

RAADSBESLUIT

Nummer: 2018-067

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 5 maart 2019;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 1a gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de notitie zienswijze en ambtshalve planaanpassingen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
3. Stemt in met de opening van grondexploitatie Nijkerkerveen, Deelplan 1a
4. Begroting overeenkomstig te wijzigen en exploitatie Nijkerkerveen, Deelplan 1a op te nemen in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)
5. De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding op de aan de raad overgelegde stukken, te weten 'Grondexploitatie Nijkerkerveen, Deelplan 1a met financiële bijlage' te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3, Gemeentewet.

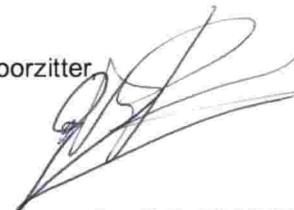
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 18 april 2019,

de griffier,



mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,



de heer mr. drs. G.D. RENKEMA



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2018-067	Registratiekenmerk:	1271277/31441
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan en openen grondexploitatie Nijkerkerveen, deelplan 1a		
Korte inhoud:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nijkerkerveen, deelplan 1a. Dit deelplan wordt in ontwikkeling genomen in samenwerking met Plankenburg B.V. Voor het gemeentelijke grondexploitatie wordt door de gemeenteraad de bouwgrond in exploitatie geopend.		

Datum B&W:	5 maart 2019	Portefeuillehouder:	W. Oosterwijk
-----------------------	--------------	----------------------------	---------------

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 1a gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de notitie zienswijze en ambtshalve planaanpassingen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
3. Stemt in met de opening van grondexploitatie Nijkerkerveen, Deelplan 1a
4. Begroting overeenkomstig te wijzigen en exploitatie Nijkerkerveen, Deelplan 1a op te nemen in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)
5. De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding op de aan de raad overgelegde stukken, te weten 'Grondexploitatie Nijkerkerveen, Deelplan 1a met financiële bijlage' te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3, Gemeentewet.

Toelichting:

Inleiding

Het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 1a heeft ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn 2 zienswijzen ingediend.

Eén zienswijze is in gezamenlijk en constructief overleg komen te vervallen. In lijn met het doel van de ingediende zienswijze is door de gemeente een maatwerk toegezegd voor een voor deze indiener relevant pand.

De andere zienswijze is ingediend door Prinsen advies. Ook over deze ingediende zienswijze is gezamenlijk overleg geweest. Zij hebben echter aangegeven de ingediende zienswijze vooralsnog niet in te willen trekken. Voor onze uitgebreide reactie en beantwoording van de zienswijze verwijs ik naar de notitie zienswijzen en ambtshalve planwijzigingen.

Voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen heeft de gemeenteraad van Nijkerk in april 2009 het Voorkeursmodel Nijkerkerveen vastgesteld. Op basis daarvan is gestart met de uitwerking van het eerste deelplan van Nijkerkerveen. In 2011 heeft het bovengenoemd bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn toen een aantal zienswijzen ingediend. Daarnaast is tegen de vaststelling beroep ingediend bij de Raad van State. Deze heeft de indiener van het beroep in het gelijk gesteld. Het beroep had betrekking op de toegekende milieucategorie. Om deze omissie te herstellen en n.a.v. de uitspraak van de Raad van State is besloten om deze omissie te repareren d.m.v. een planherziening. Tegen deze herziening van het bestemmingsplan is ook beroep ingesteld maar nu heeft de Raad van State het beroep ongegrond verklaard. Hierdoor is de weg vrij gekomen om de ontwikkeling opnieuw in uitvoering te gaan brengen. De planvorming hiervoor is nu in het stadium gekomen dat voor deelplan 1a een ontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter

inzage gelegen vanaf 29 november 2018 tot en met 9 januari 2019. Gedurende deze termijn is er, na het intrekken van één van de ingediende zienswijzen per saldo nog één zienswijze ingediend.

Voor de ontwikkeling van deelplan 1 is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin zijn eisen en aanbevelingen verwerkt om de kwaliteit van het aangezicht van het nieuw te bebouwen gebied te waarborgen. Zo staan er bijvoorbeeld eisen geformuleerd over de gewenste stedenbouwkundige en

architectonische vorm en structuur. Het beeldkwaliteitplan is een visuele aanvulling op het bestemmingsplan. Dit deelplan wordt in ontwikkeling genomen in samenwerking met Plankenburg B.V.

Beoogd effect

Het realiseren van nieuwbouw van 67 woningen en 4 (woon)werk kavels in Nijkerkerveen (fase 1a). Daarnaast is het geogode effect van dit raadsvoorstel de opening van de grondexploitatie Nijkerkerveen, deelplan 1a.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan

Het voornemen van de ontwikkeling van de gronden voor woningen en bedrijven past niet binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen. Het is daarom noodzakelijk dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Het college is belast met de voorbereiding en opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maken zijn een uitwerking van het vastgestelde voorkeursmodel. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn ruimtelijk aanvaardbaar en wenselijk. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Er is 1 zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan. Daarnaast zullen een paar ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd. In de bijlage notitie zienswijze en ambtshalve planaanpassingen wordt uitgebreid ingegaan op de beantwoording van de zienswijze.

1.2 De bewoners zijn betrokken bij het tot stand komen van de uitbreidingsplannen van Nijkerkerveen en de uitwerking in het bestemmingplan

Bij opstellen van het bestemmingsplan en bij het vaststellen van het voorkeursmodel voor de uitbreiding van Nijkerkerveen is veelvuldig overleg geweest met de inwoners van Nijkerkerveen. Na het vaststellen van het voorkeursmodel is de uitwerking van de eerste fase in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd.

1.3 Opening grondexploitatie

- *Eigendomspositie van deze percelen/gronden.*
In het jaar 2009 is met Plankenburg B.V. een intentieovereenkomst getekend om de gronden in Nijkerkerveen te gaan ontwikkelen. Hiertoe heeft de gemeente in 2007 en 2008 de helft van de gronden aangekocht van Plankenburg B.V. en in 2012 de andere helft. De gronden zijn nu in ongedeelde eigendom van de gemeente. Conform de intentieovereenkomst zal de gemeente deze gronden ontwikkelen en het resultaat van de ontwikkeling delen met Plankenburg B.V. Voor deelplan 1 en 2 zijn reeds in 2011 en 2014 samenwerkingsovereenkomsten gesloten. De samenwerkingsovereenkomst voor deelplan 1 is onverminderd van kracht en zal worden aangevuld met aanvullende afspraken, voortkomend uit de actualisatie van de gezamenlijke grondexploitatie.
- *Budgetten.*
Het beschikbaar stellen van de budgetten gaat middels het goedkeuren en openen van de grondexploitatie. De grondexploitatie bevat een zo compleet mogelijke inschatting van de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling. De uitkomst is positief. We stellen voor de meerjarenbegroting te wijzigen conform de bijlage 'Grondexploitatie Nijkerkerveen, deelplan 1a met financiële bijlage'. De grondexploitatie maakt onderdeel uit van de Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) en zal als zodanig daarin worden opgenomen.
- *Geheimhouding*
De bescherming van het economisch belang van de gemeente weegt zwaarder dan het algemeen belang van openbaarheid. Deze uitzondering ligt vast in artikel 10 van WOB lid 2, onder b. De bijlagen bij de raadsvoorstel en –besluit betreffen de 'Grondexploitatie

Nijkerkerveen deelplan 1a' van 8 november 2018 en het financiële overzicht. Op deze 2 bijlagen ligt de geheimhouding. De bekrachting door de raad van deze geheimhouding op grond van artikel 25 van de gemeentewet is een beslispunt in het raadsbesluit.

Uitvoering toezeggingen n.a.v. kaderstelling deelplan1a.

Wethouder Oosterwijk heeft in de raadsvergadering van 20 september 2018 de volgende toezeggingen gedaan:

1. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt de positie van de ondernemers helder meegenomen en met de betreffende ondernemers besproken voordat het voorstel naar de raad gaat.
2. Het gesprek met de ontwikkelaar aan te gaan over duurzaamheid, om zo ver mogelijk richting BENG (eisen voor bijna energieneutrale gebouwen) te gaan.

Ten aanzien van punt 1 is op 5 oktober een brief gestuurd naar betreffende ondernemers met informatie over bestemmingsplan 1a en de gevolgen hiervan voor de bedrijven op het bedrijventerrein Talmastraat. Daarnaast zijn ze benaderd om in een persoonlijk gesprek nadere uitleg te krijgen. De meesten van de aangeschreven bedrijven gaven aan voldoende op de hoogte te zijn en een persoonlijk gesprek niet nodig te vinden. Uiteindelijk is met 4 ondernemers een gesprek gevoerd. Tijdens de gesprekken is gesproken over de milieucategorie, de aankoop van een bedrijfskavel binnen deelplan 1a en de herinrichting van de Talmastraat en de uitvoering hiervan. Hierbij is nadrukkelijk aangegeven dat over de details van de herinrichting nog nader overleg plaatsvindt met de bedrijven (parkeren, parkeerverbod e.d.). Conclusie is dat op basis van de brief en de gevoerde gesprekken is gebleken dat voor iedere ondernemer duidelijk is dat hun bedrijfsvoering op basis van hun huidige milieucategorieën niet wordt gehinderd door de nieuwe woningbouw. Tijdens de gesprekken is nogmaals aandacht gevraagd voor de verkeerssnelheid op de Van Dijkhuizenstraat. Hierbij is aangegeven dit mee te nemen bij de herinrichting van de Talmastraat, specifiek de kruising Van Dijkhuizenstraat/ Talmastraat.

Ten aanzien van punt 2 is in overleg met de projectontwikkelaar en de Woningstichting Nijkerk gekeken naar mogelijkheden. Voor alle koop-huur woningen is besloten om de schil (vaste elementen van de bouwkundige schil) van de woningen conform de Beng-normen uit te voeren. Voor het totaal Beng maken van de woning kan door de nieuwe inwoner een aanvraag worden ingediend voor een duurzaamheidslening die via de gemeente wordt verstrekt.

Voor de huurwoningen heeft de Woningstichting Nijkerk besloten om ook mee te gaan om de schil (vaste elementen in de bouwkundige schil) conform Beng-normen te realiseren behoudens het toepassen van Triple beglazing. De overige investeringen wil de WSN pas in een later moment uit gaan voeren.

Kanttekeningen

Voor de geringe uitbreiding van de woon-werk kavels (Talmastraat) zal de insteek zijn om de gebouwen en woningen zoveel mogelijk gasloos en in Beng te realiseren. Er dient rekening te worden gehouden dat dit een kleine inbreiding is op het gehele gebied van de Talmastraat en er al een bestaand leidingennet aanwezig is. Gelet hierop wordt mogelijk een uitzondering gemaakt.

Uitvoering

Het bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage liggen. Na het vaststellen van het bestemmingsplan en het openen van de grondexploitatie worden de gronden in ontwikkeling genomen. De werkzaamheden (sloop en bouw- en woonrijpmaken) zullen dan starten zodat de realisatie van de woningen en (woon)werk kavels kan plaatsvinden. De afsluiting van de grondexploitatie verwachten we in 2021.

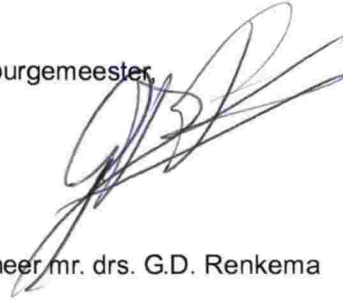
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



de heer G. van Beek

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema