</b>	Wethouder Lambooij
<b>Agendapuntnummer:</b>		<b>Raadscommissie:</b>	GR 9 december 2010

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan Overhorst 3 gewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitplan "Locatie Intres b.v. Hoevelaken" vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Nijkerk.

### **Toelichting:**

#### **Inleiding**

Een deel van de geprojecteerde voorzieningen voor Station Hoevelaken, zijn voorzien op het terrein van Intres b.v. uit Hoevelaken. Intres b.v. heeft aangegeven haar "maatschappelijke bijdrage" te willen leveren aan de realisatie van Station Hoevelaken en mee te willen werken aan een grondoverdracht.

Intres b.v. heeft aangegeven dat het behoud van de bouwmogelijkheden die zijn toegekend aan de gronden die zijn betrokken bij de grondoverdracht gewenst is. Bovendien ontstaat door de voorgenomen omlegging van de Hoevelakense beek voor Intres b.v. een beter en aaneengesloten terrein.

Ter vervanging van de drie nu geldende planologische regimes voor het terrein van Intres b.v. en gegeven de aanstaande ontwikkelingen ten aanzien van station Hoevelaken op en nabij het terrein van Intres b.v. is daarom één nieuw integraal bestemmingsplan opgesteld: Overhorst 3. Ten behoeve van de beeldkwaliteit op het terrein is een specifiek beeldkwaliteitplan opgesteld: "Locatie Intres b.v. Hoevelaken". Beide plannen zijn opgesteld in overleg met (een vertegenwoordiging van) Intres b.v.

#### **Beoogd effect**

Een nieuw actueel planologisch en ruimtelijk kader vast te stellen voor het terrein van Intres b.v. aan de Koninginneweg 1 in Hoevelaken.

#### **Argumenten**

##### **1.1 Bestemmingsplan verwoord eenerschikking van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden**

Voor het terrein van Intres b.v. gelden op dit moment drie bestemmingsplannen, Overhorst (noordelijk deel), Overhorst 2- 2000 (zuidelijk deel) en Buitengebied 1985 (strook langs de Rijksweg A1). In totaliteit omvatten deze bestemmingsplannen al dan niet gerealiseerde bouwmogelijkheden. Uitgangspunt in het bestemmingsplan Overhorst 3 is om de bestaande planologische rechten (in bouwen- en gebruik) te behouden op het terrein dat in eigendom blijft van Intres b.v. Daarbij is rekening gehouden met de huidige eisen van het Bouwbesluit, het gegeven dat het zuidoostelijke deel van het huidige terrein wordt ingericht ten behoeve van (voorzieningen voor) Station Hoevelaken en eigendom wordt van de gemeente en de Hoevelakense beek wordt verlegd. De geldende planologische capaciteit op het terrein dat aan de gemeente Nijkerk wordt overgedragen is nu geïntegreerd in het terrein dat van Intres b.v. blijft. Ten opzichte van de geldende planologische

rechten zijn aanvullende kaders gesteld voor parkeren. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen binnen het bouwvlak om ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren.

**1.2** *Ontwerpbestemmingsplan Overhorst 3 heeft ter visie gelegen*

Conform de wettelijk voorgeschreven wijzen heeft het ontwerpbestemmingsplan Overhorst 3 ter visie gelegen. In de termijn zijn over het ontwerpplan geen zienswijzen ingediend.

**1.3** *Gewijzigde vaststelling door zienswijzen en ambtshalve beoordeling*

Ambtshalve wordt voorgesteld de terminologie in de toelichting en regels zodanig aan te passen dat deze voldoen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor de informatie omtrent het voorstel tot wijziging bij vaststelling wordt verwezen naar het raadsbesluit voor vaststelling van het bestemmingsplan Overhorst 3 en de daaraan als bijlage toegevoegde "Notitie Ambtshalve Planwijzigingen".

**1.4** *Geen aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan*

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat uw gemeenteraad in specifieke gevallen een exploitatieplan vaststelt. Overhorst 3 is een geval waarvoor een exploitatieplan kan worden vastgesteld. Dit is niet nodig als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (art. 6.12, lid 2 Wro).

Met Intres b.v. is consensus bereikt over een overeenkomst waarin naast de grondoverdracht ten behoeve van voorzieningen voor Station Hoevelaken, wederzijdse (financiële) verplichtingen zijn vastgelegd. Het gaat daarbij onder andere om een financiële bijdrage van Intres b.v. aan de gemeente in verband met het kostenverhaal en de wijze waarop de Hoevelakense beek wordt omgelegd. Met deze zogenaamde anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en bestaat er geen aanleiding voor het (opstellen en) vaststellen van een exploitatieplan.

**1.5** *Vaststellen bestemmingsplan is bevoegdheid van de gemeenteraad*

Het college heeft de voorbereidingen om te komen tot de vaststelling van een bestemmingsplan uitgevoerd. Uw raad is echter bevoegd om te beslissen over de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan Overhorst 3. In de bijlage bij dit voorstel is het daartoe strekkende raadsbesluit opgenomen.

**2.1** *Beeldkwaliteitplan opgesteld ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit*

Bij het bestemmingsplan Overhorst 3 is het beeldkwaliteitplan "Locatie Intres b.v. Hoevelaken" opgesteld. Dit beschrijvend document stelt nader eisen aan de wijze waarop uitvoering dient te worden gegeven aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Beoogd wordt hiermee de kwaliteit op het terrein en de samenhang met de omgeving te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan zal een richtlijn zijn bij de beoordeling van bouwaanvragen.

**2.2** *Beeldkwaliteitplan Locatie Intres b.v. Hoevelaken heeft als ontwerp ter visie gelegen*

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Overhorst 3 heeft het ontwerp van het beeldkwaliteitplan ter visie gelegen conform de bepalingen van de Woningwet en inspraakverordening. In de termijn zijn over het ontwerp geen zienswijzen ingediend.

**2.3** *Vaststellen beeldkwaliteitplan is bevoegdheid van de gemeenteraad*

Het college heeft de voorbereidingen om te komen tot de vaststelling van een beeldkwaliteitplan uitgevoerd. Uw raad is echter bevoegd om te beslissen over de vaststelling van het beeldkwaliteitplan. In de bijlage bij dit voorstel is het daartoe strekkende raadsbesluit opgenomen.

## **Kantttekeningen**

N.v.t.

## **Uitvoering**

Na uw besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Overhorst 3 wordt na zes weken de beroepstermijn gestart. Deze tussenliggende wettelijk periode is nodig om de provincie Gelderland en de VROM-inspectie gelegenheid te geven te oordelen over de wijzigingen die door uw raad zijn

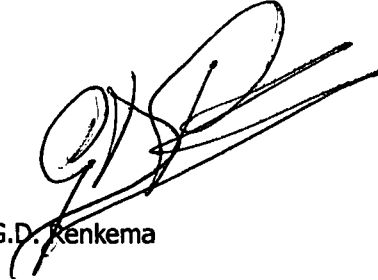
aangebracht bij de vaststelling. Nadien vangt de beroepstermijn aan van eveneens zes weken. Behoudens eventuele verzoeken op voorlopige voorzieningen treedt het bestemmingsplan daags na afloop van die termijn in werking.

Na uw besluit tot vaststelling van het Beeldkwaliteitplan "Locatie Intres b.v. Hoevelaken" wordt hiervan een kennisgeving gedaan. Het plan maakt daarna onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,  
mevrouw mr. M.D. Haalstra

De burgemeester,  
de heer mr. drs. G.D. Renkema



## **RAADSBESLUIT**

**Nummer: 2010-112/A**

De raad van de gemeente Nijkerk;

overwegende dat;

als gevolg van de realisatie van voorzieningen voor Station Hoevelaken en het omleggen van de Hoevelakense beek de fysieke situatie op het perceel Koninginneweg 1 verandert;

het ten behoeve van het planlogisch inpassen van deze fysieke veranderingen gewenst is om ter vervanging van de drie nu geldende bestemmingsplannen voor het perceel één integraal en actueel bestemmingsplan op te stellen;

conform het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 9 december 2009 een vooraankondiging is gedaan in verband met de voorbereidingen van dit bestemmingsplan;

hiervoor het bestemmingsplan Overhorst 3 is opgesteld;

het ontwerp van het bestemmingsplan "Overhorst 3" met ingang van 17 september 2010 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en hiervan voorafgaand melding is gedaan, een en ander op de door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven wijzen;

ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve wijzigingen zijn voorgesteld zoals weergegeven in de "Notitie Ambtshalve Planwijzigingen";

de "Notitie Ambtshalve Planwijzigingen" als bijlage aan dit besluit is toegevoegd en als zodanig onderdeel uitmaakt van dit besluit;

het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 van de Wro, niet van toepassing is en achterwege kan blijven omdat het verhaal van kosten anders is verzekerd;

gelezen het collegevoorstel van 16 november 2010;

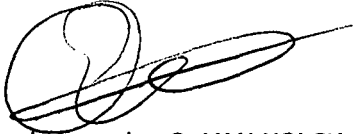
gelet op het bepaalde in artikelen 3.8 en 6.12 van de Wro;

### **besluit:**

1. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst;

2. het bestemmingsplan "Overhorst 3" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de "Notitie Ambtshalve Planwijzigingen".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.  
16 december 2010,  
de griffier,



de heer drs. O. VAN KOLCK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

**RAADSBSLUIT**

**Nummer: 2010-112/B**

De raad van de gemeente Nijkerk;

Overwegende dat:

het gewenst is dat er bij nieuwbouw op het perceel Koninginneweg 1 in Hoevelaken een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit gerealiseerd wordt;

de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit middels een beeldkwaliteitplan gerealiseerd kan worden;

dat in aanvulling op het bestemmingsplan Overhorst 3 het beeldkwaliteitplan "Locatie Intres b.v. Hoevelaken" is opgesteld;

dat het Beeldkwaliteitplan "Locatie Intres b.v. Hoevelaken" van 16 september 2010 tot en met 27 oktober 2010 ter visie heeft gelegen;

dat er gedurende bovenstaande termijn geen reacties bij de gemeente zijn ingekomen;

dat de Welstandsnota Nijkerk (vastgesteld 1 juli 2004) van de gemeente Nijkerk van toepassing is;

gelezen het collegevoorstel van 16 november 2010;

gelet op de artikelen 12 en 12a van de Woningwet;

**besluit:**

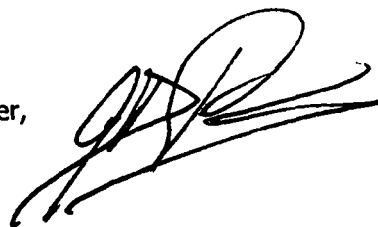
1. het Beeldkwaliteitplan "Locatie Intres b.v. Hoevelaken" vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Nijkerk.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.  
16 december 2010,  
de griffier,



de heer drs. O. VAN KOLCK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

**Gemeente Nijkerk**

**Bestemmingsplan**

**Overhorst 3**

**Notitie Ambtshalve**

**Planwijzigingen**

## 1 Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Overhorst 3” heeft op grond van artikel 3.8 Wro van 16 september 2010 tot en met 27 oktober 2010 voor iedereen ter inzage gelegen bij de publieksbalie en raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen schriftelijk en/of mondeling kenbaar te maken. Van de ter visie legging is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant en ook de in de gemeente Nijkerk gebruikelijke wijzen, waaronder begrepen een kennisgeving op de gemeentepagina's in het huis aan huisblad De Stad Nijkerk.

## 2 Beoordeling

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen. Een beoordeling hoeft derhalve niet plaats te vinden.

## 3 Ambtshalve planwijzigingen

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het gevolg hiervan is dat ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Woningwet (Ww) op punten wijzigt. De in het ontwerp van het bestemmingsplan tot nog toe gebruikte terminologie en regels zijn daarmee niet meer actueel en correct en worden als volgt aangepast:

- De term “ontheffing van de bouwregels” wordt vervangen door “afwijkingen van de bouwregels” in de artikel 3;
- De zinsnede “reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de woningwet ” wordt vervangen door “omgevingsvergunning voor bouwen” in de artikel 3.2;
- De term “ontheffing van de bouwregels” wordt vervangen door “afwijkingen van de bouwregels” in de artikel 3.3;
- De aanhef van artikel 3.3 wordt gewijzigd in: “Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:”
- De inhoud van artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) wordt vervangen door:
 

“Op de in lid 3.1 bedoelde gronden is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - representatieve zone’ verboden om gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor:

  - a. opslag buiten bouwwerken;
  - b. het parkeren van vrachtauto's”
- De term “bouwvoorschriften” wordt vervangen door “bouwregels” in artikel 5.2;
- De inhoud van artikel 9 (Algemene gebruiksregels) wordt vervangen door:
 

“9.1 Gebruiksverbod  
Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde.



## 9.2 Strijdig gebruik

Een strijdig gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting en / of prostitutie;
  - b. onbebouwde gronden:
    1. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
    2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voeren vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.”
- De term “ontheffingsregels” wordt gewijzigd in “afwijkingsregels” in artikel 10;
  - De term “Algemene ontheffingen” wordt gewijzigd in “Afwijkingsbevoegdheid” in artikel 10.1;
  - De aanhef van artikel 10.1 wordt vervangen door: “Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeerveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:”
  - Artikel 12 (Algemene procedureregels) komt te vervallen. Artikel 13 (Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening) wordt vernummerd naar artikel 12.
  - Een nieuw artikel 14 (Strafbepaling) wordt ingevoegd luidende: “Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 3.4 en in artikel 9, lid 1 en lid 2 worden hierbij aangemerkt als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.”
  - De termen “bouwvergunning” en “ontheffing verlenen van” in artikel 14 worden vervangen door “omgevingsvergunning voor het bouwen” en met een omgevingsvergunning afwijken van”.

Aanvullend wordt de toelichtende tekst omtrent de regels, in hoofdstuk 6, en de overige teksten elders in het plan en niet als zodanig benoemd, in overeenstemming gebracht met bovengenoemde wetswijziging.