Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2022-055**
Onderwerp:	**Vaststelling bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' en beeldkwaliteitsplan 'Klaarwater 2 Hoevelaken'**
Korte inhoud:	De raad wordt voorgesteld bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' en beeldkwaliteitsplan 'Klaarwater 2 Hoevelaken' vast te stellen. Daardoor wordt het realiseren van een woonzorghoeve in de bestaande bebouwing op perceel Klaarwater 2 planologisch mogelijk gemaakt, alsook de bouw van een bedrijfswoning ten zuiden van de woonzorghoeve en een burgerwoning ten noorden van de woonzorghoeve. Het beeldkwaliteitsplan bevat de welstandscriteria waaraan de bouwplannen voor de bedrijfswoning en de burgerwoning hebben te voldoen.

Datum B&W:	8 november 2022	Portefeuillehouder:	Wethouder Heutink-Wenderich

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. in te stemmen met de zienswijzennota over het bestemmingsplan (bijlage 1 bij dit voorstel);
2. het bestemmingsplan 'Herziening Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken', met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0189-0003 (bijlage 2 bij dit voorstel), gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de in de zienswijzennota opgenomen 'Planaanpassingen bestemmingsplan';
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. in te stemmen met de zienswijzennota over het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij dit voorstel);
5. het beeldkwaliteitsplan 'Klaarwater 2 Hoevelaken' (bijlage 1 bij de plantoelichting) gewijzigd vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet, met inachtneming van de in de zienswijzennota opgenomen 'Planaanpassingen beeldkwaliteitsplan';
6. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bekend te maken in De Stad Nijkerk en het Gemeenteblad.

Inleiding

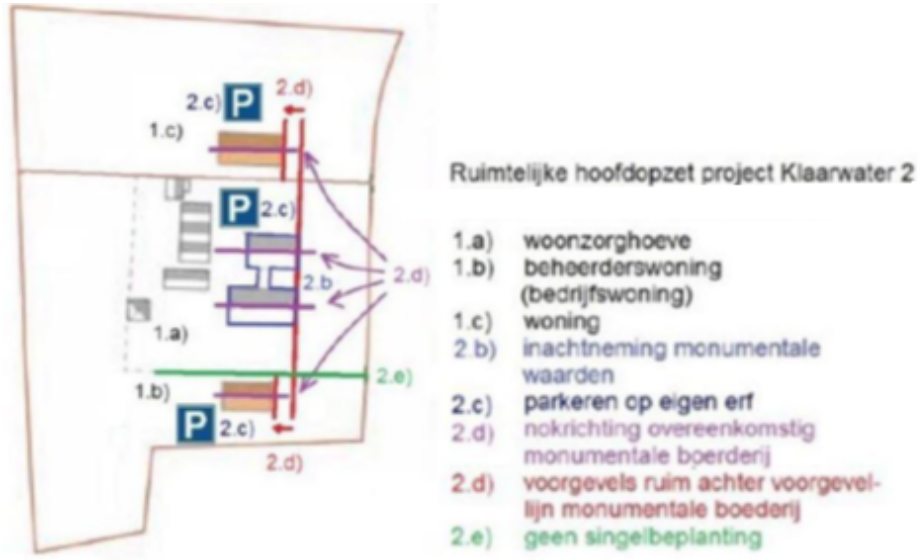
Het bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' maakt de volgende ontwikkeling planologisch mogelijk:

- het realiseren van:
    1) een woonzorghoeve in de bestaande bebouwing op perceel Klaarwater 2 in Hoevelaken (kadastrale gemeente Hoevelaken, sectie C, percelen 5671 en 5674);
    2) een beheerderswoning (bedrijfswoning) ten zuiden van de woonzorghoeve;
    3) een (burger)woning ten noorden van de woonzorghoeve.
- onder een aantal voorwaarden (a t/m g hieronder).

Op 21 september 2021 heeft het college, op verzoek van zorgontwikkelaar Estea uit Ede, het besluit genomen om in principe aan bovengenoemde ontwikkeling mee te willen werken, onder de volgende voorwaarden:

a. gebruikmaking van een bestemmingsplanprocedure om de drie deelontwikkelingen planologisch mogelijk te maken;

b. inachtneming van de monumentale waarden van de voormalige boerderij (gemeentelijke monument) op het perceel Klaarwater 2;
c. verplicht parkeren op eigen erf (niet op de openbare weg), volgens bijgevoegde specificaties;
d. plaatsing van de beheerderswoning en de burgerwoning met de nokrichtingen overeenkomstig de nokrichting van de monumentale boerderij en met de voorgevels ruim achter de voorgevellijn van de monumentale boerderij;
e. geen singelbeplanting (bomen) als scheiding tussen beheerderswoning en woonzorghoeve;
f. concreet uitwerken van de punten a t/m e, beeldkwaliteitsaspecten en een inrichtingsplan in de fase na het principebesluit (bestemmingsplanfase);
g. afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en zorgontwikkelaar Estea.



Aan bovengenoemde voorwaarden voldoet het bestemmingsplan (bijlage 2 bij dit voorstel).

Behalve een bestemmingsplan zijn er een beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij dit voorstel) en een inrichtingsplan opgesteld, overeenkomstig bovengenoemde voorwaarde f. Beide plannen zijn te beschouwen als ondersteunend aan het bestemmingsplan, en zijn daarom als bijlage gevoegd bij (de toelichting van) het bestemmingsplan. Maar het beeldkwaliteitsplan heeft ook een zelfstandige status. Het doorloopt een eigen procedure, parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Die procedure begint met de terinzagelegging van het beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken, net als het bestemmingsplan. Daarna is er ook met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan een vaststellingsbesluit door de gemeenteraad.

Het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn ter inzage gelegd vanaf donderdag 1 september tot en met woensdag 12 oktober 2022. Gedurende de inzagetermijn zijn er twee zienswijzen ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan en één (van die twee) ook op het beeldkwaliteitsplan. In de zienswijzennota's voor het bestemmingsplan (bijlage 1 bij dit voorstel) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij dit voorstel) worden de zienswijzen beantwoord.

De vaststelling van bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarom wordt uw raad hierbij voorgesteld het bestemmingsplan 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' en het beeldkwaliteitsplan 'Klaarwater 2 Hoevelaken' vast te stellen.

Beoogd effect
Door de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het realiseren van een woonzorghoeve in de bestaande bebouwing op perceel Klaarwater 2 planologisch mogelijk gemaakt, alsook de bouw van een bedrijfswoning ten zuiden van de woonzorghoeve en een burgerwoning ten noorden van de woonzorghoeve. Door het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan wordt gewaarborgd dat de bouwplannen voor de bedrijfswoning en de burgerwoning voldoen aan op deze plek toegesneden welstandscriteria.

Argumenten

1.1 De zienswijzennota voor het bestemmingsplan voorziet in een zorgvuldige beoordeling en beantwoording van de zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn twee zienswijzen ingediend.[1] Beide zienswijzen richten zich tegen het bestemmingsplan. Een van beide richt zich daarnaast ook tegen het beeldkwaliteitsplan. In de ingediende zienswijzen (A en B) worden de volgende onderwerpen aan de orde gesteld: A.1. de uitgangspunten van de verrichte geluidsonderzoeken; A.2. de bevindingen van het onderzoek wegverkeerslawaai met betrekking tot de bedrijfswoning en de burgerwoning; A.3. de bevindingen van onderzoek industrielawaai / milieuzonering met betrekking tot de bedrijfswoning; A.4. belemmering van een naburig bedrijf in zijn ontwikkeling; A.5. waardevermindering van het bedrijfsperceel; A.6.verloren gaan van werk dat in dat naburige bedrijf is gestoken; A.7. problemen voor de eigenaren van het bedrijf; B.1. toeneming (geluid)hinder; B.2. toeneming verkeer; B.3. verslechtering van de luchtkwaliteit; B.4. verslechtering van natuurwaarden; B.5. aantasting van de woon- en leefomgeving; B.6. de uitgangspunten van de verrichte onderzoeken, niet alleen met het oog op geluid; B.7. effecten op de luchtkwaliteit door de 18 appartementen c.q. studio's in de woonzorghoeve; B.8. veronderstellingen in verband met verkeersgeneratie; B.9. meer stikstofdepositie dan wordt waargenomen; B.10. de representativiteit van de verrichte ecologische quickscan; B.11. de aannames voor verkeer en parkeren; B.12. hoeveel familiebezoek ontvangen dementerenden; B.13. verkeer van leveranciers en ondersteunende diensten; B.14. aantasting van het woongenot; B.15. wegen niet geschikt voor de toeneming van het verkeer; B.16. de verhouding van de ontwikkeling van de locatie Klaarwater 2 tot de wijk Klaarwater; B.17. m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van de locatieontwikkeling Klaarwater 2.

De zienswijzen zijn puntsgewijs weergegeven en zo evenwichtig en adequaat mogelijk beantwoord in de zienswijzennota voor het bestemmingsplan (bijlage 1 bij dit voorstel) en voor het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij dit voorstel).

1.2 (Onder meer) de ingediende zienswijzen geven aanleiding om het plan op vier punten aan te passen

Uit de zienswijzen (maar ook uit andere aanleidingen) komen vier aanpassingen van het vast te stellen plan voort. Deze zijn opgenomen in de 'Planaanpassingen beeldkwaliteitsplan' en de 'Planaanpassingen beeldkwaliteitsplan' in respectievelijk de zienswijzennota voor het bestemmingsplan en de zienswijzennota voor het beeldkwaliteitsplan. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- aanpassing van de beschrijving van het bedrijf in paragraaf 2.2 van de toelichting;

[1] In het kader van de privacybescherming wordt in dit raadsvoorstel en in de geanonimiseerde zienswijzennota's slechts gesproken over zienswijze A en zienswijze B. Voor de college- en de raadsleden zijn de naam- en adresgegevens van de afzenders wel beschikbaar, maar niet via deze openbare documenten. In de zienswijzennota zijn *niet* geanonimiseerd: de gegevens over de zaakwaarnemers (een advocaat en een juridisch adviseur) die de zienswijzen hebben ingediend voor de eigenlijke afzenders. Dat is namelijk niet verplicht, en het zou ook geen redelijk doel dienen om de zakelijke gegevens van professionals die hun werk doen, af te schermen van de buitenwereld.

- aanpassing van de beschrijving van het bedrijf en van het omgevingstype in paragraaf 4.6 van de toelichting;
- aanpassing van het ruimtelijke concept in het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan en paragraaf 2.3.1 van de toelichting (‘dorpse wegbebouwing’ in plaats van ‘boerenerf’);
- een nieuw lid b wordt ingevoegd in artikel 3.2.2 van de planregels om voldoende geluidsafstand te garanderen tussen de bedrijfswoning en het naburige bedrijfsperceel.

Dit zijn allemaal weliswaar noodzakelijke, maar ondergeschikte wijzigingen.

2.1 Planologische medewerking met de ontwikkeling van de locatie Klaarwater 2 is wenselijk

Een woonzorghoeve op deze locatie voldoet aan de behoefte die in Hoevelaken / Nijkerk bestaat aan een dergelijke woonzorgvoorziening. Ook wordt de instandhouding van het monumentale boerderijgebouw op het perceel Klaarwater 2 door een gebruik als woonzorgvoorziening voor vele jaren verzekerd. De nieuwe bedrijfswoning gaat als woning fungeren voor het ondernemersechtpaar dat de woonzorghoeve gaat exploiteren. Voor een goede uitoefening van hun functie moeten zij naast de woonzorghoeve wonen. De nieuwe burgerwoning wordt de nieuwe woonplek van de huidige eigenaren van Klaarwater 2. De gebouwen voor de woonzorghoeve op Klaarwater 2 komen vrij doordat de huidige eigenaren verhuizen naar deze kavel, waarop een nieuwe woning voor hen komt te staan. Deze mensen (de verkopers van de grond voor deze ontwikkeling) hebben duidelijk gemaakt dat zij deze ontwikkeling mogelijk willen maken, mits zij een woonkavel krijgen ten noorden van de woonzorghoeve.

3.1 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.

4.1 Uit de zienswijzennota voor het beeldkwaliteitsplan blijkt dat de zienswijze niet ingaat op het beeldkwaliteitsplan

De ingediende zienswijze gaat niet in op het beeldkwaliteitsplan, en leidt daarom tot geen enkele aanpassing aan het beeldkwaliteitsplan. Er vindt wel een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan plaats (aanpassing van het gehanteerde ruimtelijke concept: ‘dorpse wegbebouwing’ in plaats van ‘boerenerf’), maar die aanpassing komt niet voort uit de zienswijze.

5.1 Vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is nodig

De bestaande welstandsnota gaat er niet vanuit dat er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Klaarwater 2 zal plaatsvinden (voorziet niet in een toetskader daarvoor), en moet dus worden aangevuld met een beeldkwaliteitsplan dat welstandscriteria bevat die specifiek zijn toegesneden op de beoogde ontwikkeling. Er ligt een nu kwalitatief goed en praktisch bruikbaar beeldkwaliteitsplan (bruikbaar om bouwaanvragen aan te toetsen). Als het advies van de AOK over het beeldkwaliteitsplan in bijlage 8 van de toelichting overkomt als weifelend, zie dan de aanpassing die in het beeldkwaliteitsplan is doorgevoerd: een aanpassing van het gehanteerde ruimtelijke concept: ‘dorpse wegbebouwing’ in plaats van ‘boerenerf’. In het advies staat: “Er is geen duidelijke keuze gemaakt in de ruimtelijke inrichting van het erf.” Die keuze is nu dus wel gemaakt: voor een concept dat echt klopt met dit bestemmingsplan.

6.1 Deze wijze van bekendmaking berust op een wettelijke verplichting

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening moet een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan op deze manier bekend worden gemaakt. De terinzagelegging van het genomen besluit / vastgestelde bestemmingsplan duurt zes weken. Belanghebbenden kunnen gedurende de 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. Voor het beeldkwaliteitsplan geldt dat het gepubliceerd moet worden om in werking te treden. Voor het beeldkwaliteitsplan bestaat geen juridisch vervolgtraject. Er is geen bezwaar of beroep tegen mogelijk. (Dat zelfde geldt ook voor verordeningen.)

Kanttekeningen
N.v.t.

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 'Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Deze afspraak wordt 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 alle buren over dit bestemmingsplan geïnformeerd.

Het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd conform de wettelijke vereisten. De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het vaststellingsbesluit.

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 plan wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Gedurende de beroepstermijn kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen
1. Zienswijzennota bestemmingsplan.
2. Bestemmingsplan 'Herziening Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken' (14 bestanden).
3. Zienswijzennota beeldkwaliteitsplan.

(Beeldkwaliteitsplan 'Klaarwater 2 Hoevelaken' bevindt zich in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan.)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer D.J. van Huizen	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2022-055

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 8 november 2022, “Vaststelling bestemmingsplan ‘Herziening, Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken’ en beeldkwaliteitsplan ‘Klaarwater 2 Hoevelaken’’;

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 zienswijzennota over het bestemmingsplan (bijlage 1 bij dit voorstel);
2. het bestemmingsplan ‘Herziening Woonzorghoeve, Klaarwater 2, Hoevelaken’, met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0189-0003 (bijlage 2 bij dit voorstel), gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de in de zienswijzennota opgenomen ‘Planaanpassingen bestemmingsplan’;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. in te stemmen met de zienswijzennota over het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij dit voorstel);
5. het beeldkwaliteitsplan ‘Klaarwater 2 Hoevelaken’ (bijlage 1 bij de plantoelichting) gewijzigd vast te stellen als welstandsnota in de zin van de Woningwet, met inachtneming van de in de zienswijzennota opgenomen ‘Planaanpassingen beeldkwaliteitsplan’;
6. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bekend te maken in De Stad Nijkerk en het Gemeenteblad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk van 15 december 2022.

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA