

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2012 - 002	Registratiekenmerk:	155958
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan 'De Havenaer, Nijkerk'		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de uitbreiding van winkelcentrum Home en Lifestyle De Havenaer in Nijkerk		

Datum: 31 mei 2012

Portefeuillehouder: Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. In te stemmen met ambtshalve planaanpassingen, zoals verwoord in de 'Notitie Planaanpassingen'
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Havenaer, Nijkerk' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de 'Notitie Planaanpassingen'
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Inleiding

Nabij de binnenstad van Nijkerk, maar op een voorheen industrieel complex op het bedrijventerrein Arkervaart ligt het winkelcentrum Home en Lifestyle De Havenaer (hierna te noemen 'De Havenaer'). De eigenaar van De Havenaer is al diverse jaren in gesprek met de gemeente om De Havenaer uit te breiden. In dit kader is onder andere het Masterplan 'De Havenaer' opgesteld.

Het Masterplan gaat in op de gewenste uitbreiding van De Havenaer (voor een overzichtstekening, zie bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). Centrale gedachte bij de ontwikkeling van De Havenaer is het realiseren van een onderscheidend home- en lifestyle centre op een voorheen industrieel complex, waarbij een natuurlijke overgang van het centrum van Nijkerk naar het bedrijventerrein Arkervaart wordt nagestreefd. Het Masterplan De Havenaer is reeds in diverse gremia besproken en positief ontvangen. Op 11 juni 2009 besprak de Commissie Grondgebied het Masterplan met de volgende conclusie:

- "Er is met commissiebrede waardering kennis genomen van de plannen voor aanpassing en uitbreiding van De Havenaer. Er is unaniem positief geantwoord op de vragen of in principe met de toevoeging van het aantal m2 vloeroppervlakte voor dit segment kan worden ingestemd en de toevoeging van de bebouwing. (...)"

Ook de Nijkerkse Ondernemersvereniging (NOV) heeft zich positief uitgesproken over het Masterplan. In een brief van 16 juli 2009 aan het college stelt de NOV, mede naar aanleiding van een presentatie van het Masterplan voor NOV-leden, dat zij geen bezwaren heeft tegen de uitbreidingsplannen van De Havenaer.

Op 30 juni 2009 besloot het College van burgemeester en wethouders het volgende:

1. Het Masterplan ten behoeve van de ontwikkeling van het Home & Lifestylecentre De Havenaer vast te stellen
2. Te besluiten tot het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer
3. Vrij te geven voor publicatie een vooraankondiging van intentie tot het verlenen van medewerking aan een nieuw bestemmingsplan in de Stad Nijkerk (Bro art. 1.3.1)
4. De initiatiefnemer per brief te informeren
5. De raad per raadsinformatiebrief te informeren

Naar aanleiding van dit besluit is met de initiatiefnemer gesproken over de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan en heeft de initiatiefnemer onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de voorziene nieuwbouw milieukundig uitvoerbaar is, is met de initiatiefnemer een planovereenkomst gesloten die de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan borgt en is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage periode zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan 'De Havenaer, Nijkerk' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van een aantal planaanpassingen. Deze ambtshalve planaanpassingen worden verwoord in de 'Notitie Planaanpassingen'.

Beoogd effect

Het scheppen van een planologisch kader om de uitbreiding van De Havenaer in Nijkerk mogelijk te maken.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *In te stemmen met ambtshalve planaanpassingen, zoals verwoord in de 'Notitie Planaanpassingen'*
2. *Het ontwerpbestemmingsplan 'De Havenaer, Nijkerk' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de 'Notitie Planaanpassingen'*

Totstandkoming en inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Havenaer, Nijkerk' voorziet in het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van De Havenaer in Nijkerk. Het Masterplan De Havenaer, waarover de Commissie Grondgebied op 11 juni 2009 haar commissiebrede waardering over uitsprak, is vertaald in onderhavig ontwerpbestemmingsplan.

Het Masterplan omschrijft de visie op de ontwikkeling/uitbreiding van De Havenaer. De eerste stap in deze ontwikkeling is reeds gemaakt door het transformeren van een cacao fabriek tot winkelcentrum en de verbouwing van een touwbaan en touwfabriek tot woonwinkel en galerie. Gezien de behoefte aan uitbreiding van het complex is in het Masterplan nieuwbouw opgenomen, met name aan de westzijde van het plangebied nabij de Amperestraat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de voorziene ruimtelijke ontwikkeling nader toegelicht.

Op 20 september 2011 besloot het College van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer, Nijkerk ter inzage te leggen. Van donderdag 29 september 2011 tot en met woensdag 9 november 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens ter inzage gelegen. Gedurende deze periode stond het een ieder vrij om een zienswijze in te brengen bij dit plan.

Ambtshalve planaanpassingen

Ondanks dat er formeel geen zienswijzen zijn ingediend, is er een aanleiding om een aantal ambtshalve planaanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan en op basis van deze aanpassingen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen. De aanpassingen zijn overlegd met en akkoord bevonden door de initiatiefnemer, de eigenaar van De Havenaer.

De grootste aanpassing betreft het laten vervallen van de in het Masterplan en oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan voorziene zelfstandige woning in het plangebied. Deze was voorzien op het perceel Westkadijk 13-14. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, bleek dat deze woning planologisch echter niet mogelijk gemaakt kan worden. De Havenaer is namelijk gelegen op een gezoneerd industrieterrein zoals beschreven in de Wet Geluidhinder. Hieruit volgt dat op een dergelijk terrein geen zelfstandige woning planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

Op basis van dit verkregen inzicht is in goed overleg besloten het perceel waarop de woning voorzien was, uit het plangebied te halen. Met de eigenaar van De Havenaer wordt in een separaat planologisch traject bekeken welke bestemming alsnog aan dit perceel kan worden toegekend. Echter, aangezien er

voor dit perceel nog geen concreet alternatief voorstel ligt, wordt voorgesteld dit perceel uit het plangebied te laten. In het gewijzigd vast te stellen ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook niet meer gesproken over de eerder voorziene zelfstandige woning.

Een tweede aanpassing betreft het verhogen van de bouwhoogte op het perceel Westkadijk 8 (voormalig terrein van Langman). In tegenstelling tot eerder aangenomen, is de bouwhoogte van de bestaande loodsen hoger dan de in het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan aangenomen 4,5 meter. Dit is gecorrigeerd naar een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.

Bovenstaande aanpassingen zijn verwoord in de 'Notitie Planaanpassingen'. Uw raad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de 'Notitie Planaanpassingen' (zie bijlage 2 bij dit raadsvoorstel voor de Notitie Planaanpassingen en bijlage 3 voor het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan De Havenaer, Nijkerk).

Planproces ontwerpbestemmingsplan

Het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van De Havenaer is geen groot plan in het kader van de Nota Inbreidingslocaties. Deze nota, vastgesteld door uw raad op 28 oktober 2010, stelt dat het uitgebreide planproces van de Nota gevolgd wordt indien een plan voldoet aan één of meerdere van de volgende voorwaarden:

- De verwachting is dat het plan maatschappelijk impact heeft en in dit kader reacties oproept bij meerdere belanghebbenden
- Deze reacties zijn afkomstig uit zowel de directe omgeving van het plangebied als daarbuiten
- Het plan heeft betrekking op meer beleidsterreinen dan alleen de ruimtelijke ordening en/of voorziet in functieverandering
- Het plangebied is gelegen binnen de contour van de historische binnenstad van Nijkerk of behoort het tot de lintbebouwing van de Oosterdorpsstraat in Hoevelaken.

Het plan om de uitbreiding van De Havenaer mogelijk te maken voldoet niet aan één van bovenstaande kenmerken. Daarnaast is het planproces ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure al gestart in 2009, toen de Nota Inbreidingslocaties nog niet was vastgesteld. Om deze redenen is het wettelijk voorgeschreven bestemmingsplantraject worden gevolgd.

3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Op grond van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is het gemeentebestuur verplicht de kosten ten behoeve van en/of voortvloeiend uit een bestemmingsplan bij een belanghebbende in rekening te brengen, indien dat bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De uitbreiding van De Havenaer betreft een bouwplan zoals in dit artikel omschreven, namelijk het realiseren van bedrijfsruimten met een oppervlakte boven de 1000 m².

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad daartoe gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt, tenzij is verzekerd dat de kosten op een andere manier worden vergoed. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, aangezien met de initiatiefnemer een planovereenkomst is gesloten.

In de gesloten overeenkomst wordt onder andere geborgd dat de initiatiefnemer (exploitant) de kosten van de bestemmingsplanprocedure voor zijn rekening neemt, alsmede eventuele tegemoetkoming in schade, aanpassingen of herstelwerkzaamheden die na de bouwwerkzaamheden noodzakelijk blijken te zijn aan de verharding, openbare verlichting en groenvoorziening die aan het plangebied grenst. Op basis hiervan is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

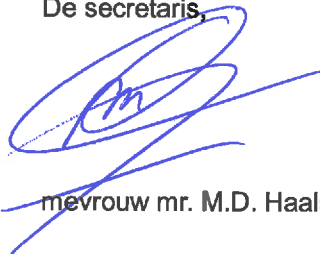
Uitvoering

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend bij het ontwerpbestemmingsplan, kunnen belanghebbenden alleen in beroep tegen de wijzigingen waartoe bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt besloten.

Nijkerk, 10 april 2012,

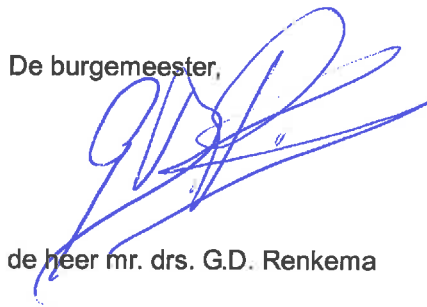
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

De burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2012- 002

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 april 2012;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan 'De Havenaer, Nijkerk' gewijzigd vast te stellen;

b e s l u i t :

- 1 In te stemmen met ambtshalve planaanpassingen, zoals verwoord in de 'Notitie Planaanpassingen'
- 2 Het ontwerpbestemmingsplan 'De Havenaer, Nijkerk' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de 'Notitie Planaanpassingen'
- 3 Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

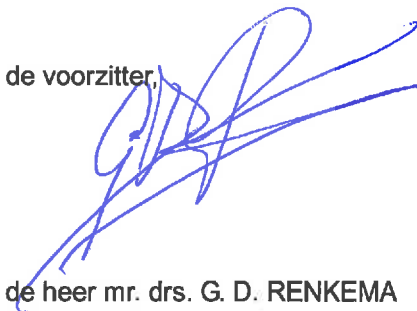
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk,
d.d. 31 mei 2012,

de griffier,



de heer O. VAN KOLCK

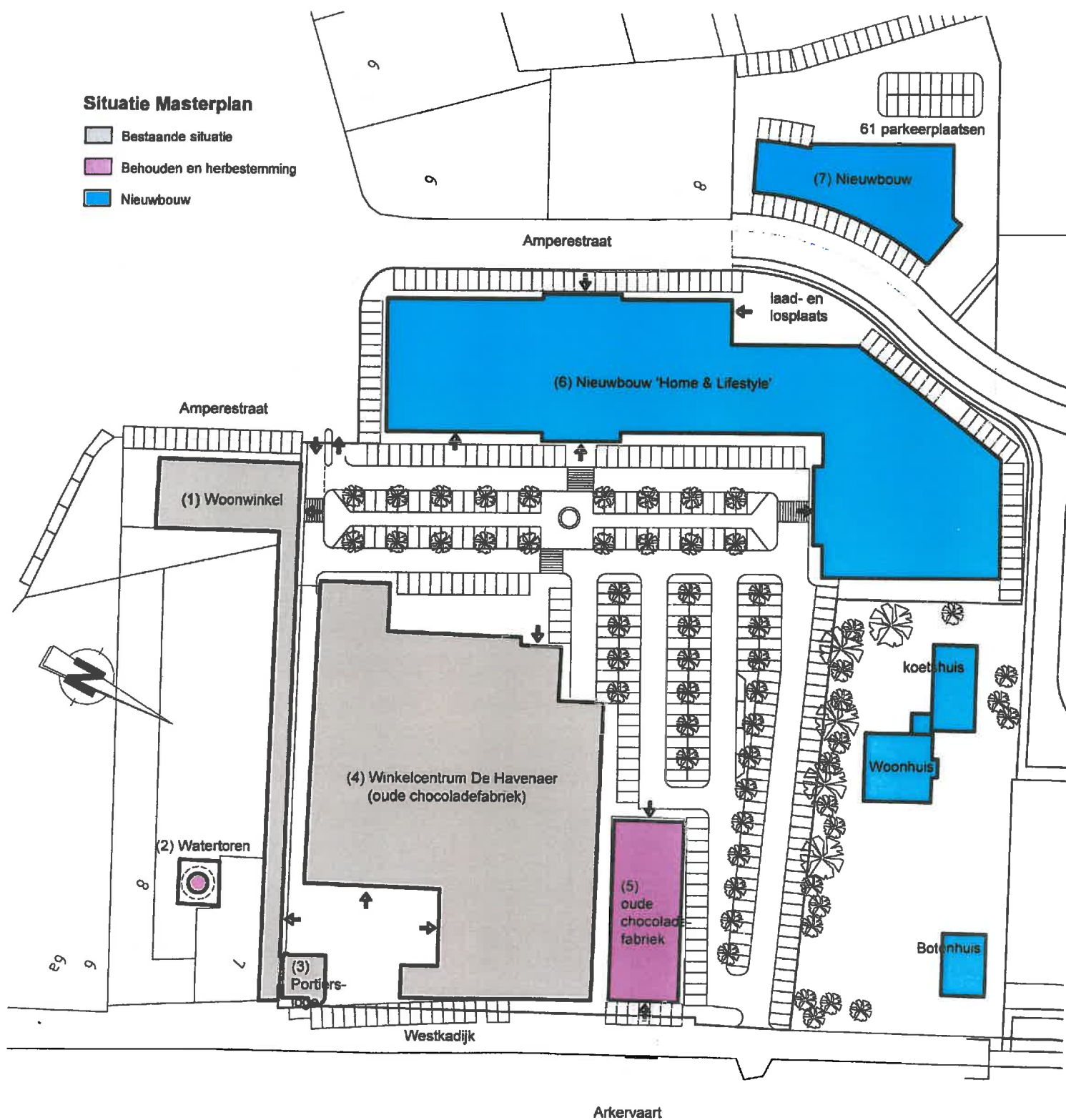
de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

Situatie Masterplan

- Bestaande situatie
- Behouden en herbestemming
- Nieuwbouw



Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan De Havenaer, Nijkerk

Notitie planaanpassingen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer, Nijkerk heeft ter inzage gelegen van donderdag 29 september 2011 tot en met woensdag 9 november 2011. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend.

Ondanks dat er geen zienswijzen zijn ingediend, is er een aanleiding om een aantal ambtshalve planaanpassingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan.

De grootste aanpassing betreft het laten vervallen van de eerder voorziene zelfstandige woning in het plangebied. De Havenaer is gelegen op een gezoneerd industrieterrein zoals beschreven in de Wet Geluidhinder. Hieruit volgt dat op een dergelijk terrein een zelfstandige woning planologisch niet mogelijk gemaakt kan worden. Op basis van dit verkregen inzicht is in goed overleg besloten het perceel waarop de woning voorzien was (het voormalige perceel Westkadijk 13-14), uit het plangebied te halen. Met de eigenaar van De Havenaer wordt in een separaat planologisch traject bekeken welke bestemming alsnog aan dit perceel kan worden toegekend. Echter, aangezien er voor dit perceel nog geen concreet alternatief voorstel ligt, wordt voorgesteld dit perceel uit het plangebied te laten en later in een aparte planologische procedure te behandelen. In het gewijzigd vast te stellen ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook niet meer gesproken over de eerder voorziene woning.

Een tweede aanpassing betreft het verhogen van de bouwhoogte op het perceel Westkadijk 8 (voormalig terrein van Langman). In tegenstelling tot eerder aangenomen, is de bouwhoogte van de bestaande loodsen hoger dan de in het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan aangenomen 4,5 meter. Dit is gecorrigeerd naar een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.

In deze Notitie Planaanpassingen wordt omschreven op welke punten het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen wordt voorgesteld aan te passen ten behoeve van de gewijzigde vaststelling.

Aanpassingen in de Toelichting

Hoofdstuk 1 en 2 (Inleiding en Het plan)

In het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan werd in hoofdstuk 1 en 2 ingegaan op de nieuw te bouwen woning aan de noordzijde van het plangebied. Nu deze woning geen deel meer uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan, wordt deze woning niet meer genoemd in het ontwerpbestemmingsplan en is deze ook uit de in het ontwerpbestemmingsplan geplaatste weergaven/impressies van het plangebied gehaald. Ook tekst die oorspronkelijk inging op het verkeer en het parkeren inzake de woning is verwijderd.

Hoofdstuk 3 (Relevant beleid)

Niet aangepast.

Hoofdstuk 4 (Haalbaarheidsaspecten)

Met betrekking tot het aantonen van de milieukundige haalbaarheid is de conclusies van een aantal aspecten aangepast:

- 4.1.1 Bodem: niet aangepast.
- 4.1.2 Geluid wegverkeer: conclusie verduidelijkt nu gewijzigd ontwerpbestemmingsplan geen zelfstandige woning meer mogelijk maakt
- 4.1.3 Geluid industrie: aangepast op basis van het inzicht dat het plangebied is gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein in het kader van de Wet Geluidhinder. Omschreven wordt dat alle voorziene functies mogelijk zijn op een geluidsgezoneerd industrieterrein. Deze conclusie kan getrokken worden nu de eerder voorziene zelfstandige woning uit het plangebied is gehaald.
- 4.1.4 Luchtkwaliteit: niet aangepast
- 4.1.5 Bedrijven en milieuzonering: tekstpassages die voorzagen in de oorspronkelijk beoogde zelfstandige woning zijn verwijderd.
- 4.1.6 Externe veiligheid: niet aangepast
- 4.2 Water: niet aangepast
- 4.3 Flora en fauna: niet aangepast
- 4.4 Archeologie: niet aangepast

Hoofdstuk 5 (Wijze van bestemmen)

Beschrijving regels aangepast. De bestemming 'Wonen' (oorspronkelijk Artikel 6) vervalt. Het artikel 'algemene aanduidingsregels' wordt toegevoegd (Artikel 9). Hierin wordt (het binnengebied van) de geluidszone geregeld.

Hoofdstuk 6 (Procedure)

De doorlopen bestemmingsplanprocedure is omschreven.

Aanpassingen in de Regels

Verwijderd: oorspronkelijk Artikel 6, de bestemming 'Wonen'.

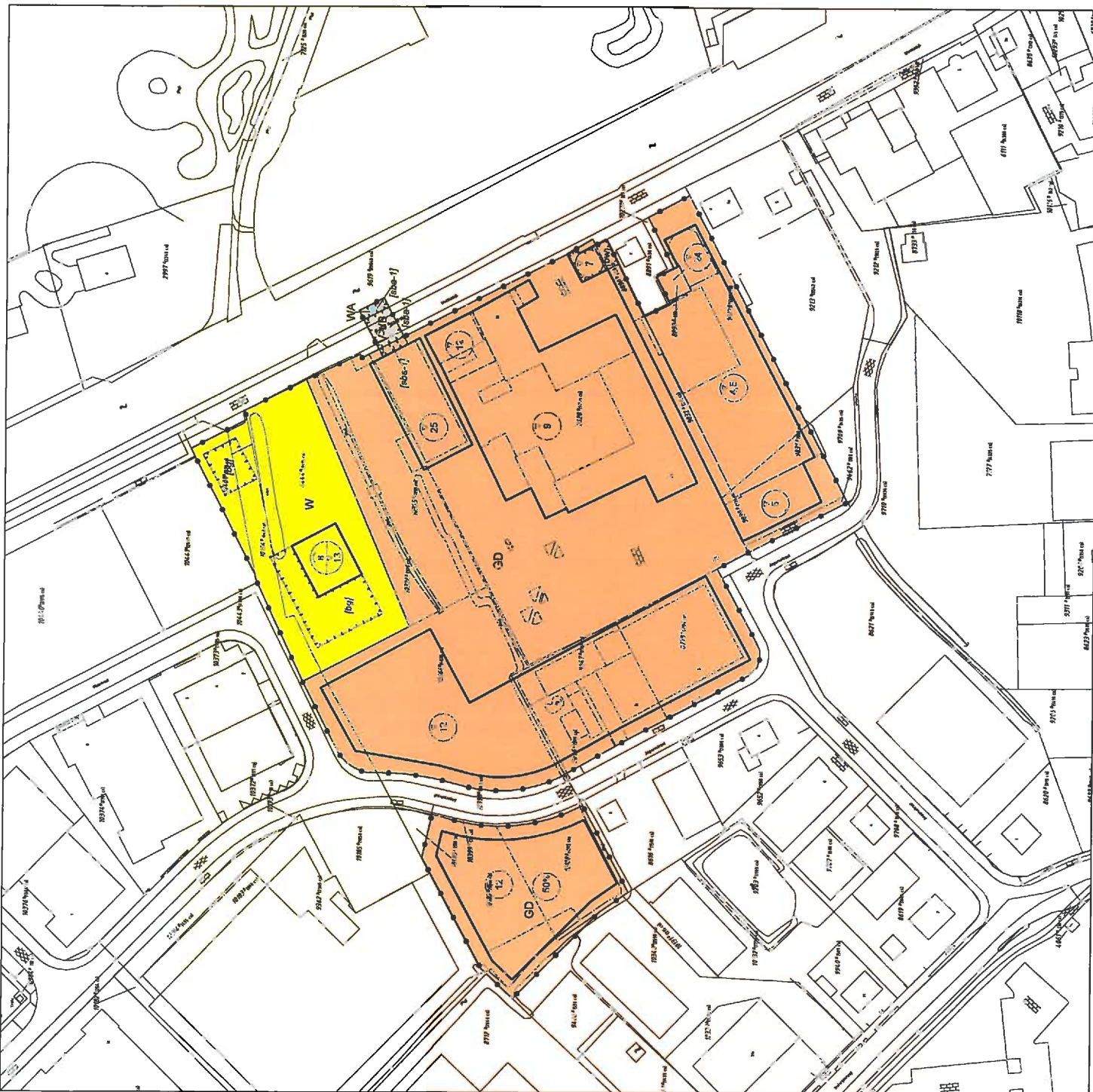
Toegevoegd: Artikel 9 'Algemene aanduidingsregels' met regeling inzake geluidszone industrie.

Aanpassingen op de Plankaart

Plangrens aangepast. Het voormalige perceel Westkadijk 13-14, waarop oorspronkelijk een Woonbestemming voorzien was, is buiten het plangebied geplaatst. De plangrens is hierop aangepast.

Aanpassing bouwhoogte: Op basis van bestaande en/of vergunde situatie is de maximale bouwhoogte op het perceel Westkadijk 8 (zuidkant plangebied) verhoogd van 4,5 meter naar 8,5 meter.

In de bijlage bij deze Notitie Planaanpassingen zijn de oorspronkelijke plankaart en de gewijzigde plankaart gevoegd, teneinde de aangebrachte voorstellen tot aanpassingen op de plankaart inzichtelijk te maken.



LEGENDA

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

Gemeinde

Verkeer - Verrijdbaar gebied

Water

Wonen

W

GD

V-VB

WA

W

AANDUIDINGEN

bedrijfsruimte

(bw)

bouwvlak

bijgebouwen

specifieke bouw aanduiding - 1

maximale bouw hoogte

maximale goot- en bouw hoogte

maximale bebouwingspercentage

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

50%

VERKLARING

gebouwen en kadastrale gegevens

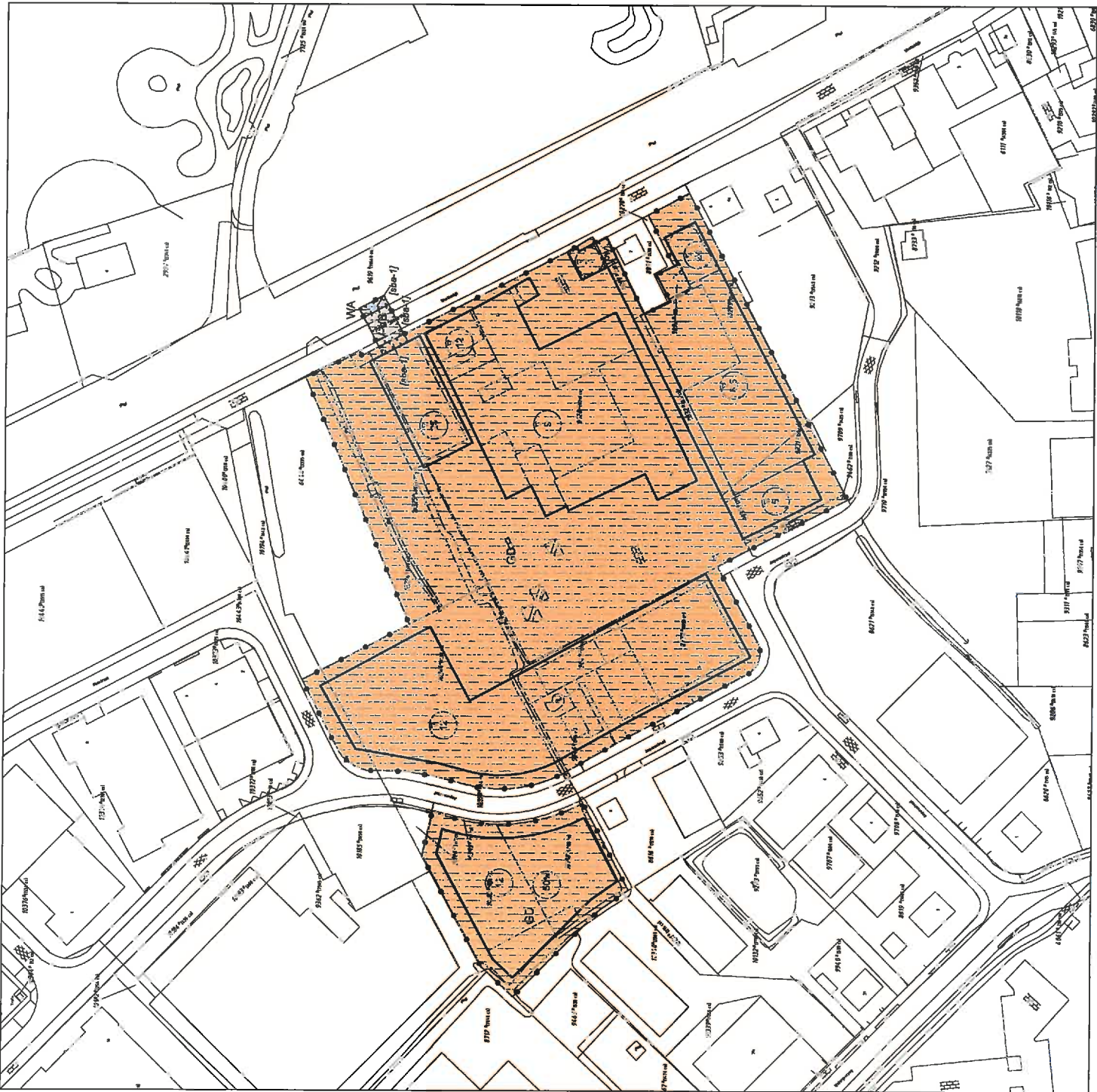


bestemmingsplan 'De Havenaer' Nijkerk

schied : 1 : 1000
datum : 21-12-2010
datum ondergrond : -
projectnummer : 00409
bestuurder : 1
aantal bladen : 1
identificatiecode : NL.IMRO.0207.BP0026

gemeente NIJKERK

Gewyziode PlanKaart.



LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

Gemeensd

Verkeer - Verbijlgebied

Water

AANDUIDINGEN

induslreterrein vgh

bedrijfwoning

bouwvlak

specifieke bouwvaanduiding - 1

maximale bouwhoogte

maximale goot- en bouwhoogte

maximum bebouwingpercentage

VERKLARING

glin- en kadastrale gegevens



bestemmingsplan De Havenaer, Nijkerk

schaal: 1:1000	datum: 25-03-2012
formaat: A2	datum ontwerp: -
projectnummer: 00409	voorstelnummer: -
bladnummer: 1	editie: 25-09-2011
serial blad: 1	versie: 15-03-2012
identificatiecode: NL.IMMO.0087.00029-0002	

gemeente NIJCKER

C:\AB\inrhem\postbus\473\T 028 357 89 11\map\ab.m