



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2012 - 108	Registratiekenmerk:	201077
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Arkemheen, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Arkemheen, Nijkerk scheppen een kader om een herontwikkeling op het terrein van woonzorgcentrum Arkemheen in Nijkerk mogelijk te maken.		

Datum: 20 december 2012

Portefeuillehouder:

Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
3. Het beeldkwaliteitplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Nijkerk

Toelichting:

Inleiding

Per brief van 11 juli 2011 heeft de Protestants Christelijke Stichting voor Ouderenhuisvesting (hierna PCSO) een verzoek ingediend om medewerking te verkrijgen voor een project dat voorziet in een herontwikkeling op het terrein van woonzorgcentrum Arkemheen in Nijkerk. De herontwikkeling voorziet in de volgende onderdelen:

1. Revitalisering van de Beatrixflat (inmiddels gestart)
2. Sloop en nieuwbouw van de verzorgingsflat Arkemheen en de bouw van grondgebonden woningen
3. Tijdelijke huisvesting voor de periode gedurende de bouw (inmiddels gerealiseerd en in functie)
4. Uitbreiding van het hospice met 2 units (wordt voorbereid)

Planonderdeel 2 is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om die reden is het noodzakelijk een bestemmingsplanprocedure op te starten indien het college medewerking zou verlenen aan het verzoek van de PCSO. Op 11 oktober 2011 besloot ons college hiertoe en stelde ons college tevens uw raad voor hierover te besluiten in het kader van de Nota Inbreidingslocaties. Op 15 december 2011 besloot uw raad:

- *Uit te spreken een herontwikkeling op het terrein van woonzorgcentrum Arkemheen te Nijkerk (...) planologisch mogelijk te maken*
- *Het college op te dragen hiertoe een bestemmingsplanprocedure voor te bereiden conform de uitgangspunten van de Nota Burgerparticipatie en de Nota Inbreidingslocaties*

In de daarop volgende maanden is het plan dat voorziet in sloop en nieuwbouw van Arkemheen en de bouw van grondgebonden woningen verder uitgewerkt. Op 11 september 2012 nam ons college het besluit om het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan Arkemheen, Nijkerk ter inzage te leggen. Uw raad en omwonenden werden hierover per brief geïnformeerd.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan ter inzage hebben gelegen zijn geen zienswijzen ingediend. In dit stuk wordt u voorgesteld:

- Het ontwerpbestemmingsplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
- Het beeldkwaliteitplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Nijkerk

Beoogd effect

Het scheppen van een kader waarbinnen de herontwikkeling op het terrein van woonzorgcentrum Arkemheen in Nijkerk tot stand kan komen.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan Arkemheen, Nijkerk voorziet in het planologisch mogelijk maken van een herontwikkeling op het terrein van woonzorgcentrum Arkemheen in Nijkerk. Op de procesgang is de Nota Inbreidingslocaties van toepassing. Dit houdt in dat omwonenden en andere belanghebbenden nauw zijn betrokken bij de voorbereiding van het plan. Onder andere op een tweetal algemene inloopbijeenkomsten en middels diverse individuele gesprekken is met omwonenden van gedachten gewisseld over het voorgenomen plan.

Over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn omwonenden geïnformeerd per brief. Verder is de bekendmaking gepubliceerd in de Stad Nijkerk, de Staatscourant en op de website van de Gemeente Nijkerk. De gemeenteraad werd per raadsinformatiebrief geïnformeerd over de ter inzage legging.

Van donderdag 20 september 2012 tot en met woensdag 31 oktober 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Het plan Arkemheen, Nijkerk is overigens het eerste plan waarop de Nota Inbreidingslocaties van toepassing en waarvan het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden.

2. 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. In dit kader is met de PCSO een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt geregeld dat de herontwikkeling op het terrein van Arkemheen voor rekening en risico van de PCSO komt. Specifieke uitgangspunten zijn:

- De PCSO neemt alle plankosten die samenhangen met de ontwikkeling voor haar rekening
- Eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) is voor rekening van de PCSO
- De PCSO is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied
- Het binnenterrein in het plangebied blijft, zoals nu ook het geval is, in eigendom van de PCSO

In 2012 hebben de PCSO en de Woningstichting Nijkerk (WSN) overeenstemming bereikt over een overname van de ontwikkeling van de gronden die deel uitmaken van het plangebied Arkemheen, Nijkerk. Echter vindt juridische levering van de gronden pas plaats op het moment dat het eerste deel van het huidige woonzorgcentrum is gesloopt. Om deze reden wordt de anterieure overeenkomst nog gesloten met de PCSO. In de overeenkomst wordt echter geborgd dat de gemaakte afspraken ook van toepassing zijn op de WSN.

Conform het wettelijk vereiste is een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst na ondertekening van beide partijen ter inzage gelegd.

3. Het beeldkwaliteitplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Nijkerk

Om de kwaliteit van gebouwen en de omgeving en de samenhang tussen architectuur en de openbare ruimte voor de lange termijn te borgen is voor het plangebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente en is ook behandeld in en akkoord bevonden door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitplan is tegelijkertijd ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Ook bij het beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de Nijkerkse welstandsnota vast te stellen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Uitvoering

Na 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. Op het besluit tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Arkemheen, Nijkerk is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Raad van State zal binnen een half jaar na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen over het tegen het raadsbesluit ingestelde beroep.

Ook het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan Arkemheen, Nijkerk als aanvulling op de Welstandsnota Nijkerk zal ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Tegen dit besluit staat echter geen bezwaar of beroep open.

Beroep tegen het bestemmingsplan kan alleen worden ingesteld door degene die redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen, aangezien tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend.

Nijkerk, 13 november 2012,

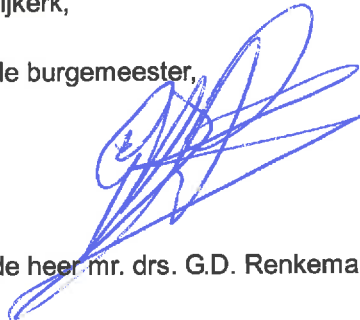
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



mevrouw mr. M.D. Haalstra



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2012 – 108 A

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 13 november 2012;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen;

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Raad van State zal binnen een half jaar na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen over het tegen het raadsbesluit ingestelde beroep.

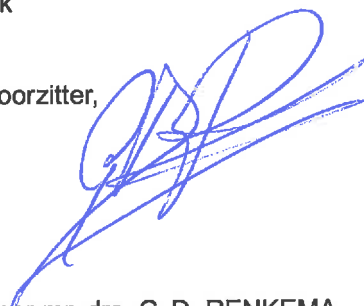
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 20 december 2012,

de griffier,



de heer O. VAN KOLCK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

RAADSBESLUIT

Nummer: 2012 – 108 B

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 13 november 2012;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het beeldkwaliteitplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen;

b e s l u i t :

1. Het beeldkwaliteitplan Arkemheen, Nijkerk vast te stellen

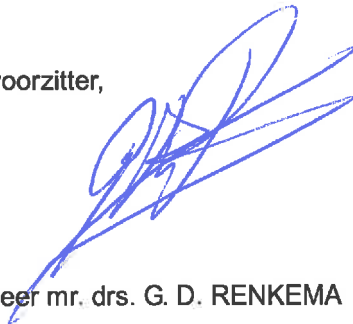
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 20 december 2012,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA