

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2015 - 045	Registratiekenmerk:	521422
Onderwerp:	De vaststelling van een herzien bestemmingsplan en herzien beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein De Flier in Nijkerk		
Korte inhoud:	Het herziene bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor bedrijventerrein De Flier scheppen het ruimtelijk kader waarbinnen de verdere ontwikkeling en van bedrijventerrein De Flier in Nijkerk vorm kan krijgen.		
Datum:	10 november 2015	Portefeuillehouder:	Van Veelen

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
3. Het herziene beeldkwaliteitplan De Flier vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk zal gelden
4. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan De Flier elektronisch bekend te maken in het gemeenteblad en het gelijktijdig in werking laten treden met het bestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk

Toelichting:

Inleiding

De laatste jaren is door de Gemeente Nijkerk werk gemaakt van het in ontwikkeling brengen van het bedrijventerrein De Flier. Het terrein is gelegen aan de zuidzijde van de kern Nijkerk nabij de snelweg A28 en vormt vanaf afrit 8a van deze snelweg een prominente entree van de gemeente. In het planproces dat geleid heeft tot het ontstaan van bedrijventerrein De Flier is altijd nagestreefd het terrein een hoogwaardige uitstraling te geven. Een uitstraling die past bij de rol die Nijkerk in dit kader wil spelen in de regio; een aantrekkelijke locatie om te ondernemen. Een en ander is vastgelegd in onder andere een beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan voor De Flier. Beide documenten zijn door uw raad vastgesteld op 25 april 2013 en vervolgens onherroepelijk geworden.

Na het onherroepelijk worden van beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan is gestart met de uitgifte van gronden. Op basis van concrete interesse en grondverkoop is voorzien in een ruimtevraag van verschillende bedrijven. Gebleken is echter dat diverse bepalingen uit het geldende beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan een voorspoedige gronduitgifte belemmeren, terwijl zonder deze bepalingen de hoogwaardige uitstraling niet onder druk komt te staan. Om die reden zijn de afgelopen tijd met een kritische blik het geldende beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan geanalyseerd en is de conclusie getrokken dat in het kader van het schrappen van onnodige/belemmerende regels, het versterken van het vestigingsklimaat in Nijkerk, het planologisch verankeren van een reeds verleende omgevingsvergunning (nieuwbouw bedrijfspand Bieze Food Group) en het herstellen van een omissie in een bestemmingsregeling met betrekking tot een gasleiding in het plangebied De Flier een herziening van het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan gewenst is.

Op basis van het bovenstaande zijn, met inachtneming van het behoud van fundamentele dragers en het ruimtelijk bewaken van de hoogwaardige uitstraling van bedrijventerrein De Flier, een aangepast en vereenvoudigd beeldkwaliteitplan en een aangepast en actueel, minder rigide bestemmingsplan voor De Flier opgesteld. Het betreft het herziene beeldkwaliteitplan De Flier en het ontwerpbestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk. Op 26 mei 2015 besloot ons college het beeldkwaliteitplan en ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Bij het ontwerpbestemmingsplan werd in eerste instantie één zienswijze ingediend. Deze is na goed overleg met de indiener inmiddels ingetrokken. Bij het beeldkwaliteitplan werden geen zienswijzen ingediend. Er is daardoor aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan door uw raad te laten vaststellen.

Beoogd effect

Het scheppen van een, op een aantal onderdelen, herzien ruimtelijk kader waarbinnen de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein De Flier in Nijkerk tot stand kan komen.

Argumenten

- *Het ontwerpbestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen*

Inhoud bestemmingsplan

Teneinde een eenduidig ruimtelijk toetsingskader te behouden is het van belang om tegelijkertijd met het aanpassen van het beeldkwaliteitplan ook het geldende bestemmingsplan voor De Flier aan te passen. De aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren in het herziene bestemmingsplan hebben geen betrekking op de ruimtelijke dragers van het plan, maar wel op bepaalde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Tevens is het bestemmingsplan als gevolg van de reeds, op basis van de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verleende omgevingsvergunning voor het bedrijfspand van Bieze Food Group aangepast en is gebleken dat het nodig is om de exacte positie van een in het plangebied gelegen gasleiding juist te bestemmen.

In essentie houden de in het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen in dat de bebouwingsmogelijkheden (maatvoeringen) worden afgestemd op de bepalingen uit het aangepaste beeldkwaliteitplan, dat de eerder genoemde aardgastransportleiding nu op de (exact) juiste positie bestemd wordt en dat de hoofdwegenstructuur nu het terrein wordt uitgegeven definitief wordt vastgelegd.

Planproces

Van 4 juni 2015 tot en met 15 juli 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk ter inzage gelegen. Het stond een ieder vrij een zienswijze in te dienen. Hier is gebruik van gemaakt door de Gasunie. De Gasunie constateerde dat het herziene (overigens evenals het geldende) bestemmingsplan voor De Flier op een aantal punten op gespannen voet staat met haar bedrijfsvoering. Over de inhoud van de zienswijze is op basis van constructief overleg geconcludeerd dat een nadere uitwerking van (een deel van) de inrichting van het gebied moest plaatsvinden door de gemeente en er daarnaast een nader onderzoek naar een zogeheten risicocontour in het plangebied diende te worden uitgevoerd. Hieraan is de afgelopen maanden gevolg gegeven met als uitkomst dat met inachtneming van de uitvoering van enkele fysieke werkzaamheden door de gemeente op het terrein sprake is van een oplossing die tegemoet komt aan zowel het belang van de Gasunie als de gemeente. Op basis hiervan is afgesproken dat de Gasunie haar zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan intrekt.

Nu de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden en er met de Gasunie overeenstemming is bereikt over de omgang met haar zienswijze, is er aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan uw raad voor te leggen ter vaststelling. Het voorstel is om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen. In deze notitie wordt nader ingegaan op de wijze waarop met de zienswijze van de Gasunie is omgegaan en tot welke aanpassingen in het plan dit leidt.

- *Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan*

Voorliggend bestemmingsplan voor De Flier is te beschouwen als een aanscherping/bijstelling van het planologisch kader voor het bedrijventerrein De Flier. Er wordt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geïnitieerd. Er is derhalve geen sprake van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening), waardoor er ook geen aanleiding is om een exploitatieplan op te stellen. De kosten die samenhangen met onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de gemeente.

- *Het herziene beeldkwaliteitplan De Flier vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk zal gelden*
- *Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan De Flier elektronisch bekend te maken in het gemeenteblad en het gelijktijdig in werking laten treden met het bestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk*

Inhoud beeldkwaliteitplan

Het op 25 april 2013 door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitplan De Flier was destijds een ambitieus ruimtelijk kader waarin tot op detailniveau uitspraken worden gedaan over de uitstraling van gebouwen, alsmede de inrichting van private en publieke ruimte op bedrijventerrein De Flier. Na enkele jaren met het beeldkwaliteitplan als toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven gewerkt te hebben is gebleken dat het een moeilijk werkbaar document is. Ook vanuit marktpartijen is kritiek op het stuk gegeven. Zo is door marktpartijen aangegeven dat het beeldkwaliteitplan hier en daar te stringent en te gedetailleerd is en de ontwerpruimte, maar ook functionele ruimte van gebouwen in de weg zit.

Het moeilijke economische klimaat van de afgelopen jaren heeft in aanvulling op het bovenstaande de laatste tijd de discussie doen losbranden of er voor de verschillende zones op het terrein niet verschillende niveaus van beeldkwaliteit kunnen gaan gelden die meer dan in het oorspronkelijke beeldkwaliteitplan tegemoet komen aan vragen uit de markt.

Een integrale afweging heeft ertoe geleid dat een aangepast beeldkwaliteitplan is opgesteld. Vooropgesteld blijft dat het aangepaste beeldkwaliteitplan een stevig ruimtelijk kader vormt waarbinnen alleen hoogwaardige ruimtelijke ontwikkelingen tot stand kunnen worden gebracht. Wel is het kader beter toepasbaar gemaakt en wordt meer dan in het eerder vastgestelde beeldkwaliteitplan tegemoet gekomen aan de wens van marktpartijen om meer ontwerprijheid.

Voorliggend aangepast beeldkwaliteitplan gaat uit van drie zones op het bedrijventerrein. Een zichtzone langs de A28, een zone langs de centrale as en de zone van het overige bedrijventerrein. Deze drie zones vervangen de zes zones die voorheen golden. Per zone wordt de ambitie van de openbare ruimte, de architectuur en de inrichting van de kavels geformuleerd. Referentiebeelden verduidelijken de ambities.

De vereenvoudigde opzet van het aangepaste beeldkwaliteitplan maakt het ten opzichte van het eerder vastgestelde beeldkwaliteitplan beter mogelijk om bedrijven te verleiden zich op De Flier te vestigen. Het is bedoeld als toetsingskader voor de welstandscommissie en voor de gemeentelijke organisatie als intern beoordelingsinstrument voor premature, dan wel verder uitgewerkte ruimtelijke initiatieven. Het zal tevens als inspiratiedocument door potentiële afnemers van gronden kunnen worden benut.

Planproces

De totstandkoming van het aangepaste beeldkwaliteitplan is op een zorgvuldige wijze vormgegeven. Op basis van ervaringen die de laatste jaren zijn opgedaan met het plan is in kaart gebracht op welke punten een aanpassing wenselijk was. Deze zijn met een stedenbouwkundig bureau doorgesproken en geanalyseerd. Ook met de Commissie ruimtelijke kwaliteit heeft over dit onderwerp overleg plaatsgevonden. Het nu voorliggend, aangepast beeldkwaliteitplan heeft de instemming van de welstandscommissie en vormt in samenhang met het herziene bestemmingsplan een werkbaar toetsingskader waaraan toekomstige aanvragen getoetst kunnen worden.

Het beeldkwaliteitplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij het plan ingediend. U wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitplan vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk zal gelden.

Kantttekeningen

Niet van toepassing

Communicatie

De aanpassingen die in zowel het beeldkwaliteitplan als in het bestemmingsplan voor De Flier worden voorgesteld door te voeren raken niet aan de fundamentele dragers en uitgangspunten van de oorspronkelijke plannen voor het bedrijventerrein. Derhalve bestond er geen aanleiding om het nu aan de orde zijnde beeldkwaliteitplan en herziene bestemmingsplan op basis van een uitgebreid participatietraject in procedure te brengen. Op basis van het wettelijk voorgeschreven traject zijn het beeldkwaliteitplan en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Uw raad is per brief van 27 mei 2015 geïnformeerd over ons besluit het beeldkwaliteitplan en ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Risico's en risicobeheersing

De gronden waarop het bedrijventerrein De Flier wordt ontwikkeld zijn volledig in eigendom van de Gemeente Nijkerk. Met de voorgestelde aanpassingen in beeldkwaliteitseisen en planologisch regime wordt het mogelijk beter in te spelen op ontwikkelingen/vragen van in het bedrijventerrein geïnteresseerde partijen. De verwachting is dat door de voorgestelde aanpassingen de verkoop van gronden en daarmee de realisatie van het terrein een impuls zal krijgen, waarmee de financiële en uitvoeringsrisico's voor de gemeentelijke grondexploitatie verkleind worden.

Uitvoering

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

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

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mevrouw mr. M.D. Haalstra

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2015 – 045 A

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0099

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 november 2015;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk gewijzigd vast te stellen;

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie planaanpassingen
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 17 december 2015,

de griffier,

de voorzitter,

de heer O. VAN KOLCK

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

RAADSBESLUIT

Nummer: 2015 – 045 B

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 november 2015 om het beeldkwaliteitplan De Flier vast te stellen

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

b e s l u i t :

1. Het herziene beeldkwaliteitplan De Flier vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk zal gelden
2. Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan De Flier elektronisch bekend te maken in het gemeenteblad en het gelijktijdig in werking laten treden met het bestemmingsplan Herziening De Flier, Nijkerk
3. Het beeldkwaliteitplan De Flier vastgesteld bij raadsbesluit van 25 april 2013 in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 17 december 2015,

de griffier,

de voorzitter,

de heer O. VAN KOLCK

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA