



# Raadsvoorstel

<b>Raadsnummer:</b>	<b>2016 - 045</b>	<b>Registratiekenmerk:</b>	<b>771298</b>
<b>Onderwerp:</b>	<b>Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken en grondexploitatie De Globe</b>		
<b>Korte inhoud:</b>	Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk van elf grondgebonden woningen op de herontwikkelingslocatie De Globe in Hoevelaken. De grondexploitatie De Globe gaat in op de financiële kaders waarbinnen het woningbouwproject tot uitvoering wordt gebracht.		

<b>Datum:</b>	<b>6 september 2016</b>	<b>Portefeuillehouder:</b>	<b>Wethouder Van Veelen</b>
---------------	-------------------------	----------------------------	-----------------------------

## Voorstel

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 Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
4. De grondexploitatie De Globe vast te stellen

### Inleiding

De locatie De Globe, Hoevelaken ligt op de hoek van de J.J.A. Goeverneurlaan en Stoutenburgerlaan. Op de locatie was voorheen de openbare basisschool De Globe gevestigd. Na sluiting van de school in 2012 is het gebouw nog enige tijd verhuurd. In 2014 is het gebouw gesloopt. Het terrein ligt momenteel braak. Op de locatie is woningbouw voorzien.

Na een verkenning van een mogelijk woningbouwprogramma heeft uw gemeenteraad op 18 februari 2016 ingestemd met het zogeheten gewijzigde voorkeursscenario. Dit scenario betreft de realisatie van vier vrije sectorwoningen aan de Stoutenburgerlaan en een koopwoning en zes sociale huurwoningen haaks op de J.J.A. Goeverneurlaan. Het gewijzigd voorkeursscenario is vervolgens nader uitgewerkt en besproken met ontwikkelaar/bouwer Heijmans Huizen en verhuurder van de sociale huurwoningen De Alliantie.

In het voorjaar van 2016 is een planologische procedure voorbereid die de woningbouwontwikkeling mogelijk moet maken. Op 28 juni 2016 besloot ons college om het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken ter inzage te leggen. Uw raad werd hierover geïnformeerd per brief.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen, alsmede de grondexploitatie voor de locatie De Globe vast te stellen.

### Beoogd effect

Het scheppen van een ruimtelijk kader waarbinnen de herontwikkeling van de locatie De Globe in Hoevelaken 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 Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen*

Het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken biedt het planologisch kader waarbinnen de beoogde herontwikkeling van de voormalige schoollocatie tot een woningbouwlocatie tot stand kan worden gebracht. Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 11 grondgebonden woningen mogelijk. Mogelijk gemaakt worden twee vrijstaande woningen en één blok met twee-onder-een-kapwoningen georiënteerd op de Stoutenburgerlaan en zeven aangebouwde woningen haaks op de J.J.A. Goeverneurlaan. Voorzien zijn woningen met twee lagen en een kap. Het bestemmingsplan is feitelijk een uitwerking van het voorkeursscenario dat uw gemeenteraad van Nijkerk op 18 februari 2016 vaststelde voor de locatie en is een zogeheten gedetailleerd bestemmingsplan dat nauwkeurig vastlegt waar welke bebouwing gerealiseerd kan worden. Voor deze plansystematiek is gekozen om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 juli 2016 tot en met 11 augustus 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 gewijzigd 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. Op basis van de beoogde planontwikkeling op de locatie De Globe in Hoevelaken is een exploitatieopzet opgesteld. Deze wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld. Met de vastgestelde exploitatieopzet wordt aangetoond dat de beoogde planontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

- *De grondexploitatie De Globe vast te stellen*

De herontwikkelingslocatie De Globe in Hoevelaken is eigendom van de gemeente. De gemeente is voornemens de uitgeefbare gronden op de locatie te verkopen aan een ontwikkelende partij. Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied maakt de gemeente kosten, zoals onder andere de verwervingskosten van de gronden en opstellen van basisschool De Globe, kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied en planontwikkelingskosten. De totaal voorziene kosten bedragen € 527.000.

De opbrengsten voor de gemeente betreffen de grondopbrengsten. Deze betreffen 714.000,- Euro.

De exploitatieopzet laat een nominale winst zien van € 187.000. Op eindwaarde (= inclusief rente- en inflatie effecten) is het saldo € 172.000,- per 1 januari 2020. Uitgedrukt in geld van nu betekent dat een saldo op Netto Contante Waarde van € 160.000.

De grondexploitatie De Globe is reeds in de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) opgenomen. Doormiddel van het MPG wordt uw raad op de hoogte gehouden van de (financiële) situatie/voortgang van het project.

### Communicatie

Omwonenden en andere bij het plan belanghebbende partijen zijn de afgelopen jaren betrokken bij het planproces door hen op diverse bijeenkomsten te informeren over het voorgenomen plan en hen de gelegenheid te geven vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen bij het voornemen om woningbouw te realiseren op de locatie De Globe. Uiteindelijk is het gewijzigd voorkeursscenario vastgesteld door uw raad. In het voorjaar en in de zomer van 2016 is door de gemeente met een afvaardiging van omwonenden, op een constructieve wijze, doorgesproken over de verdere uitwerking van het woningbouwplan en de openbare ruimte. Dit overleg zal de komende periode worden gecontinueerd met als doelstelling bij de uitwerking van het plan zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden.

Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden, naast een algemene kennisgeving in de Stad Nijkerk, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website, geïnformeerd per brief. Een ieder is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Hier is gebruik van gemaakt. De ingediende zienswijzen worden van een reactie voorzien in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.

### Uitvoering

Na gewijzigde 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 Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepschrift 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.

Het besluit tot het verlenen van de hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder wordt tegelijkertijd met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen dit besluit staat ook beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Afhankelijk van het verloop / de afloop van de planprocedures en de verkoop van de voorgenomen woningen zal in 2017 gestart worden met de fysieke werkzaamheden in het plangebied.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,  
de secretaris,

  
dhr. G. van Beek

de burgemeester

  
de heer mr. drs. G.D. Renkema

**RAADSBESLUIT**

**Nummer: 2016 – 045 A**

**Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0109**

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken gewijzigd 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 Herontwikkeling De Globe, Hoevelaken gewijzigd 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. 27 oktober 2016

de griffier,

mw. A. Verhoef

de voorzitter,

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA