



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2014 - 091	Registratiekenmerk:	415916
Onderwerp:	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan en grondexploitatie Het Baken, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan Het Baken schept een planologisch kader voor een herontwikkeling op het terrein van basisschool Het Baken aan de Venestraat 29 in Nijkerk. Het betreft de sloop en nieuwbouw van basisschool Het Baken in samenhang met de realisatie van maximaal 21 appartementen in hetzelfde gebouw. De grondexploitatie Het Baken borgt de financiële uitvoerbaarheid van het plan.		

Datum:	18 november 2014	Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer
---------------	-------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

- Het ontwerpbestemmingsplan Het Baken, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
- De grondexploitatie Het Baken vast te stellen
- De grondexploitatie Het Baken op te nemen in de eerstvolgende Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Toelichting:

Inleiding

Al diverse jaren bestaat het voornemen om nieuwbouw te realiseren voor basisschool Het Baken op het perceel Venestraat 29 in Nijkerk. Lange tijd heeft nieuwbouw onderdeel uitgemaakt van een integrale herontwikkeling van het gebied 'St. Jozef'. Een aantal jaren geleden zijn in dit kader plannen uitgewerkt. Tot uitvoering is het echter nooit gekomen. Een integrale herontwikkeling van het gebied 'St. Jozef' is echter altijd het uitgangspunt gebleven. Deze vorm van herontwikkelen wordt ook toegelicht in de door uw raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan. Een dergelijke herontwikkeling, bestaande uit sloop en nieuwbouw van woonzorgcentrum St. Jozef, de realisatie van woningbouw en de nieuwbouw van Het Baken, is echter niet realistisch nu Portaal, eigenaar van St. Jozef, heeft aangegeven op korte en middellange termijn niet te kunnen/willen investeren in een integrale herontwikkeling. Op basis van deze ontwikkeling is een zelfstandige herontwikkeling van basisschool Het Baken de afgelopen tijd uitgewerkt, zonder dat deze herontwikkeling een wellicht in de toekomst aan de orde zijnde herontwikkeling bij St. Jozef bemoeilijkt. Bij de vormgeving en positionering van de nieuwbouw van Het Baken is hier namelijk rekening mee gehouden.

De herontwikkeling van Het Baken op het perceel Venestraat 29 voorziet niet alleen in sloop en nieuwbouw van de basisschool, maar voorziet tevens in de realisatie van appartementen in hetzelfde gebouw, teneinde te voorzien in een ruimtelijke en functionele impuls op deze prominente locatie in de binnenstad van Nijkerk. In dit kader is een intensieve samenwerking tot stand gekomen tussen basisschool Het Baken (overkoepelende stichting KPOA), de Woningstichting Nijkerk (WSN) en de Gemeente Nijkerk. Deze samenwerking heeft geleid tot een breed gedragen planontwerp. Het plan is in

de zomer van 2014 onder andere gevat in een ontwerpbestemmingsplan. Op 1 juli 2014 besloot ons college als volgt over het bestemmingsplan Het Baken, Nijkerk:

Het college:

1. *Legt het ontwerpbestemmingsplan Het Baken, Nijkerk ter inzage*
2. *Informeert omwonenden middels bijgevoegde brief*
3. *Informeert de gemeenteraad middels bijgevoegde brief*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en het planproces is gevorderd tot de fase waarin het ontwerpbestemmingsplan, alsmede een bijbehorende grondexploitatie kan worden vastgesteld. Hierbij wordt u voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan en de grondexploitatie die benodigd zijn om de plannen voor Het Baken tot uitvoering te laten komen vast te stellen.

Beoogd effect

Het scheppen van een kader waarbinnen de herontwikkeling van basisschool Het Baken in combinatie met maximaal 21 appartementen nabij de Torenstraat, Venestraat en Groenestraat in Nijkerk tot stand kan komen.

Argumenten

- *Het ontwerpbestemmingsplan Het Baken, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen*

Inhoud plan

Zoals in de inleiding van dit voorstel beschreven voorziet de nieuwbouw op het perceel Venestraat 29 niet alleen in nieuwbouw voor basisschool Het Baken, maar ook in de realisatie van (maximaal) 21 appartementen. Het voorziene gebouw bestaat uit drie bouwlagen dat op diverse plaatsen wordt voorzien van (niet bewoonbare) kappen. Met het plan wordt aansluiting gezocht bij het wensbeeld uit de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan. Qua architectuur zal het gebouw zoveel als mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten die in deze visie zijn beschreven. Hierbij moet gedacht worden aan een pandsgewijze opbouw van het gevelbeeld, het gebruik van kappen, een afwisseling van dakstructuren en het maken van hoogte (drie lagen) richting genoemde straten. In de bijlage bij dit raadsvoorstel treft u enkele impressies van de beoogde nieuwbouw.

De herontwikkeling van de school wordt aangegrepen om ook direct de openbare ruimte en buitenruimte bij het nieuwe gebouw te herinrichten. Hierbij moet gedacht worden aan een herinrichting van de Groenestraat, Venestraat en (een gedeelte van) de Torenstraat. In overleg met Portaal en Beweging 3.0 (huurder St. Jozef) wordt verkend in hoeverre een gezamenlijk gebruik van het terrein tussen St. Jozef en Het Baken mogelijk is. Naar verwachting zal ook dit terrein voor gezamenlijk gebruik worden heringericht. Met hulp van een landschapsarchitect wordt momenteel, op basis van een integraal planproces, de inrichting van de buitenruimte en openbare ruimte uitgewerkt.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Het Baken, Nijkerk voorziet in het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van basisschool Het Baken en de realisatie van maximaal 21 appartementen in hetzelfde gebouw. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt omschreven wat de achtergrond is van de voorziene herontwikkeling, wordt ingegaan op de bestaande situatie, de toekomstige situatie, het beleidskader waarbinnen de ontwikkeling vormt krijgt, de milieukundige randvoorwaarden en de uitvoerbaarheid. Beschreven wordt onder andere dat het plan voorziet in een functionele en ruimtelijke impuls voor de omgeving, dat onderzoeken hebben aangetoond dat het plan milieukundig uitvoerbaar is en dat het plan getoetst is aan en niet in strijd is met nationale, provinciale en lokale beleidsuitgangspunten.

In het bestemmingsplan zijn de regels, net als de verbeelding (of plankaart), juridisch bindend. Deze planonderdelen zijn zodanig opgesteld dat het beoogde bouwplan kan worden gerealiseerd. De realisatie van meer appartementen of een groter bouwvolume dan nu voorzien wordt planologisch niet mogelijk gemaakt. Hiermee wordt rechtszekerheid voor omwonenden geborgd.

Planproces

Bij het opstellen van de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan heeft een uitgebreide vorm van participatie plaatsgevonden. Aangezien het plan voor Het Baken aansluit bij de ambities van deze visie is bij het voorbereiden van het planproces niet de procesgang van de Nota Inbreidingslocaties gevolgd, maar is een op maat gemaakt planproces nagestreefd. Zo is op 13 mei 2014 een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden, waarvoor ook uw raad werd uitgenodigd. Op deze bijeenkomst is het destijds voorliggende (eerste) ontwerp van het plan getoond. Na deze inloopbijeenkomst is, mede op basis van verkregen reacties, het ontwerp verder uitgewerkt en is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op 14 juli 2014 vond een (tweede) inloopbijeenkomst over het plan plaats. Mede naar aanleiding van de opmerkingen die toen werden gemaakt is het plan de laatste maanden definitief gemaakt.

Van donderdag 10 juli 2014 tot en met woensdag 20 augustus 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Het Baken, Nijkerk formeel ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn in eerste instantie drie zienswijzen ingediend. Met de indieners heeft, al dan niet gezamenlijk met de WSN en de KPOA, nader overleg plaatsgevonden. Op basis van dit overleg zijn de drie zienswijzen uiteindelijk allemaal ingetrokken.

Wij stellen uw raad voor het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen. De planaanpassingen betreffen enkele ondergeschikte ambtshalve planaanpassing in de toelichting en regels van het bestemmingsplan. Feitelijk betreft het een, op basis van verder uitgewerkte planontwerpen en recente (beleidsmatige) ontwikkelingen, verfijning van de inhoud van het bestemmingsplan.

- *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. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Het Baken, Nijkerk wordt geborgd door het vaststellen van de grondexploitatie Het Baken. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

- *De grondexploitatie Het Baken vast te stellen*
- *De grondexploitatie Het Baken op te nemen in de eerstvolgende Meerjaren Prognose Grondexploitaties*

Door het vaststellen van de grondexploitatie Het Baken wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Het Baken, Nijkerk aangetoond. Daarnaast worden door het vaststellen van de grondexploitatie de financiële kaders gesteld voor het uitvoeren van het plan. De grondexploitatie heeft een sluitende netto contante waarde (per saldo nul). In de grondexploitatie Het Baken zijn de volgende posten zijn opgenomen:

Opbrengsten

- Verkoop 21 sociale huur appartementen tegen de geldende grondprijs uit de Nota grondprijsbeleid 2014. Hiervoor is een verkoopovereenkomst met de WSN gesloten. (€ 327.600,-)
- Bijdrage Impulsplan Wonen van de Provincie Gelderland van € 257.000,-.

Kosten

- Verwervingskosten ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte (€ 30.000,-)
- Bouw- en woonrijp maken van de directe omgeving (€ 375.000,-)
- Bijdrage bovenwijkse voorzieningen voor de toevoeging van de 21 appartementen (€ 26.000,-)
- Planontwikkelingskosten, voorbereiding/toezicht en beheer & administratiekosten (€ 105.000,-)
- Een stelpost voor onvoorziene kosten (€ 36.000,-)

Eventuele planschade is voor rekening en risico van de WSN. De sloop en nieuwbouw van de school wordt vanuit het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) betaald en gaat dus buiten de grondexploitatie om.

De grondexploitatie Het Baken zal in de eerstvolgende Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) worden opgenomen. Doormiddel van het MPG wordt u op de hoogte gehouden van de (financiële) situatie/voortgang van het project.

Risico's en risicobeheersing

Bij het opstellen van de grondexploitatie Het Baken is rekening gehouden met een bijdrage van de Provincie Gelderland vanuit het Impulsplan Wonen, deze is ook ingerekend als opbrengst. Gedeputeerde Staten heeft Provinciale Staten voorgesteld een subsidie te verlenen aan het project Het Baken in Nijkerk ter grootte van zo'n 257.000,- Euro. Op dit voorstel wordt op 17 december 2014 door Provinciale Staten een besluit genomen.

Mocht de subsidie vanuit het Impulsplan Wonen van de Provincie Gelderland niet worden toegekend dan resteert een tekort in de grondexploitatie en zal overleg dienen plaats te vinden tussen betrokken partijen over de gevolgen voor de kwaliteit van de uitwerking van plan en de nadere financiële uitwerking van het plan. Het risico dat Provinciale Staten van Gelderland niet zal besluiten tot toekenning van de subsidie wordt als bijzonder klein ingeschat.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

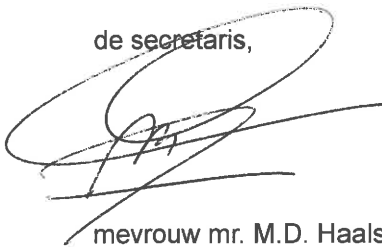
Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient uw raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Als er geen beroep wordt ingesteld bij de Raad van State en het bestemmingsplan wordt, in dat geval naar verwachting, medio februari 2015 onherroepelijk is het streven om in het voorjaar van 2015 te starten met de fysieke werkzaamheden in en nabij het plangebied. In dat geval is het mogelijk om de nieuwbouw in de zomer van 2016 in gebruik te nemen.

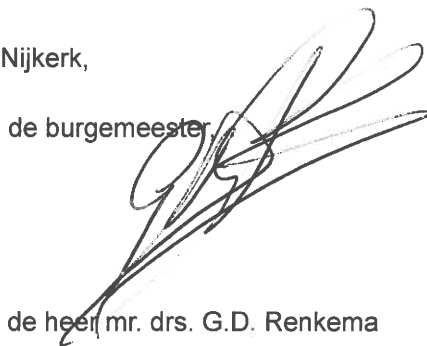
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2014 – 091 A

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0085-0001

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 18 november 2014;

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

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Het Baken, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

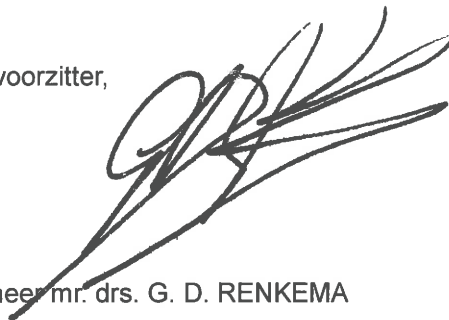
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 18 december 2014,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

RAADSBESLUIT

Nummer: 2014 – 091 B

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 18 november 2014;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om de grondexploitatie Het Baken vast te stellen;

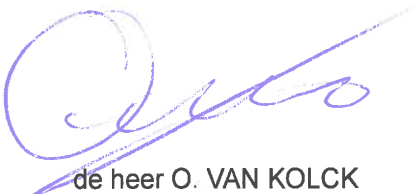
besluit:

1. De grondexploitatie Het Baken vast te stellen
2. De grondexploitatie Het Baken op te nemen in de eerstvolgende Meerjaren Prognose Grondexploitaties

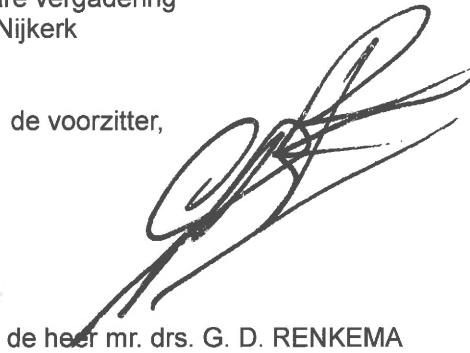
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 18 december 2014,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Het Baken, Nijkerk

Notitie planaanpassingen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Het Bakken, Nijkerk heeft ter inzage gelegen van donderdag 10 juli 2014 tot en met woensdag 20 augustus 2014. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn in eerste instantie drie zienswijzen ingediend. Met de indieners heeft overleg plaatsgevonden. Op basis van dit overleg zijn de drie zienswijzen uiteindelijk ingetrokken.

Ondanks dat er (uiteindelijk) geen zienswijzen bij het plan zijn ingediend, is er een aanleiding om een aantal ambtshalve, ondergeschikte 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 bij de vaststelling.

Aanpassingen in de Toelichting

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.2 Toekomstige situatie

De opgenomen impressies en weergaven van het voorgenomen plan zullen worden vervangen door de meest recente ontwerpen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.2 Provinciaal beleid

De tekst over het Streekplan Gelderland zal worden vervangen door een tekst over de Gelderse Omgevingsvisie, aangezien deze visie inmiddels het Streekplan Gelderland heeft vervangen. Ook de tekst over de Ruimtelijke Verordening Gelderland zal worden geactualiseerd. Het vervangen van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen teksten leidt echter niet tot de conclusie dat het voorgenomen plan in strijd is met de beleidsuitgangspunten van de Provincie Gelderland.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.4 Verkeer en parkeren

De tekst over parkeren zal worden aangepast op basis van de door de gemeenteraad in november 2014 behandelde (nieuwe) Nota Parkeernormen. Deze nota werkt met een (in beperkte mate) aangepaste indeling in gebieden. Het plangebied Het Bakken maakt inmiddels deel uit van het centrum van Nijkerk en derhalve is de parkeernorm voor appartementen 1,3 parkeerplaats per appartement in plaats van de norm van 1,5 zoals deze nog is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging en overige kleine aanpassingen die gevolgen hebben voor de berekening van de parkeerbehoefte zullen worden doorgevoerd in de in paragraaf 4.4 opgenomen beschrijving.

De beschrijving met betrekking tot parkeren wordt als volgt:

De norm per appartement bedraagt 1,3. In totaal worden (maximaal) 21 appartementen gerealiseerd. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 27,3 plaatsen. Het schoolgebouw voorziet in zes leslokalen en ruimte voor vormen van kinderopvang. Per lokaal moet worden uitgegaan van 1 parkeerplaats. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 6 plaatsen. Bij de kinderopvang dient uit te worden gegaan van 1,1 parkeerplaats per arbeidsplaats (maximaal gelijktijdig aanwezige werknemers). Naar verwachting zal er in de kinderopvang sprake zijn van 2 arbeidsplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van kinderopvang komt hiermee op 2,2. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 36 parkeerplaatsen.

Ten aanzien van halen en brengen geldt, wanneer wordt uitgegaan van 75 leerlingen in de onderbouw, 75 leerlingen in de bovenbouw en een verwacht aantal van 10 kinderen bij de kinderopvang het volgende:

Onderbouw: $75 \times 30\%$ (halen/brengen) $\times 0,5$ (reductie parkeerduur) $\times 0,75$ (reductie aantal kinderen per auto) = afgerond 8 parkeerplaatsen

Bovenbouw: $75 \times 5\%$ (halen/brengen) $\times 0,25$ (reductie parkeerduur) $\times 0,85$ (reductie aantal kinderen per auto) = afgerond 1 parkeerplaats

Kinderopvang: $10 \times 50\%$ (halen/brengen) $\times 0,25$ (reductie parkeerduur) $\times 0,75$ (reductie aantal kinderen per auto) = afgerond 1 parkeerplaats

De totale parkeerbehoefte als gevolg van halen en brengen bedraagt 10 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte (los van dubbelgebruik van parkeerplaatsen) bedraagt 46 parkeerplaatsen.

Op basis van de Nota parkeernormen bijlage 1a is 50% van de parkeerplaatsen van de appartementen(= 14 pp) overdag beschikbaar voor de overige functies in het plangebied. Deze 14 parkeerplaatsen kunnen in mindering worden gebracht op de totale parkeerbehoefte waardoor er in totaal 32 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. In dit aantal zal worden voorzien. Bestaande parkeerplaatsen voor de woningen aan de Groenestraat blijven bestaan en zullen niet worden betrokken bij het oplossen van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan op het terrein van Het Bakken.

4.6 Cultuurhistorie

De opgenomen impressie van de nieuwbouw zal worden vervangen door een recente impressie.

Hoofdstuk 6

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In tegenstelling tot wat was is beschreven in het ontwerpbestemmingsplan wordt geen anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, maar wordt, tegelijkertijd met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan, een grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie borgt de uitvoerbaarheid van het plan.

6.2.2 Inspraakprocedure

In deze paragraaf zal worden toegevoegd dat op 14 juli 2014 een (tweede) inloopbijeenkomst is georganiseerd waarvoor omwonenden zijn uitgenodigd en waarop zij vragen hebben kunnen stellen over en opmerkingen hebben kunnen plaatsen bij het (op dat moment) voorliggende ontwerp en de bestemmingsplanprocedure.

6.2.3 Zienswijzeprocedure

Beschreven zal worden hoe de bestemmingsplanprocedure is doorlopen en hoe is omgegaan met de in eerste instantie ingediende zienswijzen. Ook zal de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan nader worden toegelicht.

Aanpassingen in de Regels

Artikel 7

7.2 Parkeernormen

Op basis van de nieuwe Nota Parkeernormen van de Gemeente Nijkerk zal dit artikel als volgt komen te luiden:

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen ruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw.

Aanpassingen op de Plankaart

Niet van toepassing.







