



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 10 november 2020
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 24 november 2020
Vastgesteld besluit 24 november 2020

Titel

Vaststellen bestemmingsplan Nijkerkerstraat 25b

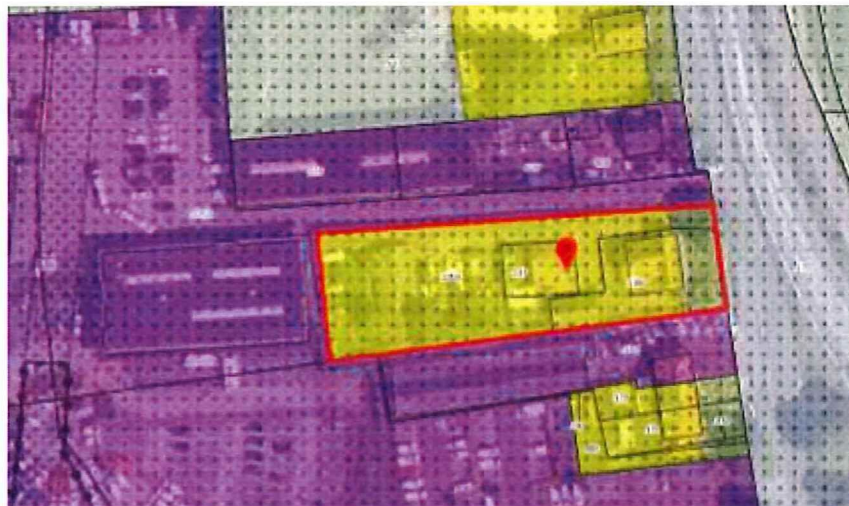
Beslispunten

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Nijkerkerstraat 25b" met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00185-0301 en getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie' digitaal en analoog vast te stellen;
2. Voor het gebied geen exploitatieplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aanleiding

Enige tijd geleden heeft Ham Invest B.V. (hierna: De initiatiefnemer) verzocht om het bestemmingsplan voor het perceel Nijkerkerstraat 25b te wijzigen. Door de gewenste wijziging wordt de bestemming Wonen - 3 omgezet naar bestemming Bedrijf. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om op het achterste deel van het perceel een bedrijfsgebouw te realiseren.



Figuur 1 fragment uit huidige plangebied

De initiatiefnemer is van plan na het doorvoeren van deze planologische wijziging een opslagmagazijn (met een oppervlakte van ongeveer 1000 m² en een hoogte van 8 meter) en zes parkeerplaatsen te realiseren om het vervolgens te verhuren. Bovendien moet het een huurder zijn die ook de bedrijfswoning gaat bewonen. Verder wordt een bestaand bouwwerk (nummer 25b) als kantoor (82 m²) in gebruik genomen.

Beoogd effect

Zodra het bestemmingsplan de wettelijke procedure heeft doorlopen, beschikt de gemeente over een planologisch-juridisch kader op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen een opslagmagazijn.

Argumenten

1.1 Geen zienswijzen ingediend.

Op 24 juni 2020 heeft uw raad kennisgenomen van de raadsinformatiebrief over het voornemen om te starten met de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan. Deze procedure bestaat uit ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Uw raad is hiermee in de gelegenheid gesteld om de voorgenoemde raadsinformatiebrief te agenderen voor De Ronde. Omdat er geen agendering voor De Ronde heeft plaatsgevonden, is het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerstraat 25b door het college bekendgemaakt voor ter inzagelegging. Gedurende deze periode zijn er geen schriftelijke of mondelingen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan aan uw raad kenbaar gemaakt.

2.1 Exploitatieplan niet nodig.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen te plaatsen voor de te volgen bestemmingsplanprocedure.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer heeft nog geen concreet bouwplan. Dit plan wordt ontwikkeld na mogelijk maken van de planologisch-juridisch situatie van het plangebied. Om een bouwplan te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt onder andere getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en daarmee ook aan de eisen ten aanzien van duurzaamheid die steeds verder aangescherpt worden. In het kader van de te zijner tijd benodigde omgevingsvergunning(en) moet aan deze eisen worden voldaan. De initiatiefnemer is geïnformeerd over het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en er is ook een aanbod gedaan om ambtelijk te adviseren over duurzaam bouwen en de mogelijkheid voor energiebesparing. In overleg met de initiatiefnemer wordt - zodra er een concreet bouwplan is - onderzocht of er nog aanvullende duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden genomen bij de nieuwbouw. Hiermee is duurzaamheid (voor nu) gewaarborgd.

Financiën

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan moet worden verstaan. Hieruit blijkt dat de bouw van de bouw van een nieuw magazijn een aangewezen bouwplan is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn. Als bijvoorbeeld in een overeenkomst afspraken zijn vastgelegd over de kosten, kan een exploitatieplan achterwege blijven.

De financiële afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn uitgewerkt en vastgelegd in een overeenkomst van grondexploitatie. Het vaststellen van een exploitatieplan is voor dit project daarom niet nodig. In de overeenkomst is vastgelegd dat de kosten die verband houden met de grondexploitatie van het plan, inclusief planschade, voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. De leges voor het behandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden op grond van de legesverordening in rekening gebracht. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.

Risicoparagraaf

Omdat de bestemming wordt gewijzigd, kan er eventueel planschade ontstaan. Omdat de locatie voor rekening en risico van de ontwikkelaar wordt ontwikkeld, wordt eventuele planschade verhaald op de ontwikkelaar. Dit wordt geregeld in de overeenkomst (zie onder financiën).

Communicatieboodschap

Ontwikkelaar Ham Invest B.V. wil aan de Nijkerkerstraat 25b een opslagmagazijn bouwen en zes parkeerplaatsen aanleggen. Daarvoor is het nodig het geldende bestemmingsplan te wijzigen van de functie 'wonen' naar de functie 'bedrijf'. Tot slot is ook Nijkerkerstraat 25 reeds gekocht door initiatiefnemer en maakt nu deel uit van dit bestemmingsplan. De woning wordt omgezet naar een bedrijfswoning.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met omwonenden en zij hebben aangegeven dat zij geen bezwaren hebben tegen dit plan. De bewoner van de woning op Nijkerkerstraat 25 heeft het perceel verkocht aan de initiatiefnemer en was vooraf op de hoogte van diens plannen. Inmiddels is ook Nijkerkerstraat 25 gekocht door de initiatiefnemer en maakt het deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. De woning wordt omgezet naar een bedrijfswoning ten behoeve van het bedrijf.

Vervolgstappen

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, en degenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerpbestemmingsplan, kunnen een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit van uw gemeenteraad treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de voorzitter van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

Bestemmingsplan Nijkerkerstraat 25b (via ruimtelijkeplannen.nl)

Verbeelding (analoog)



RAADSBSLUIT

Zaaknummer 1368042

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van Amersfoort van 10 november 2020, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan "Nijkerkerstraat 25b" met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00185-0301 en getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie' digitaal en analoog vast te stellen;
2. voor het gebied geen exploitatieplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2020

de griffier

de voorzitter