

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019-001	Zaaknummer:	10450
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan Venestraat 52		
Korte inhoud:	Ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een tweetal schuurappartementen op het perceel Venestraat 52 is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Venestraat 52 noodzakelijk.		

Datum B&W: 8 januari 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
---------------------------	---------------------	----------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:
1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Venestraat 52'; 2. het ontwerpbestemmingsplan Venestraat 52 ongewijzigd vast te stellen met inachtneming van de nota onder punt 1; 3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan; 4. het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan Venestraat 52 bekend te maken in de Staatscourant en het gemeenteblad; 5. reclamanten per brief te informeren over uw besluit.

Toelichting:

Inleiding

Op 29 augustus 2017 hebben wij besloten medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan Nijkerk 1 ten behoeve van de bouw van twee schuurwoningen op het achtererfgebied van de Venestraat 52 in Nijkerk.

Gezien de bouwvallige staat van het perceel is het noodzakelijk de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en de situatie ter plaatse ten opzichte van de burens veiliger te maken.

In het afgelopen jaar heeft de initiatiefnemer de nodige onderzoeken uitgevoerd en zijn er met de initiatiefnemer concrete afspraken vastgelegd in een overeenkomst.

Voornoemde onderzoeken zijn gereed en inhoudelijk beoordeeld en akkoord bevonden.

Voorts heeft de initiatiefnemer de overeenkomst ondertekend.

Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk voor het betreffende perceel een partiële herziening van het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018, dat sinds 10 januari 2019 formeel in werking is getreden, in procedure te brengen. Om deze reden zijn wij gestart met de procedure voor het opstellen van het Bestemmingsplan Venestraat 52 Nijkerk. In onze brief van 4 september 2018 hebben wij u over de procedure reeds geïnformeerd.

De vaststelling van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van uw raad. Om deze redenen wordt u het 'Bestemmingsplan Venestraat 52' ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van twee extra (zogenoemde) schuurwoningen op het achtererf gebied van de Venestraat 52 in Nijkerk door middel van het vaststellen het 'Bestemmingsplan Venestraat 52'.

Argumenten

Op 10 juni 2016 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om in de huidige woning alsook in het daarachter gelegen achterhuis meerdere appartementen te realiseren. Tevens is ook de vraag gesteld medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en realisering van meerdere wooneenheden op het achtererf.

Op 29 augustus 2017 hebben wij besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de vestiging van één huishouden in de bestaande woning en het realiseren van twee woningen op het achtererfgebied van de Venestraat 52 in Nijkerk. Gezien de bouwvallige staat van het perceel bestaat er de noodzaak tot een oplossing te komen, waarmee de situatie ook ten opzichte van de burens verbetert.

Het voorliggende plan is in 2017 beoordeeld. Het plan is ruimtelijk (stedenbouwkundig) aanvaardbaar. Het ontwerp van de schuurwoningen doet recht aan de voormalige bebouwing van een boerderij op het betreffende perceel. Door een recht van overpad, dat overeengekomen is met de buurman op nr. 48 - 50 aan de Venestraat, kan voldaan worden aan de parkeereis. In totaal worden er op het terrein vijf parkeerplaatsen gerealiseerd.

Initiatiefnemer heeft voorts in het afgelopen jaar diverse onderzoeken uitgevoerd en daarmee aangetoond dat er geen ruimtelijke en milieuhygiënische belemmeringen zijn.

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 Venestraat 52 zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze afspraak is met andere afspraken over de uitvoerbaarheid van het plan vastgelegd in een overeenkomst. Initiatiefnemer heeft deze overeenkomst ondertekend. Met de ondertekening van deze overeenkomst is de uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

Kanttekeningen

Van 20 september 2018 tot en met 31 oktober 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan Venestraat 52 twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en beantwoord. De uitkomsten zijn vastgelegd in een afzonderlijke 'Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Venestraat 52'. Voornoemde nota geeft geen aanleiding het ontwerp aan de zienswijzen aan te passen. Om deze reden stellen wij voor het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. De nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Venestraat 52. De reclamanten zijn per brief in kennis gesteld van ons voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie

De beide reclamanten zijn op gesprek geweest op het stadhuis om hun zienswijzen nader toe te lichten. Dit gesprek heeft een vervolg gekregen op de locatie Venestraat 52. Bij het bezoek aan de locatie zijn ook de initiatiefnemer en zijn adviseur aanwezig geweest. Het doel van het overleg was te komen tot concrete afspraken over de bezwaren van beide reclamanten. Het resultaat is dat er concrete afspraken zijn gemaakt over de erfafscheiding tussen Venestraat 52 en 56.

Uitvoering

Reclamanten zijn per brief op de hoogte gebracht van ons voorstel u het bestemmingsplan op 21 februari 2019 ter vaststelling voor te leggen. In deze brief zijn reclamanten uitgenodigd om op donderdag 14 februari 2019 a.s. tijdens uw commissievergadering gebruik te maken van de mogelijkheid 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 reclamanten 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. Ook kunnen belanghebbenden in beroep gaan, indien zij kunnen aantonen 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: 2019-001

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 8 januari 2019;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Venestraat 52';
2. het ontwerpbestemmingsplan Venestraat 52 ongewijzigd vast te stellen met inachtneming van de nota onder punt 1;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan Venestraat 52 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. 21 februari 2019,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA