

RAADSBESLUIT

Nummer: 2015 – 029

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0098

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 25 augustus 2015;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 40 - 42, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen;

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 40 - 42, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

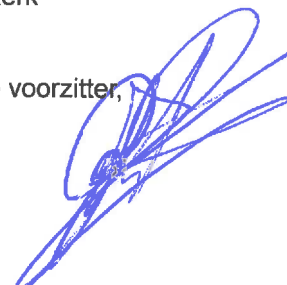
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 8 oktober 2015,

de griffier,



de heer O. VAN KOLCK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2015 - 029	Registratiekenmerk:	449053
Onderwerp:	vaststelling ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 40-42, Nijkerkerveen		
Korte inhoud:	Voor de voormalige bedrijfslocatie Schoolstraat 40-42 te Nijkerkerveen is een plan ontwikkeld voor een herontwikkeling middels de bouw van 18 woningen. Het voorliggend bestemmingsplan schept een planologisch kader voor deze ontwikkeling.		

Datum:	25 augustus 2015	Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer
---------------	-------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

- Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 40 - 42 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen.
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding

Op de locatie Schoolstraat 40-42 in Nijkerkerveen is lange tijd transportbedrijf W. van Kommer gevestigd geweest. Na het vertrek van dit bedrijf naar een locatie buiten de gemeente, is de locatie Schoolstraat 40-42 beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. De Bunte Vastgoed Oost heeft verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van 18 woningen op deze locatie en heeft hiertoe een plan ontwikkeld. Dit plan is vervat in een ontwerpbestemmingsplan, waarover ons college op 4 mei 2015 besloot:

Het college:

1. stemt in met het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraat 40-42';
2. stemt in met het ontwerpbesluit hogere waarden i.h.k.v. de Wet geluidhinder;
3. sluit bijgaande anterieure overeenkomst af met de aanvrager;
4. legt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage;
5. legt het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage
6. stelt bijgaande concept brief aan de raad vast;
7. stelt de raad voor, indien er geen zienswijzen worden ingediend tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan:
 - Het bestemmingsplan 'Schoolstraat 40-42' vast te stellen;
 - Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en het planproces is gevorderd tot de fase waarin het ontwerpbestemmingsplan kan worden vastgesteld. Hierbij wordt u voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan, dat benodigd is om de plannen voor Schoolstraat 40-42 tot uitvoering te laten komen, vast te stellen.

Beoogd effect

Het scheppen van een kader waarbinnen de herontwikkeling van de locatie Schoolstraat 40-42 in Nijkerkerveen met 18 woningen gerealiseerd kan worden.

Argumenten

- *Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 40-42, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen.*

Inhoud plan

- Geldende bestemming

De locatie Schoolstraat 40-42 in Nijkerkerveen heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 een bedrijfsbestemming (Bedrijf-transportbedrijf). De op het perceel gevestigde bedrijfsopstallen zijn lange tijd gebruikt door het transportbedrijf Van Kommer. In het kader van de bedrijfsverplaatsing heeft Van Kommer echter een overeenkomst gesloten die voorziet in verkoop van de locatie en het beëindigen van het gebruik als bedrijfslocatie. De Bunte Vastgoed Oost wil de locatie herontwikkelen met woningbouw.

- Wonen past op deze locatie

Al langere tijd is in overleg tussen Van Kommer en de gemeente onderzocht of verplaatsing van het transportbedrijf en herontwikkeling van de locatie mogelijk is. Aan het bedrijf is de toezegging gedaan dat in principe zal worden meegewerkt aan een herontwikkeling met maximaal 15 woningen. Inmiddels is het bedrijf Van Kommer verplaatst naar een bedrijfsterrein buiten de gemeente. Bij brief van 10 januari 2014 hebben wij u geïnformeerd over de in het kader van de bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling van de locatie met het bedrijf gemaakt afspraken. Conform deze afspraken heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie te voorkomen.

Vervolgens heeft De Bunte Vastgoed Oost in samenspraak met de gemeente onderzoek gedaan naar de (herontwikkelings)mogelijkheden van het perceel. Een herontwikkeling naar woningbouw overeenkomstig de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden is als een wenselijke en realistische ontwikkeling naar voren gekomen. Uit het haalbaarheidsonderzoek van de plannen is gebleken dat een ontwikkeling met 15 woningen financieel niet haalbaar is, mede gezien de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen die ten laste van het plan zal worden gebracht. De ontwikkelaar acht een herontwikkeling met 18 woningen wel haalbaar. Wij hebben de door de ontwikkelaar gehanteerde uitgangspunten als realistisch beoordeeld. Een herontwikkeling met 18 woningen past voorts binnen de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Ook de provincie Gelderland kan instemmen met een herontwikkeling met 18 woningen.

Hoewel het bedrijf Van Kommer lange tijd gevestigd is geweest op Schoolstraat 40-42 en de locatie in het vigerende bestemmingsplan van een positieve (bedrijfs)bestemming is voorzien, is een transportbedrijf op deze locatie ruimtelijk gezien minder wenselijk. Het grote aantal transportbewegingen dat samenhangt met de bedrijfsactiviteiten heeft in de loop der jaren geleid tot een toenemende overlast voor de inwoners van Nijkerkerveen. Een herontwikkeling met woningbouw levert dan ook een ruimtelijke en functionele impuls op voor de omgeving.

Bij de ontwikkeling van een passend woningbouwplan is aansluiting gezocht op de ruimtelijke structuren in de vorm van de bestaande bebouwing langs de Schoolstraat en de oorspronkelijke verkavelingsrichtingen van het landschap. Voorts is gestuurd op een architectonische en stedenbouwkundige invulling die past in de landelijke omgeving. In het opgestelde bouwplan is dit te zien in de situering van gebouwen, gebruikte kapvormen en kleuren en de toepassing van kenmerkende bouwmaterialen zoals riet en hout.

Bij het opstellen van het plan is nadrukkelijk gestreefd naar de realisatie van onderscheidende woningtypen ten opzichte van de uitbreidingsplannen in Nijkerkerveen. Herontwikkeling van de locatie Schoolstraat 40-42 moet een aanvulling vormen op elders in het dorp te realiseren woningbouw en moet voorzien in een specifieke vraag op de woningmarkt. Het plan voorziet in de realisatie van 18 koopwoningen in een afwisselend programma van vrijstaande woningen, twee-onder-eenkapwoningen en rijenwoningen met gevarieerde verkoopprijzen.

Na beoordeling van het schetsontwerp is het plan op een aantal aspecten nader uitgewerkt en geoptimaliseerd. Bijvoorbeeld wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, de situering van het parkeren en de aansluiting van de groenstructuur van de locatie op het aangrenzend landelijk gebied. Het plan voldoet aan de gemeentelijk Nota Parkeernormen.

- Milieukundig zijn er geen bezwaren tegen de voorgestelde ontwikkeling

Uit de gehouden milieuonderzoeken is gebleken dat vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgestelde woonfunctie. Gelet op de uitkomsten van een aantal onderzoeken heeft een sanering plaatsgevonden van een bodem- en asbestverontreiniging, zodat een herontwikkeling van de locatie naar wonen milieutechnisch mogelijk is.

- Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 40-42, Nijkerkerveen voorziet in het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 18 woningen. 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.

- Planproces

In het kader van een goede betrokkenheid van de omgeving op de planontwikkeling, is op 22 januari 2015 een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden, waarvoor ook uw raad werd uitgenodigd. Op deze bijeenkomst is het destijds voorliggende (eerste) ontwerp van het plan getoond. Na deze inloopbijeenkomst heeft, naar aanleiding van verkregen reacties, nader overleg plaatsgevonden met een aantal belanghebbenden en is het ontwerp verder uitgewerkt. Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter inzage gelegd.

Van donderdag 14 mei 2015 tot en met woensdag 24 juni 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraat 40 – 42, Nijkerkerveen formeel ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend door direct omwonenden. Initiatiefnemer heeft met de indieners overleg gevoerd om te bezien of aan hun zorgen en bezwaren tegemoet kan worden gekomen door aanvullende maatregelen met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie. Het constructieve overleg met de indieners heeft uiteindelijk geleid tot onderlinge nadere afspraken tussen partijen. Onderdeel van de gemaakte afspraken is dat de indieners hun zienswijzen inmiddels hebben ingetrokken.

Een andere omwonende heeft de bestemming van een strookje grond direct aan de Schoolstraat aan de orde gesteld. In het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage was gelegd was aan deze grond een verkeersbestemming toegekend, echter de grond zal volgens het opgestelde ontwerp voor inrichting van de openbare ruimte worden ingericht als groen. Gelet hierop ligt het voor de hand en wordt voorgesteld deze grond ook een groenbestemming te geven. In de Notitie planaanpassingen wordt deze wijziging verder omschreven. Gelet op dit voorstel tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan heeft betrokkene afgezien van het indienen van een zienswijze.

Wij stellen uw raad voor het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen.

- *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. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor de planontwikkeling waarin diverse verplichtingen zijn vastgelegd. Het gaat onder meer om bepalingen die strekken tot vergoeding van eventuele planschade door initiatiefnemer. Voorts betaalt de aanvrager aan de gemeente een bijdrage in de gemeentelijke plankosten en draagt bij aan de kosten voor bovenplanse

en bovenwijkse voorzieningen. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van (milieu)onderzoeken zijn rechtstreeks ten laste van de aanvrager gebracht.

De gronden waarop de herontwikkeling is voorzien, zijn niet in eigendom bij de gemeente. De herontwikkeling vindt geheel plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente loopt hierbij geen risico.

Gelet op het voorgaande is de financiële uitvoerbaarheid van het plan verzekerd en is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttelingen

n.v.t.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient uw raadsbesluit tot vaststelling 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.

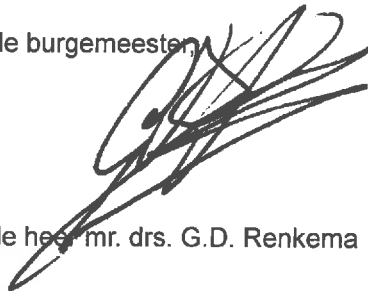
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema