Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2025-072**	Zaaknummer:	**1985484**
Onderwerp:	**Raadsvoorstel en Besluit Vaststelling bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken'**		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de transformatie van een agrarisch perceel met een manege / paardenhouderij naar een landgoed met een woon(zorg)functie met 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg voor mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen met bijbehorende gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Tijdens de wettelijk verplichte terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente twee zienswijzen ontvangen, die geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Ambtshalve is het gewenst om de gebruiksregels in het ontwerpbestemmingsplan aan te vullen met een specifieke gebruiksregel, waarin de voorgeschreven programmering conform de gemeentelijke Woonvisie is opgenomen (sociale en middeldure koop en huur). De ‘Nota van zienswijzen en planaanpassingen, bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ en het bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ worden nu ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.		

Datum B&W: 9 september 2025		Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. de ‘Nota van zienswijzen en planaanpassingen, bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ behorend bij het bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ vast te stellen overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage. Dit betekent onder meer dat een inhoudelijke ambtelijke aanpassing moet plaatsvinden in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ (met planidentificatie NL.IMRO.0267.BP0205-0002) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorliggende raadsvoorstel;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’.

Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ behelst de transformatie van een agrarisch perceel met een manege / paardenhouderij naar een landgoed met een woon(zorg)functie met 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg voor mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen met bijbehorende gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Het college van B&W heeft op 13 december 2023 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ en besloten om het gedurende zes weken ter inzage te leggen. Over deze woningbouwontwikkeling c.q. transformatie naar een landgoed met een woon(zorg)functie en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch mogelijk dient te maken, hebben wij u in de tweede helft van december 2023 per brief geïnformeerd.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024. Tijdens deze periode heeft de gemeente twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Daarnaast heeft het college van B&W met ingang van donderdag 17 juli 2025 tot en met woensdag 27 augustus 2025 het ontwerpbesluit 'Vaststellen hogere grenswaarden Wet geluidhinder' ter inzage gelegd. Hierop heeft de gemeente geen zienswijze ontvangen. Dit betekent dat voor de onzelfstandige wooneenheden en voor de meest noordelijk geplande seniorenwoningen een hogere geluidsbelasting (hogere grenswaarde) van maximaal 54 dB wordt toegestaan ten gevolge van wegverkeersgeluid afkomstig van de Oosterdorpsstraat.

Beoogd effect
Het juridisch mogelijk maken van de realisering van een landgoed met een woon(zorg)functie met 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg voor mensen met dementie en 29 reguliere seniorenappartementen met bijbehorende gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Dit alles met behoud van een goede fysieke leefomgeving en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving.

Argumenten
1. Tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan dient de raad ook een besluit te nemen over de vaststelling van de 'Nota van zienswijzen en planaanpassingen, bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken'.
Daarmee neemt de raad een besluit over de wijze waarop het college de zienswijzen heeft afgehandeld en over de ambtshalve aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan. In deze 'Nota van zienswijzen en planaanpassingen' staan een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan. Hierbij is per onderdeel van de zienswijze aangegeven dat dit niet leidt tot een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan. Ook de ambtshalve aanpassingen in de planregels en in de toelichting bij het bestemmingsplan worden in de nota beschreven en toegelicht. De belangrijkste aanpassing betreft een inhoudelijke wijziging, die leidt tot een aanvulling van de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen – Woongebouw' met een extra regel. Hierin is de voorgeschreven programmering conform de Woonvisie opgenomen. Hiermee is juridisch geborgd dat de te realiseren reguliere seniorenappartementen bestaan uit minimaal 35% sociale woningen (huur en koop waarvan maximaal 5% sociale koop) en minimaal 25 % middeldure huur- en / of koopwoningen (waarvan 10% uit het lage en 15% uit het hoge middensegment).

2.1. De geplande woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, zoals is vereist op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Het landgoed met woon(zorg)functie voorziet in een behoefte van senioren op leeftijd en iets minder oude senioren aan een woning met zorg in de nabijheid, waaronder 24-uurszorg. Ter plaatse van het nieuwe woongebied en in de omgeving daarvan is sprake van het behoud van een goede fysieke leefomgeving en een goed woon- en leefmilieu. Ook voldoet de ontwikkeling aan alle wettelijke vereisten en aan het gemeentelijke en provinciale beleid. Bijkomend voordeel is dat de bestaande geur(hinder)cirkel verdwijnt, waarmee ook ruimte ontstaat voor de ontwikkeling van de woningen, die zijn voorzien in het noorden van de nieuwe wijk Klaarwater.

2.2. De artsen van de lokaal werkzame Huisartsenpraktijk De Ronde Tafel hebben toegezegd de medische (dag)zorg te willen leveren voor de bewoners van de 48 onzelfstandige wooneenheden.
Het lokale zorgaanbod kan voorzien in de zorgbehoefte van deze senioren op leeftijd. Daarmee is de noodzakelijke huisartsenzorg voor deze groep voldoende geborgd.

2.3. De gemeente heeft géén zienswijzen ontvangen die zouden moeten leiden tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.
Ook de ambtshalve aanpassingen staan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

2.4. De raad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.
Omdat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór 1 januari 2024, is de Wro van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan, zo is bepaald in de Invoeringswet Omgevingswet. Ingevolge artikel 3.1 van de Wro vormt de vaststelling van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college bereidt de besluitvorming van de gemeenteraad voor.

2.5. Vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is de volgende wettelijk voorgeschreven stap in de procedure.
Deze processtap, die komt na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, staat in artikel 3.8 van de Wro.

3. Het vaststellen van een exploitatieplan is op grond van Afdeling 6.4 (artikel 6.12, lid 2) 'Grondexploitatie' van de Wro niet vereist.
De gemeente en de particuliere grondeigenaar hebben namelijk een anterieure overeenkomst afgesloten. Op basis hiervan is de grondeigenaar verplicht om de ambtelijke begeleiding van de bestemmingsplanprocedure te betalen, een bijdrage te leveren aan de kosten voor bovenwijkse voorzieningen en de gemeentelijke kosten te betalen voor een eventuele tegemoetkoming in planschade / nadeelcompensatie als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Financiën
De vaststelling van het bestemmingsplan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. De particuliere grondeigenaar ontwikkelt en realiseert de woningbouw voor eigen rekening en risico. Zie verder hierboven onder argument 3.

Communicatie
Na het collegebesluit ontvangen de indieners van de zienswijzen van de gemeente de 'Nota van zienswijzen en planaanpassingen, bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken' en een uitnodiging om aanwezig te zijn bij de behandeling van het bestemmingsplan in de vergadering van de raadscommissie. In de uitnodiging wijst de gemeente de indieners op de mogelijkheid om gebruik te maken van het inspreekrecht.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan oktober aanstaande heeft vastgesteld (ervan uitgaande dat dat gebeurt), legt de gemeente het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. De terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangekondigd via een publicatie op de gemeentepagina van Stad Nijkerk en in het elektronisch Gemeenteblad. In de publicatie verstrekt de gemeente onder meer informatie over de wijze waarop iemand bij de Raad van State beroep kan instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente stelt zowel de indieners van de zienswijzen als de eigenaar van de gronden van het plangebied op de hoogte van de vaststelling van het bestemmingsplan en de terinzagelegging ervan.

Vervolg
Zie onder voorgaande kopje 'Communicatie'

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en planaanpassingen, bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’
2. Ontwerpbestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ met bijbehorende toelichting

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: 2025-072

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 september 2025;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ‘Nota van zienswijzen en planaanpassingen, bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ behorend bij het bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ vast te stellen overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage. Dit betekent onder meer dat een inhoudelijke ambtelijke aanpassing moet plaatsvinden in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’ (met planidentificatie NL.IMRO.0267.BP0205-0002) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het voorliggende raadsvoorstel;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan ‘Oosterdorpsstraat 174 Hoevelaken’.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 30 oktober 2025,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek