

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2013-051	Registratiekenmerk:	225146
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Colenbranderstraat/Hogenhof		
Korte inhoud:	Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het ontwikkelen van de locatie aan de Colenbranderstraat en Hogenhof. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Nijkerk I'. De ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 4 woningen in 2 onder 1 kap vorm, 8 seniorenwoningen en 1 woning met praktijkruimte aan de Hogenhof.		

Datum: 31 oktober 2013	Portefeuillehouder:	Windhouwer
-------------------------------	----------------------------	-------------------

Voorstel

- | | |
|----|---|
| 1. | De ingediende zienswijzen te behandelen zoals verwoord is in bijgevoegde zienswijzennota. |
| 2. | Het bestemmingsplan herziening Colenbranderstraat/Hogenhof ongewijzigd vast te stellen. |

Toelichting:

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het ontwikkelen van de locatie aan de Colenbranderstraat en Hogenhof. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Nijkerk I'. Voor deze locatie geldt een uitwerkingsplicht. In 1^e instantie zou op deze locatie 11 appartementen, 8 seniorenwoningen en woning met praktijkruimte aan de Hogenhof worden gebouwd. Dit plan heeft het niet gehaald. Inmiddels is het plan aangepast. Appartementencomplex is vervangen door 4, 2 onder 1 kap woningen. Op 17 april 2012 is een bijeenkomst georganiseerd in de Rehobothschool waar de nieuwe plannen zijn gepresenteerd. Voor deze bijeenkomst waren ook raadsleden uitgenodigd.

Op 3 juli 2012 heeft het college de bereidheid uitgesproken om voor het project Colenbranderstraat/Hogenhof een wijziging van het bestemmingsplan in procedure te brengen uitgaande van 13 woningen en een kantoor/praktijkruimte.

Gedurende de onderhandelingen met de projectontwikkelaar was dit besluit nog niet openbaar. Bovengenoemde punten zijn uitgewerkt in een brief die op 12 juli 2012 aan Mirthos Projecten B.V. is verzonden. Hierover is ook een raadsbrief verzonden om de raad op de hoogte te brengen van de stand van zaken.

Na de zomer hebben op 31 augustus, 1 november en 10 januari jl. besprekingen plaatsgevonden met Mirthos om te komen tot voor beide partijen aanvaardbare overeenkomsten. De overeenkomsten zijn inmiddels getekend waardoor het sein op groen kwam om de bestemmingsplanprocedure op te gaan starten. In de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd hoe de gemeente de verminderde bouw mogelijkheden aan de Colenbranderstraat zal compenseren aan de ontwikkelaar. Hiervoor zal de gemeente de mogelijkheid bieden voor compensatie middels de mogelijkheid tot bouw en ontwikkeling van een aantal woningen in het plangebied deelplan 2 Nijkerkerveen of elders.

Op woensdag 30 januari 2013 is er weer een informatieavond gehouden voor omwonenden en raadsleden. Tijdens deze informele informatieavond zijn de definitieve plannen en de planning van het in procedure brengen van het bestemmingsplan bekend gemaakt. Tijdens deze avond zijn ook de mogelijkheden aangegeven om een zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan.

Tegen deze ontwikkeling van de locatie aan de Colenbranderstraat/Hogenhof zijn een 6 tal zienswijzen ingediend. Zie hiervoor de bijgevoegde zienswijzennota.

Beoogd effect

Met de planologische maatregel wordt beoogd om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling aan de Colenbranderstraat en Hogenhof.

Argumenten

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het college het gemeentelijke orgaan dat belast is met de voorbereidingen voor het wijzigen van bestemmingsplannen. Met de tervisielegging van de partiële herziening is de bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 14 februari 2013 tot en met woensdag 27 maart 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn 6 zienswijzen ingediend. Na deze termijn van inzage dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Zienswijzen

Behandeling zienswijzen

Voorgesteld wordt om de ingediende zienswijzen ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren. Voor nadere uitleg en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar de zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Colenbranderstraat/Hogenhof.

Economische uitvoerbaarheid

De locatie is in eigendom van de ontwikkelaar Lithos. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is een overeenkomst gesloten en zijn alle kosten voor ontwikkelaar. Daarnaast is er een overeenkomst gesloten dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De kosten zijn dan ook gedekt. De financieel- economische uitvoerbaarheid is dan ook gewaarborgd. Er hoeft daardoor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

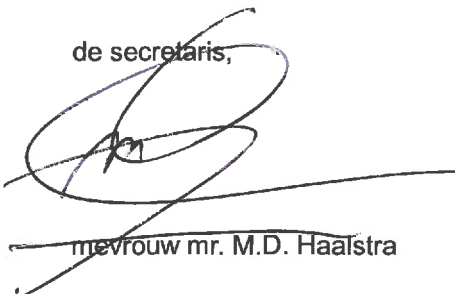
N.v.t.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en De Stad Nijkerk en ter beschikking gesteld op ruimtelijke plannen.nl.

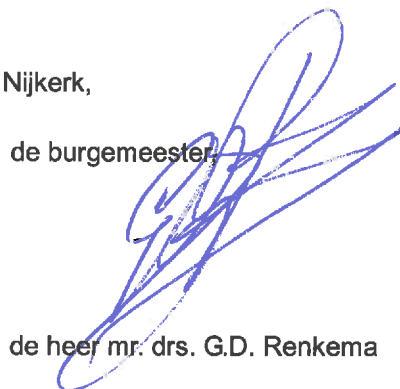
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema



Besluitenlijst d.d. 31 oktober 2013

6. Vaststellen bestemmingsplan Colenbranderstraat / Hogenhof (2013-051)

De raadsfracties zijn niet gelukkig met de communicatie vanuit de ontwikkelaar naar omwonenden. Het CDA bevestigt dat de raad eerder heeft gekozen voor ontwikkeling van inbreidingslocaties. Daarvan is dit plan een uitwerking. De heer Van Ruler (CDA) dient een amendement in met als doel dat de woningen niet een grotere bouwhoogte krijgen dan is vermeld in het plan. De raad neemt het amendement unaniem aan. De gemeenteraad besluit de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren, het aldus geamendeerde bestemmingsplan herziening Colenbranderstraat / Hogenhof, vast te stellen en besluit af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Voor stemden de fracties van CDA, CU-SGP, PRO21 en VVD.



Amendement

Betreffende voorstelnummer 2013-061

Volgnummer:

Stemming: *Unaniem aangenomen*

Onderwerp : **Bestemmingsplan Colenbranderstraat / Hogenhof**

De raad van de gemeente Nijkerk in vergadering bijeen op 31 oktober 2013:

Overwegende dat:

- de te bouwen woningen in het plangebied Colenbranderstraat / Hogenhof een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 dan wel 12 meter hebben en deze afmetingen in het voorliggende bestemmingsplan Colenbranderstraat / Hogenhof worden vastgelegd;
- het voorliggende bestemmingsplan het college van B&W een afwijkingsbevoegdheid geeft bij verlening van een omgevingsvergunning van maximaal 10% op alle afmetingen, waaronder de bouwhoogtes;
- voor een aantal omwonenden de bouwhoogte een punt van bezwaar blijft;
- het wenselijk is dat de nieuwe woningen ook feitelijk geen hogere goot- en nokhoogten krijgen dan vermeld staat in het bestemmingsplan.

Besluit:

In het Bestemmingsplan herziening Colenbranderstraat / Hogenhof onder artikel 8 Algemene afwijkingsregels op pagina 19 artikel 8.1.1 sub a. te schrappen.

Dit betreft de cursieve tekst: (Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:) *"de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;"*.

Ondertekening namens:

CDA,

VVD,

PROgressief 21,

cu-scp

J. van Ruler
J. van Ruler

M.L.C. Klein-Schuurs
M.L.C. Klein-Schuurs

E. Kouwenhoven
E. Kouwenhoven

M.J. Dordema-Kodde
m.j. Dordema-Kodde

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

8.1.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;

- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

8.1.2 Afwegingskader

Een in 8.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.



3. Vaststelling bestemmingsplan Colenbranderstraat/Hogenhof

Aan de raad wordt voorgesteld de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Colenbranderstraat/Hogenhof te behandelen zoals verwoord in de zienswijzen nota en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Insprekers: namens omwonenden de heer van den Bosch, de heer Schimmel en mevrouw Van Delen. Namens Lithos Bouw de heren Van Dijk en Sinnoo.

Alle fracties spreken waardering uit voor het aangepaste plan maar betreuren het dat de communicatie met de bewoners erg gebrekkig is gebleken. De fractie van PPP stemt niet in met het voorstel, de overige fracties nemen het voorstel mee terug naar de fracties en spreken de wens uit richting college om toch nog te onderzoeken of detailaanpassingen te realiseren zijn. Het voorstel komt met debat op de raadsagenda van 31 oktober.

RAADSBESLUIT

Nummer: 2013-051

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0054

De raad van de gemeente Nijkerk;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Colenbranderstraat/Hogenhof' van 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze periode 6 zienswijzen zijn ingediend,

gelezen het collegevoorstel van 3 september 2013

gelet op

- het gegeven dat er 6 zienswijzen zijn ingediend gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen;
- het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan herziening Colenbranderstraat/Hogenhof, ongewijzigd vast te stellen;

b e s l u i t :

1. In het Bestemmingsplan herziening Colenbranderstraat / Hogenhof onder artikel 8 Algemene afwijkingsregels op pagina 19 artikel 8.1.1 sub a. te schrappen.
Dit betreft de cursieve tekst: (Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:) "*de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;*";
2. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het geamendeerde bestemmingsplan herziening Colenbranderstraat/Hogenhof, vast te stellen;
4. 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 oktober 2013,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA