Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024-017**	Zaaknummer:	**1600475**
Onderwerp:	**Vaststelling Bestemmingsplan Spoorkamp 2 Leisure**		
Korte inhoud:	De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan met titel ‘Spoorkamp 2 Leisure’ vast te stellen, zonder wijzigingen. Dit bestemmingsplan voegt voor een deel van het gebied dat bekend is als Spoorkamp 2 de Leisure activiteiten toe, bovenop de bestaande bestemming ‘Gemengd’ die goed is voor educatieve en religieuze voorzieningen, kantoren, sportvoorzieningen en dienstverlening. Onder ‘leisure’ worden recreatieve voorzieningen, niet zijnde detailhandel, worden verstaan waarbij een aantal specifieke categorieën bedrijven in het bestemmingsplan zijn benoemd.		

Datum B&W:	6 februari 2024	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich

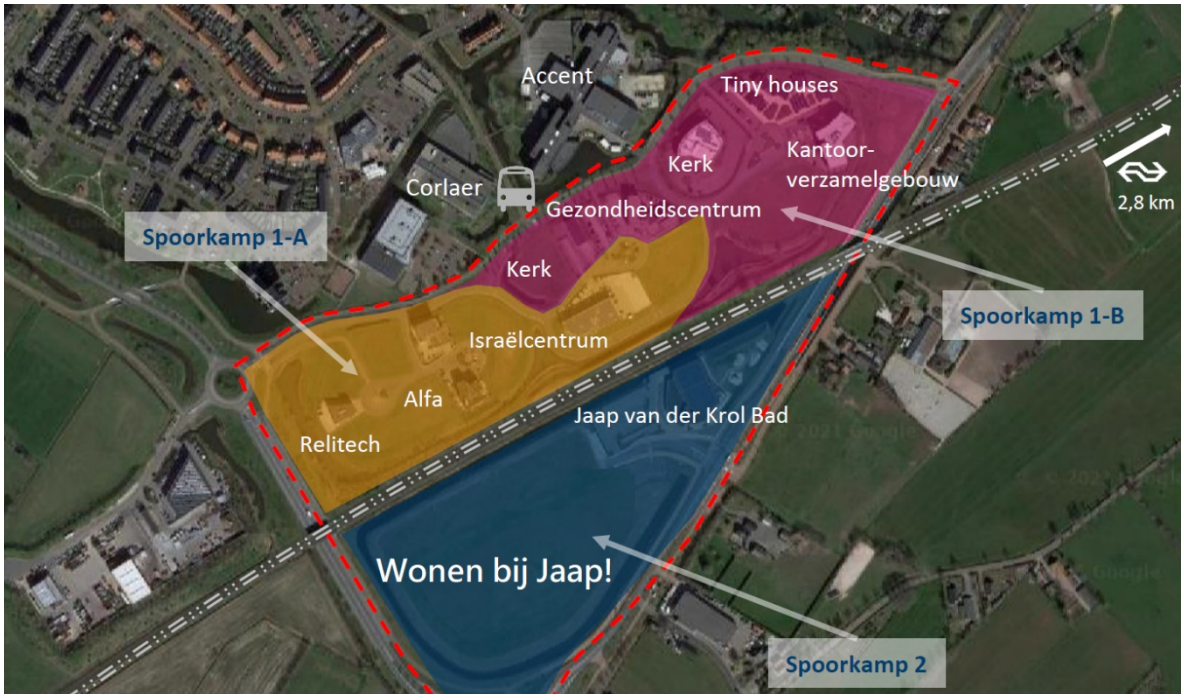
Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan ‘Spoorkamp 2 Leisure’, met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0196-0002 vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Inleiding

Op 22 februari 2022 heeft het toenmalig college besloten om, onder andere, kennis te nemen van het in opdracht van het college opgestelde Gebiedsprofiel Spoorkamp 2021 en de Notitie Kantorenmarkt 2021 en mede op basis van deze documenten te starten van het proces van gebiedsuitwerking van Spoorkamp 1 en 2. Uitgangspunt bij dit besluit was om voor Spoorkamp 2 (zie kaart hieronder voor de begrenzing) te onderzoeken of een deel van dit gebied kan worden ingezet voor vestiging van bepaalde vormen van leisure en te onderzoeken in hoeverre dit apart bestemd moet worden.



Met een

Figuur 1. Overzicht functies op Spoorkamp 1 en 2

raadsinformatiebrief d.d. 9 maart 2022 bent u geïnformeerd over de start van de gebiedsuitwerking voor Spoorkamp 1 en 2. Op 20 april 2023 heeft uw raad om tijdelijke huisvesting (Wonen bij Jaap) voor verschillende doelgroepen in een gedeelte van Spoorkamp 2 te realiseren. In de afbeelding van het stedenbouwkundige plan dat was opgenomen in het raadsvoorstel is er rekening mee gehouden dat een gedeelte van Spoorkamp 2 beschikbaar blijft voor economische vrijetijdsbesteding onder de noemer Leisure. Vervolgens bent u met een raadsinformatiebrief d.d. 24 november 2023 geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Spoorkamp 2 Leisure dat specifieke leisure activiteiten toevoegt aan de bestaande bestemming 'Gemengd'. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen bij uw raad ingediend en ook ambtshalve zijn er geen zaken geconstateerd die aanpassing verdienen. Om die reden wordt uw raad nu voorgesteld om het bestemmingsplan 'Spoorkamp 2 Leisure' vast te stellen.

Beoogd effect

Het creëren van een juridisch-planologisch kader voor het toevoegen van leisure activiteiten (als toevoeging aan de bestaande 'Gemengd'-bestemming) op dat deel van Spoorkamp 2 dat in figuur 2 onder argument 1.1 rood omlijnd is.

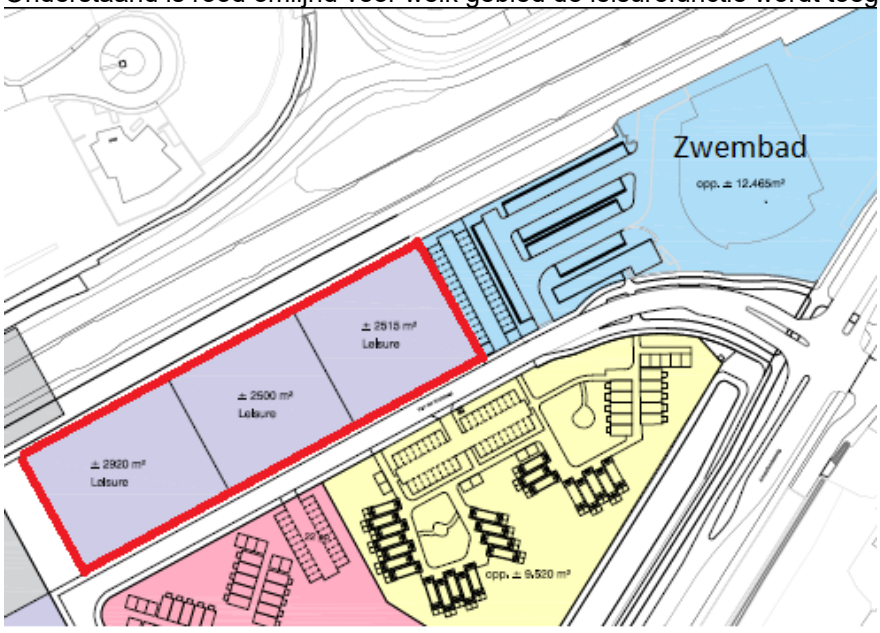
Argumenten

1.1 Het toevoegen van een bestemming Leisure voor een deel van Spoorkamp 2 is een gewenste ontwikkeling en past binnen het in opdracht van het toenmalig college opgestelde Gebiedsprofiel Spoorkamp 2021

In opdracht van het toenmalig college heeft Bureau BUITEN in 2021 een onderzoek uitgevoerd naar de marktkansen voor de kantorenlocatie Spoorkamp. Als onderdeel van die opdracht waren er enkele aanvullende en verdiepende onderzoeksvragen die zijn onderzocht. Dit onderzoek heeft tot conclusies en aanbevelingen geleid voor specifieke onderwerpen en voor de specifieke deelgebieden binnen Spoorkamp 1 en 2. Voor Spoorkamp 2 was een belangrijke conclusie en aanbeveling van Bureau BUITEN zoals verwoordt in het Gebiedsprofiel Spoorkamp:

- *"Specifiek voor Spoorkamp 2: biedt ruimte in de bestemming voor een duidelijk ander karakter van Spoorkamp 2; biedt hier ruimte voor toevoegen van bepaalde vormen van 'leisure' in de directe nabijheid van het zwembad, ook gezien vragen/behoeftesignalen vanuit de markt; biedt daarbij ruimte voor ondergeschikte horeca binnen de leisurefunctie en dubbelgebruik van centrale parkeerplekken*;

Onderstaand is rood omlijnd voor welk gebied de leisurefunctie wordt toegevoegd:



Figuur 2. Uitsnede Visiekaart Spoorkamp 2

In de bijlage bij dit raadsvoorstel is het ontwerpbestemmingsplan ‘Spoorkamp 2 Leisure’ te vinden. Het nieuwe bestemmingsplan ‘Spoorkamp 2 Leisure’ voegt aan de bestaande bestemmingsregeling met bestemming ‘Gemengd’ de mogelijkheid toe om de volgende bedrijven hier te vestigen, aan de hand van de volgende SBI codes:

1. Overdekte indoor kinderspeelplaatsen en aanverwant SBI 93211
2. Indoor Escaperooms en aanverwant SBI 93299
3. Bowlingcentrum en aanverwant SBI 93144
4. Exploitatie van sauna’s, wellness SBI 9604;
5. Dansscholen SBI 85521;
6. Bij gelijk te stellen functies kan het bevoegd gezag andere activiteiten toestaan

Met het benoemen van de specifieke SBI-codes is geborgd dat dit nieuwe bestemmingsplan alleen die specifieke leisure activiteiten op de planlocatie toestaat. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een regel waarin staat dat gevallen die vergelijkbaar zijn aan de genoemde specifieke SBI-codes ook zijn toegestaan. Zo is voorkomen dat leisure activiteiten die wel ruimtelijk gewenst zijn op deze locatie maar niet specifiek benoemd in het bestemmingsplan onnodig worden uitgesloten.

1.2 Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig opgesteld namens de gemeente opgesteld en kan ter inzage worden gelegd

De gemeente heeft aan adviesbureau E-dok gevraagd om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen. In het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening en dat er op de planlocatie en in de omgeving daaromheen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan gedurende deze termijn beroepsschriften indienen bij de Raad van State.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. De transformatie heeft geen invloed op de gemeentelijke budgetten, omdat het gebied in de bestaande situatie ook al een bestemming kent waarvoor infrastructuur moet worden aangelegd. Wat betreft budgettering, in het raadsbesluit van 20 april 2022 is er budget beschikbaar gesteld voor het bouw- en woonrijp maken van Spoorkamp 2 voor project ‘Wonen bij Jaap’. Een gedeelte van de infra die voor dat project wordt aangelegd komt ook ten goede van de toekomstige ontwikkelingen op het gedeelte van Leisure, omdat de Leisure locatie vooraan de Van der Kolkstraat ligt en het ‘Wonen bij Jaap’ projectgebied achteraan de Van der Klokstraat ligt.

Kanttekeningen

1.1 Zelfstandige horeca is niet toegestaan binnen/bij de Leisure activiteiten

Het bestemmingsplan sluit het gebruik ten behoeve van zelfstandige horeca uit. Horeca activiteiten zijn alleen toegestaan als dit ondergeschikt is aan en behorend bij de leisure activiteiten.

Financiën

Wat betreft budgettering, in het raadsbesluit van 20 april 2022 is er budget beschikbaar gesteld voor het bouw- en woonrijp maken van Spoorkamp 2 voor project ‘Wonen bij Jaap’. Een gedeelte van de infra die voor dat project wordt aangelegd komt ook ten goede van de toekomstige ontwikkelingen op het gedeelte van Leisure.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode van de terinzagelegging kunnen belanghebbenden naar aanleiding van het bestemmingsplan een beroepsschrift indienen bij de Raad van State. De terinzagelegging van het

bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van publicaties in de Stad Nijkerk, het digitale Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Vervolg

Indien uw raad het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan neemt, wordt dit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in de Stad Nijkerk. Het vastgestelde bestemmingsplan plan wordt digitaal beschikbaar gesteld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening moet een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan op deze wijze bekend worden gemaakt. De terinzagelegging van het genomen besluit / vastgestelde bestemmingsplan duurt zes weken: op z'n vroegst start deze periode per donderdag 11 april 2024.

Belanghebbenden kunnen gedurende de zogenoemde beroepstermijn (die één dag later start dan de inzagetermijn en één dag later eindigt dan de inzagetermijn) beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Spoorkamp 2 Leisure';
    a. Verbeelding;
    b. Regels (inclusief bijlagen);
    c. Toelichting (inclusief bijlagen);

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer drs. J.G. de Jager	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-017

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 6 februari 2024;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan ‘Spoorkamp 2 Leisure’ met identificatienummer ‘NL.IMRO.0267.BP0196-0002’, 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 maart 2024,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA