



Raadsvoorstel

| | | | |
|----------------------|--|----------------------------|---------------|
| Raadsnummer: | 2016-025 | Registratiekenmerk: | 543074 |
| Onderwerp: | Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 | | |
| Korte inhoud: | Het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 schept een actueel juridisch-planologisch kader voor diverse locaties in de Gemeente Nijkerk. | | |

| | | | |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Datum B&W: | 10 mei 2016 | Portefeuillehouder: | Wethouder Van Veelen |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|

Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding

Op basis van een nagenoeg afgeronde actualisatieslag in de gemeentelijke bestemmingsplannen is in 2014 gestart met een nieuwe systematiek van bestemmingsplannen maken. Het betreft het werken met bestemmingsplannen waarin niet slechts één ruimtelijke ontwikkeling opgenomen wordt, maar meerdere te bestemmen locaties worden opgenomen. Hierdoor hoeft slechts eenmaal een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden om meerdere locaties te bestemmen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 1 door uw gemeenteraad in oktober 2015 is een volgend bestemmingsplan waarin meerdere te bestemmen locaties opgenomen worden voorbereid. Het betreft het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2. Op 15 december 2015 besloot ons college dit plan ter inzage te leggen. Uw raad werd hierover geïnformeerd per brief van 22 december 2015.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

Beoogd effect

Het scheppen van een actueel juridisch-planologisch kader voor diverse locaties in de Gemeente Nijkerk.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

- *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*
- *Het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*

Het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 heeft betrekking op het planologisch verankeren van twee (op basis van de uitgebreide procedure van de Wabo) reeds vergunde ontwikkelingen, enkele nieuwe ontwikkelingen, alsmede diverse correcties van geldende bestemmingsplannen. Het betreft de volgende onderwerpen:

Verleende omgevingsvergunningen

- Uitbreiding van Hotel en gasterij de Roode Schuur, Oude Barneveldseweg 98, Nijkerk;
- Vervangende nieuwbouw van een berging van de Nijkerkse Tennis Club, Bloemendaalseweg 5d, Nijkerk;

Nieuwe ontwikkelingen

- Het herbestemmen van door de gemeente aan particulieren verkochte groenstroken (in het algemeen betreft het een herbestemming van 'Groen' naar 'Wonen' of 'Tuin');
- Planologische uitwerking van een grondruil bij het perceel Van Dijkhuizenstraat 58 te Nijkerkerveen;
- Planologisch mogelijk maken van herontwikkeling van Huize de Brink (Brink 42, Nijkerk) naar een woonfunctie;
- Het mogelijk maken van de realisatie van een nieuw bijgebouw op het perceel Vrouwenweg 27a te Nijkerkerveen, in samenhang met het verwerven van gronden van de perceelseigenaar;

Correcties geldende bestemmingsplannen

- Wijziging van de bestemming van het perceel Nieuwe Kerkstraat 40 te Nijkerkerveen naar 'Wonen', waarbij 'niet-woonactiviteiten aan huis' zijn toegestaan;
- Verwijderen van een deel van het bouwblok op de percelen Hogebrinkerweg 17-19 op het bedrijventerrein Hogebrink in Hoevelaken. Hiermee wordt voorkomen dat het parkeerterrein op deze locatie in de toekomst wordt bebouwd en in dat geval niet voldoet aan de geldende parkeernorm;
- Een bouwvlak en maximale goot- en nokhoogte opnemen voor het perceel Oosterdorpsstraat 156, aangezien deze op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' zijn weggefallen;
- Opnieuw opnemen van bouwregels ten aanzien van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, het bebouwingspercentage en een minimale bouwhoogte voor de locatie Spookkamp 1. Deze zijn weggefallen in het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2;
- De planologische uitwerking van een intentieovereenkomst die medio 2013 is afgesloten met ABZ Diervoeding ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten op de locatie aan de Westkadijk;
- Correctie van de 'Lijst specifieke bedrijven' die is opgenomen bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein 1 op basis van de actuele situatie bij een aantal bedrijven;

Op basis van ervaringen met eerdere plannen die op basis van de systematiek van het in één plan opnemen van meerdere locaties/onderwerpen zijn voorbereid, is zorgvuldig aandacht besteed aan de communicatie met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan. De publicatie van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zoals deze is gepubliceerd in de Stad Nijkerk en Staatscourant is daarom voorzien van een relatief uitgebreide toelichting op de inhoud en systematiek van het plan.

Van donderdag 24 december 2015 tot en met woensdag 3 februari 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan formeel ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. De Gasunie heeft een zienswijze ingediend waarin opgemerkt wordt dat de ligging van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding niet correct is weergegeven. Verzocht wordt de ligging correct op te nemen. Daarnaast zijn enkele opmerkingen gemaakt over de wijze van bestemmen van gastransportleidingen. De ingediende zienswijze is geanalyseerd en van een reactie voorzien in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen. De zienswijze van de Gasunie leidt tot het voorstel om de bestemmingsregeling inzake gasleidingen gedeeltelijk aan te passen.

Naast het aanbrengen van een wijziging in het bestemmingsplan als gevolg van een zienswijze is er ook aanleiding een aantal ambtshalve aanpassingen door te voeren bij de vaststelling. Het betreft de volgende ambtshalve aanpassingen:

- Recent is gebleken dat het in het geldende bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen weergegeven bouwvlak op het perceel Van Dijkhuizenstraat 58 niet overeenkomt met een in 2011 verleende omgevingsvergunning, waardoor de bestaande bebouwing nu deels buiten het bouwvlak is gelegen. Voorgesteld wordt dit bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 te herstellen. Tevens

wordt voorgesteld om bij aanpassing van het bouwvlak te anticiperen op de realisatie van een hygiënesluis op het bedrijf. Deze hygiënesluis is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan eisen van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA) en heeft dus geen uitbreiding van bedrijfsmatige activiteiten tot gevolg.

- In het kader van de instandhouding van het rijksmonument dat in de volksmond van Hoevelaken bekend staat als 'Het Ooievaarsnest' (Oosterdorpsstraat 25 te Hoevelaken) is verzocht om woonfuncties toe te staan in een bijgebouw op het perceel. Door het toestaan van deze functie worden de woonomstandigheden op het perceel aantrekkelijker en is een particulier bereid gebleken het (reeds geruime tijd te koop staande) perceel te willen kopen. Gezien de monumentale status van het hoofdgebouw is het niet wenselijk dat er bouwkundige aanpassingen (vergroting) plaatsvinden aan het hoofdgebouw op het perceel. Het toestaan van woonfuncties in het bijgebouw biedt in dit kader een uitkomst en vergroot de toekomst- en gebruikswaarde van het perceel. Op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer in de omgeving van het perceel zijn voornemen bekend gemaakt en hierop is positief gereageerd. Voorgesteld wordt een regeling op te nemen waarmee de woonfunctie in het bijgebouw wordt toegestaan op dit perceel, maar uit te sluiten dat van het bijgebouw een tweede woning gemaakt wordt.
- Op basis van het bestemmingsplan Venestraat-Callenbachstraat, Nijkerk is de bouw van 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt op deze locatie nabij de binnenstad van Nijkerk (locatie Van de Kraats). Gebleken is dat de voorziene bergingen bij de woningen met bouwnummers 9, 10 en 11, als gevolg van een planwijziging die voorziet in de realisatie van niet 12, maar 11 woningen, niet binnen de huidige woonbestemming kunnen worden gerealiseerd. Eerder waren de bergingen inpandig voorzien, maar door een wijziging van het type woning komen deze nu in de achtertuin. Op basis van het Bouwbesluit dient te worden voorzien in een berging bij deze woningen, maar planologisch zijn deze nu niet mogelijk. Om deze reden wordt de woonbestemming op deze locatie in overleg met initiatiefnemer De Bunte Vastgoed Oost in beperkte mate vergroot om op deze wijze de beoogde bergingen binnen de bijbehorende woonbestemming te kunnen realiseren.
- In de periode van terinzagelegging en voorbereiding van vaststelling van onderhavig ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 zijn diverse groenstroken verkocht. Voorgesteld wordt om de bestemming van deze verkochte groenstroken nu direct te herzien en niet af te wachten op een volgend 'veegplan', waarbij het in het algemeen een herbestemming betreft van 'Groen' naar 'Wonen' of 'Tuin'.

In de tot het raadsvoorstel behorende Notitie zienswijzen en planaanpassingen wordt nader ingegaan op de inhoud van de zienswijze, de reactie hierop en de door te voeren 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. Het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 bestaat grotendeels uit een correctie van geldende plannen en een verankering van reeds vergunde activiteiten. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de gemeente. De nieuwe ontwikkelingen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan betreffen kleine ontwikkelingen waarvoor er wettelijk geen aanleiding bestaat om een exploitatieplan op te stellen. Voor de nieuwe ontwikkelingen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft is de gemeente initiatiefnemer en draagt zij de plankosten.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

Voor de ter inzage legging was het niet de verwachting dat onderhavig bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 maatschappelijk impact zou hebben. Om die reden is er geen uitgebreid participatietraject voorbereid. Wel is aandacht besteed aan een complete en zorgvuldige wijze van publiceren van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan in de Stad Nijkerk en Staatscourant.

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.

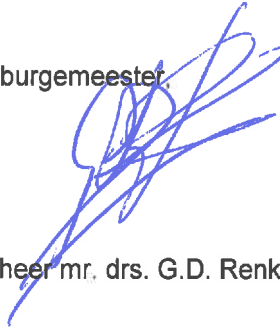
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester.



de heer G. van Beek



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2016-025

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0106

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 10 mei 2016 om het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 gewijzigd vast te stellen;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

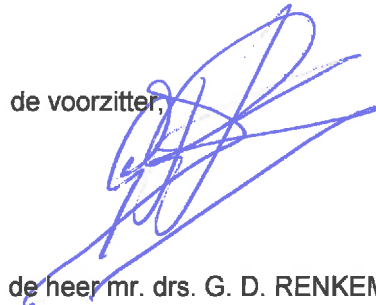
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 23 juni 2016,

de griffier,



mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA