



Raadsvoorstel (gewijzigd)

Raadsnummer:	2013 - 083	Registratiekenmerk:	367986
Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk schept een planologisch kader om een uitbreiding van De Havenaer op het voormalige perceel Westkadijk 13-14 in Nijkerk mogelijk te maken.		

Datum: 27 februari 2014

Portefeuillehouder: Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding

Van Bokhorst architecten heeft namens de heer A.R. van Doggenaar (initiatiefnemer) een verzoek ingediend om een uitbreiding van De Havenaer in Nijkerk planologisch mogelijk te maken.

De uitbreiding is voor het grootste deel voorzien op het voormalige perceel Westkadijk 13-14. Onderhavig perceel maakte eerder onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer, Nijkerk. Voorzien was het realiseren van een zelfstandige woning op het perceel, maar milieutechnisch bleek dit niet mogelijk. In het raadsvoorstel 'Ontwerpbestemmingsplan De Havenaer, Nijkerk' (2012-002) is uw raad op de hoogte gebracht van ons voornemen om voor dit perceel in een aparte planologische procedure te bepalen welke bestemming definitief zou kunnen worden toegekend. Uw raad stelde het bestemmingsplan De Havenaer, Nijkerk, op basis van bovengenoemd raadsvoorstel, vast op 31 mei 2012.

Het vervolgens door Van Bokhorst architecten ingediende verzoek voorziet in een uitbreiding van De Havenaer in plaats van een woning op het voormalige perceel Westkadijk 13-14. Op 12 februari 2013 besloot ons college voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek. Uw raad werd hierover per raadsinformatiebrief van 14 februari 2013 geïnformeerd.

Na ons besluit van 12 februari 2013 is een ontwerpbestemmingsplan, dat beoogt de uitbreiding van De Havenaer planologisch mogelijk te maken, voorbereid. Op 3 september 2013 besloten wij om dit ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk ter inzage te leggen. Uw raad werd hierover per brief van 6 september 2013 geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. U werd oorspronkelijk voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen in uw raadsvergadering van 19 december 2013. In deze vergadering, maar ook in uw vergadering van 30 januari 2014 heeft u besloten het agendapunt 'Ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk (2013-083)' aan te houden. Hiermee heeft u gelegenheid geboden aan betrokken (markt)partijen om met elkaar te verkennen hoe invulling wordt gegeven aan de detailhandelsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Deze verkenning is inmiddels afgerond, waarin wij aanleiding zien uw raad onderhavig gewijzigd raadsvoorstel voor te leggen. Per raadsinformatiebrief van 12 februari 2014 hebben wij u hier reeds over geïnformeerd.

Beoogd effect

Het scheppen van een planologisch kader waarbinnen de uitbreiding van De Havenaer op het voormalige perceel Westkadijk 13-14 in Nijkerk gerealiseerd kan worden.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie planaanpassingen*
2. *Het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen*

Het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk voorziet in de mogelijkheid een gebouw op te richten waarbinnen diverse functies kunnen worden gehuisvest, zoals kantoren en een indoorspeelvoorziening. Detailhandel is op basis van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk, met uitzondering van detailhandel in voedings- en levensmiddelen.

In de overleggen die na uw raadsvergadering van 19 december 2013 tussen betrokken (markt)partijen hebben plaatsgevonden is gesproken over een zodanige invulling van detailhandelsmogelijkheden in de uitbreiding van De Havenaer dat deze complementair is aan de binnenstad van Nijkerk. Hierbij is ingegaan op het vastleggen van een minimale vloeroppervlakte per winkel en is ook van gedachten gewisseld over het al dan niet uitsluiten van bepaalde vormen van detailhandel. Dit laatste heeft overigens plaatsgevonden naast de op basis van het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk reeds uitgesloten detailhandel in voedings- en levensmiddelen.

Diverse voorstellen zijn besproken en de NOV en De Havenaer hebben overeenstemming bereikt over de invulling van detailhandelsmogelijkheden. Een meerderheid van de leden van de NOV heeft zich namelijk op 10 februari 2014 positief uitgelaten over een voorstel van het bestuur van de NOV waar ook De Havenaer zich in kan vinden. Het voorstel is om detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en levensmiddelen, in de uitbreiding van De Havenaer mogelijk te maken in winkels met een minimale vloeroppervlakte van 600 m², zowel op de begane grond als op de verdieping.

Het is volgens ons college wenselijk dat het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk in lijn met de (door de NOV en De Havenaer) bereikte overeenstemming wordt vastgesteld. Dit houdt in dat detailhandel in de uitbreiding van De Havenaer, met uitzondering van detailhandel in voedings- en levensmiddelen, mogelijk wordt gemaakt in winkels met een minimale vloeroppervlakte van 600 m².

Een dergelijke regeling past ook binnen het door uw raad op 31 maart 2013 vastgestelde Detailhandelsbeleid 2013+. Uit dit beleid volgt dat detailhandel gehuisvest wordt in de binnenstad, tenzij dit door de omvang van de winkels (of het soort artikelen) niet mogelijk is. In de praktijk blijkt er in de binnenstad overwegend ruimte te zijn voor de vestiging van kleine of middelgrote winkels. Winkels met behoefte aan een vloeroppervlakte van 600 m² of meer kunnen niet of nauwelijks gehuisvest worden, terwijl het wel wenselijk is dit aanbod in de gemeente voorhanden te hebben. Immers vormen deze winkels een goede aanvulling op het voorzieningenniveau van de binnenstad.

De Havenaer kan deze winkels een locatie in Nijkerk bieden, waarmee wij (evenals de NOV en De Havenaer) in de uitbreiding van De Havenaer mogelijkheden zien voor een detailhandelsontwikkeling met winkels vanaf 600 m², die dus niet passen in de binnenstad en die daarmee geen concurrentie vormen voor de binnenstad, maar juist complementair zijn aan de binnenstad. Gelet op het voorgaande is naar onze mening sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wij stellen voor het bovenstaand beschreven compromis (publiekrechtelijk) te verankeren in het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk. In de (gewijzigde) Notitie Planaanpassingen wordt beschreven welke aanpassingen hiertoe in het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld aan te brengen bij de vaststelling van het plan door uw raad.

3. 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 initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt geregeld dat de uitbreiding van De Havenaer voor rekening en risico van initiatiefnemer komt. Specifieke uitgangspunten zijn:

- De gemeente draagt zorg voor het in procedure brengen van een herziening van het geldende bestemmingsplan
- De initiatiefnemer neemt plankosten die samenhangen met de ontwikkeling voor rekening
- Eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) is voor rekening van de initiatiefnemer

Zoals wettelijk is voorgeschreven is een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst na ondertekening van beide partijen ter inzage gelegd. Op basis van de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

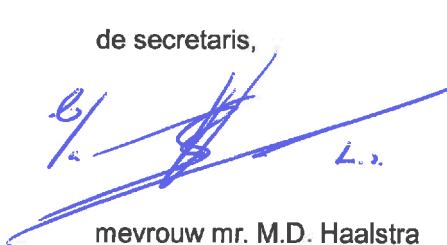
Uitvoering

Na (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

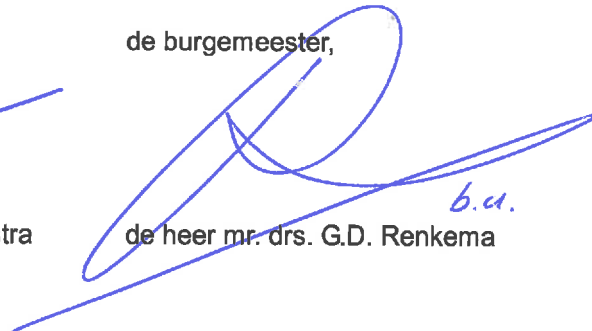
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



mevrouw mr. M.D. Haalstra



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT (GEWIJZIGD)

Nummer: 2013 – 083

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0066

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk gewijzigd vast te stellen;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, 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. 27 februari 2014,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

Gemeente Nijkerk

**Bestemmingsplan De Havenaer 2013,
Nijkerk**

Notitie planaanpassingen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk heeft ter inzage gelegen van donderdag 12 september 2013 tot en met woensdag 23 oktober 2013. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen ingediend.

Ondanks dat er geen zienswijzen zijn ingediend, is er aanleiding om een aantal planaanpassingen door te voeren in de toelichting en regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder wordt omschreven op welke punten het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen wordt voorgesteld aan te passen na de (gewijzigde) vaststelling.

Aanpassingen in de Toelichting

Hoofdstuk 2 (Het plan)

Bij de beschrijving van het plan zal tekst worden toegevoegd over de beoogde invulling van de te realiseren nieuwbouw in samenhang met de door de NOV en De Havenaer bereikte overeenstemming over de invulling van detailhandelsmogelijkheden:

2.2 Beschrijving van het uitbreidingsplan: De beschrijving van de functionele indeling zal worden afgestemd op de beoogde invulling van de uitbreiding van De Havenaer. Expliciet beschreven zal worden dat diverse functies planologisch mogelijk gemaakt worden, zoals kantoren en een indoorspeelvoorziening. Hieraan wordt toegevoegd dat detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en levensmiddelen, uitsluitend is toegestaan in winkels met een minimale vloeroppervlakte van 600 m².

Hoofdstuk 3 (Relevant beleid)

Aan de reeds opgenomen tekst zullen, met betrekking tot de toets aan provinciaal en gemeentelijk beleid, tekstpassages worden toegevoegd.

3.2 Provinciaal beleid: Bij de toetsing van de uitbreiding van De Havenaer aan het provinciaal beleid zal nader worden ingegaan op de verhouding tussen de uitbreiding en de Ruimtelijke Verordening van Gelderland. Toegevoegd zal worden een tekstpassage waaruit blijkt dat het bestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk niet in strijd is met de RVG:

Verhouding tot de Ruimtelijke Verordening Gelderland

De RVG vereist dat nieuwe detailhandellocaties niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur en dat in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich in dit kader verhoudt.

In onderhavig ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk wordt de uitbreiding van De Havenaer ruimtelijk verantwoord en wordt ook aansluiting gezocht bij onder andere het provinciaal beleid en het gemeentelijk detailhandelsbeleid. De Havenaer is te beschouwen als een onderdeel van de bestaande detailhandelsstructuur van Nijkerk en met het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk wordt voorzien in een uitbreiding van de bouwmogelijkheden.

De uitbreiding van De Havenaer zal niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de binnenstad, omdat het voorzieningenpeil voor de inwoners van Nijkerk op peil blijft. Een aspect dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) hanteert voor kwesties waarin concurrentieverhoudingen bij een planologische belangenafweging aan de orde zijn.

Het uitvoeren van een distributieplanologisch onderzoek (DPO) ten behoeve van de uitbreiding van detailhandel is niet nodig. Uit jurisprudentie van de AbRS blijkt dat de AbRS alleen nog enige waarde zal toekennen aan een DPO als daaruit zou blijken dat voor dagelijkse boodschappen (lees voedings- en levensmiddelen) een dusdanige ontwrichting van

de detailhandelsstructuur ontstaat dat mensen noch in hun eigen dorp, noch in een nabijgelegen dorp boodschappen kunnen doen. Nu het in het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk uitsluitend gaat om niet dagelijkse boodschappen kan gesteld worden dat een DPO niet relevant is bij het aan de orde zijnde bestemmingsplan.

Het feit dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting betekent overigens niet dat er zonder meer sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een nieuwe ontwikkeling, zoals de uitbreiding van De Havenaer, zou in theorie kunnen leiden tot leegstand in de binnenstad, hetgeen uit het oogpunt van met name de aspecten leefbaarheid en economische vitaliteit onwenselijk is. Deze beide aspecten worden als ruimtelijk relevant beschouwd; een concurrentiebelang is niet ruimtelijk relevant.

Het is een bekend verschijnsel dat Nederlandse binnensteden de laatste jaren kampen met leegstand. Veelal betreft het dan gebieden waarin uitsluitend of bijna alleen maar detailhandel is toegelaten. Bij een ruimere bestemmingsregeling, die bijvoorbeeld ook wonen, horeca, dienstverlening en dergelijke toelaat (zoals in de binnenstad van Nijkerk) zal van een onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid en economische vitaliteit niet snel sprake zijn. En is er ook geen sprake van een onaanvaardbare bestemmingsplanregeling, of anders gezegd; van strijd met de RVG.

3.3 Gemeentelijk beleid: Bij de toetsing van de uitbreiding van De Havenaer aan het gemeentelijk beleid zal nader worden ingegaan op de verhouding tussen de uitbreiding en het detailhandelsbeleid van Nijkerk. Aan paragraaf 3.3 zal toegevoegd worden dat, ook nu er in De Havenaer alleen winkels met een minimale vloeroppervlakte van 600 m² planologisch mogelijk worden gemaakt, er geen strijd is met het Detailhandelsbeleid 2013+:

Met de (gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk wordt geborgd dat in de uitbreiding van De Havenaer detailhandel mogelijk is, met uitzondering van detailhandel in voedings- en levensmiddelen, in winkels met een minimale vloeroppervlakte van 600 m².

Deze aanscherping in de regels van het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Uit dit beleid volgt dat detailhandel gehuisvest wordt in de binnenstad, tenzij dit door de omvang van de winkels (of het soort artikelen) niet mogelijk is. In de praktijk blijkt er in de binnenstad overwegend ruimte te zijn voor de vestiging van kleine of middelgrote winkels. Winkels met behoefte aan een vloeroppervlakte van 600 m² of meer kunnen niet of nauwelijks gehuisvest worden, terwijl het wel wenselijk is dit aanbod in de gemeente voorhanden te hebben. Immers vormen deze winkels een goede aanvulling op het voorzieningenniveau van de binnenstad. In de uitbreiding van De Havenaer, waarin het bestemmingsplan De Havenaer 2013, Nijkerk voorziet, wordt ruimte geboden aan deze winkels. Er is geen sprake van strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Hoofdstuk 4 (Haalbaarheidsaspecten)

Met betrekking tot het aantonen van de haalbaarheid van het plan wordt de conclusie met betrekking tot het onderwerp flora en fauna aangepast en zal de tekst over de economische uitvoerbaarheid worden veranderd:

4.3 Flora en fauna: Toegevoegd wordt de uitkomst van een nader onderzoek naar de vleermuis. Het nader onderzoek heeft aangetoond dat er zogenaamde mitigerende maatregelen nodig zijn. Dit houdt in dat er een nieuwe alternatieve vliegroute voor vleermuizen dient te worden gecreëerd en dat er alternatieve verblijfplaatsen voor de paarverblijfplaats moeten worden gerealiseerd. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de initiatiefnemer met deze conclusie rekening moeten houden. Het plan blijft overigens wel uitvoerbaar.

4.5 Economische uitvoerbaarheid: Beschreven zal worden dat er inmiddels een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd wordt.

Hoofdstuk 5 (Wijze van bestemmen)

Door de gewijzigde vaststelling is er aanleiding om bij de beschrijving van de bestemmingen een toevoeging te doen bij de beschrijving van de bestemming Gemengd:

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan: Toegevoegd zal worden dat detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en levensmiddelen, alleen mogelijk is in winkels met een vloeroppervlakte van 600 m² of meer.

Hoofdstuk 6 (Procedure)

Het verloop van de doorlopen bestemmingsplanprocedure zal worden omschreven.

Bijlagen

Aan de bijlagen bij de toelichting zal het nader onderzoek naar vleermuizen worden toegevoegd.

Aanpassingen in de Regels

- Het begrip bedrijfsploeroppervlak (artikel 1.12) zal worden gewijzigd in vloeroppervlakte, waarmee artikel 1.12 als volgt komt te luiden:

1.12 vloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

- Aan het artikel Gemengd (artikel 3) zal voor wat betreft detailhandelsmogelijkheden worden toegevoegd dat uitsluitend detailhandelsvestigingen met een minimale vloeroppervlakte van 600 m² zijn toegestaan, waarmee artikel 3.1. als volgt komt te luiden:

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met uitzondering van detailhandel in voedings- en levensmiddelen (zoals supermarkten). Uitsluitend detailhandelsvestigingen met een minimale vloeroppervlakte van 600 m² zijn toegestaan;*
 - b. dienstverlening;*
 - c. kantoren;*
 - d. indoor-speelvoorziening;*
 - e. evenementen;*
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.*

Aanpassingen op de Plankaart

Niet van toepassing.