

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2013 - 008	Registratiekenmerk:	206702
Onderwerp:	Bestemmingsplan Spoorstraat 37, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan Spoorstraat 37, Nijkerk schept het planologisch kader om een viertal zelfstandige wooneenheden in het bestaande pand Spoorstraat 37 in Nijkerk mogelijk te maken.		

Datum: 28 februari 2013

Portefeuillehouder: Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan Spoorstraat 37, Nijkerk vast te stellen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding

Per brief van 1 maart 2012 heeft Van Bokhorst Architecten namens Gebroeders Kroon Bouw- en Exploitatie Maatschappij B.V. te Nijkerk (hierna; Kroon) een principeverzoek ingediend. Het verzoek voorziet in het realiseren van een viertal zelfstandige wooneenheden in het bestaande pand Spoorstraat 37 in Nijkerk.

Op 4 juni 2012 besloot ons college voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek en hiertoe het geldende bestemmingsplan te herzien. Uw raad werd hierover per brief van 8 juni 2012 geïnformeerd.

Na ons besluit van 4 juni 2012 is het plan verder uitgewerkt en een bestemmingsplanherziening voorbereid. Op 23 oktober 2012 besloot ons college het ontwerpbestemmingsplan Spoorstraat 37, Nijkerk ter inzage te leggen. Uw raad werd hierover per raadsinformatiebrief geïnformeerd.

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

1. Het ontwerpbestemmingsplan Spoorstraat 37, Nijkerk vast te stellen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Beoogd effect

Het scheppen van een kader waarbinnen vier zelfstandige wooneenheden in het pand Spoorstraat 37 in Nijkerk gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Spoorstraat 37, Nijkerk vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan Spoorstraat 37, Nijkerk voorziet in het planologisch mogelijk maken van vier zelfstandige wooneenheden in het bestaande pand Spoorstraat 37 in Nijkerk.

Kroon heeft het pand gekocht en is voornemens een viertal appartementen te realiseren in het pand. Het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 staat woningbouw toe, maar niet gestapelde bouw (appartementen). Om die reden is een bestemmingsplanherziening nodig.

Hoewel het vigerende bestemmingsplan geen vier zelfstandige woningen toestaat, leent de locatie Spoorstraat 37 zich hier wel voor. Het pand biedt de ruimte voor een viertal zelfstandige wooneenheden en de locatie ligt in een omgeving met voornamelijk woningen. Aangezien het bestaande pand niet wordt gesloopt en het verzoek feitelijk voorziet in een interne verbouwing, zal de ingreep voor de omgeving beperkt zijn. Het achterste gedeelte van het perceel zal worden ingericht met terrassen, tuin, ruimte voor parkeren op eigen terrein en (zeer waarschijnlijk) een boomgaard. Voorgesteld wordt dat de wooneenheden met ieder een woonoppervlakte van circa 50 m² worden verhuurd. Onderhoud van de tuin, bestrating en boomgaard zal door de firma Kroon en een hovenier worden verzorgd.

Conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen worden op eigen terrein zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid (appartement). Milieukundig zijn er geen bezwaren tegen het mogelijk maken van een viertal zelfstandige woningen in het pand. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt hier verder op ingegaan.

Het planologisch mogelijk maken van een viertal woningen op het perceel Spoorstraat 37 te Nijkerk is geen 'groot plan' in het kader van de Nota Inbreidingslocaties. Om die reden is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd op basis van de wettelijke vereisten en is geen uitgebreid participatietraject gevolgd. De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Stad Nijkerk, in de Staatscourant en op de website van de Gemeente Nijkerk.

Van donderdag 1 november 2012 tot en met woensdag 12 december 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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 Kroon een anterieure overeenkomst gesloten. Specifieke uitgangspunten zijn:

- Kroon neemt alle plankosten die samenhangen met de ontwikkeling voor haar rekening
- Eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) is voor rekening van Kroon

Zoals wettelijk voorgeschreven is een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst na ondertekening van beide partijen ter inzage gelegd.

Kantttekeningen

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.

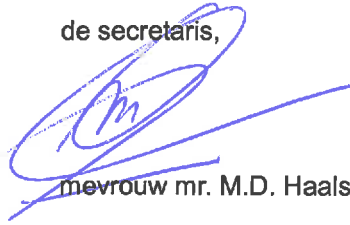
Beroep tegen het bestemmingsplan kan alleen worden ingesteld door degene die redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen, aangezien tegen de ontwerpbesluiten geen zienswijzen zijn ingediend.

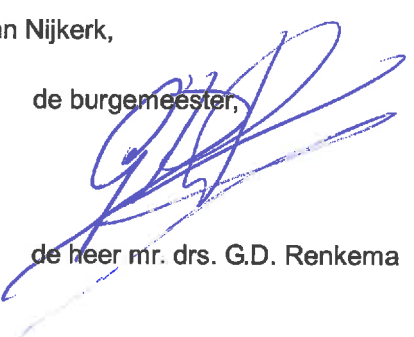
Nijkerk, 8 januari 2013

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,


mevrouw mr. M.D. Haalstra


de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2013 - 008

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 8 januari 2013;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan Spoorstraat 37, Nijkerk vast te stellen;

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Spoorstraat 37, Nijkerk vast te stellen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

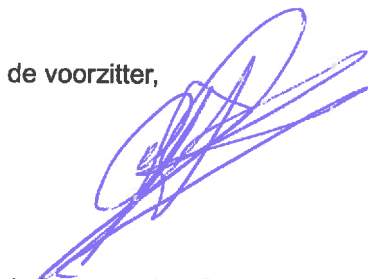
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 28 februari 2013,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA