

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2020-066	Zaaknummer:	1066703
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en openen grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het vaststellen van het bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk, vaststellen van het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan en openen van de grondexploitatie teneinde de realisatie van vier appartementen en 8 vrijstaande woningen mogelijk te maken op de voormalige scoutinglocatie in Nijkerk.		

Datum B&W:	15 september 2020	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	--------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
2. Het ontwerp bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
3. De grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk te openen;
4. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet;
5. Het beeldkwaliteitsplan Scoutingterrein Nautenaseweg Nijkerk vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk (NL.IMRO.0267.BP0166) zal gelden;
6. Dit besluit bekend te maken via het elektronische gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk.

Inleiding

De locatie Nautenaseweg 2 te Nijkerk betreft het voormalige scoutingterrein aan de Nautenaseweg te Nijkerk. Eerder bent u op de hoogte gebracht van het voornemen tot herontwikkeling van deze locatie naar een woningbouwlocatie. Deze herontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementen-gebouw met vier appartementen (voor senioren) en acht vrijstaande woningen (zie bijlage 1).

In het kader van deze herontwikkeling zijn in het eerste half jaar van 2019 twee bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden, waarbij een aantal uitgangspunten en een eerste stedenbouwkundige opzet met de omgeving zijn besproken. Vervolgens heeft ons college de uitgangspunten voor deze herontwikkeling vastgesteld. Dit betrof de volgende uitgangspunten:

- Woningtype: vrije kavels en/of 2^e1-kappers op ruime kavels;
- Aandacht voor ouderen door te voorzien in meerdere seniorenappartementen;
- Gezien het kleine aantal woningen, de omgevingsanalyse en de specifieke aandacht voor seniorenwoningen zullen geen sociale huurwoningen worden ontwikkeld in het gebied. Deze zullen gerealiseerd worden in Doornsteeg fase 3;

- Goede inpassing in de omgeving met behoud van (groene) kwaliteit van het gebied, inclusief watergangen;
- Bebouwing maximaal twee woonlagen plus kap;
- De ontsluiting van de planlocatie wordt om verkeerskundige redenen vorm gegeven via de Beekhoven en dus niet via de Nautenaseweg en de Holkerweg;
- Voldaan wordt aan duurzaamheidseisen BENG en aardgasloos;
- Zorgvuldige afstemming met de omgeving.

U werd hierover per raadsinformatiebrief van 6 december 2018 en 17 september 2019 geïnformeerd.

Vervolgens bent u per raadsinformatiebrief van 9 juni 2020 geïnformeerd over de uitwerking van het stedenbouwkundige plan op basis van voornoemde uitgangspunten en de start van diverse planprocedures om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Nautenaseweg 2 te Nijkerk hebben met ingang van donderdag 18 juni 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. De analyse en beantwoording van deze zienswijzen is inmiddels afgerond.

Nu wordt uw raad voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld om de grondexploitatie voor de locatie Nautenaseweg 2 te Nijkerk (onder geheimhouding) te openen.

Beoogd effect

Het scheppen van het kader waarbinnen herontwikkeling van de voormalige scoutinglocatie aan de Nautenaseweg te Nijkerk kan worden vormgegeven en waarbij voorzien wordt in de realisatie van een appartementengebouw voor senioren (4 appartementen) en 8 vrijstaande woningen.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;*
2. *Het ontwerp bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;*

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan (zie bijlage 2) ter inzage lag zijn een drietal zienswijzen ingediend. Daarnaast was reeds eerder een zienswijze ingediend, voordat de formele planologische procedure gestart was. Indieners van de zienswijze is toegezegd deze zienswijze aan te merken als een formele zienswijze bij het ontwerp bestemmingsplan. Hiermee is sprake van in totaal vier zienswijzen bij het ontwerp bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk.

In de notitie zienswijzen en planaanpassingen bij onderhavig bestemmingsplan zijn deze zienswijzen van een reactie voorzien (zie bijlage 3). In deze notitie wordt ook ingegaan op de ambtshalve aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij vaststelling van het bestemmingsplan.

U wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen gewijzigd vast te stellen.

3. *De grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk te openen;*
4. *De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet;*

De locatie Nautenaseweg 2 te Nijkerk is in eigendom bij de gemeente Nijkerk. Om deze reden is het benodigd om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een grondexploitatie te openen. De grondexploitatie laat een positief saldo zien. Dit is verder inzichtelijk gemaakt in de bijgevoegde (vertrouwelijke) grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk (zie bijlage 4).

Op grond van artikel 10 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur dient er, vanwege aan de orde zijnde financiële belangen van de gemeente, geheimhouding op de grondexploitatie te worden gelegd. Uw raad wordt voorgesteld deze opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

De grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk zal in de eerstvolgende Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) worden opgenomen. Doormiddel van het MPG wordt de raad op de hoogte gehouden van de (financiële) situatie en voortgang van onderhavige ontwikkeling.

5. *Het beeldkwaliteitsplan Scoutingterrein Nautenaseweg Nijkerk vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk (NL.IMRO.0267.BP0166) zal gelden;*
6. *Dit besluit bekend te maken via het elektronische gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk.*

Tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan heeft ook het Beeldkwaliteitsplan Scoutingterrein Nautenaseweg, Nijkerk (zie bijlage 5) ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. Bij het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

U wordt voorgesteld om het Beeldkwaliteitsplan Scoutingterrein Nautenaseweg, Nijkerk vast te stellen. Het voorstel is daarbij om het beeldkwaliteitplan vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk zal gelden.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Uw raad wordt voorgesteld om de grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk te openen. Op grond van artikel 10 lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur dient er, vanwege aan de orde zijnde financiële belangen van de gemeente, geheimhouding op de grondexploitatie te worden gelegd.

Communicatie

Omwonenden zijn op diverse momenten en op verschillende manieren bij het planproces betrokken. Zo is er tot tweemaal toe een inloopavond georganiseerd, waarbij met omwonenden is gesproken over de uitgangspunten bij deze ontwikkeling. Daarnaast heeft individueel overleg met omwonenden plaatsgevonden.

Over de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn omwonenden, evenals de gemeenteraad, per brief geïnformeerd. Omwonenden zijn gewezen op de mogelijkheid om, desgewenst, een zienswijze in te dienen. Dit heeft geleid tot een viertal zienswijzen.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Ook het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zal ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Tegen dit besluit staat echter geen bezwaar of beroep open.

Bijlagen

Bijlage 1 - Stedenbouwkundige plan

Bijlage 2 - Ontwerp bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk

Bijlage 3 - Notitie zienswijzen en planaanpassingen

Bijlage 4 - Grondexploitatie (GEHEIM)

Bijlage 5 - Beeldkwaliteitsplan Scoutingterrein Nautenaseweg Nijkerk

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

Mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2020-066

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 15 september 2020;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
2. Het ontwerp bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
3. De grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk te openen;
4. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de grondexploitatie Nautenaseweg 2, Nijkerk te bekrachtigen, zoals bedoeld in artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet;
5. Het beeldkwaliteitsplan Scoutingterrein Nautenaseweg Nijkerk vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk (NL.IMRO.0267.BP0166) zal gelden;
6. Dit besluit bekend te maken via het elektronische gemeenteblad en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk.

Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Deze afdeling beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Pro forma ingediende beroepen zijn niet toegestaan. In het beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.15 oktober 2020,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA