

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2015 - 038	Registratiekenmerk:	469345
Onderwerp:	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Venestraat-Callenbachstraat, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan Venestraat-Callenbachstraat, Nijkerk schept een planologisch kader voor de nieuwbouw van twaalf woningen op de locatie Venestraat-Callenbachstraat in Nijkerk.		

Datum:	30 juni 2015	Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer
---------------	---------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

- Het ontwerpbestemmingsplan Venestraat-Callenbachstraat, Nijkerk vast te stellen
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding

De locatie Venestraat-Callenbachstraat in Nijkerk (ook wel bekend als de locatie 'Van de Kraats') wordt in de door uw raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Torenstraat / Vrijheidslaan beschouwd als één van de ontwikkellocaties nabij de binnenstad van Nijkerk. Op de locatie was voorheen een autogarage gevestigd (Van de Kraats), alsmede een metaalbewerkingsbedrijf (Van Dasler). De opstallen van het voormalig metaalbewerkingsbedrijf zijn nog in het plangebied aanwezig en worden door eigenaar Woningstichting Nijkerk (WSN) verhuurd aan de Voedselbank Nijkerk. Het terrein van de voormalige autogarage is eigendom van de gemeente en is eerder ontdaan van bebouwing.

In samenwerking tussen WSN, 4D Architecten en de gemeente is het afgelopen jaar een plan verkend dat voorziet in herontwikkeling van de locatie. Het betreft de sloop van het opstal van het voormalige metaalbewerkingsbedrijf en een aanbouw bij de woning Venestraat 34 en de bouw van twaalf grondgebonden woningen.

Op 21 april 2015 besloot ons college het ontwerpbestemmingsplan Venestraat-Callenbachstraat, Nijkerk ter inzage te leggen. Dit plan biedt het planologisch kader waarbinnen de voorgenomen herontwikkeling kan worden gerealiseerd. Uw raad werd over de ter inzage legging geïnformeerd per brief van 29 april 2015.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn geen zienswijzen ingediend. Er is daarmee een aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan uw raad aan te bieden ter vaststelling. In bijgaand voorstel wordt daarop ingegaan.

Beoogd effect

Het scheppen van een planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling van de locatie Venestraat-Callenbachstraat in Nijkerk naar woningbouw tot stand kan komen.

Argumenten

- *Het ontwerpbestemmingsplan Venestraat-Callenbachstraat, Nijkerk vast te stellen*

Inhoud plan

Het voorziene bouwplan bestaat uit twaalf woningen. Het betreft acht grondgebonden stadswoningen in de sociale huursector en vier zogeheten drive-inn woningen in het middeldure koopsegment. Het programma past daarmee uitstekend binnen de woonvisie van Nijkerk en regionaal/provinciaal gemaakte afspraken over woningbouwprogrammering (het zogeheten KWP-3).

De huurwoningen bestaan uit twee lagen met een kap. De drive-inn woningen zijn een laag hoger, waarbij de onderstaande bouwlaag mede voorziet in ruimte om een auto onder de woning te parkeren. Door deze woningen een laag hoger te bouwen dan de huurwoningen wordt voorzien in het aanbrengen van een accent op de hoek Frieswijkstraat-Callenbachstraat.

Qua architectuur van de woningen is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten die in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat / Vrijheidslaan zijn beschreven. Hierbij moet gedacht worden aan het gevelbeeld, de begeleiding van de Callenbachstraat en de Venestraat door de voorziene woningbouw en het uit neutrale kleuren bestaande metselwerk. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen achter de woningen. Dit (privé)terrein is te bereiken vanaf de Venestraat.

Bij de totstandkoming van het ontwerp is nauw samengewerkt met de Adviescommissie Monumenten en de Welstandscommissie. Naar aanleiding van suggesties van genoemde commissies is het plan nader uitgewerkt.

Inhoud bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Venestraat-Callenbachstraat, Nijkerk voorziet in het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van twaalf woningen op de locatie Venestraat-Callenbachstraat in Nijkerk. 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 en niet in strijd is met 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 woningen of een groter bouwvolume dan nu is voorzien wordt planologisch niet mogelijk gemaakt. Hiermee wordt rechtszekerheid voor omwonenden geborgd.

Planproces

Bij het opstellen van de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan heeft een uitgebreide vorm van participatie plaatsgevonden. Aangezien het plan voor de locatie Venestraat-Callenbachstraat aansluit bij de ambities van deze visie is bij het voorbereiden van het planproces niet de procesgang van de Nota Inbreidingslocaties gevolgd, maar is een op maat gemaakt planproces nagestreefd. Zo is op 12 januari 2015 een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden, waarvoor ook uw raad werd uitgenodigd. Op deze bijeenkomst is het destijds voorliggende ontwerp van het plan getoond. Na deze inloopbijeenkomst is, mede op basis van verkregen reacties, het ontwerp verder uitgewerkt en is het plan aangepast. De grootste wijziging betrof het laten vervallen van een woning, waardoor de voorziene woningbouw ten opzichte van de Kruiskerk in dezelfde rooilijn is komen te liggen en er meer ruimte overblijft tussen genoemde kerk en het plangebied.

Van donderdag 30 april 2015 tot en met woensdag 10 juni 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen uw raad voor het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

- *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. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Venestraat-Callenbachstraat, Nijkerk is geborgd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de WSN. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

Omwonenden en andere bij het plan belanghebbende partijen (zoals vertegenwoordigers van de naast het plangebied gelegen Kruiskerk) zijn door WSN en gemeente op een zorgvuldige wijze betrokken bij het planproces door hen (onder andere) op een inloopbijeenkomst te informeren over het voorgenomen plan en hen de gelegenheid te geven vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen bij het voorgenomen ontwerp. Op basis van het verloop van de inloopbijeenkomst en enkele aanvullende gesprekken met voornamelijk vertegenwoordigers van de Kruiskerk is door 4D Architecten, WSN en de gemeente het ontwerp op onderdelen aangepast en is uiteindelijk een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden, evenals uw gemeenteraad, geïnformeerd per brief. Omwonenden zijn gewezen op de mogelijkheid om, desgewenst, een zienswijze in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

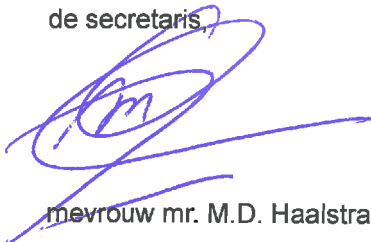
Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Als er tegen het vastgestelde bestemmingsplan geen beroep wordt ingesteld zal deze naar verwachting medio november 2015 onherroepelijk worden. In dat geval is het streven om in de maanden daarna te starten met de fysieke werkzaamheden in het plangebied.

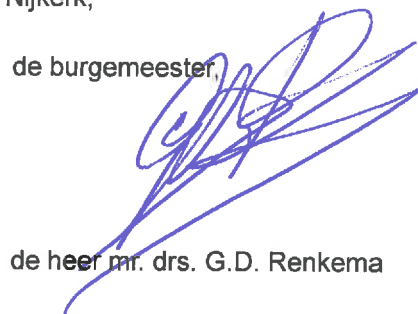
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2015 - 038

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0091

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 30 juni 2015;

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

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Venestraat-Callenbachstraat, 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. 24 september 2015,

de griffier,

de voorzitter,

de heer O. VAN KOLCK

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA