



Raadsvoorstel

Raadsnummer: 2017 - 080

Registratiekenmerk: 1155878

Onderwerp: Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Vrijheidshof

Korte inhoud: De locatie Vrijheidshof is één van de (her)ontwikkellocaties zoals beschreven is in de door de gemeenteraad op 29 november 2012 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan. Het betreft een voormalig bedrijventerrein nabij de Vrijheidslaan in de binnenstad van Nijkerk. Conform de hoofddopzet van voornoemde visie is met initiatiefnemer Timmer Materieel B.V. en belanghebbenden een woningbouwplan uitgewerkt dat voorziet in de realisatie van 29 woningen op deze locatie. Het ontwerpbestemmingsplan dat hiertoe het planologisch kader biedt heeft ter inzage gelegen en kan inmiddels worden vastgesteld. Onderhavig raadsvoorstel voorziet hierin.

Datum B&W: 7 november 2017

Portefeuillehouder: Wethouder Van Veelen

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

- Het ontwerpbestemmingsplan Vrijheidshof vast te stellen
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding

De locatie Vrijheidslaan-Noord in Nijkerk wordt in de door uw gemeenteraad op 29 november 2012 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan beschouwd als één van de (her)ontwikkellocaties nabij de binnenstad van Nijkerk. Het terrein is een voormalig bedrijventerrein en wordt in de volksmond ook wel het 'Nieboer-terrein' genoemd (naar de voornaamste grondeigenaar van het plangebied). Al langere tijd is geprobeerd het terrein een nieuwe functie te geven in de vorm van woningbouw. Dit is conform het ontwikkelperspectief zoals dat voor de locatie staat beschreven in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan.

De afgelopen tijd is in samenwerking tussen Giza Vastgoed, Timmer Materieel B.V., architectenbureau Blokhuis Braakman Architecten en ons college een plan verkend dat ruimtelijk, functioneel, programmatisch en financieel haalbaar geacht wordt. Het planvoornemen voorziet in de sloop van diverse oude bedrijfsopstallen in het gebied en van opstallen die behoren bij enkele percelen aan het Vetkamp, waardoor een goed te verkavelen plangebied ontstaat waarbinnen voorzien kan worden in de bouw van 29 woningen.

Het plangebied wordt omsloten door bebouwing van het Vetkamp, de Roemerstraat en de Bagijnenstraat en wordt ontsloten op de Vrijheidslaan. Onder de noemer 'Vrijheidshof' is een woningbouwplan uitgewerkt dat voorziet in een ruimtelijke en kwalitatieve impuls voor deze prominente locatie nabij de binnenstad en dat ook past binnen de gemeentelijke randvoorwaarden. Uit afstemming met grondeigenaren van direct omliggende percelen, andere omwonenden en de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is geconcludeerd dat het plan op draagvlak kan rekenen en is het planproces om te komen tot woningbouw in het plangebied vervolgd.

Het planproces vorderde in 2017 tot het moment dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage kon worden gelegd. Ons college besloot hiertoe op 29 augustus 2017, waarover uw raad per brief van 31 augustus 2017 werd geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan Vrijheidshof heeft inmiddels ter inzage gelegen en is gereed om vast te stellen door uw gemeenteraad. In onderhavig raadsvoorstel wordt hierop ingegaan.

Beoogd effect

Het scheppen van een planologisch kader waarbinnen de realisatie van woningbouw op de locatie Vrijheidshof tot stand kan komen.

Argumenten

1. *Het college stelt de raad voor:*
 - *Het ontwerpbestemmingsplan Vrijheidshof vast te stellen*

Bouwplan is passend op deze locatie

Het op de locatie Vrijheidslaan-Noord in Nijkerk voorgestelde woningbouwplan betreft een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. Het plangebied heeft op basis van het momenteel geldende bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999 primair een bedrijfsbestemming. Deze bestemming wordt echter nog maar marginaal uitgeoefend, waarmee de functie en invulling van het terrein momenteel niet bijdraagt aan de ambities voor de binnenstad van Nijkerk zoals deze onder andere zijn vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie, de binnenstadsvisie, de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan en het visiedocument Aantrekkelijk Nijkerk.

Een herontwikkeling naar woningbouw past bij het karakter van de omgeving van het plangebied en is de afgelopen jaren, mede naar aanleiding van een analyse en mogelijke verkaveling zoals opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan, het streven geweest. Voorgesteld wordt 29 rij- en hoekwoningen op te richten binnen een hofstructuur. Zeven woningen hiervan zullen sociale huurwoning worden. Voorzien is woningbouw in vier bouwblokken. De bouwmassa bestaat uit twee lagen met een kap. Nabij de entree van het plangebied en in de 'hoeken' van het plangebied wordt voorzien in parkeerplaatsen, waardoor in het centrale deel van het hof ruimte ontstaat voor groen en spelen.

Achter de (bestaande) woning Vrijheidslaan 20 wordt, in samenspraak met grondeigenaar Gereformeerde Gemeente Nijkerk voorzien in parkeergelegenheid voor de Gereformeerde Gemeente. Deze parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte in het Vrijheidshof.

Inhoud en procedure bestemmingsplan Vrijheidshof

Het ontwerpbestemmingsplan Vrijheidshof biedt het planologisch kader waarbinnen de beoogde herontwikkeling tot stand kan worden gebracht. Het plan biedt een rechtstreekse bouwtitel voor de realisatie van woningbouw in het plangebied. De uitgeefbare gronden en de (bestaande) percelen aan het Vetkamp krijgen op basis van het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De bestemming 'Tuin' heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Voor de woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden. Daarbij zijn zoveel mogelijk bouwstroken toegepast waarin vaak meer bouwblokken met woningen gerealiseerd kunnen worden. Door middel van een aanduiding is aangegeven welke woningtypologie waar gerealiseerd mag worden. Hiermee ontstaat in de ontwikkelingsfase de ruimte voor een flexibele invulling van het plangebied. De openbare ruimte in het plangebied wordt bestemd als 'Verkeer' of 'Groen'. Het achterste gedeelte van het perceel Vetkamp 44 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Door middel van een aanduiding is in overleg met de eigenaar bepaald dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 september 2017 tot en met 18 oktober 2017. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, stond het een ieder vrij om een zienswijze in te dienen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt niet voorzien in het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

- *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 Vrijheidshof is geborgd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer Timmer Materieel B.V. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Communicatie

Bij het opstellen van de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan heeft destijds een uitgebreide vorm van participatie plaatsgevonden. Aangezien het plan voor de locatie Vrijheidslaan-Noord in hoofdzaak aansluit bij de ambities van deze visie is bij het voorbereiden van het planproces geen uitgebreid participatietraject gevolgd en heeft geen separate kaderstelling plaatsgevonden, maar is een op maat gemaakt planproces nagestreefd. Diverse grondeigenaren en overige belanghebbenden zijn door de initiatiefnemer (al dan niet gezamenlijk met een afvaardiging van de gemeente) met regelmaat bezocht teneinde tot een gedragen planvoorstel te komen. Initiatiefnemer heeft daarnaast overeenkomsten gesloten om benodigde gronden te kunnen verwerven.

Direct omwonenden en andere belanghebbenden, waaronder uw gemeenteraad, zijn op een inloopbijeenkomst op 12 januari 2017 geïnformeerd over het planvoornemen en de voorgestelde uitwerking van een woningbouwplan. Omwonenden konden hun vragen stellen en opmerkingen plaatsen. Het planvoornemen werd op de inloopbijeenkomst positief gewaardeerd door het overgrote deel van de aanwezigen. Met enkele omwonenden is vervolgens door de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente nader doorgesproken over de overgang van het plangebied naar hun woon- en leefomgeving.

Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden per brief van 4 september 2017 persoonlijk geïnformeerd. Een algemene kennisgeving van de ter inzage legging is conform het wettelijk vereiste gepubliceerd in de Stad Nijkerk en in de Staatscourant. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Omwonenden zullen over de verdere voorbereiding en de uitvoering van het woningbouwplan door de initiatiefnemer worden geïnformeerd.

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.

Het streven is om de realisatie van het Vrijheidshof in het voorjaar van 2018 te starten.

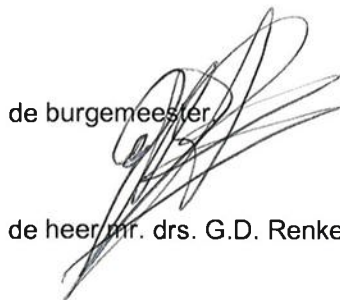
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer G. van Beek

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2017 – 080

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 7 november 2017;

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Vrijheidshof 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. 14 december 2017,

de griffier,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA