

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Uw brief van		Ons kenmerk	1649885
Uw e-mailadres		Bijlage	-
Datum	19 december 2023	Behandeld door	M.P. As / A. Hoitinga
Onderwerp	Bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk fase 2 en stand van zaken fase 1a/locatie Bentinck	Team	Planvorming / P&P

Geachte heer, mevrouw,

Op 1 juni 2023 heeft uw raad de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk vastgesteld. Als vervolg op dit besluit is de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk fase 2'. Wij hebben op 12 december 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk fase 2' ter inzage te leggen. Met deze brief informeren wij u over de start van de planologische procedure, de inhoud van het plan en het vervolg van de procedure. Daarnaast wordt u in deze brief ook geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking de herontwikkeling van de locatie van het Stadhuis (Stadshaven Nijkerk fase 1a).

Inhoud van het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk fase 2'

Dit ontwerpbestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk woongebied ten noorden van het huidige stadhuis met als oogmerk de realisatie van een gemengd woningbouwprogramma van circa 565 grondgebonden woningen en appartementen, aangevuld met functies die het gebied levendig maken conform de vastgestelde gebiedsvisie.

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit:

- de deelgebieden B, C, D en E uit de Gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk;
- enkele percelen van Van Rootselaar en Robogas BV waar de milieucategorie wordt gecorrigeerd conform de reeds geldende milieuvergunning;

De deelgebieden B, C, D en E uit de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk zijn op de volgende pagina op een afbeelding weergegeven.



Naast bovenstaand plangebied zijn ook de percelen van 'Van Rootselaar Tankbouw' en 'Robogas' toegevoegd aan het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Deze percelen van 'Van Rootselaar Tankbouw' en 'Robogas' zijn toegevoegd om hier de reeds vergunde milieucategorie te corrigeren. Die waren niet correct in het vigerend bestemmingsplan. Deze correcties hebben geen nadelige invloed op de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk.

Communicatie/Participatie

Nadat de gebiedsvisie in juni jl. door uw gemeenteraad is vastgesteld is een start gemaakt met het vertalen van de gebiedsvisie in een ontwerp bestemmingsplan. Op 4 juli 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan waar informatie is gegeven over de verschillende thema's. Bij het thema parkeren is er specifiek informatie gegeven over de parkeerhub, dit conform de motie van 1 juni 2023.

Het sfeerverslag van deze bijeenkomst staat op de website <https://www.nijkerk.eu/stadshaven-Nijkerk>. Direct omwonenden en grondeigenaren zijn op de hoogte gesteld van het feit dat het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk fase 2 ter inzage wordt gelegd. Tijdens de ter inzage periode wordt er begin 2024 nog een informatiebijeenkomst georganiseerd en wordt aan direct omwonenden de gelegenheid geboden om een overleg in te plannen met de gemeente indien er vragen en/of opmerkingen over het bestemmingsplan zijn.

Tevens zijn ABZ Diervoeding en Tankbouw Rootselaar B.V. geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Stadshaven Nijkerk fase 2. Dit is overeenkomstig de afspraak die wij met deze partijen hebben gemaakt om hen tijdig te informeren over de inhoud en de procedure van het ontwerpbestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief alle bijlagen, ligt vanaf 21 december 2023 gedurende acht weken ter inzage. In principe is de periode voor het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan zes weken, maar gezien de vakantieperiode hebben we besloten deze termijn te verlengen naar acht weken. Tijdens deze acht weken heeft eenieder de gelegenheid tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Zoals hierboven aangegeven wordt er begin 2024 nog een informatiebijeenkomst georganiseerd.

Vervolg procedure

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Bestemmingsplannen die vóór deze datum in procedure (terinzagelegging) zijn gebracht, worden nog op basis van de oude wetgeving afgerond. Dat wil zeggen dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing blijft tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wro en de daarmee samenhangende Algemene Wet bestuursrecht (Awb). Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het deel uit van het Omgevingsplan van gemeente Nijkerk.

Na afloop van de terinzagelegging worden de ingekomen zienswijzen samengevat, beoordeeld en beantwoord. De uitkomsten worden vastgelegd in een afzonderlijke nota 'Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk fase 2'. De nota met het eventueel gewijzigde, definitieve bestemmingsplan wordt vervolgens u ter vaststelling voorgelegd. Ons streven is uw raad het definitieve plan in het najaar van 2024 ter vaststelling voor te leggen.

Stand van zaken Stadshaven Nijkerk fase 1a en locatie Bentinck

Bestemmingsplannen en beroepsprocedures

Tegen de vastgestelde bestemmingsplannen van de locaties van het Stadhuis (Stadshaven Nijkerk fase 1a) en Bentinck is beroep ingesteld. Er is door Raad van State voor beide ontwikkelingen nog geen zittingsdatum gepland.

Selectieproces ontwikkelaar Stadshaven Nijkerk fase 1a

We zijn na de zomer gestart met het selectieproces van een ontwikkelaar voor fase 1a. We laten ons hierin begeleiden door een extern bureau, Akro Consult, dat veel ervaring heeft met dergelijke verkoopprocedures. De selectie doen we aan de hand van een tenderprocedure.

De tenderprocedure zal bestaan uit twee fasen: een openbare voorselectie en een verkoopfase. In de voorselectiefase wordt op basis van referenties en visie voor deze ontwikkeling een beperkt aantal partijen geselecteerd voor de verkoopfase. In de verkoopfase werken de geselecteerde partijen een schetsontwerp uit en doen een grondbod. De uiteindelijke gunning vindt plaats op basis van de combinatie van schetsontwerp en grondbod. We starten in januari 2024 met de voorselectiefase, zodat we rond de zomer van 2024 een ontwikkelaar voor fase 1a kunnen selecteren.

Gesprekken met omwonenden

Daarnaast hebben we individuele gesprekken gevoerd met alle omwonenden die met hun perceel grenzen aan het plangebied van fase 1a. In deze gesprekken hebben we eisen, wensen en specifieke aandachtspunten verzameld. Deze informatie geven we mee in het selectieproces voor een ontwikkelaar. In het selectiedocument wordt vastgelegd op welke wijze omwonenden in het selectieproces worden betrokken.

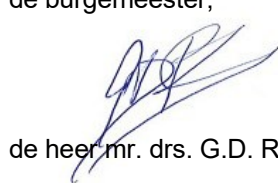
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,



de heer drs. J.G. de Jager

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema