

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2023-021	Zaaknummer:	1331823
Onderwerp:	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij'		
Korte inhoud:	De raad wordt voorgesteld ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' vast te stellen, met inachtneming van de 'Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen'. Dit bestemmingsplan beëindigt de geldende bestemming 'Aktieve recreatie – Manege' in het plangebied en herbestemd het plangebied tot een bestemming 'Wonen' voor drie vrijstaande woningen. Onderdeel van de ontwikkeling is een grondruil die het mogelijk maakt om noodzakelijke waterhuishoudkundige maatregelen te nemen.		

Datum B&W:	14 maart 2023	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	----------------------	----------------------------	----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de 'Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen'
2. het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij', met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0180-0001, gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de 'Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen';
3. het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Inleiding

Op 7 april 2020 heeft ons college besloten in principe, en onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het herbestemmen van de percelen tussen Nieuwe Kerkstraat 16 en 18 te Nijkerkerveen, waarbij het perceel wordt herbestemd van 'Aktieve recreatie – Manege' naar 'Wonen', voor het toevoegen van drie vrijstaande woningen. Momenteel is dit perceel bestemd als 'Aktieve recreatie – Manege', op basis waarvan het runnen van een manege is toegestaan met maximaal 2.345 m² aan bedrijfsbebouwing met daarbij ook één bedrijfswoning. De ontwikkeling zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is beoogd bestaat uit de volgende zaken:

- a. een herontwikkeling naar woningbouw, met realisatie van drie bouwkavels op de percelen aan de Nieuwe Kerkstraat ongenummerd (nabij nummer 18) te Nijkerkerveen;
- b. de uitruil van grondeigendommen om zodoende de gewenste waterhuishoudkundige maatregelen te nemen.

Met het ontwerpbestemmingsplan komt de huidige bestemming (Aktieve Recreatie – Manege) te vervallen. Onderdeel van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 27 oktober 2022 tot en woensdag 7 december 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn, na overleg met de indieners van de zienswijzen, beantwoord met als conclusie dat er reden is om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

De vaststelling van dit bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw gemeenteraad. Daarom wordt uw raad hierbij voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' gewijzigd vast te stellen, rekening houdend met de 'Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen'. Dit wordt hierna uitgelegd.

Beoogd effect

Het beëindigen van de bestemming 'Aktieve Recreatie – Manege' en het toevoegen van een bestemming 'Wonen' op de percelen aan de Nieuwe Kerkstraat ongenummerd (nabij 18) te Nijkerkerveen. Kadastraal bekend als: kadastrale gemeente Nijkerk, sectie G, nummers 4447 en 6767 – ten behoeve van het realiseren van drie vrijstaande woningen gelegen aan twee woonerven. Uitvoering gebeurt op basis van het Beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

1.1 Uit de beoordeling van de zienswijzen is duidelijk geworden dat het gewenst is om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Er zijn vier zienswijzen ingediend tijdens de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. De afgelopen maanden is er contact geweest tussen de gemeente en de indieners van de zienswijzen. Twee zienswijzen zijn afkomstig van twee verschillende organisaties/bedrijven die in de nabijheid van het plangebied zijn en hebben gereageerd om hun belang onder de aandacht van de gemeente te brengen. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen. De beoordeling van de andere twee zienswijzen hebben wel geleid tot aanpassingen.

De andere twee zienswijzen zijn ingediend door twee verschillende omwonenden. Met beide omwonenden is gesproken om te onderzoeken waar de bezwaren tegen het plan precies zitten en waar er ruimte is om tegemoet te komen aan de wensen van deze omwonenden. Dit heeft tot één zeer concrete aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid: de meest oostelijke woning wordt een kwartslag gedraaid om daarmee inkijk én eventuele lichtweerkaatsing te verminderen. Dit is ook stedenbouwkundig inpasbaar en het beeldkwaliteitsplan wordt hierop aangepast. De overige aanpassingen betreffen:

1. het toevoegen van de juiste bijlage bij de regels
 - a. per abuis was het beeldkwaliteitsplan toegevoegd terwijl hier het landschappelijk erfinrichtingsplan met beheerplan moest zijn toegevoegd;
2. toets aan de meest actuele Nota Parkeernormen (2021-2026);
 - a. de toets aan de Nota Parkeernormen 2014 was nog te lezen;
3. toets aan de nieuwe gemeentelijke 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040'
 - a. de toets aan de gemeentelijke structuurvisie 'Nijkerk / Hoevelaken 2030' was nog te lezen.

De overige onderdelen van de zienswijzen hebben niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid. De volledige beantwoording is in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen terug te lezen. Indien de gemeenteraad besluit om het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen gewijzigd vast te stellen, dan worden het ontwerpbestemmingsplan én beeldkwaliteitsplan aangepast op de manier zoals beschreven staat in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.

2.1 Het beëindigen van de huidige manege bestemming is een gewenste ontwikkeling

De percelen aan de Nieuwe Kerkstraat ongenummerd (nabij nummer 18), te Nijkerkerveen ('kadastrale gemeente Nijkerk sectie G, nummer 6767 (in eigendom initiatiefnemers) en nummer 4447 (in eigendom

gemeente)' (hierna: de planlocatie) is momenteel bestemd voor een manege met maximaal 2.345 m² bedrijfsbebouwing én een bedrijfswoning. Dit is vastgelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nijkerkerveen 1979 (eerste herziening)'. De afgelopen jaren hebben er vele gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Met als conclusie dat het gewenst is om het perceel te herbestemmen ten behoeve van woningbouw waarbij de nieuwe woonkavels in eigendom komen van de initiatiefnemers en de omliggende gronden in eigendom van de gemeente.

Het is om twee redenen gewenst om deze manege bestemming te beëindigen. Ten eerste, de planlocatie bevindt zich in de nabijheid van reeds bestaande woningen waarvan er vijf woningen binnen een afstand van 50 meter liggen ten opzichte van de planlocatie. Voor maneges geldt doorgaans een richtafstand van 50 meter, terwijl de meest dichtbij gelegen woning hier slechts op 15 meter van de planlocatie ligt. Ten tweede, onderdeel van de ontwikkeling is een grondruil op basis waarvan waterhuishoudkundige maatregelen kunnen worden genomen en kan worden voorgesorteerd op eventuele uitbreiding van Veensche Boys. Ten derde, de planlocatie is ook in de recent vastgestelde 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' aangeduid als zoekgebied voor woningbouw, hetzij op de lange termijn.

Kortom, op basis van bovenstaande is het gewenst om de bestemming 'Aktieve recreatie – Manege' met ruime bouw mogelijkheden én een bedrijfswoning te laten vervallen ten behoeve van een woningbouw.

2.2 Onderdeel van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan. In combinatie met het ontwerpbestemmingsplan voorziet het beeldkwaliteitsplan in de gewenste uitstraling voor de planlocatie die op de rand van het gemeentelijke buitengebied ligt.

Onderdeel van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan staat beschreven welke uitstraling bij de uitvoering van de ontwikkeling wordt nagestreefd. De planlocatie ligt op de rand van het gemeentelijke buitengebied en daarom is aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Nijkerk, qua opzet van de erven en de uitstraling van de hoofdgebouwen en bijgebouwen. Er is sprake van drie vrijstaande woningen op twee woonerven: één woonerf met twee woningen en één afzonderlijk woonerf met één woning. Met dit plan wordt voldaan aan de eisen uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Nijkerk. Het beeldkwaliteitplan wordt onder het volgende besispunt nader toegelicht.

2.3 Initiatiefnemers hebben een landschappelijk erfinrichtingsplan met beheerplan aangeleverd dat als voorwaardelijke verplichting onderdeel is van het ontwerpbestemmingsplan.

Het landschappelijk erfinrichtingsplan sluit aan op de landschappelijke hoofdstructuur van de jonge veen- en turfontginningen. Door de elzensingels in de ontginningsrichting te plaatsen draagt dit plan bij aan het sterken van het landschap. De gedeeltelijke knip- of scheerhaag aan de achterzijde zorgt voor een creatieve doorkijk naar het achterliggende landschap. De soortenkeuze is weloverwogen en past binnen het gemeente LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP). Het landschappelijk erfinrichtingsplan in combinatie met het beeldkwaliteitsplan verzekert dat met het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan sprake zal zijn van een goede landschappelijk inpassing, conform het gemeentelijk beleid.

2.4 Initiatiefnemers hebben door middel van verschillende onderzoeken aangetoond dat er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling bestaan

Om de haalbaarheid van het plan aan te tonen hebben de initiatiefnemers enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd, voor de volgende onderwerpen: bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid en water. Deze onderwerpen zijn gemotiveerd in het ontwerpbestemmingsplan en hieruit is gebleken dat het plan haalbaar is.

2.5 Woonvisie 2020+ is niet van toepassing

De Woonvisie 2020+ is in principe van kracht voor alle plannen met drie of meer woningen. Het voorliggende plan is voorbereid toen de Woonvisie 2015+ nog van kracht was. Voor de Woonvisie 2015+ gold nog een ondergrens van vier woningen alvorens de Woonvisie 2015+ van toepassing was. Voor het voorliggende plan is de Woonvisie 2020+ dan ook niet van toepassing. De gesprekken met de initiatiefnemers voor dit plan lopen al ruim tien jaar. Op 11 november 2019 hebben de initiatiefnemers naar aanleiding van die gesprekken een verzoek ingediend voor de voorliggende herontwikkeling. Op 7 april 2020 heeft ons college besloten medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. De Woonvisie 2020+ was op dat moment nog niet van kracht, die is op 25 juni 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

Gelet op het lange voortraject, de gesprekken die al die tijd hebben gelopen en het principebesluit vóór het vaststelling van de Woonvisie 2020+ is de conclusie dat de Woonvisie 2020+ niet van toepassing is op dit plan.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan bevat de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en toont aan dat de uitstraling van het nieuwe erf past bij de locatie aan de rand van Nijkerkerveen

Het beeldkwaliteitplan dat bij de ontwikkeling hoort is een uitwerking van de stedenbouwkundige schets en bevat een aantal spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen en de inrichting van de buitenruimte zodat de gekozen oplossingen passen bij de uitstraling die wordt nagestreefd voor een nieuw erf aan de rand van de kern Nijkerkerveen en het gemeentelijke buitengebied.

In het beeldkwaliteitplan zijn uitspraken gedaan over verschillende thema's:

- a. massa en situering van de nieuwe bebouwing;
- b. architectuur;
- c. kleuren en materialen;
- d. inrichting buitenruimte;

Daarnaast is een appendix bijgevoegd waarin is vermeld dat maximaal twee inritten voor de drie woningen is toegestaan en dat de voorkeur naar gecombineerd uitvoering van bijgebouwen gaat. Dit laatste is geen vereiste.

Op basis van dit beeldkwaliteitplan is de inpasbaarheid van de nieuwe woonerven aan de rand van Nijkerkerveen en het gemeentelijke buitengebied aangetoond. Aan dit beeldkwaliteitplan wordt getoetst bij vergunningaanvragen voor de nieuwe woonerven. Dit beeldkwaliteitplan is als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen

De gemeente verhaalt de kosten die als gevolg van dit bestemmingsplan optreden (aan planbegeleiding en eventuele planschade), op de initiatiefnemer via een afgesloten anterieure overeenkomst over grondexploitatie (inclusief planschadeovereenkomst). Hierdoor vervalt de wettelijke verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

1.1 Uit de ingediende zienswijze is naar voren gekomen dat niet alle omwonenden vinden dat zij tijdig bij het project zijn betrokken.

In het voortraject is aan de initiatiefnemers meegegeven dat zij contact moesten zoeken met de bewoners en gebruikers van de adressen Nieuwe Kerkstraat 16, 16b, 25 en 27. Uit de ingediende zienswijze die is te lezen onder punt 3 van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen blijkt dat de bewoner van Nieuwe Kerkstraat 18 van mening is dat ook zij betrokken hadden moeten worden. In de

‘Notitie zienswijzen en planaanpassingen’ valt te lezen dat de gemeente het hier mee eens is. Het was logisch geweest als deze omwonende ook in het voortraject was betrokken. Desondanks heeft de omwonende alsnog via een zienswijze inspraak gehad op het plan en is zo alsnog betrokken. Onder Omgevingswet is het mogelijk om één richtlijn op te stellen voor alle ruimtelijke initiatieven zodat dit in de toekomst wordt voorkomen.

Financiën

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad te motiveren dat het plan financieel of economisch uitvoerbaar is. De kosten die samenhangen met het opstellen van het bestemmingsplan ‘Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij’ zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Deze afspraak is tezamen met andere afspraken omtrent de uitvoerbaarheid van het plan vastgelegd in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (inclusief planschadeovereenkomst). Met de ondertekening van deze overeenkomst is de uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

Communicatie

De initiatiefnemers hebben op aangeven van de gemeente de bewoners van de percelen Nieuwe Kerkstraat 16, 16b, 25 en 27 benaderd. Daarnaast heeft het college voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan aanwonenden van de Nieuwe Kerkstraat binnen (ongeveer) een straal van 250 meter aangeschreven.

Indien de gemeenteraad besluit om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen dan worden de indieners van de zienswijzen via mail en via brief geïnformeerd over uw besluit en het vervolg van de procedure.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft genomen, wordt dit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in De Stad Nijkerk. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening moet een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan op deze wijze bekend worden gemaakt. De terinzagelegging van het genomen besluit / vastgestelde bestemmingsplan duurt zes weken.

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Belanghebbenden kunnen gedurende de zogenoemde beroepstermijn (die één dag later start en één dag later eindigt dan de inzagetermijn) beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Notitie zienswijze en planaanpassingen;
2. Ontwerpbestemmingsplan ‘Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij’ – verbeelding, regels (inclusief bijlagen), toelichting (inclusief bijlagen)
3. Beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de locoburgemeester,

de heer D.J. van Huizen

mevrouw mr. M. Broekman-van der Pers

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-021

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 maart 2023, 'Vaststelling ontwerpbestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij';

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 beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de 'Notitie zienswijzen en planaanpassingen';
2. het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij', met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0180- 0002', gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij' (NL.IMRO.0267.BP0180) zal gelden en gelijktijdig in werking te laten treden met het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Nieuwe Kerkstraat 18 nabij'.
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 20 april 2023,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA