



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2015 - 037	Registratiekenmerk:	474241
Onderwerp:	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Koetsendijk-Torenstraat, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan Koetsendijk-Torenstraat, Nijkerk schept een planologisch kader voor de nieuwbouw van acht woningen op de locatie Koetsendijk-Torenstraat in Nijkerk.		

Datum:	7 juli 2015	Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer
---------------	--------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

- Het ontwerpbestemmingsplan Koetsendijk-Torenstraat, Nijkerk vast te stellen
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding

De locatie Koetsendijk – Torenstraat in Nijkerk wordt in de door uw gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Torenstraat / Vrijheidslaan beschouwd als één van de ontwikkellocaties nabij de binnenstad van Nijkerk. Op de locatie zijn momenteel rijschool Roordink en de stichting Gered Gereedschap gevestigd. Zij zijn geen eigenaar, maar huren de op de locatie aanwezige opstallen van de Woningstichting Nijkerk (WSN).

De afgelopen tijd is in samenwerking tussen WSN, 4D Architecten en de gemeente een plan verkend dat voorziet in herontwikkeling van de locatie. Het betreft de sloop van de huidige opstallen en de bouw van acht grondgebonden woningen. Het betreft zes sociale huurwoningen en twee dure koopwoningen. De herontwikkeling voorziet in een ruimtelijke en functionele impuls op een prominente locatie nabij de binnenstad van Nijkerk.

Op 17 maart 2015 besloot ons college het ontwerpbestemmingsplan Koetsendijk-Torenstraat, 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 24 maart 2015.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn echter na constructief overleg met de indieners ingetrokken. Er is daarmee 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 Koetsendijk-Torenstraat in Nijkerk tot stand kan komen.

Argumenten

- *Het ontwerpbestemmingsplan Koetsendijk-Torenstraat, Nijkerk vast te stellen*

Inhoud plan

Het voorziene bouwplan bestaat uit acht woningen. Het betreft zes grondgebonden stadswoningen in de sociale huursector en twee twee onder één kap woningen in het dure koopsegment. Het programma past daarmee uitstekend binnen de woonvisie van Nijkerk en regionaal/provinciaal gemaakte afspraken over woningbouwprogrammering (het zogeheten KWP-3).

Alle woningen bestaan uit twee lagen met een kap. 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 Torenstraat 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 Koetsendijk.

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 Koetsendijk-Torenstraat, Nijkerk voorziet in het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van acht woningen op de locatie Koetsendijk-Torenstraat 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 Koetsendijk-Torenstraat 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 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Van donderdag 26 maart 2015 tot en met woensdag 6 mei 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen werden ingediend door direct omwonenden. Met de indieners is door WSN en gemeente overleg gevoerd vanuit een gezamenlijke doelstelling om nadere afspraken te maken in de context van het bouwplan teneinde zowel de belangen van de indieners als die van WSN en gemeente te borgen. Het constructieve overleg met de indieners heeft uiteindelijk geleid tot het maken van enkele aanvullende afspraken die passen binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan Koetsendijk-Torenstraat, Nijkerk. Gedacht moet worden aan een dussdanige inrichting van het plangebied en omgeving van het plangebied waardoor de impact van het voorziene bouwplan voor direct omwonenden beperkt wordt ten opzichte van oorspronkelijke ontwerp. De uitkomsten van het overleg zijn met beide indieners schriftelijk vastgelegd. Onderdeel van de gemaakte afspraak is dat de indieners hun zienswijzen inmiddels hebben ingetrokken.

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 Koetsendijk-Torenstraat, 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 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 is het ontwerp verder uitgewerkt 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. Zoals onder 'Argumenten' toegelicht zijn twee zienswijzen ingediend. Op basis van constructief overleg met de indieners zijn de zienswijzen ingetrokken.

Uitvoering

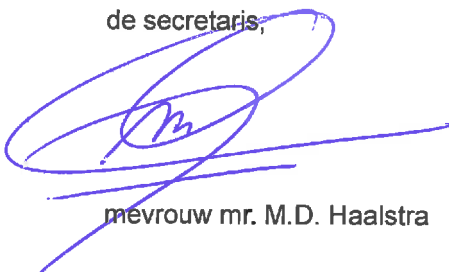
Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er 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.

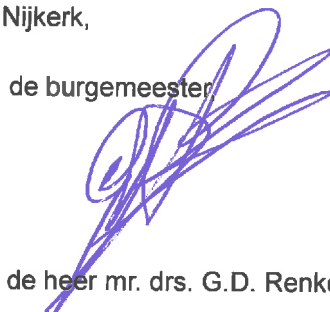
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester



mevrouw mr. M.D. Haalstra



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2015 - 037

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0092

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 7 juli 2015;

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

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Koetsendijk-Torenstraat, Nijkerk vast te stellen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

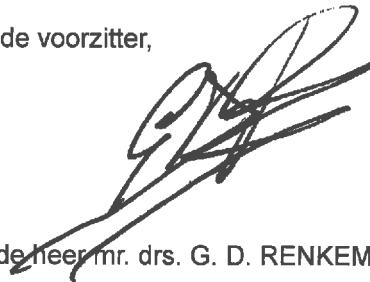
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 24 september 2015,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA