



Raadsvoorstel (gewijzigd)

Raadsnummer:	2023-002	Zaaknummer:	1317086
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg, Nijkerk 2022		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 165 woningen en appartementen op een locatie aan de zuidoostzijde van de kern Nijkerk. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de kaderstelling die de gemeenteraad voor deze woningbouwontwikkeling op 10 december 2020 heeft vastgesteld. Aan deze kaderstelling lag onder andere het Visiedocument Vollmer & Partners d.d. 28 augustus 2020 ten grondslag. Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan bevat de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte.		

Datum B&W:	13 december 2022 en 31 januari 2023	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	-------------------------------------	----------------------------	---------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022, zie bijlage 1;
2. het 'bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, te vervatten in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0176-0002, zie bijlage 2;
3. het Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg van 17 december 2021 vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 geldt, bijlage 3;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het besluit tot vaststelling van het 'bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Staatscourant), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
6. reclamanten per brief te informeren over uw besluit, zie bijlage 4.

Inleiding

Op 10 december 2020 heeft u op voorstel van het college van burgemeester & wethouders van 10 november 2020 de 'Kaderstelling ontwikkeling Oude Barneveldseweg, Nijkerk' vastgesteld. Het betreft een inbreidingslocatie ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van 165 woningen aan de oostzijde van de kern Nijkerk.

Al eerder, d.d. 20 februari 2020, besloot u te starten met de ontwikkeling/inbreiding van het gebied aan de Oude Barneveldseweg te Nijkerk ten behoeve van (primair) de bouw van woningen.

Kaderstelling

De kaderstelling bestaat uit veertien punten voor de ontwikkeling van de locatie Oude Barneveldseweg Nijkerk. De verdere planuitwerking heeft op basis van de kaderstelling plaatsgevonden en heeft geleid tot een plan dat voldoet aan de kaders die door uw raad zijn gesteld. Het gaat hierbij onder meer om:

- de ontwikkeling voorziet in de realisatie van 165 woningen, met een woningbouwprogramma conform de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan max. 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog). In de programmering wordt extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van starters en senioren;
- er is in de planuitwerking nadrukkelijk aandacht voor het behouden en versterken van historische groenstructuren, welke herkenbaar aanwezig blijven. Daarbij wordt een groen-blauwe buffer aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd;
- in het planproces is aandacht voor de belangen van omwonenden en bedrijven in en rondom het plangebied. Zij zijn betrokken bij de planvorming;
- de verkeersafwikkeling vanuit het plangebied is gericht op afwikkeling in zuidelijke richting (naar de Paasbosweg of N301), dit om verdere belasting van de Oranjelaan en Vetkamp zo veel mogelijk te voorkomen. Bij het raadsvoorstel voor kaderstelling in december 2020 is ook een verkeerskundig onderzoek en een aanvullende notitie Verkeer gevoegd, waarin de verkeerskundige effecten van de woningbouwontwikkeling zijn onderzocht. Conclusie daarbij is dat de wegenstructuur in de directe omgeving van de woningbouwontwikkeling goed kunnen opvangen en dat in de ochtendspits sprake zal zijn van een lichte toename van de verkeersgeneratie van de locatie Oude Barneveldseweg. Het deel van deze extra verkeersbewegingen in noordelijke richting (richting Oranjelaan en Vetkamp) is zeer beperkt en het effect hiervan wordt bovendien nog verder verkleind door de verkeerskundige maatregelen in het plangebied (verkeersafwikkeling in zuidelijke richting). Ter informatie is de betreffende verkeerskundige notitie bijgevoegd bij dit voorstel (bijlage 5);
- ten tijde van kaderstelling was nog sprake van de Nota Parkeernormen 2014, maar gezien de vaststelling van de nieuwe parkeernota eind 2021 is voor de bepaling van de parkeerbehoefte van dit plan reeds gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen 2021;
- bij het plan is een Duurzaamheidsvisie opgesteld. Voor de woningen in het plan geldt dat deze tenminste als energieneutrale woningen worden gerealiseerd.

Bij de kaderstelling is een visiedocument gevoegd, opgesteld door Vollmer & Partners d.d. 28 augustus 2020 in opdracht van de ontwikkelaar van het plangebied 'Samen Thuis'. De kaderstelling vormde de grondslag voor het stedenbouwkundig plan, het ontwerpBeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan dat voor het plangebied is opgesteld. Het bestemmingsplan is daarmee de uitwerking van de vastgestelde kaderstelling en is er geen sprake van een afwijking ten opzichte van deze kaderstelling. Bij kaderstelling zijn er een tweetal toezeggingen aan uw raad gedaan. Hierop wordt verderop in dit voorstel nader ingegaan bij de Kanttekeningen.

Opstellen ontwerpbestemmingsplan

Voor het plangebied is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan is noodzakelijk om het plangebied voor de woningbouw in ontwikkeling te kunnen nemen.

Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op:

- voornoemde kaderstelling;
- het stedenbouwkundig plan voor het gebied;
- de uitkomsten uit de diverse onderzoeken die uitgevoerd zijn;
- de participatie met betrokkenen in en rond het plangebied;
- het ontwerpBeeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg van 17 december 2021.

Doel van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van 165 woningen. Het bouwprogramma is gedifferentieerd, gebaseerd op de Woonvisie 2020+, dat wil zeggen:

- 35% sociale koop en huur (appartementen);
- 10% midden segment laag (appartementen);
- 15% midden segment hoog (appartementen en grondgebonden woningen);
- 40% vrije sector (grondgebonden woningen en luxe appartementen).

In de programmering is extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van starters en senioren. Door het gedifferentieerde aanbod voorziet het totale programma in de behoefte van starters, (doorstroom)gezinnen en senioren.

Kinderdagverblijf

In het plangebied is een kinderdagverblijf gevestigd. Dit dagverblijf in een pand aan de noordzijde van de wijk is in het woningbouwplan geïntegreerd. Het krijgt wel een opknopbeurt.

Participatie met omwonenden en bedrijven

De omwonenden en bedrijven in en rondom het plangebied zijn door de initiatiefnemer op de hoogte van de woningbouwontwikkeling gebracht. Voor de omgeving zijn er diverse bijeenkomsten georganiseerd. Er zijn onder andere één op één gesprekken met omwonenden gevoerd en zijn de belangen van hen gehoord, geïnventariseerd en in kaart gebracht door initiatiefnemer.

Bij de ontwikkeling van de locatie zijn de uitkomsten uit deze participatiesessies waar mogelijk meegenomen. Ook in het verdere traject zullen gesprekken worden gevoerd met individuele belanghebbenden en ondernemers in de omgeving van het plangebied.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is een uitvoerige verantwoording opgenomen van de participatie.

Voor een tweetal kantoorbedrijven aan de zuidzijde van het plangebied is een uitbreiding van de bestaande kantoorbestemming in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De uitbreiding is specifiek bestemd voor parkeerdoeleinden voor beide kantoren. Er zijn geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. Over deze uitbreiding hebben wij op 14 december 2021 een afzonderlijk besluit genomen om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Dit ontwerpplan legt de uitbreiding juridisch-planologisch vast. Daarmee verbeteren wij het aanzicht van de kantoren aan de voorzijde door de geparkeerde auto's er naar de achterzijde te verplaatsen.

Vooroverleg met instanties

De gemeente is verplicht om vooroverleg te voeren met de belanghebbende instanties. Om deze reden is het voorontwerp van het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap en de provincie.

De provincie heeft kennis genomen van het voorontwerp en gereageerd dat de provinciale belangen goed zijn meegewogen. Er was om deze reden voor ons geen aanleiding tot het geven van een inhoudelijke reactie tot aanpassing van het ontwerp.

Er heeft ook afstemming met het waterschap plaatsgevonden over de ontwikkeling van het plangebied. De uitkomsten zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 8 september tot en met 20 oktober 2022 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022'.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft in artikel 3.1 voor dat de gemeenteraad bevoegd gezag is een bestemmingsplan vast te stellen. Met inachtneming van de uitkomsten uit de procedure wordt u daarom

verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in combinatie met het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied.

Beoogd effect

Het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling en realisering van 165 woningen als aanvulling op de bestaande woningvoorraad met als oogmerk te zorgen voor een continue toevoeging van substantiële aantallen nieuwbouwwoningen aan de gemeentelijke woningvoorraad.

Argumenten

1.1. Instemmen met de Nota zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen

Voor het plangebied is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan bevat de regels, de verbeelding en een toelichting op deze regels en verbeelding ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een gemengd woningbouwprogramma voor 165 woningen en appartementen, conform de afspraken uit het stedenbouwkundig plan. Dit bestemmingsplan heeft overeenkomstig de bepalingen uit de Wet en het Besluit Ruimtelijke ordening de procedure doorlopen.

Van 8 september tot en met 20 oktober 2022 heeft het ontwerp van het plan voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend.

Beide zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. Van de resultaten is verslag gemaakt in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022'. De nota treft u als bijlage 1 aan bij dit raadsvoorstel.

De beoordeling en beantwoording van de zienswijzen geven aanleiding u voor te stellen het plan op een aantal onderdelen inhoudelijk aan te passen. Deze aanpassingen zijn in de Nota beoordeling verantwoord.

Voor het overige hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan.

Wel is de toelichting ambtshalve aangepast. Het betreft een nadere uitleg over de toepassing van artikel 8.2.2. d waarin de bouwdiepte van een hoofdgebouw is geregeld. De regeling riep een vraag op of nu de bouwdiepte van het hoofdgebouw bedoeld of de bouwdiepte van een woning in dat hoofdgebouw. Er is voor gekozen de toepassing van de regel in de toelichting uit te leggen om te voorkomen dat het (onbedoeld) tot problemen leidt. Een aanvulling op de toelichting is geen aanleiding te spreken van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Om deze reden is deze ambtshalve aanpassing niet in de Nota beoordeling zienswijzen verantwoord.

U wordt gevraagd in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals verwoord in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022'.

2.1. Vaststellen bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022

Met het bestemmingsplan is het hele traject doorlopen ten behoeve van het opstellen van een dergelijk plan. Vooroverleg met instanties en participatie met omwonenden en ondernemers heeft plaatsgevonden. Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat met de vastgelegde ontwikkeling in het bestemmingsplan geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek heeft tevens uitgewezen dat de ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw geen belemmeringen oplevert voor de huidige bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Op 26 januari 2023 is het stikstofonderzoek ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van dit woningbouwplan geactualiseerd met de nieuwste versie van aeriusscalculator.

De conclusie uit deze geactualiseerde berekening luidt dat er geen sprake is van een overschrijding van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling en realisering van dit woningbouwproject. Er is gerekend met de aanleg- en gebruiksfase. De berekening treft u als een afzonderlijke bijlage 6 bij de overige stukken voor de vaststelling aan.

Tevens is bijlage 14 'Stikstofonderzoek, 28 november 2022' in de bijlagen bij de toelichting vervangen door voornoemd geactualiseerd stikstofonderzoek van 26 januari 2023.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft in artikel 3.1 voor dat de gemeenteraad bevoegd gezag is een bestemmingsplan vast te stellen. Gelet op de doorlopen procedure en met inachtneming van de uitkomsten uit deze procedure, daaronder begrepen de conclusie uit de Nota beoordeling zienswijzen, wordt u daarom verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan treft u als bijlage 2 bij dit voorstel aan.

3.1. Vaststellen Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg, 17 december 2021

Voor het plangebied is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. U treft het beeldkwaliteitsplan als bijlage 3 bij dit voorstel aan.

Het beeldkwaliteitsplan bevat de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte zodat de gekozen oplossingen passen binnen de doelstellingen voor het gebied. De spelregels in het beeldkwaliteitsplan hebben betrekking op stedenbouwkundige aspecten, de architectuur en de buitenruimte van het stedenbouwkundige plan voor Oude Barneveldseweg.

De regels in het beeldkwaliteitsplan gaan niet alleen over de afmetingen en de vorm van de woning, maar ook over de situering, hoe met erfscheidingen wordt omgegaan en welke duurzaamheidsmaatregelen verplicht zijn.

Het is denkbaar dat een ontwerp van een woning of buitenruimte toch afwijkt van de regels die zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. Een afwijking is slechts toegestaan, indien de gemeente in overleg met de stedenbouwkundige en/of op advies van (een gedelegeerde uit) de Adviescommissie voor de Omgevingskwaliteit positief adviseert. In het uiterste geval neemt het college hierover een besluit.

U wordt gevraagd het Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg van 17 december 2021 vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 geldt.

4.1. Afzien van vaststellen exploitatieplan

De gemeente heeft in het afgelopen jaar met de ontwikkelaar van het woningbouwplan in het plangebied onderhandeld over de grondexploitatie. Met de ontwikkelaar zijn concrete afspraken gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan en de wederzijdse verplichtingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst. Om deze reden is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen voor de ontwikkeling en realisering van het woningbouwproject. Deze overeenkomst is, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan door de betrokken ontwikkelaar getekend.

Het exploitatieplan zou een afdwingende werking van het kostenverhaal voor de ontwikkelaar hebben gehad indien de gemeente er anterior niet in was geslaagd met de ontwikkelaar tot overeenstemming te komen. Op basis van de overeenstemming met de ontwikkelaar kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven en is het kostenverhaal geborgd.

5.1. Bekendmaken besluit tot vaststelling

Na besluitvorming door u wordt het vaststellingsbesluit via een openbare kennisgeving bekend gemaakt. Daarmee legt u het plan voor beroep ter inzage. In deze fase krijgt een ieder die een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen een belang te hebben in het plangebied de gelegenheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het plan dient, gelet op deze verplichte kennisgeving, op de gebruikelijke wijze opnieuw gepubliceerd te worden.

U wordt gevraagd in te stemmen met de publicatie van het vaststellingsbesluit.

6.1. Informeren reclamanten

Alle bewoners en ondernemers die een zienswijze hebben ingediend worden met een brief in kennis gesteld van uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (mededelingsplicht).

U wordt gevraagd in te stemmen met de brief aan deze reclamanten, zie bijlage 4.

Kanttekeningen

Toezegging gesprek met eigenaar huidige muziekstudio c.q. bedrijfshal, 3 december 2020

Tijdens de behandeling van de kaderstelling voor het plan Oude Barneveldseweg in de raadscommissie van 3 december 2020 is toegezegd om samen met initiatiefnemers het gesprek te voeren met de eigenaar van de huidige muziekstudio c.q. bedrijfshal in het plangebied, over de mogelijkheid tot beëindiging dan wel verplaatsing van zijn activiteiten op deze locatie. In de raadsinformatiebrief van 6 september jl. bent u geïnformeerd dat overeenstemming is bereikt over beëindiging van deze bedrijfsactiviteiten in het plangebied en sloop van deze bedrijfshal. Dit leidt tot een kwalitatieve verbetering van het stedenbouwkundige plan, aangezien inpassing van de bedrijfshal en bedrijfsactiviteiten in de woningbouwontwikkeling niet aan de orde zullen zijn.

Op basis van dit resultaat beschouwen wij de gedane toezegging aan u als afgedaan.

Toezegging verkeerssituatie Oude Barneveldseweg

Daarnaast is de toezegging gedaan om separaat van dit ontwikkelinitiatief te bekijken of de verkeerssituatie op de Oude Barneveldseweg (gedeelte Luxoolseweg - Beulenkamperweg) aanleiding geeft tot verkeerskundige en infrastructurele aanpassingen/ingrepen om, indien aan de orde met voorstellen komen om die aanpassingen uit te voeren.

In de eerste helft van 2023 zal dit onderzoek worden uitgevoerd en zal een voorstel voor aanpassing van de verkeerssituatie op het gedeelte Oude Barneveldseweg tussen de Luxoolseweg en Beulenkamperweg worden uitgewerkt. Daarbij zal ook met omwonenden worden afgestemd. Vervolgens kan naar verwachting in de tweede helft van 2023 een voorstel voor uitvoering aan de raad worden voorgelegd, inclusief financieringsvoorstel. De realisatie kan dan naar verwachting in 2024 plaatsvinden.

Aanmeldnotitie m.e.r.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer voor de ontwikkelende partij verplicht een meldnotitie op te stellen waarin inhoudelijk gemotiveerd wordt of er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van deze meldnotitie dient door het bevoegd gezag (in dit geval het college van burgemeester en wethouders) het besluit te worden genomen of er project-m.e.r.- (beoordelings)procedure dient te worden gevolgd.

De meldnotitie beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

De aanmeldnotitie van 29 november 2022, kenmerk 0267-38-N02 motiveert inhoudelijk waarom er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn als gevolg van de woningbouwplan. Er bestaat om deze reden geen noodzaak te voorzien in een project-m.e.r.-(beoordelings)procedure. De aanmeldnotitie is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

In voornoemde aanmeldnotitie is aan de hand van relevante criteria, overeenkomstig paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer onderbouwd dat volstaan kan worden met een vorm-vrij m.e.r.-beoordeling, zoals is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Gelet op deze conclusie hebben wij besloten, op basis van de aanmeldnotitie, dat er geen project-m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk is. Dit besluit wordt gepubliceerd, gelijktijdig met de publicatie van het vaststellingsbesluit bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022.

Het is mogelijk om bezwaar en beroep aan te tekenen tegen ons besluit. Deze procedure loopt gelijk met de bezwaar en beroepsprocedure van het vaststellingsbesluit, in dit geval het bestemmingsplan.

Relatie vaststellingsbesluit bestemmingsplan en Omgevingswet

Op 1 juli 2023 treedt naar alle waarschijnlijkheid de Omgevingswet in werking. Nu het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure (terinzagelegging) is gebracht, blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende Algemene Wet bestuursrecht. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door de gemeenteraad vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

Financiën

De gemeentelijke kosten die samenhangen met de voorbereiding van het bestemmingsplan, inclusief de beoordeling van de uitgevoerde onderzoeken, zijn meegenomen in de grondexploitatie. Met de ontwikkelaar zijn de concrete afspraken over de financiële uitvoerbaarheid van het plan en de wederzijdse verplichtingen vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst is door de betrokken partijen getekend, zoals al eerder bij punt 4 onder 'Argumenten' was verantwoord.

Communicatie

Zoals al aangegeven in de inleiding op dit voorstel heeft de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van het plangebied afzonderlijk met omwonenden en ondernemers overlegd. Door middel van deze één op één gesprekken zijn de belangen en wensen van de omwonenden gehoord, geïnventariseerd en in kaart gebracht door de ontwikkelaar. Bij de ontwikkeling van de locatie is deze input waar mogelijk meegenomen. Op detailniveau worden er nog vervolggesprekken gevoerd met individuele belanghebbenden.

Paragraaf 6.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' van de toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop er is geparticipeerd en wat er met de uitkomsten is gedaan.

Op maandag 19 september 2022 is er ten behoeve van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd. Belangstellenden werd de gelegenheid geboden het plan in te komen zien en vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan. Deze gelegenheid is ook in een brief aan omwonenden en ondernemers toegelicht.

Voor een tweetal kantoorbedrijven aan de zuidzijde van het plangebied is een uitbreiding van de bestaande kantoorbestemming in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De uitbreiding is specifiek bestemd voor parkeerdoeleinden voor beide kantoren. Er zijn geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd.

De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen is met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd.

Vervolg

Het bestemmingsplan leggen wij binnen zes weken na de vaststelling opnieuw ter inzage voor de beroepsprocedure (kennismakingsbesluit). Dit doen wij op de gebruikelijke wijze door kennisgeving van uw besluit op de gemeentepagina, op de gemeentelijke website en de website 'officiëlebekendmakingen.nl'. Voorts stellen wij het gewijzigd vastgestelde plan digitaal beschikbaar op 'Ruimtelijkeplannen.nl'. De twee reclamanten stellen wij per brief in kennis van uw besluit en van de mogelijkheid om in beroep te gaan (mededelingsplicht).

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

1. Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022.
2. Bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg 2022.
3. Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg van 17 december 2021.
4. Uitgaande brief met vaststellingsbesluit aan reclamanten.
5. Aanvullende notitie m.b.t. Verkeer Oude Barneveldseweg – Nijkerk van 25 september 2020.
6. Geactualiseerd stikstofonderzoek woningbouw Oude Barneveldseweg, 26 januari 2023.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,



de heer D.J. van Huizen



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-002

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 13 december 2022 en 31 januari 2023;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022, zie bijlage 1;
2. het 'bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, te vervatten in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0176-0002, zie bijlage 2;
3. het Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg van 17 december 2021 vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 geldt, bijlage 3;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het besluit tot vaststelling van het 'bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Staatscourant), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
6. reclamanten per brief te informeren over uw besluit, zie bijlage 4.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.2 februari 2023,

de griffier,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA