Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2023-036**	Zaaknummer:	**1347919**
Onderwerp:	**Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 8e herziening Bunschoterweg 39**		
Korte inhoud:	Voorstel tot vaststelling ontwerpbestemmingsplan op basis waarvan de parkeermogelijkheden op het perceel Bunschoterweg 39 vergroot worden. Aan de achterzijde van het perceel wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarmee de landschappelijke kwaliteiten op en rond het perceel worden behouden en versterkt.		

Datum B&W:	9 mei 2023	Portefeuillehouder:	Wethouder Esther Heutink-Wenderich

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Nijkerk 2017, 8e herziening Bunschoterweg 39’, met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0197-0002, ongewijzigd vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Inleiding

Op het perceel Bunschoterweg 39 is het software bedrijf Paragin BV gevestigd. Paragin BV is een bedrijf dat gestaag groeit. In de huidige situatie zijn 20 FTE werkzaam en zijn er vijftien parkeerplaatsen op het perceel. Paragin BV heeft in 2022 een vergunning verkregen voor het uitbreiden van het bedrijfsgebouw en geeft aan dat incidenteel meer parkeerplekken nodig zijn dan de kengetallen uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021-2026 voorschrijven. Paragin BV heeft om die redenen een verzoek ingediend om aan de achterzijde van het perceel in parkeerplaatsen te voorzien. Het plan van Paragin BV betreft een uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten behoeve van parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek is getoetst aan het geldende beleid en geconcludeerd dat de beoogde situatie voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening. De motivering is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Nijkerk 2017, 8e herziening Bunschoterweg 39. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 februari 2023 tot en met donderdag 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Uw raad is per brief geïnformeerd over het ter inzage leggen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Nu wordt uw raad voorgesteld dit ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Op het perceel is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2’ van kracht, vastgesteld door uw raad op 30 mei 2022. Voor de beoogde ontwikkeling moet de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Bedrijf - Niet Agrarisch’ worden gewijzigd. De regels in het bestemmingsplan bevatten geen algemene regeling voor de uitbreiding van de bestemming ‘Bedrijf – Niet Agrarisch’ waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Uw gemeenteraad is daarvoor bevoegd gezag.

Beoogd effect
Het creëren van een juridisch-planologisch kader voor de uitbreiding van de bestemming ‘Bedrijf – Niet Agrarisch’ op het perceel Bunschoterweg 39 te Nijkerk, zodat een gedeelte van de gronden op het perceel ten noorden van het bedrijfsgebouw kunnen worden gebruikt ten behoeve van parkeren. Met een landschappelijk inpassingsplan wordt het landschap ter plaatse versterkt, dit is gewaarborgd in het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting én via de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer is aangegaan.

Argumenten
1.1 Het plan betekent een verbetering van de verkeersveiligheid
In de huidige situatie wordt krap voldaan aan de parkeereisen zoals wij die als gemeente stellen op basis van de Nota Parkeernormen 2021-2026. Paragin BV (hierna: initiatiefnemer) geeft aan dat er dagen zijn waarop de parkeervraag groter is dan het aantal beschikbare plekken. Er zijn geen openbare parkeervakken in de buurt, en parkeren aan de weg op de rijbaan is onwenselijk. Parkeren in de groenstrook tussen de rijbaan en het fietspad is mogelijk, maar brengt risico’s met zich mee (veilig kunnen in- en uitstappen, oversteken). Het plan heeft om die reden een positieve invloed op de verkeersveiligheid.

1.2 De uitbreiding van de bedrijfsbestemming past binnen de lijnen van het historische veenontginningslandschap
De impact van het achterste gedeelte van het perceel op het aangrenzende landschap is beperkt, mede omdat de achtererven van naburige percelen even ver of verder het landschap insteken. De voorgenomen aanleg van parkeerplaatsen en de daarmee gepaard gaande herinrichting van het perceel hebben geen negatieve consequenties voor de te beschermen landschappelijke waarden. Met de beoogde herinrichting ontstaat door de situering van de parkeerplaatsen en het verkleinen van de berging een nieuw doorzicht naar het achtergelegen open landschap. De oprit en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd met waterdoorlatende doorgroeistenen. Hagen langs de toegang en de oostelijke perceelsgrens. De westelijke bomenrij wordt versterkt en uitgebreid. Op het achter terrein worden ook fruitbomen toegevoegd. Al met al een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie met een verkeersveilige op de toekomstgerichte oplossing voor de parkeervraag. De voorgestelde beplanting is akkoord. Ook het versterken van de beplanting langs de westelijke perceelsgrens is positief.

Het opgestelde bestemmingsplan bevat een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing’. Met deze specifieke bouwaanduiding legt het bestemmingsplan juridisch vast dat de uitbreiding van de bestemming ‘Bedrijf – Niet Agrarisch’ niet voor gebouwen en andere bouwwerken kan worden gebruikt. Kortom, de uitbreiding van de bedrijfsbestemming wordt enkel gebruikt voor de nieuwe parkeerplaatsen en de bijbehorende landschappelijke inpassing.

1.3 De aanleg van de parkeerplaatsen wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd
Er moet een deel van de bebouwing gesloopt worden en er moet een heg verwijderd worden, daarnaast kan de aanleg van de parkeerplaatsen de nodige verstoring met zich meebrengen voor weidevogels. Het bestemmingsplan beschermt de weidevogels in dit gebied onder andere met de aanduiding ’overige zone – weidevogelgebied’ in artikel 8.4 van het vast te stellen bestemmingsplan. Gelet op deze bescherming is de aanleg van de parkeerplaatsen alleen mogelijk buiten de broedperiode van weidevogels. Per vogelsoort zijn er verschillende broedperiodes, over het algemeen loopt het broedseizoen van 1 maart tot en met 15 juli.

In het voortraject is initiatiefnemer erop gewezen dat de aanleg van de parkeerplaats buiten de broedperiode plaats moet vinden. Hier is door initiatiefnemer mee ingestemd. Omgevingsdienst de Vallei

is daarnaast ook op de hoogte gesteld om hier op toe te zien. Na het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het voor initiatiefnemer mogelijk om de parkeerplaatsen aan te leggen.

1.4 Gelet op bovenstaande motiveert het bestemmingsplan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat rondom de planlocatie en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening
Op 24 januari 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan met titel ‘Buitengebied Nijkerk 2017, 8e herziening Bunschoterweg 39, ter inzage te leggen. Van donderdag 9 februari 2023 tot en met donderdag 23 maart 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarnaast zijn er ook ambtshalve geen zaken geconstateerd die aanpassing nodig hebben. Om die reden wordt uw gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen, zonder wijzigingen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft in artikel 3.1 voor dat de gemeenteraad bevoegd gezag is een bestemmingsplan vast te stellen. Gelet op de doorlopen procedure wordt u daarom verzocht het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen
Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. De uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Bunschoterweg 39’ is geborgd doordat een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers van het plan, c.q. de eigenaren van het plangebied, is gesloten. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen
1.1 het aanleggen van parkeerplaatsen is buiten het broedseizoen onder voorwaarden ook mogelijk
Indien initiatiefnemer eerder met de werkzaamheden wil beginnen moet een ecoloog onderzoeken of er weidevogels in de gebouwen en het achterliggende rustgebied voor de weidevogels en ganzen aanwezig zijn.

1.2 geen belemmeringen voor nabijgelegen woningen
Rondom de planlocatie zijn enkele woningen aanwezig, namelijk de adressen Bunschoterweg 37c, 41, 41a en 43. De uitbreiding met parkeerplaatsen gebeurt aan de achterzijde van de planlocatie, van deze woningen af waardoor er geen sprake is van verkorting van de afstand van de afstand tussen het bedrijf op er planlocatie en de omliggende woningen. Vanuit milieuzonering zijn er dan ook geen aandachtspunten voor deze ontwikkeling. Ook op dit punt is er geen belemmering tegen het vaststellen van het bestemmingsplan.

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 anterieure overeenkomst die de gemeente per 28 maart 2023 met de initiatiefnemer heeft gesloten. De gemeente brengt de legeskosten conform de anterieure overeenkomst in rekening bij de initiatiefnemer en in het geval van een planschadeverzoek wordt de eventueel toe te kennen planschade conform de anterieure overeenkomst verrekent.

Communicatie
De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft in de Stad Nijkerk, het Gemeenteblad (officiëlebekendmakingen.nl) én op de gemeentelijke website gestaan. Tevens is uw gemeenteraad

hierover per brief geïnformeerd. Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan, indien uw raad hiermee instemt, gebeurt op gelijke wijze.

Vervolg
Indien uw raad instemt met het voorstel en daarmee het ontwerpbestemmingsplan vaststelt, dient het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te worden bekendgemaakt en gezamenlijk met het vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende de inzage termijn staat het belanghebbenden vrij om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien daarvan sprake is wordt uw raad hierover op passende wijze geïnformeerd.

Het instellen van een eventueel beroep bij de Raad van State bepaalt wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk kan worden. Indien geen beroepsschrift bij de Raad van State wordt ingediend zal dit naar verwachting medio september 2023 zijn. Indien wel beroep wordt aangetekend bij de Raad van State zal dit op een later moment zijn, op z'n vroegst eind 2024. Indien het tot een beroep komt is mogelijk nieuwe besluitvorming vereist.

De initiatiefnemer wordt, eveneens, geïnformeerd over uw besluit en de bovengenoemde vervolgstappen in de procedure.

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Nijkerk 2017, 8e herziening Bunschoterweg 39’ bestaande uit:
    a. Toelichting
    b. Regels
    c. Inpassingsplan
    d. Verbeelding

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

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

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-036

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 mei 2023 met titel ‘Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 8e herziening Bunschoterweg 39’;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Nijkerk 2017, 8e herziening Bunschoterweg 39’, met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0197-0002, ongewijzigd vast te stellen;
2. 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 juni 2023,

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