

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2018-026	Registratiekenmerk:	1162997
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018		
Korte inhoud:	Het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk uit 1999 dient te worden geactualiseerd. Het bestemmingsplan is niet alleen geactualiseerd, maar tevens afgestemd op de 'Visie aantrekkelijk Nijkerk' en de 'Uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk locaties Kerkplein en 1e fase Havenkom'. Bovendien voldoet het bestemmingsplan nu ook aan de digitale eisen uit de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Daarmee is het plan nu digitaal raadpleegbaar.		

Datum B&W:	28 augustus 2018	Portefeuillehouder:	W. Oosterwijk
-----------------------	------------------	----------------------------	---------------

Voorstel

- U wordt gevraagd:
1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' en de nota 'Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018';
 2. het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de nota's onder punt 1;
 3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
 4. het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 bekend te maken in de Staatscourant en het gemeenteblad;
 5. reclamanten per brief te informeren over uw besluit.

Toelichting:

Inleiding

Voor grote delen van de binnenstad is het Bestemmingsplan Binnenstad 1999 geldig. De Wet ruimtelijke ordening schrijft gemeenten voor dat het voor het hele grondgebied van de gemeente noodzakelijk is te beschikken over een actueel bestemmingsplan, dat wil zeggen een plan dat niet ouder is dan tien jaar. Bovendien vragen de ruimtelijke uitgangspunten en voorwaarden uit de 'Visie Aantrekkelijk Nijkerk' en de 'Uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk locaties Kerkplein en 1e fase Havenkom' om een goede vertaalslag in een bestemmingsplan om de uitkomsten planologisch te borgen, zodat de beoogde visie ook in ontwikkeling kan worden gebracht en niet wordt gefrustreerd door ongewenste ontwikkelingen. De vaststelling van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Om deze redenen wordt u het geactualiseerde en digitaal raadpleegbare Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan voor de binnenstad beschikt de gemeente over:

1. een actueel juridisch planologische regeling, conform de huidige wetgeving, voor de binnenstad, gericht op het beheer en behoud van de bestaande kwaliteiten en functies van de gronden in het plangebied;
2. een bestemmingsplan dat is afgestemd op de ruimtelijke uitgangspunten en voorwaarden uit de 'Visie Aantrekkelijk Nijkerk' en de 'Uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk locaties Kerkplein en 1e fase Havenkom';
3. het faciliteren van enkele passende ontwikkelingen, welke voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en financieel en economisch uitvoerbaar zijn;

4. een bestemmingsplan dat voldoet aan de digitale eisen uit de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 en daarmee voor iedereen te allen tijde digitaal beschikbaar en raadpleegbaar is.

Argumenten

Vertaalslag uitkomsten dialoog met de binnenstad

Al in 2013 is met de actualisering van het Bestemmingsplan Binnenstad een aanvang gemaakt om te voldoen aan de wettelijk plicht te beschikken over een actueel en digitaal bestemmingsplan voor de binnenstad. In 2014 is een eerste ontwerp van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Om een goede en weloverwogen reden is het eerste ontwerp van dit bestemmingsplan niet verder in procedure gebracht. De plannen en ideeën van de bewoners en ondernemers in de binnenstad als uitkomst van de dialoog vroegen om een andere aanpak en vertaling in dit bestemmingsplan. In deze periode startte de regiegroep voor de binnenstad met het opstellen van de 'Visie Aantrekkelijk Nijkerk'. De visie vroeg om een meer flexibel bestemmingsplan en minder regels. In het vooroverleg met onder andere de provincie bleek evenwel het aangepaste voorontwerp te ruimhartig te zijn opgesteld. Vervolgens is er gekozen voor een bestemmingsplan dat meer uit gaat van het concentreren en bundelen van detailhandel en horeca in een nader vastgelegd gebied in de binnenstad. In de aanloopstraten en in de straten buiten de binnenring is gekozen voor meer flexibiliteit en detailbestemmingen. In het bijzonder de werkgroep openbare ruimte, als één van de werkgroepen uit het Platform voor de binnenstad, die naar aanleiding van de dialoog over de binnenstad is opgericht, heeft zich sterk gemaakt voor een genuanceerdere visie in het bestemmingsplan. Deze visie op het functioneren van het centrumgebied en op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het winkel- en horecagebied en het woongebied heeft geleid tot een afgewogen en gewijzigd ontwerpbestemmingsplan dat u ter vaststelling wordt voorgelegd.

Wijzigingen ten opzichte van het eerste ontwerp

Het bestemmingsplan dat wij u ter vaststelling voorleggen is ten opzichte van het eerste ontwerp uit 2014 op een aantal belangrijke punten aangepast. Het gaat om de volgende punten:

1. In het eerste ontwerp lag het plangebied voor de Havenkom nog in dit bestemmingsplan. Er is nu om enkele redenen voor gekozen dit plangebied buiten de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 te houden. Deze redenen zijn:
 - a) het plangebied voor de Havenkom is aangemerkt als Ontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis- en herstelwet. Deze wet biedt de gemeente een nieuw en ruimer instrumentarium om de havenkom te ontwikkelen. Het opnemen van het plangebied voor de Havenkom in het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 maakt het ontwikkelingsplan voor de havenkom niet slagvaardiger. Bovendien moet het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 worden opgetuigd met regels die voor een groot deel van het plangebied niet gaan gelden. Kortom: de havenkom meenemen als uitwerking of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 doet de aanwijzing tot Ontwikkelingsgebied tekort;
 - b) over het plangebied voor de havenkom ligt al een goede geldende planologische regeling. Juist voor dit gedeelte van het gebied bestaat er niet de dringende noodzaak te beschikken over een actuele geldende en digitale regeling.
2. In maart 2017 heeft u besloten voor het plangebied rond het Kerkplein een voorbereidingsbesluit te nemen. Met dit besluit zijn voor één jaar alle verzoeken om een omgevingsvergunning aangehouden. Met de start van de procedure van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 eind vorig jaar is de voorbereidingsbescherming door het ontwerp van dit bestemmingsplan overgenomen tot en met eind april 2018. In het eerste ontwerp was het gebied rond het Kerkplein opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid. In het ontwerp is deze wijzigingsbevoegdheid geschrapt en vervangen door een uitwerkingsplicht. Het plangebied rond het Kerkplein is nu bestemd als 'Gemengd - Uit te werken'. Met de vaststelling van het bestemmingsplan geeft u ons de plicht mee het plangebied binnen nu en tien jaar uit te werken in een Uitwerkingsplan. Deze planvorm biedt ons de mogelijkheid een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, terwijl nog niet precies duidelijk is hoe deze ontwikkeling er op dit moment uit gaat zien. Het plan moet eerst worden uitgewerkt voordat er omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend. Het belangrijkste verschil met een wijzigingsbevoegdheid is dat een wijzigingsbevoegdheid zelf al een compleet bestemmingsplan is. Met een wijzigingsbevoegdheid blijft de onderliggende bestemming gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt. Verzoeken om omgevingsvergunningen kunnen niet worden geweigerd, als deze niet in strijd zijn met de regels uit de onderliggende bestemming. Ook als een verzoek niet overeenkomt met de gewenste ontwikkeling van het gebied, kan een vergunning niet worden geweigerd.

Bovendien moet de haalbaarheid van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan aangetoond worden, in tegenstelling tot een uitwerkingsplan waarin dit globaal aan de orde is.

Grondslag voor de uitwerkingsregels is de 'Uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk locaties Kerkplein en 1^e fase Havenkom' die uw raad op 30 maart 2017 heeft vastgesteld. Daarin staat vermeld dat het Kerkplein wordt ontwikkeld als woonlocatie gecombineerd met een bronpunt voor parkeren. Op de hoek van de Holkerstraat en het kerkplein is in het bestemmingsplan voorzien in een commerciële ruimte met voor de functie detailhandel een maximum bruto vloeroppervlakte van 250 m² om er de rechten van de bestaande detailhandel te respecteren. De beperking tot 250 m² is opgenomen om tegemoet te komen aan vele zienswijzen van ondernemers en vastgoedeigenaren de detailhandel te concentreren in enkele winkelstraten in de binnenstad.

3. Van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode zijn 69 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en beantwoord. De uitkomsten zijn vastgelegd in een afzonderlijke 'Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018'. Ook bleek het noodzakelijk het ontwerp ambtshalve te wijzigen. Een overzicht van deze aanpassingen treft u aan in de 'Nota ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018'. In beide nota's is aangegeven op welke overige punten het ontwerp ons aanleiding heeft gegeven u voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Beide nota's maken onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018. De reclamanten zijn per brief in kennis gesteld van ons voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad

Op 23 februari 2017 heeft u het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad vastgesteld. Destijds golden er voor de binnenstad nog geen beeldkwaliteitscriteria. Dit was wel een nadrukkelijke wens, onder andere van onze adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Conform uw besluit is het Beeldkwaliteitsplan als bijlage bij het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 gevoegd.

Exploitatie

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad te motiveren dat het plan financieel of economisch uitvoerbaar is binnen de planperiode van tien jaar.

De kosten die samenhangen met het opstellen van het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 zijn voor rekening van de gemeente.

De bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan zijn niet aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening of de te verhalen kosten zijn anderszins verzekerd. Om deze reden is het niet nodig voor het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Voor één bouwplan geldt een uitzondering hierop. Ter hoogte van de Vrijheidslaan 5b is voorzien in de uitbreiding van parkeergarage De Bonte Koe. De gemeente heeft gronden verworven ten behoeve van voornoemde uitbreiding. Deze kosten zijn voor een groot deel gedekt door de inkomsten uit de parkeertarieven en voor het overige door het opnemen van een extra post in de voorjaarsnota 2018, waarin de investering is weergegeven in de exploitatie voor 2018.

Kanttekeningen

Tijdens de vorige ter inzagelegging in 2014 zijn er 24 zienswijzen op het ontwerp ingekomen. Deze reclamanten hebben in de aanloop naar de nieuwe procedure eind december 2017 van ons een brief ontvangen met een korte toelichting waarin is uitgelegd dat het ontwerp opnieuw door ons ter inzage is gelegd. In de brief is aangegeven in hoeverre in het nieuwe ontwerp reeds rekening was gehouden met hun zienswijze. Bovendien is uitgelegd dat zij het recht behielden een nieuwe zienswijze in te brengen of de eerder ingediende zienswijze als herhaald in te dienen.

Bij onze omgevingsdienst lopen momenteel enkele handhavingsszaken waarbij panden in strijd met de regels van het bestemmingsplan zijn gesplitst in meerdere (on)zelfstandige woonruimtes. Voorts is in het afgelopen jaar een aantal verzoeken ingekomen om een pand te mogen splitsen en zijn er zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad ingediend om medewerking verleend te krijgen aan het splitsen van (historische) panden in de binnenstad en in straten in de schil om de binnenstad.

Door de druk op de woningmarkt is er namelijk een grote vraag naar woningen, waaronder woningen en appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Door vastgoed op te kopen, te verbouwen en/of te splitsen

naar één of meerdere kleinere woonruimtes in een (groter) pand spelen vastgoedontwikkelaars en beleggers in op de krapte van de woningmarkt.

Een ontwikkeling naar meer woonmogelijkheden in de binnenstad kan een positieve ontwikkeling hebben op de woningmarkt. Het splitsen van panden voorziet immers in een nijpend tekort aan 1- en 2-persoonshuishoudens. Het betekent ook verlevendiging van de binnenstad, met name in de avonduren waarin veel (winkel)straten leeglopen. Aanwezigheid van bewoners bevordert de sociale veiligheid in de binnenstad. Het splitsen van panden is echter vanuit ruimtelijk en vanuit sociaal oogpunt ook niet altijd en overal even wenselijk.

Het integreren van het nieuwe beleid voor het mogelijk maken van splitsing van panden pakken wij met urgentie op om in te kunnen spelen op voornoemde vraag en om antwoord te kunnen geven op enkele handhavingszaken. Om deze reden wordt er in de komende maanden gewerkt aan een afzonderlijke beleidsregel waarin wordt vastgelegd op welke wijze de gemeente wenst om te gaan met het splitsen van panden in de gemeente in het algemeen en in de binnenstad in het bijzonder. Over het ontwerp van deze beleidsregel dient vervolgens overleg te worden gevoerd met de verschillende stakeholders, waaronder het Platform voor de binnenstad.

Om deze reden bevat het bestemmingsplan voor de binnenstad nog geen regels voor het splitsen van panden, omdat eerst de ruimtelijke gevolgen voor de gemeente in het algemeen en voor de binnenstad in het bijzonder nader moeten worden onderzocht en beoordeeld. Bovendien moeten deze voorstellen worden besproken met de stakeholders en gemeentelijke vakspecialisten. Wij verwachten u vóór het einde van dit jaar u een voorstel voor te kunnen leggen voor een ontwerpregeling in het bestemmingsplan voor de binnenstad. Deze regeling nemen wij vervolgens op in het eerste veegplan dat wij voor de binnenstad volgend in procedure wensten te brengen.

Het nieuwe bestemmingsplan bevat wel een verbodsbepaling om het splitsen van panden in meerdere woonruimtes op alle bouwlagen te voorkomen. Om deze reden is er in de Nota 'Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' een concreet voorstel opgenomen voor een juridisch planologische regeling in het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 waarin voorzien is in de beoogde flexibiliteit om in enkele aanloopstraten het wonen op de begane grond mogelijk te maken om panden op deze wijze geschikt te maken voor bewoning, waarbij het gaat om maximaal één woning op de begane grond en één woning op de verdieping. Voor het overige staat het bestemmingsplan het splitsen van (bedrijfs)woningen op een bouwlaag (begane grond en/of een verdieping) niet toe.

Communicatie

In de afgelopen jaren is uitvoerig overleg geweest met verschillende instanties, waaronder de werkgroep openbare ruimte. Dit is één van de werkgroepen die deel uitmaakt van het Platform voor de binnenstad. De vertaalslag van de visie uit deze werkgroep is in de vergaderingen met deze werkgroep uitgebreid besproken en akkoord bevonden.

Op donderdag 2 november is het conceptontwerp in een beeldvormende bijeenkomst met uw gemeenteraad besproken. Bij deze bijeenkomst waren ook de inwoners en ondernemers uit de binnenstad uitgenodigd.

In november 2017 zijn de inwoners en de ondernemers uit de binnenstad persoonlijk met een brief uitgenodigd om tijdens een viertal informatiebijeenkomsten het ontwerp van het bestemmingsplan in te komen kijken. Het doel van deze bijeenkomsten was de laatste onjuistheden uit het ontwerp te halen, zodat er een gedegen en zorgvuldig afgewogen ontwerp in procedure kon worden gebracht.

Alle overlegondes en bijeenkomsten hebben geleid tot correcties in het ontwerp dat in december ter inzage is gelegd.

Uitvoering

Reclamanten zijn per brief op de hoogte gebracht van ons voorstel u het bestemmingsplan op 18 oktober ter vaststelling voor te leggen. In deze brief zijn reclamanten uitgenodigd om tijdens een eerste bijeenkomst met uw commissie op maandag 10 september a.s. in te spreken. In de brief staat tevens vermeld dat de behandeling van het bestemmingsplan wordt vervolgd in een tweede deel van deze commissievergadering op donderdag 4 oktober. Concreet betekent dit dat iedereen die een zienswijze heeft ingediend is uitgenodigd voor beide avonden waarop de commissie vergaderd. Reclamanten krijgen in het eerste deel van de vergadering de gelegenheid een nadere toelichting te geven op de zienswijze en de gemeentelijke beoordeling uit de Nota beantwoording zienswijzen en de Nota ambtshalve wijzigingen. In het tweede deel vindt de inhoudelijke behandeling van het plan plaats met ons voorstel betreffende de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Voor het tweede deel van de commissievergadering en voor de raadsvergadering op 18 oktober zijn reclamanten eveneens uitgenodigd. Tijdens deze vergaderingen is er geen gelegenheid meer in te spreken.

Na vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen reclamanten een brief waarin uw besluit en het definitieve standpunt op de ingediende zienswijzen is toegelicht. Voor het overige vindt publicatie van het plan plaats op de gebruikelijke en wettelijke voorgeschreven wijze. Het vastgestelde plan ligt vervolgens voor een periode van zes weken ter visie. In deze periode kunnen appellanten in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits zij gemotiveerd kunnen aangeven het niet eens te zijn met de beoordeling van hun zienswijze. Zij kunnen ook in beroep gaan, indien zij kunnen aantonen dat het beroep betrekking heeft op een gewijzigd onderdeel van het bestemmingsplan of als zij om gerechtvaardigde redenen niet in staat zijn geweest tijdig hun zienswijze kenbaar te maken tijdens de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2018-026

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 28 augustus 2018;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' en de nota 'Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018';
2. het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de nota's onder punt 1;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 bekend te maken in de Staatscourant en het gemeenteblad;
5. reclamanten per brief te informeren over uw besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 18 oktober 2018,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA