



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2016 - 030	Registratiekenmerk:	737350
Onderwerp:	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen en beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen Deelplan 2		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk van maximaal 60 woningen in de tweede fase van het zogeheten Deelplan 2 in Nijkerkerveen. Met het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2 wordt het ambitieniveau voor de uitstraling van zowel de openbare ruimte als de woningen in deelplan 2 vastgelegd.		

Datum: 17 mei 2016

Portefeuillehouder: Wethouder Van der Hurk

Voorstel

- In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
- Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen 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, tweede fase, Nijkerkerveen (NL.IMRO.0267.BP0103) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2
- Dit besluit bekend te maken via het elektronisch gemeentebled en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen

Inleiding

Voorzien is dat rondom de kern Nijkerkerveen woningbouw wordt gerealiseerd in diverse deelplannen. In dit kader heeft uw gemeenteraad op 15 maart 2007 de randvoorwaarden vastgesteld voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor Nijkerkerveen. Op basis van deze randvoorwaarden heeft uw raad op 28 april 2011 ingestemd met het voorkeursmodel Kern Nijkerkerveen. Het voorkeursmodel is 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, evenals voor de eerste fase van Deelplan 2.

Deelplan 1b is inmiddels nagenoeg volledig is gerealiseerd en de eerste fase van Deelplan 2 is volop in uitvoering. Daarmee is er de afgelopen tijd een aanleiding ontstaan om, planologisch gezien, nieuwe planvoorraad te realiseren zodat voorzien kan blijven worden in de woningbouwbehoefte van/in Nijkerkerveen. Aan deze behoefte is tegemoet gekomen door een bestemmingsplan voor de tweede fase van Deelplan 2 voor te bereiden.

Op 5 januari 2016 besloot ons college het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen ter inzage te leggen. Uw raad werd hierover geïnformeerd per brief van 12 januari 2016.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen, alsmede een beeldkwaliteitplan voor de tweede fase van Deelplan 2 vast te stellen.

Beoogd effect

Het scheppen van een ruimtelijk kader waarbinnen de tweede fase van woningbouw in Deelplan 2 in Nijkerkerveen tot stand kan komen.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

- *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*
- *Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*

Met het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen wordt het planologisch mogelijk gemaakt woningbouw te realiseren ten noordwesten van de kern Nijkerkerveen in het gebied tussen de velden van Veensche Boys aan de zuidzijde en de Vrouwenweg aan de noordzijde. Het betreft het westelijke gedeelte van Deelplan 2. Het bestemmingsplan voor de eerste fase van woningbouw in Deelplan 2 (vastgesteld door uw raad op 26 juni 2014) heeft betrekking op het oostelijke gedeelte van Deelplan 2.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid maximaal 60 woningen te realiseren in het plangebied. Deze 60 woningen volgen op de 75 woningen die in de eerste fase van Deelplan 2 reeds planologisch mogelijk gemaakt zijn.

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.

In onderhavig plan is gezocht naar een goede balans tussen rechtszekerheid enerzijds en flexibiliteit anderzijds. Het plan is zodanig opgesteld dat de primaire groenstructuur wordt vastgelegd, maar dat in het overgrote deel van het plangebied woningbouw kan worden gerealiseerd. Deze woningbouw dient te voldoen aan verschillende bouwregels. Zo wordt bijvoorbeeld geregeld wat de maximale goot- en nokhoogte mag zijn, dat een minimale beukmaat geldt, dat niet voor de oorspronkelijke voorgevel gebouwd mag worden en dat gestapelde woningbouw (appartementen) niet is toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 januari 2016 tot en met 26 februari 2016. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, stond het een ieder vrij om een zienswijze in te dienen. In de Notitie zienswijzen en planaanpassingen bij onderhavig bestemmingsplan wordt de omgang met de ingediende zienswijzen beschreven. In de notitie wordt ook ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen 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.

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 is op 26 juni 2014 door uw gemeenteraad vastgesteld. In de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks inzage gegeven in de stand van zaken van de grondexploitatie. 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.

- Voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen (NL.IMRO.0267.BP0103) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2
- Dit besluit bekend te maken via het elektronisch gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen

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 (destijds) de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitplan voor Deelplan 2 heeft ter inzage gelegen gelijktijdig met het bestemmingsplan voor de eerste fase van Deelplan 2. Bij het beeldkwaliteitplan zijn destijds 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, tweede fase, Nijkerkerveen zal gelden.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

Inwoners van Nijkerkerveen zijn de afgelopen jaren betrokken bij de woningbouwontwikkeling in Nijkerkerveen. Via diverse algemene inloop- en informatiebijeenkomsten is de afgelopen jaren voorzien in het verschaffen van informatie over en het betrekken van belanghebbenden bij de planvorming. De meest recente informatiebijeenkomst over de woningbouwontwikkeling in Deelplan 2 vond plaats op 2 juli 2015. Vervolgens is werk gemaakt van het voorbereiden van het bestemmingsplan voor de tweede fase. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteindelijk per 14 januari 2016 ter inzage gelegd. Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden geïnformeerd per brief, alsmede via algemene kennisgevingen in de Stad Nijkerk, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

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.

Op het besluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, tweede 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 zal ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Tegen dit besluit staat echter geen bezwaar of beroep open.

Afhankelijk van het verloop / de afloop van de planprocedure zal naar verwachting eind 2016 gestart worden met de fysieke werkzaamheden in het plangebied.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester


dhr. G. van Beek


de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2016 – 030 A

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0103

De raad van de gemeente Nijkerk;

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

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen 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. 23 juni 2016,

de griffier,

Mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA

RAADSBESLUIT

Nummer: 2016 – 030 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;

besluit:

1. Voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen (NL.IMRO.0267.BP0103) zal gelden als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan Nijkerkerveen deelplan 2
2. Dit besluit bekend te maken via het elektronisch gemeentebblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 23 juni 2016,

de griffier,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA