



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2014 - 004	Registratiekenmerk:	379356
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Woningbouw deelplan 2, Nijkerkerveen		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen en beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2 scheppen een kader om woningbouw in deelplan 2 in Nijkerkerveen mogelijk te maken.		

Datum: 26 juni 2014

Portefeuillehouder:

Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
4. Voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen (NL.IMRO.0267.BP0074) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2
5. Dit besluit wordt bekendgemaakt via het elektronisch gemeenteblad en treedt gelijktijdig met het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen in werking

Inleiding

Voorzien is dat rondom de kern Nijkerkerveen woningbouw wordt gerealiseerd in diverse deelplannen. Hier wordt al diverse jaren over gesproken en aan gewerkt. Op 28 april 2011 heeft uw raad ingestemd met het (aangepaste) voorkeursmodel Kern Nijkerkerveen. Het voorkeursmodel wordt gefaseerd uitgewerkt, waarbij gestart is met deelplan 1. Het bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 1a heeft geen stand gehouden bij de Raad van State. Voor deelplan 1b is wel een onherroepelijk bestemmingsplan tot stand gekomen. Dit deelplan is nu in uitvoering.

Gekozen is om een bestemmingsplan voor (de eerste fase van) deelplan 2 eerder in procedure te brengen dan, een al dan niet op andere uitgangspunten gebaseerd, bestemmingsplan voor deelplan 1a. De planologische voorbereiding van deelplan 1a wacht in ieder geval tot de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de kern Nijkerkerveen is afgerond.

Op 26 november 2013 besloot ons college een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor woningbouw in deelplan 2 in Nijkerkerveen ter inzage te leggen. Uw raad werd over dit besluit per raadsinformatiebrief van 29 november 2013 geïnformeerd.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan ter inzage hebben gelegen is bij het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingediend. In dit stuk wordt u voorgesteld:

- *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*
- *Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*
- *Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan*
- *Voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen (NL.IMRO.0267.BP0074) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2*
- *Dit besluit wordt bekendgemaakt via het elektronisch gemeenteblad en treedt gelijktijdig met het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen in werking*

Beoogd effect

Het scheppen van een kader om woningbouw in deelplan 2 in Nijkerkerveen mogelijk te maken.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*
2. *Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*

Met het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen wordt het planologisch mogelijk gemaakt woningbouw te realiseren ten noordwesten van de kern Nijkerkerveen. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid maximaal 75 woningen te realiseren in het plangebied.

Flexibel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een zogenaamd flexibel bestemmingsplan (ook wel globaal eindplan). Het plan legt de stedenbouwkundige hoofdstructuur vast, maar biedt vrijheden ten aanzien van bijvoorbeeld woningtypen en de situering van woningen. De ratio achter deze keuze is dat de woningmarkt door economische omstandigheden de laatste jaren is veranderd van een aanbodgerichte in een vraaggerichte markt. Daar waar voorheen met name gedetailleerd uitgewerkte bestemmingsplannen werden gemaakt voor woningbouw in nieuw te bouwen wijken en buurten, bestaat er nu de behoefte aan flexibele bestemmingsplannen. Met dergelijke plannen is het mogelijk snel in te spelen op vragen uit de markt, zonder dat daar tijdrovende en kostbare planologische procedures voor nodig zijn.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen is gezocht naar een goede balans tussen rechtszekerheid enerzijds en flexibiliteit anderzijds. Het plan is zodanig opgesteld dat primaire groen- en waterstructuren zijn vastgelegd, maar dat in het overgrote deel van het plangebied woningbouw kan worden gerealiseerd. Deze woningbouw dient te voldoen aan verschillende bouwregels. Zo wordt geregeld dat woningen niet groter mogen zijn dan een bepaalde inhoudsmaat, wat de maximale goot- en nokhoogte mag zijn, dat een minimale beukmaat geldt, etc. Er mogen in het plangebied maximaal 75 woningen worden gerealiseerd en gestapelde woningbouw (appartementen) is niet mogelijk.

Door tegelijkertijd met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan vast te stellen kan door de gemeente gestuurd worden op de kwaliteit van de in de toekomst te realiseren woningen. Aangezien de gemeente daarnaast voor de helft eigenaar is van de gronden in het plangebied heeft de gemeente de positie om in sterke mate invloed uit te oefenen op de gewenste situering, uitstraling en kwaliteit van de in het deelplan te realiseren woningen.

Planproces

Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden geïnformeerd per brief. Verder is de bekendmaking gepubliceerd in de Stad Nijkerk, de Staatscourant en op de website van de Gemeente Nijkerk. Van donderdag 5 december 2013 tot en met woensdag 15 januari 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is na goed overleg tussen de indiener en de gemeente ingetrokken. De andere zienswijze is door indiener, ondanks gevoerd overleg, niet ingetrokken. In de Notitie zienswijzen en planaanpassingen wordt ingegaan op de ingediende zienswijze en de naar aanleiding van de ter inzage legging door te voeren planaanpassingen.

De ingediende zienswijze is gebaseerd op zorgen van de indiener over de voorgestelde woningbouw in relatie tot zijn leefomgeving. In de Notitie zienswijzen en planaanpassingen wordt de zienswijze van een reactie voorzien. Beschreven is dat de uitwerking van deelplan 2 een vervolg is op eerdere besluitvorming over de ontwikkeling van Nijkerkerveen en dat bij de opzet van het plangebied rekening is gehouden met de bestaande omgeving en landschappelijke structuren. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Wel is er aanleiding om enkele ambtshalve planaanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Ook deze worden beschreven in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen. Het voorstel aan uw raad is om het ontwerpbestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen met inachtneming van genoemde notitie.

3. *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 het kader van de ontwikkeling van deelplan 2 hebben de grondeigenaren Gemeente Nijkerk en Plankenburg B.V. een samenwerkings- en realisatieovereenkomst gesloten. Partijen zijn overeengekomen om voor gezamenlijk rekening en risico de grondexploitatie voor het deelplan te voeren. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

De grondexploitatie voor deelplan 2 wordt separaat aan uw raad aangeboden ter vaststelling. Met de overeenkomst en de vastgestelde grondexploitatie wordt aangetoond dat de beoogde planontwikkeling financieel uitvoerbaar is en kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

4. *Voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen (NL.IMRO.0267.BP0074) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2*
5. *Dit besluit wordt bekendgemaakt via het elektronisch gemeenteblad en treedt gelijktijdig met het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen in werking*

Met het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2 wordt het ambitieniveau voor de uiteindelijke uitstraling van zowel de openbare ruimte als de woningen in deelplan 2 vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2 is tot stand gekomen in overleg tussen SVP Architectuur en Stedenbouw, Plankenburg B.V. en de gemeente en is ook behandeld in en akkoord bevonden door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitplan is tegelijkertijd ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Bij het beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het beeldkwaliteitplan vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen zal gelden.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Uitvoering

Na gewijzigde 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.

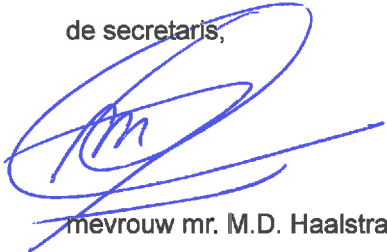
Op het besluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn 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.

Ook het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2 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 worden ingediend door de indiener van de zienswijze, een belanghebbende die het niet eens is met bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen en door degene die redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen.

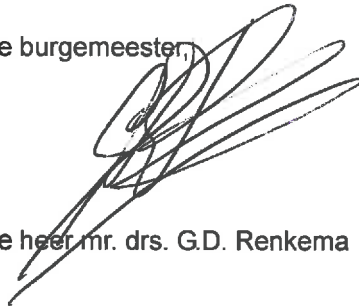
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2014 – 004 A

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0074

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. 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.

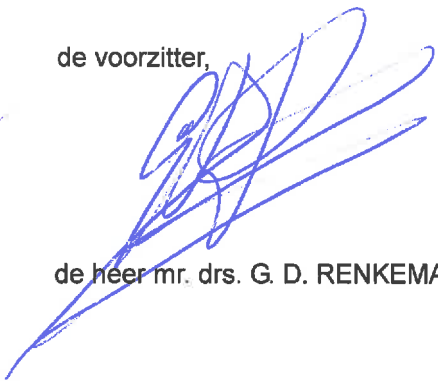
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 26 juni 2014,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

RAADSBESLUIT

Nummer: 2014 – 004 B

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2 vast te stellen;

b e s l u i t :

1. Voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen (NL.IMRO.0267.BP0074) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2.
2. Dit besluit wordt bekendgemaakt via het elektronisch gemeenteblad en treedt gelijktijdig met het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen in werking.

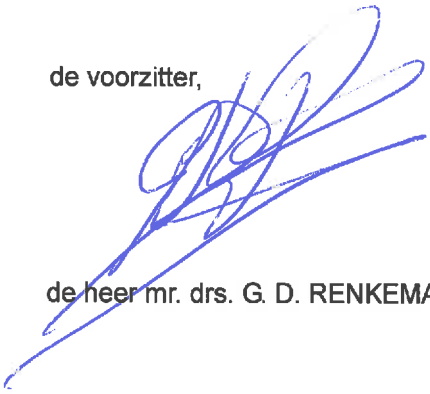
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 26 juni 2014,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA