

# Raadsvoorstel



<b>Raadsnummer:</b>	<b>2013 - 040</b>	<b>Registratiekenmerk:</b>	<b>219127</b>
<b>Onderwerp:</b>	<b>Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Knopenfabriek, Nijkerk</b>		
<b>Korte inhoud:</b>	Het bestemmingsplan Woningbouw voormalige Knopenfabriek, Nijkerk en beeldkwaliteitplan Knopenfabriek, Nijkerk scheppen een kader om een herontwikkeling naar woningbouw op het voormalige terrein van de knopenfabriek in Nijkerk mogelijk te maken.		

Datum: 30 mei 2013

Portefeuillehouder: Wethouder Windhouwer

## Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw voormalige Knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
3. Het beeldkwaliteitplan Knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2012

### **Toelichting:**

#### **Inleiding**

B.V. Timpaan Noord-Nederland (hierna; Timpaan) heeft per brief van 24 februari 2011 een verzoek ingediend bij de gemeente om het destijds geldende bestemmingsplan Oranjewijk te herzien, teneinde woningbouw op de locatie van de voormalige knopenfabriek in Nijkerk mogelijk te maken.

Het plan voorziet in het slopen van de huidige bebouwing, de vervallen opstallen van de voormalige knopenfabriek, en het herontwikkelen van het gebied tot woningbouwlocatie. Op 14 juni 2011 besloot ons college medewerking te verlenen aan het verzoek van Timpaan en uw raad voor te stellen uit te spreken woningbouw planologisch mogelijk te maken.

Uw gemeenteraad besloot op 29 september 2011:

1. *Uit te spreken woningbouw op de locatie voormalige knopenfabriek in Nijkerk planologisch mogelijk te maken, conform het verzoek van Timpaan Noord-Nederland B.V. dat voorziet in het realiseren van 53 woningen op basis van bijbehorende stedenbouwkundige schets*
2. *Het college op te dragen hiertoe een bestemmingsplanprocedure voor te bereiden conform de uitgangspunten van de Nota Burgerparticipatie en de Nota Inbreidingslocaties*

Er is bij de raadsbehandeling van het onderwerp op 29 september 2011 door uw gemeenteraad een amendement aangenomen waarin werd aangegeven de inhoudelijke en procesmatige kaderstelling zodanig aan te passen dat onder andere:

- *Nader onderzoek wordt gedaan of het hoogteaccent van zeven bouwlagen kan worden teruggebracht naar 4 bouwlagen; dat inzichtelijk wordt gemaakt wat dat voor gevolgen heeft voor de opzet van het gehele plan, vooral ten aanzien van verdere verdichting van de bebouwing en de inrichting van de groenvoorzieningen en beide scenario's aan de raad voor te leggen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld*

Naar aanleiding van het amendement is onderzoek gedaan naar het effect van het voorziene hoogteaccent van zeven bouwlagen op de bestaande omgeving in relatie tot het effect van vier bouwlagen voor deze omgeving. Tevens is onderzocht wat het verlagen van de maximale bouwhoogte van zeven lagen naar vier lagen tot gevolg heeft voor het woningbouwprogramma en de

stedenbouwkundige opzet van het plan. Beide scenario's zijn in kaart gebracht besproken met omwonenden en raadsleden.

Op basis van een analyse van beide scenario's besloot ons college op 17 januari 2012 uw raad voor te stellen het hoogteaccent van zeven bouwlagen te handhaven en daarmee het oorspronkelijke plan van Timpaan in stand te laten. Uw gemeenteraad besloot conform ons voorstel op 29 maart 2012. Vervolgens is het planproces voortgezet op basis van de Nota Inbreidingslocaties.

Op 12 februari 2013 besloot ons college onder andere een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige knopenfabriek ter inzage te leggen. Uw raad werd over dit besluit per raadsinformatiebrief van 18 februari 2013 geïnformeerd.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan ter inzage hebben gelegen zijn geen zienswijzen ingediend. In dit stuk wordt u voorgesteld:

- *Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw voormalige Knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen*
- *Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan*
- *Het beeldkwaliteitplan Knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2012*

### **Beoogd effect**

Het scheppen van een kader waarbinnen de herontwikkeling van het terrein van de voormalige knopenfabriek in Nijkerk tot stand kan komen.

### **Argumenten**

*Het college stelt de raad voor:*

1. *Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw voormalige Knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen*

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw voormalige Knopenfabriek, Nijkerk voorziet in het planologisch mogelijk maken van een herontwikkeling op het terrein van de voormalige knopenfabriek in Nijkerk. Op het planproces is de Nota Inbreidingslocaties van toepassing. Dit houdt in dat omwonenden en andere belanghebbenden nauw zijn betrokken bij de voorbereiding van het plan. Onder andere op een aantal inloopbijeenkomsten en in diverse persoonlijke gesprekken is met betrokkenen intensief gesproken over het plan en hebben zij hun mening kenbaar kunnen maken. Het plan is op verschillende onderdelen aangepast op basis van de wensen van betrokkenen.

Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden recent geïnformeerd per brief. Verder is de bekendmaking gepubliceerd in de Stad Nijkerk, de Staatscourant en op de website van de Gemeente Nijkerk.

Van donderdag 21 februari 2013 tot en met woensdag 3 april 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen. De (ambtshalve) planaanpassingen die worden voorgesteld betreffen enkele kleine aanscherpingen/aanvullingen in de toelichting van het plan, mede naar aanleiding van een over het plan gevoerd nader overleg met ProRail.

Het plan Woningbouw voormalige Knopenfabriek, Nijkerk is na het plan Arkemheen, Nijkerk het tweede plan waarop de Nota Inbreidingslocaties van toepassing is en waarvan het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden.

2. *Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan*

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. In dit kader is met Timpaan akkoord bereikt over het sluiten van anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst wordt geregeld dat de herontwikkeling op het terrein van de voormalige knopenfabriek in Nijkerk voor rekening en risico van Timpaan komt. Specifieke uitgangspunten zijn:

- Timpaan neemt alle plankosten die samenhangen met de ontwikkeling voor haar rekening
- Eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) is voor rekening van Timpaan
- Timpaan is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied
- Timpaan levert het toekomstig openbaar gebied in het plangebied na realisatie van de voorziene ontwikkeling aan de gemeente

Zoals wettelijk voorgeschreven zal een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst na ondertekening van beide partijen ter inzage gelegd; in ieder geval voordat uw raad tot vaststelling van het bestemmingsplan besluit. Op basis van de gesloten overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

3. *Het beeldkwaliteitplan Knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2012*

Om de kwaliteit van gebouwen en, in dit geval met name, de toekomstige openbare ruimte en de aansluiting op de Havenlijn en de samenhang tussen architectuur en de openbare ruimte voor de lange termijn te borgen is voor het plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente en is ook behandeld in en akkoord bevonden door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitplan is tegelijkertijd ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Ook bij het beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de Nijkerkse Welstandsnota 2012 vast te stellen.

#### **Kanttekeningen**

Niet van toepassing.

#### **Uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op het besluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw voormalige knopenfabriek, Nijkerk is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Raad van State zal binnen een half jaar na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen over het tegen het raadsbesluit ingestelde beroep.

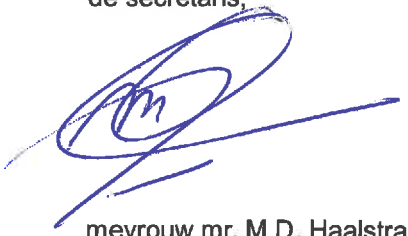
Ook het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan Knopenfabriek, Nijkerk als aanvulling op de Welstandsnota 2012 zal ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Tegen dit besluit staat echter geen bezwaar of beroep open.

Beroep tegen het bestemmingsplan kan alleen worden ingesteld door degene die redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen, aangezien tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend.

Nijkerk, 16 april 2013,

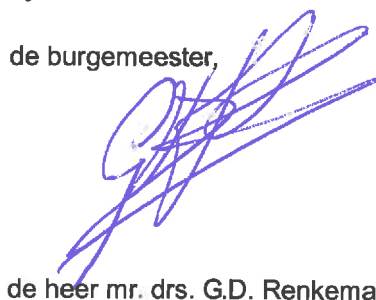
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

## RAADSBSLUIT

Nummer: 2013 – 040 A

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0052

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 16 april 2013;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw voormalige knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen;

### **b e s l u i t :**

1. Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw voormalige Knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Raad van State zal binnen een half jaar na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen over het tegen het raadsbesluit ingestelde beroep.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk  
d.d. 30 mei 2013,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

## RAADSBESLUIT

Nummer: 2013 – 040 B

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 16 april 2013;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het beeldkwaliteitplan Knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen;

### **besluit:**

1. Het beeldkwaliteitplan Knopenfabriek, Nijkerk vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2012

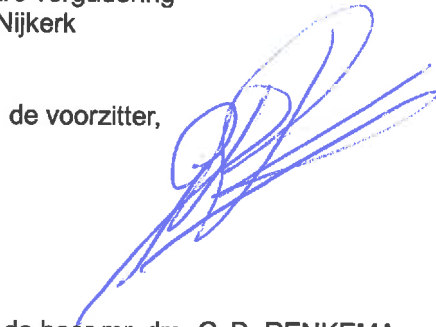
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk  
d.d. 30 mei 2013,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

**Gemeente Nijkerk**

**Bestemmingsplan Woningbouw voormalige  
Knopenfabriek, Nijkerk**

Notitie planaanpassingen

# 1. Planaanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw voormalige Knopenfabriek, Nijkerk heeft ter inzage gelegen van donderdag 21 februari 2013 tot en met woensdag 3 april 2013. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Voorgesteld wordt om (ambtshalve) de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op een aantal plaatsen aan te passen. Hieronder wordt beschreven op welke onderdelen dat wordt voorgesteld te doen.

## **Aanpassingen in de Toelichting**

### *Hoofdstuk 3 (Beleidskader)*

In paragraaf 3.3 (Gemeentelijk beleid) wordt onder het kopje Welstandsnota 2004 ingegaan op de inhoud van de betreffende nota. Aangezien de gemeenteraad van Nijkerk in haar vergadering van 28 maart 2013, voortgezet op 2 april 2013 een nieuwe welstandsnota heeft vastgesteld zal deze tekst worden vervangen door een tekst die gebaseerd is op de nieuwe welstandsnota. De toetsing van het plan aan deze welstandsnota verandert overigens niet, aangezien voor het plan een separaat beeldkwaliteitplan is opgesteld.

### *Hoofdstuk 4 (Randvoorwaarden)*

In paragraaf 4.2.3 (Geluid) zal een expliciete verwijzing worden opgenomen naar het besluit voor het verlenen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder. Dit besluit zal ook worden opgenomen in (een nieuwe) bijlage 12 bij de toelichting. Deze aanpassing wordt doorgevoerd naar aanleiding van overleg met ProRail.

### *Hoofdstuk 6 (Procedure)*

De naam van paragraaf 6.2 zal van 'Resultaten ter inzage legging' worden veranderd in 'Betrokkenheid belanghebbenden'. In paragraaf 6.3 zal het resultaat van de formele ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden ingevoegd, namelijk dat er gedurende de ter inzage legging geen zienswijzen zijn ingediend.

### *Bijlagen*

In bijlage 11 (Aanvullend Rapport externe veiligheid) zullen rekenbladen worden toegevoegd die behoren bij het uitgevoerd nader onderzoek. Dit naar aanleiding van overleg met ProRail. Tevens zal een bijlage 12 worden toegevoegd (Besluit Hogere grenswaarden voor het project Woningbouw voormalige knopenfabriek, Nijkerk).

## **Aanpassingen in de Regels**

Niet aan de orde.

## **Aanpassingen op de Plankaart**

Niet aan de orde.