Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024-111**	Zaaknummer:	**1649885**
Onderwerp:	**Vaststelling bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2**		
Korte inhoud:	Op 1 juni 2023 heeft uw raad de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vastgesteld. Het vervolg van dit besluit is het uitwerken van de gebiedsvisie in een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft de titel 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' en betreft het merendeel van het projectgebied waar de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk op ziet. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door gebruikers en eigenaren in of rondom het plangebied. Dit heeft geleid tot aanpassingen. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2 gewijzigd vast te stellen. Zie hiervoor de bijlagen. Het bestemmingsplan maakt gebruik van mogelijkheden uit de Crisis- en herstelwet.		

Datum B&W:	10 december 2024	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich

Voorstel

Het college vraagt de raad om:

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen BP Stadshaven Nijkerk, fase 2';
2. het bestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van: de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan (NL.IMRO.0267.BP0201-0002) genoemd onder beslispunt 1;
3. te besluiten af te wijken van artikel 6.12, eerste en derde lid van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen;
4. het beeldkwaliteitsplan van Stadshaven vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota;
5. in te stemmen met de conclusie uit de bijlage 'vormvrije m.e.r.-beoordeling';
6. op basis van deze notitie te besluiten dat ten behoeve van het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2 er geen project-m.e.r.-(beoordelings)procedure behoeft te worden doorlopen en dat volstaan kan worden met de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Inleiding

Op 1 juni 2023 heeft uw raad besloten de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vast te stellen. Met de ontwikkeling van het totale plangebied voor de Stadshaven biedt Nijkerk ruimte aan groen stedelijk wonen voor de 21ste eeuw, in de nabijheid van voorzieningen, met ruimte voor recreatie en in levendige interactie met het stadshart. De gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vormt een ruimtelijk-programmatisch kader voor de ontwikkeling van de Havenkom en hiervoor is door het Rijk en Provincie Gelderland de subsidie voor Woningbouw Impuls (WBI) verleend en verkregen.

Voor het project Stadshaven Nijkerk zijn door uw raad al eerder twee bestemmingsplannen vastgesteld, namelijk: 'Stadshaven, fase 1a' en 'Bentinck'. Het volgende en laatste bestemmingsplan voor project Stadshaven is het bestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2', dat nodig is om de gebiedsvisie Stadshaven

Nijkerk concreet uit te werken. Uw raad is met de raadsinformatiebrief van 19 december 2023 geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2. Dit bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk fase 2 voorziet in de bouw van circa 570 woningen en appartementen. Het plan bevat ook een regeling voor een aantal percelen van Tankbouw Rootselaar B.V. Dit om het geldende bestemmingsplan voor die percelen te corrigeren naar aanleiding van reeds verleende milieuvergunningen.

Voor de ontwikkeling van fase 2 is ook een afzonderlijk participatietraject doorlopen dat uit een divers aantal participatiemomenten bestond. Paragraaf 6.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop er is geparticipeerd, met een verwijzing naar de gemeentelijke website (https://www.nijkerk.eu/stadshaven-Nijkerk) waar een overzicht is te vinden van de participatiemomenten.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 21 december 2023 gedurende 8 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er tien zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in de ‘Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen BP Stadshaven Nijkerk, fase 2’.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2 biedt het juridisch-planologisch kader voor de transformatie van Stadshaven tot een aantrekkelijk woon- en leefgebied en hiermee de ontwikkeling van circa 570 woningen, aansluitend bij de actuele vraag naar woningen in gemeente Nijkerk, woonregio Amersfoort en Regio Foodvalley, mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 Uit de beantwoording van de zienswijzen is een aantal zaken naar voren gekomen die leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan
Overeenkomstig de wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 21 december 2023 gedurende 8 weken voor iedereen ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn afkomstig van enkele omwonenden en van enkele bedrijven die in of rondom het plangebied hun bedrijfsactiviteiten uitvoeren. Bij het beantwoorden van de zienswijzen is ook contact geweest met het merendeel van deze indieners om beter in beeld te brengen waar de aandachtspunten voor de indieners zitten. Dit heeft tot aanvullende afspraken en tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. De uitkomsten van die gesprekken en de benodigde aanpassingen van het bestemmingsplan zijn terug te lezen in de beantwoording van de individuele zienswijzen en te lezen in de ‘Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen BP Stadshaven Nijkerk, fase 2’, zie bijlage 1.

1.2 De voorgestelde aanpassingen zijn nodig om te motiveren en/of borgen dat het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
Sinds het ter inzage leggen van het ontwerp is geconstateerd dat het bestemmingsplan op een aantal punten kan worden aangescherpt, naar aanleiding van een aantal ontwikkeling en naar aanleiding van nader onderzoek. De voorgestelde aanpassingen zijn van kleine orde maar zijn nodig om (1) gemaakte afspraken na te komen of (2) in het kader van de toets aan een goede ruimtelijke ordening. Alle voorgestelde aanpassingen zijn te lezen in de ‘Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen BP Stadshaven Nijkerk, fase 2’, zie bijlage 1.

2.1 Het bestemmingsplan past binnen de door uw raad gestelde kaders
Op 1 juni 2023 is door de gemeenteraad de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vastgesteld inclusief de duurzaamheidsvisie Stadshaven Nijkerk. Hiermee zijn kaders meegegeven aan het college om het bestemmingsplan uit te werken. Dit bestemmingsplan past binnen de kaders van de vastgestelde gebiedsvisie en de bijbehorende duurzaamheidsvisie.

a. Gebruikers parkeerhub

In de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk is uitgegaan van een parkeerhub aan de noordzijde van het plangebied van fase 2. Hierin is uitgegaan van gebruik van de parkeerhub voor bezoekersparkeren. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2 en de stedenbouwkundige uitwerking is het duidelijk geworden dat het ook wenselijk is om een deel van de parkeerhub te benutten voor parkeren voor bewoners. Op die manier hoeft er minder parkeren op maaiveld te gebeuren en dit komt de kwaliteit van het nieuwe woonmilieu ten goede. Een overzicht van het aantal parkeerplaatsen in het plangebied (openbare ruimte, parkeervoorziening en parkeerhub) is opgenomen als bijlage van het beeldkwaliteitsplan.

De bewoners die gebruik moeten gaan maken van de parkeerhub zijn de toekomstige bewoners van het sociale woonprogramma. De richtlijnen voor de loopafstanden bij zowel bewoners- als bezoekersparkeren volgen uit de geldende Nota Parkeernormen 2021 – 2026. Deze richtlijnen zijn aangehouden en het parkeerhub voldoet hier aan. Zo voldoet de parkeerhub nog steeds aan de uitgangspunten uit de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk.

b. Invulling Parkeerhub

Bij het verder uitwerken van de plannen voor de parkeerhub wordt in de toekomst ook gedacht aan andere functies dan alleen het parkeren. Dit moeten functies zijn die ondergeschikt blijven aan het parkeergebruik. Dat wil zeggen, het parkeren moet de hoofdfunctie blijven maar verschillende andere functies zijn binnen de parkeerhub ook denkbaar. Functies waaraan gedacht kan worden, zijn: deelfietsen/fietsenverhuur en een pakketautomaat. Het bestemmingsplan bevat een regel om dit bij omgevingsvergunning mogelijk te maken.

c. Motie ‘parkeerhub en participatie’ uit de raadsvergadering van 1 juni 2023

Uw raad heeft bij het vaststellen van de Gebiedsvisie Stadshaven de motie ‘parkeerhub en participatie’ aangenomen. Hierin vraagt u het college om in gesprek te gaan met de bewoners van de omliggende wijken om op te halen aan welke randvoorwaarden de parkeerhub moet voldoen op in ieder geval het gebied van bereikbaarheid, aanlooproutes, verlichting en (sociale) veiligheid, om de parkeerhub als een succesvolle parkeervoorziening te laten functioneren en de uitkomsten hiervan mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het uitgangspunt is om de parkeerhub een herkenbare entree te geven aan de zijde van de parkzone/passantenhaven. Hierdoor krijgt de parkeerhub een duidelijk adres aan deze parkzone/passantenhaven en is de voorziening onderdeel van de Stadshaven. Het is een kans om de parkeerhub te combineren met publieke functies waardoor de voorziening een meerwaarde oplevert dan enkel een parkeerfunctie. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een combinatie met een pick-up point voor pakketten of bijvoorbeeld een verhuurlocatie van fietsen. Op deze wijze wordt de parkeerhub een bestemming dat een aanvulling is voor het gebied waarbij tevens wordt bijgedragen aan de sociale veiligheid van de voorziening. Zowel tijdens de informatiebijeenkomst op 4 juli 2023 en op 5 februari 2024 is er informatie verstrekt specifiek over de parkeerhub. Aangegeven is dat de parkeerhub meerdere doelen heeft:

1. Parkeerplaatsen voor bezoekers en een deel van de bewoners van Stadshaven Nijkerk fase 2;
2. Het is een locatie voor een voorziening voor deelmobiliteit en laadpalen;
3. Het geldt als overloopvoorziening voor het centrum en de omliggende wijken.

De reacties over het parkeren en de ‘parkeerhub’ waren wisselend. De meeste mensen vinden het goed dat de ‘parkeerhub’ er komt. Zo ontstaat er meer ruimte voor parkeren en is er minder overlast in de omliggende wijken. Verschillende bewoners geven aan het huidige parkeerterrein tegenover het stadhuis vaak te gebruiken. Zij waarderen deze parkeermogelijkheid dichtbij hun woning/straat. Bij sommige inwoners zijn er zorgen over de afstand van de ‘parkeerhub’ tot hun huis.

Met het vaststelling van het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2 wordt de motie ‘Parkeerhub en participatie’ afgedaan.

Ook is in de raadsvergadering 1 juni 2023 toegezegd om de gemeentelijke percelen aan de westzijde van de Havenkom te betrekken bij de vraag over het hele parkeren in de binnenstad. Met betrekking tot de uitwerking van Stadshaven Nijkerk is het niet noodzakelijk gebleken om hier gebruik van te maken. Bovendien ligt de westelijke havenkom op een afstand van meer dan 200 meter van de woningen in de plangebieden van fase 1a en fase 2. 200 meter is de richtlijn voor loopafstand voor bezoekers en 100 meter is de richtlijn voor bewoners. Kortom, de gronden aan de westzijde van de Havenkom liggen op een te grote loopafstand om redelijkerwijs bruikbaar te zijn voor de nieuwe woningen in Stadshaven Nijkerk.
In oktober 2023 heeft uw raad ingestemd met de kaderstelling historisch stadhuis. Bij het verder uitwerken van de aanvullende functie van het historisch stadhuis kunnen de percelen aan de westzijde van de Havenkom betrokken worden voor een mogelijke parkeeroplossing.

2.2 Het bestemmingsplan, gelezen met de Nota in bijlage 1, toont aan dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat de regels, de verbeelding en een toelichting op deze regels en verbeelding ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een gemengd woningbouwprogramma van circa 570 woningen en appartementen, conform de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk zoals vastgesteld door uw raad op 1 juni 2023.

De onderzoeken in het bestemmingsplan tonen aan dat de beoogde ontwikkeling van het plangebied geen nadelige effecten met zich meebrengt voor de omliggende bedrijven. Om dit te verzekeren zijn de uitkomsten van het geluidsonderzoek industrie- en wegverkeerslawaai geborgd in de regels van het bestemmingsplan en is door het college een besluit Hogere grenswaarden genomen. Tegen het ontwerpbesluit waren geen zienswijzen ingediend en het college heeft de hogere grenswaarden vastgesteld. Het was noodzakelijk dat het bevoegd gezag (het college in dit geval) het besluit hogere grenswaarden vaststelt voordat uw raad het bijbehorende bestemmingsplan vaststelt. Dit volgt uit de Wet geluidhinder (Wgh). De binnenwaarde wordt geborgd door middel van de koppeling van de Wet geluidhinder met het bouwbesluit. In het kader van het bouwbesluit moet dus aangetoond worden dat de binnenwaarde van 35 dB(A) voor industrielawaai geborgd is, uitgaande van gecumuleerd geluid met het wegverkeer.

2.3 Het bestemmingsplan maakt een (hoog-)stedelijk woonmilieu mogelijk en past binnen de bandbreedte van de Omgevingsvisie Nijkerk 1.0

In de verbeelding van het bestemmingsplan is uitgegaan van de kaders uit de Omgevingsvisie Nijkerk 1.0, vastgesteld door uw raad op en de motie ‘Verduidelijking maximale hoogtes hoogbouwlocaties’ die over hoogbouw is aangenomen. Uitgangspunt is maximaal 14 bouwlagen en maximaal 50 meter bouwhoogte. Dit is door middel van een aanduiding opgenomen in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Zoals in de motie ‘Verduidelijking maximale hoogtes hoogbouwlocaties’ is opgenomen is bij de uitwerking van de gebiedsvisie en het bestemmingsplan aandacht geweest voor participatie, voor wijze van inpassen van gebouwen waarbij ook aandacht is geweest voor beeldkwaliteit en schaduw. De bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan zijn in een 3D-model uitgewerkt. Met dit 3D-model is de mogelijke schaduwwerking op de bebouwing in het plangebied en in de omgeving in beeld gebracht. De conclusie is dat de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan voldoen aan de strenge TNO-normen voor woningen en niet voor een onaanvaardbare schaduwwerking zorgen op de omliggende omgeving, zie bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Om de afwisseling in bouwhoogten binnen het plangebied te creëren zijn verschillende aanduidingen aangebracht waarin het minimum en maximum aantal bouwlagen zijn opgenomen.

2.4 Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit maar ook zekerheid wat betreft bouwhoogtes en uitwerking gebeurt conform het beeldkwaliteitsplan

In het bestemmingsplan zijn bandbreedtes van bouwhoogtes opgenomen om ruimte te bieden in het ontwerpproces, voor de bouwblokken grenzend aan de bestaande woningen is deze bandbreedte beduidend kleiner en is een meer exacte bouwhoogte aangegeven. Verder is het van groot belang dat er sterke differentiatie in bouwhoogtes gerealiseerd wordt, hierop zal het nog in te stellen kwaliteitsteam sturen bij de verdere uitwerking – mede op basis van het beeldkwaliteitsplan genoemd onder beslispunt 4. De toets aan het Beeldkwaliteitsplan is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

2.5 Het bestemmingsplan bevat ook een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voor de percelen van Tankbouw Rootselaar en Robogas

Naast het mogelijk maken van de transformatie van Stadshaven Nijkerk is in dit bestemmingsplan een correctie opgenomen voor enkele percelen in de buurt van Stadshaven. In de voorbereiding van het bestemmingsplan is namelijk duidelijk geworden dat het bestemmingsplan, dat op dit moment geldt voor het bedrijventerrein, niet correct is voor de bedrijfspercelen van ‘Tankbouw Rootselaar’ en ‘RoboGas’. Om die reden bevat het bestemmingsplan ook een aangepaste ‘Lijst specifieke bedrijven’ waarin deze fouten gecorrigeerd zijn, en afgestemd zijn op de meest actuele milieuvergunningen. Deze ‘Lijst specifieke bedrijven’ is onderdeel van de regels van het bestemmingsplan. Deze correctie heeft geen nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk fase 2 omdat de actuele vergunningen leidend zijn. Zie de bijgevoegde antwoordbrief die aan Tankbouw Rootselaar is verzonden voor een uitgebreide bespreking van de aanpassing.

3.1 Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing

Het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is door het Rijk aangewezen als:

a) Ontwikkelingsgebied op basis van artikel 2, lid 1, onder dd., van Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in relatie tot artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet (Chw). De aanwijzing tot Ontwikkelingsgebied van ‘Havenkom Nijkerk’ maakt deel uit van de twaalfde tranche uit het Besluit uitvoering Chw;
b) Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte o.b.v. art. 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in relatie tot artikel 3, lid 1, onder cj. van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet.

Deze aanwijzingen geven ons als gemeente de bevoegdheid om alle mogelijkheden uit deze regelingen in te kunnen zetten. Het bestemmingsplan maakt gebruik van de mogelijkheid om het exploitatieplan pas in de fase van de omgevingsvergunning vast te stellen. Hiertoe is een aanduiding voor het exploitatiegebied opgenomen. Het aanwijzen van het exploitatiegebied is noodzakelijk, gelet op artikel 7c van de Chw. Zo wordt het mogelijk om na het inwerking treden van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning een exploitatieplan vast te stellen. Daarvoor is dit beslispunt noodzakelijk.

4.1 Bij het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2 hoort een beeldkwaliteitsplan`

Het beeldkwaliteitsplan bevat een aantal spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte.
Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking op de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk waarin voor de woonmilieus verschillende ambities voor beeldkwaliteit zijn opgenomen. Voor het gebied ten noorden van de nieuwe passantenhaven zijn ook eisen opgenomen ten aanzien van de toekomstige bedrijvigheid en de parkeerhub.
De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) heeft advies uitgebracht over de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk, inclusief de daarin opgenomen beeldkwaliteitseisen. De definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan is besproken in de AOK en is zeer positief ontvangen.
In het beeldkwaliteitsplan zijn uitspraken gedaan over verschillende thema’s:

a. massa en situering van de nieuwe bebouwing;
b. architectuur;
c. kleuren en materialen;
d. inrichting buitenruimte;

Aan dit beeldkwaliteitsplan wordt getoetst bij vergunningaanvragen. Dit beeldkwaliteitsplan is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitsplan is geborgd als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en wordt met dit raadsbesluit toegevoegd aan de Welstandsnota. Op deze manier kan er aan worden getoetst bij de aanvragen voor omgevingsvergunning die in het plangebied van fase 2 worden ingediend.

5.1 In de bijgevoegde notitie is onderzocht of een MER of m.e.r.-beoordeling voor dit plan moet worden opgesteld

Naar aanleiding van het rapport van StAB (Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening) – dat in het kader van de gestarte beroepsprocedure voor fase 1a is opgesteld – is de 'Notitie vormvrije m.e.r. beoordeling Stadshaven, fase 2' opgesteld. In deze aanvullende notitie van 27 juni 2024 zijn nu niet alleen de effecten van het plan op het milieu gecumuleerd beschreven, aangevuld en beoordeeld. Ook de effecten van de bouwplannen in de omgeving (Stadshaven fase 2 en Bentinck-terrein) zijn nog eens nader beschreven en gecumuleerd in het plan Stadshaven fase 1a meegenomen. De conclusie uit de aanvullende notitie is dat:

1. er geen sprake is van nadelige effecten voor het milieu;
2. er geen noodzaak bestaat om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Als bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan Stadshaven fase 2 bent u verplicht de Wet milieubeheer toe te passen. Ten tijde van de vaststelling gold namelijk nog de Wet milieubeheer. U bent op grond van deze wet verplicht te onderzoeken in hoeverre het nodig is een MER of m.e.r.-beoordeling voor het plan op te stellen en hierover te besluiten. Zie het volgende beslispunt met bijbehorende argumentatie waarin wordt voorgesteld om te besluit dat geen m.e.r.-(beoordelings)procedure behoeft te worden doorlopen.

6.1 De notitie toont aan dat geen m.e.r.-(beoordelings)procedure behoeft te worden doorlopen

Uw raad is als bevoegd gezag verplicht te besluiten dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage c.q. m.e.r.-beoordeling. Dit volgt uit de Wet milieubeheer, dat nog van toepassing is op het bestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2'. Dit besluit wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit genoemd.

Kanttekeningen

2.1 Dit bestemmingsplan wordt nog onder oude wetgeving vastgesteld

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure (terinzagelegging) is gebracht, blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wet ruimtelijke ordening en de daarmee samenhangende Algemene Wet bestuursrecht. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door de gemeenteraad vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

Financiën

De grondexploitatie Stadshaven Nijkerk – als onderdeel van het MPG - is op 22 juni 2023 op basis van de vastgestelde gebiedsvisie Stadshaven (1 juni 2023). Periodiek wordt de grondexploitatie geactualiseerd zoals gebruikelijk als onderdeel van het MPG. De meest actuele grondexploitatie is vastgesteld in de raadsvergadering van 7 november 2024.

In het raadsbesluit over de Visie beheer openbare ruimte d.d. 24 september 2019 is besloten om bij ontwikkelingsplannen of inbreidingsplannen de beheerkosten voor het jaarlijks onderhoud in beeld te brengen. Op basis hiervan worden voor woningbouwlocaties de jaarlijkse beheerkosten van de openbare ruimte, na realisatie van het woonrijpmaken, in de meerjarenbegroting opgenomen. Hiermee kan de openbare ruimte van

deze nieuwe ontwikkelingen worden onderhouden op de normen die zijn vastgesteld in de Visie beheer openbare ruimte op het gebied van een schone, hele en veilige openbare ruimte.

Op basis van het bouwvolume per jaar en het bouw- en woonrijpmaken is een opzet gemaakt voor te verwachten kosten in verschillende jaren (zie onderstaande tabel). Het uiteindelijk totaalbedrag voor beheerkosten is €157.798,96 per jaar. Dit bedrag hoeft niet vanaf 2029 in het geheel beschikbaar te zijn, omdat de wijk gefaseerd gerealiseerd wordt. Om deze reden wordt het beheerbedrag ieder jaar, in verhouding tot het aantal gerealiseerde woningen, verhoogd vanaf 2029 tot 2034.

Beheerkosten starten na 1 jaar onderhoudstermijn na oplevering	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Op te leveren woningen		0	100	100	130	100	100	65	0
Bijkomende kosten t.b.v. begroting per jaar	€ -	€ -	€ -	€ 26.520,83	€ 26.520,83	€ 34.477,08	€ 26.520,83	€ 26.520,83	€ 17.238,54

De dekking van deze kosten vindt plaats door inkomsten vanuit de WOZ, de rioolheffing, afvalstoffenheffing en hogere algemene uitkering uit het gemeente fonds door de groei van het aantal woningen en inwoners binnen Nijkerk.

Communicatie
Bijeenkomsten:

- Op 23 februari 2022 was er een digitale informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden m.b.t. de concept stedenbouwkundige visie (gebiedsvisie). Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is de stedenbouwkundige gebiedsvisie op onderdelen aangepast.
- Op 28 juni 2022 was er een fysieke bijeenkomst over de aangepaste stedenbouwkundige visie (gebiedsvisie) welke vervolgens op 1 juni 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Op 4 juli 2023 een fysieke informatiebijeenkomst m.b.t. de planologische procedure, de vastgestelde gebiedsvisie en de planning van de vervolgstappen in de ontwikkeling van het project Stadshaven Nijkerk.
- Op 5 februari 2024 is er ten behoeve van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een fysieke algemene informatiebijeenkomst gehouden.

De diverse verslagen van de bijeenkomsten staan op de website van de gemeente Nijkerk:
https://www.nijkerk.eu/gebiedsvisie-stadshaven-nijkerk

Persoonlijke gesprekken

- Met de grondeigenaren zijn in de periode van 2022 – heden één-op één gesprekken gevoerd.
- Bewoners en bedrijven in het plangebied hebben begin 2024 per brief ontvangen waarin de mogelijkheid is geboden voor een één-op één gesprek met de projectleider. Hiervan hebben een aantal mensen en bedrijven gebruik gemaakt.
- Met het merendeel van de indieners van de zienswijzen zijn één-op één gesprekken gevoerd. Naar aanleiding hiervan is een zienswijzennota opgesteld en is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast (zie ook paragraaf 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan).

Vervolg
Het bestemmingsplan leggen wij binnen zes weken na de vaststelling opnieuw ter inzage voor de beroepsprocedure (kennismakingsbesluit). Dit doen wij op de gebruikelijke wijze door kennisgeving van uw besluit op de gemeentepagina, op de gemeentelijke website en de website ‘officiëlebekendmakingen.nl’. Verder stellen wij het gewijzigd vastgestelde plan digitaal beschikbaar op het Digitaal Stelsel Omgevingswet en ‘Ruimtelijkeplannen.nl’. Alle reclamanten stellen wij per brief in kennis van uw besluit en van de mogelijkheid om in beroep te gaan (mededelingsplicht).
Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen BP Stadshaven Nijkerk, fase 2;
2. Bestemmingsplan ‘Stadshaven Nijkerk, fase 2’;
3. Beeldkwaliteitsplan: Stadshaven Nijkerk, d.d. 5 december 2024;
4. Notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling d.d. 12 december 2024.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de loco-burgemeester,
de heer drs. J.G. de Jager	mevrouw drs. E. Heutink - Wenderich

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-111

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 december 2024;

gelet op:

- artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening;
- artikel 2.2 van de Crisis- en Herstelwet (Chw), in combinatie met artikel 3.1, lid 1, onder cj van de Regeling uitvoering Chw en artikel 2, lid 1, onder dd en artikel 7c van het Besluit uitvoering Chw;
- artikel 2, lid 5, aanhef en onder b van het Besluit m.e.r. in samenhang met de artikelen 7.17 leden 1 – 4, 7.18, 7.19, leden 1 en 2, en 7.20a van de Wet milieubeheer

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen BP Stadshaven Nijkerk, fase 2';
2. het bestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van: de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan (NL.IMRO.0267.BP0201-0002) genoemd onder beslispunt 1;
3. te besluiten af te wijken van artikel 6.12, eerste en derde lid van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen;
4. het beeldkwaliteitsplan van Stadshaven vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota;
5. in te stemmen met de conclusie uit de bijlage ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’;
6. op basis van deze notitie te besluiten dat ten behoeve van het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2 er geen project-m.e.r.-(beoordelings)procedure behoeft te worden doorlopen en dat volstaan kan worden met de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 30 januari 2025,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN mevrouw T.T.E. DE JONGE-RUITENBEEK