

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2014 - 003	Registratiekenmerk:	350071
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Callenbachstraat 11, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan Callenbachstraat 11, Nijkerk schept een planologisch kader om woningbouw in de vorm van tien appartementen op het perceel Callenbachstraat 11 in Nijkerk mogelijk te maken.		

Datum: 27 februari 2014	Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer
--------------------------------	----------------------------	----------------------

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan Callenbachstraat 11, Nijkerk vast te stellen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding

Van Bokhorst Architecten heeft namens haar opdrachtgever V.O.F. Callenbachpoort een verzoek ingediend om het geldende bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999 te herzien. Het verzoek voorziet in het slopen van het voormalige bankgebouw en de bouw van tien appartementen op het perceel Callenbachstraat 11 in Nijkerk. Op 1 oktober 2013 besloot ons college voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek en hiertoe een bestemmingsplanherziening voor te bereiden. Uw raad werd over ons besluit per raadsinformatiebrief van 7 oktober 2013 geïnformeerd.

Na ons besluit is het planproces verder doorgezet. Op een op 24 oktober 2013 gehouden inloopbijeenkomst, waarvoor ook uw raad werd uitgenodigd, zijn omwonenden geïnformeerd over de voorgestelde herontwikkeling. Mede naar aanleiding van het positieve verloop van de inloopbijeenkomst is het ontwerpbestemmingsplan Callenbachstraat 11, Nijkerk opgesteld. Op 19 november 2013 besloten wij om dit plan ter inzage te leggen. Uw raad werd hierover per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het scheppen van een planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling van de locatie Callenbachstraat 11 in Nijkerk tot woningbouwlocatie mogelijk is.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *Het ontwerpbestemmingsplan Callenbachstraat 11, Nijkerk vast te stellen*

1.1 Beoogde herontwikkeling

Hoewel het geldende bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999 een woonfunctie op het perceel Callenbachstraat 11 in Nijkerk niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. Het perceel ligt in de directe nabijheid van de binnenstad van Nijkerk, maar maakt geen onderdeel uit van de detailhandelsstructuur. Een herontwikkeling naar woningbouw past binnen de als woonomgeving te karakteriseren omgeving waar het perceel deel van uitmaakt. De beoogde herontwikkeling sluit daarnaast aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding', zoals dat is geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030'.

Met het voornemen woningbouw te realiseren op de hoek Callenbachstraat, Frieswijkstraat wordt aangesloten bij de in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan geformuleerde ambitie voor het perceel. Hoewel, in gedeeltelijke afwijking van de visie, niet voorzien wordt in vrijstaande of geschakelde woningen in het gebied wordt met het voorgestelde appartementengebouw wel voorzien in een groot deel van de in de ontwikkelingsvisie meegegeven ontwerputgangspunten. Zo zal de hoogte van het gebouw op de hoek Callenbachstraat-Frieswijkstraat bepaald worden door drie lagen en een kap en zal de bebouwing in de richting van de genoemde straten aflopen naar twee lagen en een kap. De voorgestelde tien appartementen worden gerealiseerd in een drietal als zelfstandige elementen te herkennen delen van het gebouw, wat ervoor zorgt dat het gebouw geen massieve uitstraling krijgt. De gebouwen zullen ten opzichte van elkaar licht verspringen, wat ervoor zorgt dat de bebouwing een speels karakter krijgt. Door de bebouwing qua hoogte op te laten lopen vanaf de Frieswijkstraat en Callenbachstraat naar de aanwezige rotonde op de kruising van genoemde straten zal het gebouw vanuit de Frieswijkstraat en Callenbachstraat een poortfunctie naar de binnenstad krijgen. In de ontwikkelingsvisie wordt dit ook als wenselijk beschreven.

Met de realisatie van tien hoogwaardige koopappartementen in het dure segment krijgt het perceel een ruimtelijke en functionele impuls. Het appartementengebouw krijgt een representatieve uitstraling naar zowel de Callenbachstraat als Frieswijkstraat en aan de achterzijde van het gebouw een aantrekkelijk verblijfsklimaat in de vorm van een 'binnentuin'. Parkeren wordt voor het overgrote deel verdiept opgelost, waardoor het gebouw in een groene setting gerealiseerd zal worden. Bij de realisatie zal een hoge duurzaamheidsambitie worden nagestreefd.

1.2 Bestemmingsplan(procedure)

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt omschreven wat de achtergrond is van de voorziene herontwikkeling, wordt ingegaan op de bestaande situatie, de toekomstige situatie, het beleidskader waarbinnen de ontwikkeling vormt krijgt, de milieukundige randvoorwaarden en de uitvoerbaarheid. Beschreven wordt onder andere dat het plan voorziet in een functionele en ruimtelijke impuls voor de omgeving, dat onderzoeken hebben aangetoond dat het plan milieukundig uitvoerbaar is, en dat het plan getoetst is aan nationale, provinciale en lokale beleidsuitgangspunten.

In het bestemmingsplan zijn de regels, net als de verbeelding (of plankaart), juridisch bindend. Deze planonderdelen zijn zodanig opgesteld dat het beoogde bouwplan kan worden gerealiseerd. De realisatie van meer appartementen of een groter bouwvolume wordt niet mogelijk gemaakt. Hiermee wordt rechtszekerheid voor de omgeving geborgd.

Van donderdag 28 november 2013 tot en met woensdag 8 januari 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

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 de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt geregeld dat de realisatie van het voorziene bouwplan voor rekening en risico van initiatiefnemer komt. Specifieke uitgangspunten zijn:

- De gemeente draagt zorg voor het in procedure brengen van een herziening van het geldende bestemmingsplan
- De initiatiefnemer neemt de plankosten die samenhangen met de ontwikkeling voor haar rekening
- Eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) is voor rekening van de initiatiefnemer

Zoals wettelijk is voorgeschreven is een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst na ondertekening van beide partijen ter inzage gelegd. Op basis van de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

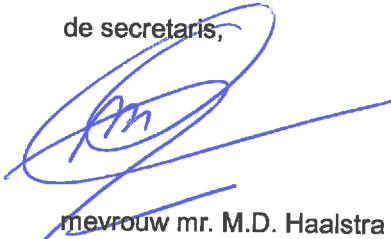
Niet van toepassing.

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.

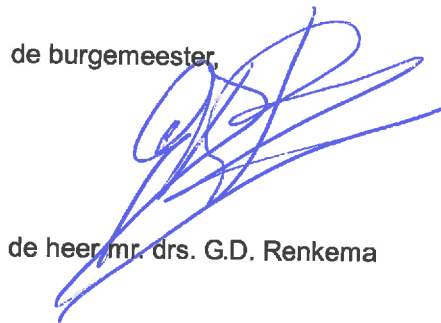
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2014 – 003

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0077

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Callenbachstraat 11, Nijkerk vast te stellen;

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Callenbachstraat 11, Nijkerk vast te stellen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 27 februari 2014,

de griffier,

de heer O. VAN KOLCK

de voorzitter,

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA