Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2022-061**	Zaaknummer:	**1239606**
Onderwerp:	**Vaststelling bestemmingsplan Stadshaven fase 1a, Nijkerk**		
Korte inhoud:	In 2017 heeft de gemeenteraad besloten om woningen te bouwen op de locatie van het huidige stadhuis. Deze locatie is de eerste fase waar gestart gaat worden met de transformatie van de Stadshaven naar een gebied met eigentijds wonen, ruimte voor recreatie en aantrekkelijk stedelijk groen. Voor de ontwikkeling van dit deelgebied is het bestemmingsplan Stadshaven fase 1a, Nijkerk opgesteld. Dit bestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor de bouw van circa 26 tot 35 woningen en appartementen in het plangebied.		

Datum B&W:	8 november 2022	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. kennis te nemen van de notitie ‘Cumulatie milieueffecten Stadshaven’ van 11 oktober 2022 en op basis van deze notitie te besluiten, overeenkomstig artikel 7.1 lid 4 Wet milieubeheer, dat ten behoeve van het bestemmingsplan er geen project-m.e.r.-(beoordelings)procedure behoeft te worden doorlopen en dat volstaan kan worden met de vormvrije m.e.r.-beoordeling;
2. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de ‘Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 1a’, zie bijlage 1;
3. het ‘bestemmingsplan Stadshaven fase 1a, Nijkerk’ gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 2, als papieren versie als ook in elektronische vorm, te vervatten in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0161-0001, zie bijlage 2;
4. het besluit tot vaststelling van het ‘bestemmingsplan Stadshaven fase 1a, Nijkerk’ elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Staatscourant), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
5. reclamanten per brief informeren over uw besluit, zie bijlage 3.

Inleiding

In 2017 heeft de gemeenteraad besloten om woningbouw te ontwikkelen en te realiseren op de locatie van het huidige stadhuis. De gemeenteraad heeft in november 2019 tevens ingestemd met de verhuizing van het gemeentehuis naar de locatie aan de Van ’t Hoffstraat in Nijkerk. Met dit besluit komt de locatie van het huidige stadhuis vrij voor het beoogde doel er woningen te ontwikkelen en te realiseren. Het is de eerste fase waar gestart gaat worden met de transformatie van de Stadshaven tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied.

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. Deze ambitie is vastgelegd in de concept gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk. De concept gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vormt een ruimtelijk-programmatisch kader voor de ontwikkeling van de Havenkom en is door het college van B&W in augustus 2021

vastgesteld als basis voor de inmiddels verkregen subsidie Woningbouw Impuls (WBI) van het Rijk en de provincie.

De ontwikkeling van fase 1a (herontwikkeling locatie stadhuis) is onderdeel van Stadshaven Nijkerk maar doorloopt een eigen traject waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan is opgesteld en in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan Stadshaven, fase 1a Nijkerk voorziet in de bouw van circa 26 tot 35 woningen en appartementen. Het plan bevat ook een regeling voor het historisch pand van het stadhuis. De regels voorzien in een trouwfunctie met een aanvullende (horeca)functie.

Voor de ontwikkeling van fase 1a 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 en wat er met de uitkomsten is gedaan.

Mede op basis van de inbreng die tijdens bovenstaande participatiemomenten is ingebracht, is de stedenbouwkundige visie tot stand gekomen. Deze visie heeft de gemeenteraad op 14 oktober 2021 vastgesteld. De stedenbouwkundige visie is vervolgens gebruikt om het voorliggende bestemmingsplan uit te werken.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 24 maart 2022 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er acht zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in de ‘Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 1a’.
De Wet ruimtelijke ordening schrijft in artikel 3.1 voor dat de gemeenteraad bevoegd gezag is een bestemmingsplan vast te stellen. Met inachtneming van de uitkomsten uit de procedure wordt u daarom verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan Stadshaven, fase 1a Nijkerk biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling en realisering van 26 tot 35 woningen ten behoeve van een aantrekkelijk woongebied in aanvulling op de bestaande woningvoorraad met als oogmerk de eerste fase te starten van de transformatie Stadshaven tot een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied.

Argumenten
Het voorstel de gemeenteraad te verzoeken het bestemmingsplan Stadshaven, fase 1a Nijkerk vast te stellen is gebaseerd op de volgende argumenten:

1.1 kennis nemen van notitie ‘Cumulatie milieueffecten Stadshaven’ en besluiten dat volstaan kan worden met de vormvrije m.e.r.-beoordeling
Gemeente Nijkerk neemt het initiatief tot het ontwikkelen van een woningbouwplan op de locatie van het huidige stadhuis. U bent naast initiatiefnemer tevens bevoegd gezag. Als het bevoegd gezag een activiteit wil ondernemen én voor die activiteit is op grond van artikel 7.2, eerste lid, sub b, Wet milieubeheer (Wm) een m.e.r.-beoordeling vereist, dán moet het bevoegd gezag voor de voorbereiding van het besluit een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.
Om deze reden is bij aanvang van het onderzoek beoordeelt in hoeverre de betreffende activiteit voldoet aan de drempelwaarden uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Nu getoetst is dat het initiatief ruim onder deze drempelwaarden blijft is er geen m.e.r.-plicht. Wel geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat toch is nagaan of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Indien belangrijke negatieve milieueffecten niet kunnen worden uitgesloten dient het

bestemmingsplan gepaard te gaan met een m.e.r.-procedure. Om deze reden is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gedaan.
Met behulp van bijgaande notitie is aangetoond dat er voor het plangebied geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een m.e.r.(- beoordeling), omdat er geen sprake is van belangrijk, nadelige gevolgen voor het milieu.
U wordt voorgesteld te besluiten, overeenkomstig artikel 7.1 lid 4 Wet milieubeheer, en op basis van de conclusie uit voorgaande notitie ‘Cumulatie milieueffecten Stadshaven’ van 11 oktober 2022, dat ten behoeve van het bestemmingsplan er geen project-m.e.r.-(beoordelings)procedure behoeft te worden doorlopen, omdat belangrijke negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

2.1 Instemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen
Voor het plangebied fase 1a is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgesteld. Dit 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 26 tot 35 woningen en appartementen, conform de afspraken uit de stedenbouwkundige visie, vastgesteld op 14 oktober 2021 door de gemeenteraad.
Dit bestemmingsplan heeft overeenkomstig de bepalingen uit de Wet en het Besluit Ruimtelijke ordening de procedure doorlopen.

Van 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 heeft het ontwerp van het plan voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er acht zienswijzen ingediend. Eén reclamant heeft een aanvullende zienswijze op 25 augustus 2022 ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Stadshaven fase 1a. Gelet op het feit dat deze aanvullende zienswijze betrekking heeft op informatie die reclamant pas na 4 mei 2022 tot zijn beschikking heeft gekregen is deze aanvullende zienswijze op twee onderdelen als nadere motivering in de beoordeling meegenomen. Eén onderdeel is buiten beschouwing gelaten, omdat dit onderdeel van de aanvullende zienswijze niet gebaseerd is op informatie die tot een nieuw of ander inzicht zou kunnen leiden. Er is daarom geen aanleiding, nu dit onderdeel van de zienswijze buiten de geldende termijn is ingediend, deze beoordeling in de besluitvorming mee te nemen.

Alle zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en beantwoord. Van de resultaten is verslag gemaakt in de ‘Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 1a’. De nota treft u als bijlage 1 aan bij dit raadsvoorstel.

De beoordeling en beantwoording van de zienswijzen geven aanleiding u voor te stellen het plan op een aantal onderdelen inhoudelijk aan te passen. Het betreft aanpassingen die het resultaat zijn van een extra overleg met omwonenden over het ontwerpplan. De voorgestelde aanpassingen zijn in een verslag opgenomen inclusief een voorstel voor een aangepaste verbeelding. Dit verslag met het voorstel voor een aangepaste verbeelding is aan betreffende reclamanten toegestuurd. De gemeente heeft op deze documenten geen reacties ontvangen. Het verslag en het voorstel voor de verbeelding treft u als bijlage 3 bij dit voorstel aan.
Voor het overige hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. Wel is naar aanleiding van één zienswijze de toelichting aangevuld met enkele omissies in paragraaf 4.13 ‘Vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Aan de bijlagen bij de toelichting is een notitie toegevoegd waarin nader is ingegaan op de Cumulatie milieueffecten Stadshaven.

U wordt gevraagd in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals verwoord in de ‘Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 1a’.

3.1 Gewijzigde vaststelling 'bestemmingsplan Stadshaven, fase 1a Nijkerk'
Met het bestemmingsplan is het hele traject doorlopen van het opstellen van een dergelijk plan. Vooroverleg met instanties en participatie met omwonenden en ondernemers heeft plaatsgevonden. Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat met de vastgelegde ontwikkeling in het bestemmingsplan geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek heeft tevens uitgewezen dat de ontwikkeling van Stadshaven fase 1a Nijkerk geen belemmeringen oplevert voor de huidige bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, zoals tijdens de behandeling in de raadscommissie op 7 oktober 2021 ook over de belangen van bedrijven gesproken is.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft in artikel 3.1 voor dat de gemeenteraad bevoegd gezag is een bestemmingsplan vast te stellen. Gelet op de doorlopen procedure en met inachtneming van de uitkomsten uit deze procedure wordt u daarom verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan treft u als bijlage 2 bij dit voorstel aan.

4.1 Publicatie besluit tot vaststelling 'bestemmingsplan Stadshaven, fase 1a Nijkerk'
Na besluitvorming door uw raad wordt het vaststellingsbesluit via een openbare kennisgeving bekend gemaakt. Daarmee legt u het plan voor beroep ter inzage. In deze fase krijgt een ieder die een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen een belang te hebben in het plangebied de gelegenheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van De Raad van State.
Het plan dient, gelet op deze verplichte kennisgeving, op de gebruikelijke wijze opnieuw gepubliceerd te worden.
U wordt gevraagd in te stemmen met de publicatie van het vaststellingsbesluit.

5.1 Informeren reclamanten
Alle bewoners en ondernemers die een zienswijze hebben ingediend worden met een brief in kennis gesteld van uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (mededelingsplicht).
U wordt gevraagd in te stemmen met de brief aan deze reclamanten, zie bijlage 4.

Kanttekeningen
Op 1 januari 2023 treedt naar alle waarschijnlijkheid de Omgevingswet in werking. 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
Op 23 juni 2022 heeft u op ons voorstel ingestemd met de grondexploitatie Stadshaven Nijkerk. Deze grondexploitatie voorziet ook in de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Stadshaven, fase 1a Nijkerk. Gezien het feit dat de gemeente eigenaar is van de gronden in het plangebied is op dit bestemmingsplan Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening 'Grondexploitatie' van toepassing. Deze afdeling bevat de regels voor het opstellen van een grondexploitatie waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond.
De kosten die samenhangen met de voorbereiding van het bestemmingsplan, inclusief de uitgevoerde onderzoeken, zijn meegenomen in deze grondexploitatie.

Communicatie
Zoals al aangegeven in de inleiding op dit voorstel is voor de ontwikkeling van Stadshaven fase 1a Nijkerk 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 en wat er met de uitkomsten is gedaan.

Op donderdag 7 april 2022 is er ten behoeve van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een inloopspreekuur georganiseerd. Belangstellenden werd de gelegenheid geboden het plan in te komen zien en vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan. Deze gelegenheid is ook in een brief aan omwonenden en ondernemers toegelicht.

Tot slot zijn ABZ Diervoeding en Tankbouw Rootselaar over de aanvang van het ontwerpbestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er heeft met hen afzonderlijk overleg plaatsgevonden over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en beide partijen zijn per brief over de start van de procedure geïnformeerd. Met deze partijen was namelijk eerder afgesproken ze tijdig te informeren over de inhoud en de procedure van het ontwerpbestemmingsplan.

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’. Voorts plaatsen wij het gewijzigd vastgestelde plan digitaal beschikbaar op ‘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 beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 1a.
2. Bestemmingsplan Stadshaven fase 1a, Nijkerk.
3. Verslag ‘Overleg m.b.t. zienswijzen BP Stadshaven, fase 1a Nijkerk, inclusief voorstel voor aanpassing verbeelding’.
4. Uitgaande brief met vaststellingsbesluit aan reclamanten.
5. Stedenbouwkundige visie.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

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

RAADSBESLUIT

Nummer: 2022-061

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 8 november 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van de notitie ‘Cumulatie milieueffecten Stadshaven’ van 11 oktober 2022 en op basis van deze notitie te besluiten, overeenkomstig artikel 7.1 lid 4 Wet milieubeheer dat ten behoeve van het bestemmingsplan er geen project-m.e.r.-(beoordelings)procedure behoeft te worden doorlopen en dat volstaan kan worden met de vormvrije m.e.r.-beoordeling;
2. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de ‘Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 1a’, zie bijlage 1;
3. het ‘bestemmingsplan Stadshaven fase 1a, Nijkerk’ gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 2, als papieren versie als ook in elektronische vorm, te vervatten in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0161-0001, zie bijlage 2;
4. het besluit tot vaststelling van het ‘bestemmingsplan Stadshaven fase 1a, Nijkerk’ elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Staatscourant), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;
5. reclamanten per brief informeren over uw besluit, zie bijlage 3.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 15 december 2022,

de griffier, de voorzitter,

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