

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2023-041	Zaaknummer:	1420320
Onderwerp:	Vaststelling herziening bestemmingsplan Bentinck		
Korte inhoud:	Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk de ontwikkeling en realisatie van 44 woningen op de locatie Meubel en tapijthal en de achter gelegen gronden.		

Datum B&W: 2 mei 2023	Portefeuillehouder: Heutink - Wenderich
----------------------------------	--

Voorstel

1. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging en de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Bentinck', zie bijlage 1;
2. het 'bestemmingsplan Bentinck' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, te vervatten in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0176-0002, zie bijlage 2;
3. het Beeldkwaliteitsplan Bentinck van 29 april 2022 vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Bentinck geldt, bijlage 3;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het besluit tot gewijzigde vaststelling van het 'bestemmingsplan Bentinck' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Staatscourant), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;

Inleiding

Op 20 september 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan Bentinck zes weken ter inzage te leggen. gelegen. Dit bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling en realisatie mogelijk te maken van de bouw van 44 woningen op de locatie van de Meubel en tapijthal in Nijkerk (Bruins Slotlaan 76) en de daar achter gelegen gronden. Dit betreft een inbreidingslocatie. Al eerder, op 23 september 2021, heeft de gemeenteraad de kaders voor deze ontwikkeling/inbreiding vastgesteld.

De ontwikkeling op deze locatie voorziet in toevoeging van een woningbouwprogramma dat voldoet aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2020+. Een aanzienlijk deel van de woningen die worden toegevoegd valt daarmee in de categorie betaalbare woningen. Bovendien worden de woningen energieneutraal (ENG) gerealiseerd.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 september 2022 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en van een gemeentelijk antwoord voorzien. De verslaglegging ervan is opgenomen in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Bentinck Nijkerk'. De nota is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is gesproken met de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend. De zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen. Daarnaast is sprake van één ambtshalve wijziging. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling. U wordt voorgesteld het bestemmingsplan Bentinck gewijzigd vast te stellen.

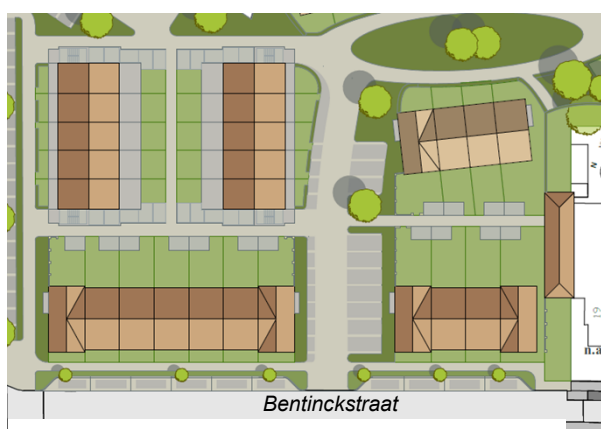
Beoogd effect

Planologisch de bouw van 44 woningen mogelijk maken.

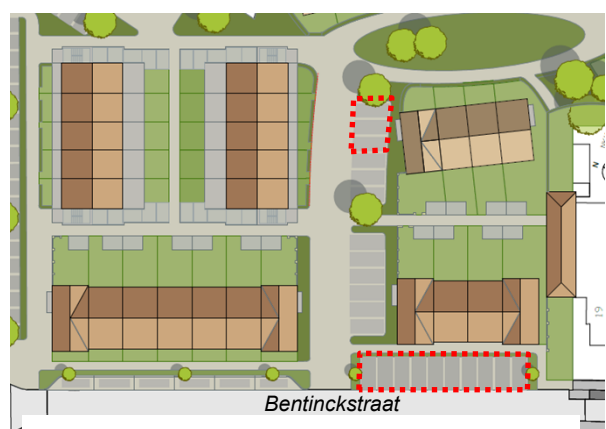
Argumenten

1.1 in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging en de Nota beoordeling en beantwoording van de zienswijzen

De raad is bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 29 september 2022 voor iedereen zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Bentinck'. De zienswijzen die ingediend zijn door omwonenden en de daarna gevoerde gesprekken met hen geven aanleiding de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen zijn gemotiveerd en toegelicht in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Bentinck'. Concreet wordt voorgesteld een beperkte aanpassing (verschuiving) in het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan door te voeren, waarmee het mogelijk wordt om, bovenop op de reeds sluitende parkeerbalans van het plan, nog eens acht extra parkeerplaatsen toe te voegen aan en nabij de Bentinckstraat (zie afbeelding hieronder). Dit met het oog op de zorgen die leven bij omwonenden als het gaat om de parkeerdruk in de Bentinckstraat in de huidige en toekomstige situatie. In reactie op deze aanpassingen hebben diverse omwonenden aangegeven blij te zijn met de gedane aanpassingen.



Huidige stedenbouwkundige plan



Aangepaste plan met 8 extra parkeerplaatsen

Naast de omwonenden is er ook een zienswijze ingediend namens Coöperatie ABZ De Samenwerking U.A.. Namens deze indiener wordt bezwaar gemaakt tegen de realisatie van woningen in de havenkom van Nijkerk in het algemeen en op de planlocatie specifiek. Ingegaan wordt op de veronderstelde belemmering van het woningbouwplan op de bedrijfsvoering van client en tevens wordt aangegeven dat geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening vanwege onder andere de geurbelasting van de

planlocatie. Hiermee komt deze zienswijze vrijwel overeen met de zienswijze die eerder ingediend is bij het ontwerp bestemmingsplan Stadshaven, fase 1a. De beantwoording van de zienswijze in de voorliggende Nota beoordeling en beantwoording zienswijzen komt dan ook overeen met de beantwoording van deze eerder ingediende zienswijze.

Ook is een zienswijze ingediend namens de familie Rootselaar en de aan haar gelieerde vennootschappen. In deze zienswijze wordt betoogd dat de ontwikkeling op de planlocatie Bentinck onderdeel is van de totaalontwikkeling Havenkom, die als één geheel gezien en beoordeeld zou moeten worden en waarmee het gefaseerd transformeren van de havenkom onwenselijk is. Tevens geeft men aan dat de ontwikkeling een belemmerend effect heeft op de gebruiksmogelijkheden van de in eigendom zijnde bedrijfsgronden. De beantwoording van de zienswijze is neergelegd in de Nota beoordeling en beantwoording zienswijzen en komt overeen met de eerder ingediende zienswijze Stadshaven.

Op basis van de zienswijze namens de familie Rootselaar en de aan haar gelieerde vennootschappen en de zienswijze namens Coöperatie ABZ De Samenwerking U.A. zullen de notitie "Cumulatie milieueffecten Stadshaven" d.d. 11 oktober 2022 en de 'Aanmeldnotitie m.e.r. bestemmingsplan Bentinck' d.d. 20 januari 2022 worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Tot slot is geconstateerd dat in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte de aanduiding 'geluidzone – industrie' voor het gehele plangebied is opgenomen. Deze aanduiding is niet voor het gehele plangebied van toepassing. Zodoende wordt voorgesteld om, aanvullend op de aanpassing die zijn voorgesteld in de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Bentinck' dit mee te nemen als ambtshalve aanpassing.

De 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Bentinck' maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het bestemmingsplan Bentinck.

2.1 Het 'bestemmingsplan Bentinck' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1;

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aangepast. Ook is sprake van één ambtshalve wijziging. De vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. U wordt gevraagd de het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1 Het Beeldkwaliteitsplan Bentinck Nijkerk van 29 april 2022 vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Bentinck geldt, bijlage 2;

Voor het plangebied is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerp van dit beeldkwaliteitsplan heeft met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp geen specifieke zienswijzen ingediend.

Om het beeldkwaliteitsplan rechtskracht te geven zal de gemeenteraad het plan als welstandsnota in de zin van de Woningwet moeten vaststellen voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Bentinck geldt.

4.1 af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Met de ontwikkelaar zijn concrete afspraken gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan en de wederzijdse verplichtingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst is, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, door de betrokken ontwikkelaar getekend. Op basis van deze overeenstemming kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven en is het kostenverhaal geborgd.

5.1 het besluit tot vaststelling van het 'bestemmingsplan Bentinck' elektronisch bekend te maken op de website officiële bekendmakingen.nl (Staatscourant), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;

Na besluitvorming door de gemeenteraad dient het vaststellingsbesluit via een openbare kennisgeving bekend te worden gemaakt. Daarmee wordt 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.

Kantttekeningen

n.v.t.

Financiën

In het raadsbesluit over de Visie Beheer openbare ruimte d.d. 24 september 2019 is besloten om bij ontwikkelingsplannen of inbreidingsplannen de beheerskosten voor het jaarlijks onderhoud in beeld te brengen. Op basis hiervan worden voor woningbouwlocaties de jaarlijkse beheerskosten van openbare ruimten, na realisatie woonrijp maken, in de meerjarenbegroting opgenomen. Hiermee kan de openbare ruimte van deze nieuwe woningontwikkelingen 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. De jaarlijkse kosten zijn geraamd op 13.475 euro(huidige prijspeil) Vanaf 2027 worden deze kosten in de meerjarenbegroting opgenomen.

Bij punt 4 van de argumenten staat waarom wordt afgezien van een exploitatieplan en hoe plankosten zijn gedekt. .

Communicatie

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met omwonenden. Op basis van deze gesprekken is het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan aangepast, met het oog op de door omwonenden gewenste toevoeging van extra parkeerplaatsen.

Op maandag 3 oktober 2022 is er ten behoeve van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst 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.

Vervolg

Als het bestemmingsplan door u is vastgesteld zal het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een indiener van een zienswijze kan in dat geval eventueel in beroep gaan tegen de vastgestelde stukken bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Bentinck.
2. Ontwerp Bestemmingsplan Bentinck.
3. Beeldkwaliteitsplan Bentinck d.d.29 april 2022

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de loco-secretaris,

de burgemeester,

de heer C.D.H. van Hoeve

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-041

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 mei 2023 “Bestemmingsplan Herziening Bentinck;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging en de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de ‘Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Bentinck’, zie bijlage 1;
2. het ‘bestemmingsplan Bentinck’ gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, te vervatten in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0176-0002, zie bijlage 2;
3. het Beeldkwaliteitsplan Bentinck van 29 april 2022 vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Bentinck geldt, bijlage 3;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het besluit tot gewijzigde vaststelling van het ‘bestemmingsplan Bentinck’ elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Staatscourant), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 22 juni 2023,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA