

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2025-030	Zaaknummer:	1284016
Onderwerp:	Raadsvoorstel en Besluit Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos'		
Korte inhoud:	Op het perceel Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken heeft initiatiefnemer het voornemen om verplaatsing en uitbreiding van de agrarische paardenhouderij en paardensporttak mogelijk te maken. Om de ontwikkeling te kunnen realiseren is natuurversterking nodig, dit is voorzien op gronden tussen de Weldammerlaan en het Hoevelakense Bos. Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor deze ontwikkelingen.		

Datum B&W:	1 april 2025	Portefeuillehouder:	Heutink-Wenderich
-----------------------	---------------------	----------------------------	--------------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos', zie bijlage 1;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0193-0002, zie bijlage 2;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeentebld), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website.

Inleiding

Op het perceel Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken heeft initiatiefnemer het voornemen om de verplaatsing en uitbreiding van de agrarische paardenhouderij en paardensporttak mogelijk te maken. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren, is natuurversterking nodig, aangrenzend aan het Hoevelakense Bos. Daarnaast bestaat een klein deel van de gronden van de natuurontwikkeling ook uit natuurcompensatie voor een andere ontwikkeling van initiatiefnemer op de Westerdorpsstraat 68 te Hoevelaken.

Met de raadsinformatiebrief van 13 december 2023 is uw raad geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos'.

Het bestemmingsplangebied bestaat uit 2 deelgebieden:

- Deelgebied 1 heeft betrekking op de percelen behorende bij de Westerdorpsstraat 97. Het ligt circa 200 m ten westen van de kern Hoevelaken. De locatie wordt grofweg begrensd door de Westerdorpsstraat aan de noordzijde, agrarische percelen aan de westzijde, de Rijksweg A1 aan de zuidzijde en een natuurgebied van Stichting Geldersch Landschap & Kasteelen (GLK) aan de oostzijde.

Het gemengde agrarische bedrijf van initiatiefnemer op de locatie Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken moeten worden beëindigd voor de ontwikkeling van het woningbouwgebied Klaarwater. De agrarische

activiteiten worden verplaatst naar Westerdorpsstraat 97. Daarvoor is het noodzakelijk het bestaande agrarische bedrijf naar Westerdorpsstraat 97 uit te breiden.

Het beëindigen van de agrarische activiteiten op Oosterdorpsstraat 174 wordt geregeld door middel van de anterieure overeenkomst. De planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van de locatie Oosterdorpsstraat 174 vindt plaats via een afzonderlijke procedure.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de verplaatsing en uitbreiding van de agrarische paardenhouderij en paardensporttak aan Westerdorpsstraat 97 mogelijk gemaakt. Het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Paardenhouderij' wordt uitgebreid met 2,1 ha. Rondom het perceel wordt landschappelijke inpassing gerealiseerd.

- Deelgebied 2 ligt circa 700 meter ten noordwesten van de kern van Hoevelaken. Het bevindt zich globaal tussen diverse agrarische percelen, een woonperceel en een maatschappelijk perceel. Het betreft gronden op percelen gelegen tussen de Weldammerlaan en het Hoevelakense Bos.

Deelgebied 2 heeft een omvang van circa 2,2 ha. Het heeft betrekking op de gronden behorende bij de natuurontwikkeling vanwege de voorgenomen ontwikkeling die binnen deelgebied 1 plaatsvindt. Daarnaast bestaat een klein deel van de gronden van de natuurontwikkeling ook uit natuurcompensatie voor de ontwikkeling op Westerdorpsstraat 68 te Hoevelaken. Daar is natuurcompensatie nodig in verband met een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het bouwen van een garage van en omliggende ruimte binnen Gelders Natuurnetwerk. Deze natuurcompensatie valt ook binnen de aangegeven gronden van deelgebied 2 en wordt ook met voorliggend plan van de locatie Westerdorpsstraat 97 als natuur bestemd.

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en hebben tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Ook zijn er ambtshalve enkele punten geconstateerd die aanpassing vereisen. Tevens hebben aanpassingen en aanvullingen van de ecologische onderzoeken tijd in beslag genomen. Inmiddels is dat ook gereed. Om die reden wordt uw raad nu voorgesteld om het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos' gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van het 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos' Hoevelaken', met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen die zijn genoemd in de bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos'. Daarmee wordt het planologisch-juridisch kader geregeld voor de verplaatsing en uitbreiding van de agrarische paardenhouderij en paardensporttak op Westerdorpsstraat 97 en de natuurcompensatie tussen de Weldammerlaan en het Hoevelakense Bos.

Argumenten

1.1 De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen

De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld. Van de resultaten is verslag gemaakt in de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos'. De nota treft u als bijlage 1 aan.

Zienswijze 1 gaat globaal over de voorgenomen natuurcompensatie in relatie tot de ontsluiting van het perceel van reclamant, het voorgenomen plan van reclamant zelf en de planvorming voor de uitbreiding van het Hoevelakense Bos.

Zienswijze 2 gaat globaal over de effecten van de uitbreiding van de paardenhouderij tot het perceel van reclamant dat er naast ligt. Door reclamant wordt met name ingegaan op het uitzicht, woon- en leefomgeving, geluidshinder, het soort activiteiten, archeologie bodem en afwatering en de voorgenomen natuurinrichting. Zienswijze 3 gaat over de relatie tussen de uitbreiding van de paardenhouderij en landschappelijke inpassing in relatie tot het ontwerp-tracébesluit van de Aanpak Knooppunt Hoevelaken.

De beoordeling van twee zienswijzen geven ons aanleiding om u voor te stellen om het plan op enkele onderdelen inhoudelijk aan te passen. Deze aanpassingen zijn in de nota verantwoord.

In de periode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de voorbereiding van de besluitvorming zijn tevens enkele onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Daarbij zijn onder andere ook ecologische onderzoeken aangepast en aangevuld. De onjuistheden en resultaten van de ecologische onderzoeken geven ook aanleiding om u voor te stellen het plan gewijzigd vast te stellen. Dit is eveneens verantwoord in de genoemde nota.

2.1 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan voldoet aan goede ruimtelijke ordening

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, valt dit plan nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is nog sprake van een bestemmingsplan.

Met het bestemmingsplan is het hele traject doorlopen voor het opstellen van een dergelijk plan. Vooroverleg met instanties en participatie met omwonenden heeft plaatsgevonden. Het uitgevoerde onderzoek toont aan dat met in achtneming van de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

De Wro schrijft in artikel 3.1 voor dat de gemeenteraad bevoegd gezag is om dit bestemmingsplan vast te stellen. Gelet op de doorlopen procedure en met inachtneming van de uitkomsten uit deze procedure, daaronder begrepen de conclusie uit de zienswijzennota, wordt u daarom verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan treft u als bijlage 2 bij dit voorstel aan.

2.2 Samenhang met uitbreiding Hoevelakense Bos, separate ontwikkelingen

Voor de agrarische paardenhouderij en paardensporttak op het perceel is natuurcompensatie en -versterking nodig. Dit vindt plaats aangrenzend aan het Hoevelakense Bos. Dit wordt in samenhang gedaan met de uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Het zijn separate ontwikkelingen. Dit is ook aan u voorgelegd in het raadsvoorstel voor het Voorlopig Ontwerp van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos dat op 28 maart 2024 door u is vastgesteld.

3.1 De afspraken over de financiële uitvoerbaarheid en verplichtingen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Met initiatiefnemer zijn concrete afspraken gemaakt over de financiële uitvoerbaarheid van het plan en de wederzijdse verplichtingen. Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin deze afspraken zijn vastgelegd. Om deze reden is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling zal initiatiefnemer ook bijdragen aan kosten voor bovenwijkse voorzieningen. Als het programma Kostenverhaal en financiële bijdragen is vastgesteld kan daaruit ook een verhoging of creditering van deze bijdrage uit volgen.

4.1 Het vaststellingsbesluit voor de kennisgeving en verdere procedure.

Na besluitvorming door u wordt het vaststellingsbesluit via een openbare kennisgeving bekend gemaakt. Daarmee legt u het plan voor beroep ter inzage. In deze fase krijgt een ieder die een zienswijze heeft ingediend of kan aantonen een belang te hebben in het plangebied de gelegenheid in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan dient, gelet op deze verplichte kennisgeving, op de gebruikelijke wijze opnieuw gepubliceerd te worden.

Kantttekeningen

2.1 Dit bestemmingsplan wordt nog onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgesteld

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerp van dit bestemmingsplan vóór deze datum in procedure (terinzagelegging) is gebracht, blijft de Wro van toepassing 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. Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het vanaf dat moment deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door u vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

2.2 Natuurvergunning stikstof is nodig

In dit geval is voor stikstof sprake van intern salderen voor de gebruiksfase. De stikstofberekening is daarvoor opgesteld en goedgekeurd door de Omgevingsdienst (ODDV). Op basis van eerdere uitspraak van de Raad van State was hiervoor geen natuurvergunning nodig. Echter op 18 december 2024 heeft de Raad van State aangegeven dat daarvoor toch een natuurvergunning nodig is. Ook heeft de Raad van State op 22 januari 2025 een uitspraak gedaan over het uitblijven van voldoende maatregelen die de stikstofuitstoot moeten verlagen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet in het kader van de uitvoerbaarheid worden nagegaan of er geen negatieve effecten op natuur optreden en indien nodig of een natuurvergunning verkregen kan worden. Dit betekent dat de vergunning nog niet verkregen hoeft te zijn op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. In dit geval is de natuurvergunning dus pas benodigd op het moment dat de (bouw)vergunning wordt aangevraagd. Er is een risico dat de vergunning niet kan worden verleend, moet worden aangepast of dat het vertraging oplevert. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte gesteld.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Door middel van de anterieure overeenkomst (inclusief planschadeovereenkomst) die voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan met de initiatiefnemer is afgesloten, is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. De ontwikkeling gebeurt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Ook planschadekosten komen volledig ten laste van de initiatiefnemer.

Communicatie

Op 28 juni 2022 heeft er een inloopavond plaatsgevonden voor buurtbewoners uit de nabije omgeving van Westerdorpsstraat 97. Hierbij is het gehele plan met de voorgenomen ontwikkeling in deelgebied 1 inhoudelijk toegelicht. Daarnaast zijn de procedures voor het bestemmingsplan (inclusief de natuurontwikkeling in deelgebied 2) kenbaar gemaakt en is er ruimte geweest voor vragen en opmerkingen door buurtbewoners. Hierdoor hebben buurtbewoners op een actieve wijze mee kunnen denken rondom de voorgenomen ontwikkeling. Een verslag van deze inloopavond is toegevoegd als bijlage 17 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Naast de buurtbewoners is ook de stichting 'Hoevelaken bereikbaar en leefbaar' betrokken bij de voorgenomen planontwikkeling. Hierbij is in begin november 2023 een informatief gesprek gehouden, waarbij de stichting geïnformeerd is over de inhoudelijke planuitwerking in deelgebied 1 en 2. Tijdens dit overleg is er ruimte geweest voor vragen en/of opmerkingen door het bestuur van de stichting. Een verslag van dit overleg is toegevoegd als bijlage 18 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Tijdens de tervisielegging zijn er drie zienswijzen ontvangen. Begin 2025 zijn de indieners van de zienswijzen tussentijds per brief geïnformeerd over de stand van zaken van het proces.

Naar aanleiding van ons besluit het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor te leggen hebben de indieners van een zienswijze wederom een brief van ons ontvangen. In deze brief zijn zij uitgenodigd om een afspraak te maken met ambtenaren. Het doel van deze uitnodiging is de reclamanten, vooruitlopend op de behandeling van het raadsvoorstel, in één-op-één gesprekken een toelichting te geven op de beantwoording van de ingediende zienswijze.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft genomen, leggen wij binnen zes weken na de vaststelling het plan opnieuw ter inzage voor de beroepsprocedure (kennismakingsbesluit). Dit wordt dit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in De Stad Nijkerk. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via het Digitaal Stelsel Omgevingsloket. Op grond van artikel 3.8 van de Wro 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 en de indieners van de zienswijzen worden 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 inzage termijn) beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij bij het bestemmingsplan een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos'

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

de heer drs. J.G. de Jager

mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

RAADSBESLUIT

Nummer: 2025-030

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 1 april 2025;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos', zie bijlage 1;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0193-0002, zie bijlage 2;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos' elektronisch bekend te maken op de website officiëlebekendmakingen.nl (Gemeentebld), in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 22 mei 2025,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

mevrouw T.T.E. DE JONGE-RUITENBEEK