Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2021-017**	Zaaknummer:	**191573**
Onderwerp:	**Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 4e herziening Slichtenhorsterweg 41**		
Korte inhoud:	Het vaststellen van een bestemmingsplan op basis waarvan het mogelijk is het woonperceel Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk te herinrichten en daarmee het rijksmonumentale ensemble te versterken.		

Datum B&W:	16 februari 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

1. Het college stelt de raad voor:
   - In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
   - Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 4e herziening Slichtenhorsterweg 41' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
   - Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Inleiding

De bebouwing op het perceel Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk komt voor op de rijksmonumentenlijst maar het ensemble is in vervallen staat geraakt. Om die reden is het gewenst om de eigenaar van het perceel instaat te stellen het rijksmonumentale ensemble in ere te herstellen door middel van een herinrichting van het perceel. Daartoe maakt het ontwerpbestemmingsplan een vijftal zaken mogelijk:

1. Het realiseren van een bed and breakfast functie in de voormalige varkensschuur;
2. Ingebruikname van de deel als woning;
3. Aanpassen woonvlak;
4. Verleggen sloot;
5. Verplaatsen hooiberg.

Gedurende de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend, gericht op het in gebruik nemen van de deel bij de woning. De inhoud van deze zienswijze is geanalyseerd en meermaals besproken met de indiener om te komen tot een zorgvuldige belangenafweging.

U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.

Beoogd effect

Het creëren van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de versterking van het rijksmonumentale ensemble aan de Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk plaats kan vinden.

Argumenten

1. *Het college stelt de raad voor:*
   - *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;*

- *Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 4e herziening Slichtenhorsterweg 41' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;*

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 4e herziening Slichtenhorsterweg 41' vormt een juridisch-planologisch kader voor de herinrichting van het perceel Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk. Hiermee wordt het voor de eigenaar mogelijk om het rijksmonumentale ensemble te in stand te houden en zelfs te versterken. Dit is gewenst omdat het rijksmonumentale ensemble in vervallen staat is geraakt. De inhoud van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit vijf elementen, hierna toegelicht.

- *Het realiseren van een bed and breakfast functie in de voormalige varkensschuur;*

De systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017' biedt, bij omgevingsvergunning, reeds ruimte voor het starten van een bed and breakfast voorziening tot maximaal 100m^2 in bijgebouwen bij de woning. Deze mogelijkheid blijft in voorliggend ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd. Initiatiefnemer kan hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen. Vooruitlopend op die aanvraag is in het ontwerpbestemmingsplan reeds getoetst aan de parkeereis die voor deze functie zal gelden. In dit geval gaat het om 3 parkeerplaatsen specifiek voor de bed and breakfast functie en deze maken ook al onderdeel uit van het erfinrichtingsplan. Dit erfinrichtingsplan maakt als voorwaardelijke verplichting onderdeel uit van de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

- *Ingebruikname van de deel als woning;*

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het betrekken van de deel bij de woning zonder dat het plan ingrepen op de rijksmonumenten mogelijk maakt. In de Notitie zienswijzen en planaanpassingen is toegelicht dat dat deel van de deel dat binnen 25 meter van de gevel van het naastgelegen perceel is gelegen niet kan worden gebruikt als geurgevoelig object.

Wat betreft de beoogde verbouwingen en aanpassingen zoals beoogd door de eigenaar, die kunnen, na vaststelling (en onherroepelijkheid) van het ontwerpbestemmingsplan, in een aanvraag omgevingsvergunning door de eigenaar nader worden uitgewerkt. De initiatiefnemer is hierover al in gesprek met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Provincie Gelderland, Geldersch Genootschap en gemeente Nijkerk.

- *Aanpassen woonvlak;*

Als onderdeel van de ontwikkeling is het vlak behorende bij de bestemming 'Wonen' in de verbeelding uitgebreid. Om deze erfuitbreiding functioneel onderdeel van het erf uit te laten maken wordt de sloot verlegd naar de grens van het nieuwe woonperceel. De huidige sloot wordt gedempt. De landschappelijke kwaliteit van deze aanpassing wordt geborgd met een erfinrichtingsplan en de bestemming 'Groen' aan de zijde van het buurtperceel Slichtenhorsterweg 43 te Nijkerk. Het erfinrichtingsplan ziet ook op de inrichting van deze bestemming 'Groen'.

- *Verleggen sloot;*

Zoals reeds vermeld maakt het ontwerpbestemmingsplan het verleggen van de sloot mogelijk, waarmee de bestaande sloot dus wordt gedempt. Het waterschap Vallei en Veluwe stemt in met deze voorwaarden. Hiervoor is door BügelHajema, namens de eigenaar, de watertoets doorlopen. Voor de werkzaamheden wordt door de eigenaar een watervergunning aangevraagd.

- *Verplaatsen hooiberg*

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het realiseren van een nieuwe hooiberg, op cultuurhistorisch verantwoorde wijze, mogelijk, De nieuwe hooiberg wordt gerealiseerd als vervanging voor de recent omgewaaide hooiberg. Uit historische stukken (de kadastrale minuut van 1881 en 1887) is gebleken dat de hooiberg oorspronkelijk circa 12 meter achter de veestal stond. Op het erf wordt een nieuwe hooiberg met overkapping gerealiseerd met een oppervlakte van circa 59 m^2 – standaard is 40m^2. Het

erfinrichtingsplan verzekert de landschappelijke inpassing van de hooiberg. Het realiseren van de hooiberg dient bij omgevingsvergunning te gebeuren en in dat traject wordt de cultuurhistorische verantwoorde uitvoering meegenomen.

Zienswijzetermijn
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 juli 2020 tot en met 2 september 2020 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn dat het ter inzage lag, stond het een ieder vrij om een zienswijze in te dienen. In de Notitie zienswijzen en planaanpassingen bij onderhavig bestemmingsplan wordt de omgang met de ingediende zienswijzen beschreven. In de notitie wordt ook ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorstel is om het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen gewijzigd vast te stellen.

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

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 4e herziening Slichtenhorsterweg 41' is geborgd doordat ons college op basis van het besluit van 14 juli 2020 (kenmerk 191573) een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sloot. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen
Bij de beoordeling van de zienswijze is overgewogen dat de bestaande situatie niet in overeenstemming is met de Wet geurhinder en veehouderij en in het geval dat indiener iets wenst te wijzigen aan zijn bedrijfsvoering – het houden van meer dieren (zonder geuremissiefactor) – altijd een investering is vereist om aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) te voldoen. Dit geldt zowel in de bestaande situatie als in de situatie die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Echter, omdat het ontwerpbestemmingsplan, gelezen met de Notitie zienswijzen en planaanpassingen, een verkorting van 7 meter betekent, van de afstand tussen de woning in het plangebied en de stal van indiener, zullen deze kosten iets hoger zijn dan in de bestaande situatie én dan enkel in het geval indiener meer dieren in deze stal wenst te houden. Deze extra kosten bestaan uit het (lucht)dichtmaken van de gevels en de nok, meer dan in de bestaande situatie is vereist en komen in aanmerking voor tegemoetkoming in de vorm van planschade.

Financiën
Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en bijdragen, inclusief planschade, verhaalt via de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie
De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft in de Stad Nijkerk, de Staatscourant én op de gemeentelijke website gestaan. Tevens is uw gemeenteraad hierover per brief geïnformeerd. Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan, indien uw raad hiermee instemt, zal op gelijke wijze gebeuren.

Vervolg
Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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.

Afhankelijk van het eventueel beroep bij de Raad van State zal het bestemmingsplan onherroepelijk worden. Indien er geen beroep wordt aangetekend bij de Raad van State zal dit naar verwachting medio juni 2021 zijn. Indien er wel beroep wordt aangetekend bij de Raad van State zal dit op een later moment zijn, op z'n vroegst begin 2022.

Bijlagen

1. Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 4e herziening Slichtenhorsterweg 41'

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
mevrouw drs. R.C.B. de Jong	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-017

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 16 februari 2021 ‘Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 4e herziening Slichtenhorsterweg 41’;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Nijkerk 2017, 4e herziening Slichtenhorsterweg 41’ gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 22 april 2021.

de griffier, de voorzitter,

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