Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2022-035**	Zaaknummer:	**180750**
Onderwerp:	**Vaststelling bestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen**		
Korte inhoud:	Het vaststellen van een bestemmingsplan op basis waarvan het mogelijk is een woning met bijgebouw als onderdeel van functieverandering te realiseren aan de Van Dijkhuizenstraat ongenummerd nabij 8 te Nijkerkerveen (perceel 1591).		

Datum B&W:	10 mei 2022	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de 'Notitie beantwoording zienswijzen' bestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen;
2. het bestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de 'Notitie beantwoording zienswijzen';
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Inleiding

In 2015 is het bestemmingsplan "Nordengoed, Slichtenhorsterweg 41, Nijkerk" door de raad van Nijkerk vastgesteld. Dit plan maakt het mogelijk om het door de eigenaar te renoveren monumentale boerderijcomplex Nordengoed te herinrichten en op basis van sloopmeters een woning te realiseren nabij het perceel Slichtenhorsterweg 39. Genoemd bestemmingsplan is in 2016 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is door omwonenden een zienswijze tegen de woning aan de Slichtenhorsterweg ingediend, maar deze is niet betrokken in de overweging van de Afdeling om het bestemmingsplan te vernietigen. De reden voor vernietiging was dat het in dit bestemmingsplan opgenomen functieveranderingsbeleid niet voldoende was verankerd in gemeentelijk beleid.

De initiatiefnemer heeft enige tijd geleden wederom verzocht om op zijn perceel aan de Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk functieverandering toe te passen. De aanvraag houdt ten aanzien van de locatie van de te realiseren woning een wijziging in ten opzichte van het vernietigde bestemmingsplan.

Het nieuwe plan voorziet in de sloop van 1.000m2[1] voormalige agrarische gebouwen en behoud en restauratie van de monumentale boerderij Nordengoed met bijbehorende monumentale bijgebouwen op Slichtenhorsterweg 41. Vanwege de monumentale waarde van dit erfensemble is het niet wenselijk om op het bestaande erf een nieuwe woning toe te voegen. Daarom wordt voorgesteld om de nieuwe woning op het eveneens bij aanvrager in bezit zijnde perceel aan de Van Dijkhuizenstraat nabij 8 (perceel 1591) te realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Geadviseerd wordt de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

[1] Uit de sloopmeters registratie volgt dat in totaal 1.341m2 zijn gesloopt, kenmerk 1228603

Beoogd effect
Een goede ruimtelijke ordening voor het buitengebied van Nijkerk.

Argumenten
Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in de 'Notitie beantwoording zienswijzen' bestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de 'Notitie beantwoording zienswijzen';
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergrond van het plan, een beschrijving van de planologisch te verankeren onderwerpen, de uitvoerbaarheid en de planopzet. In de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de regels en de plankaart, vindt de planologische verankering van alle mee te nemen onderwerpen.

1. Zienswijzen op het bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 september 2021 tot en met 4 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Buiten de termijn voor het indienen van de zienswijze is er één zienswijze ingediend. Deze is buitenbehandeling gesteld.
De ingediende zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden van de beoogde locatie voor de nieuw te bouwen woning. Over de zienswijzen heeft op initiatief van de gemeente nader overleg plaatsgevonden met de indieners. Dit overleg heeft niet geleid tot intrekking van de zienswijzen. Slechts één indiener heeft geen gehoor gegeven aan het verzoek tot overleg inzake de zienswijze. In bijgevoegde zienswijzennota wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijzen en de voorgestelde reactie van het college op de naar voren gebrachte gronden.

De belangrijkste onderdelen van de zienswijzen zijn dat de indieners van mening zijn dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van het functieveranderingsbeleid en dat sprake is van strijdigheid met de structuurvisie. Daarnaast hebben indieners bezwaar tegen de beoogde locatie en ontsluiting voor de nieuwe woning. Ook vrezen zij voor de aantasting van de natuur en leefgebied van de dieren. Verder is er aandacht gevraagd voor de planregels met betrekking tot het aspect "leiding en gas".

In de zienswijzennota wordt aangegeven waarom het plan past binnen het functieveranderingsbeleid. Er is sprake van een gestopt agrarisch bedrijf en van voormalige agrarische bebouwing. Ingevolge het functieveranderingsbeleid kan deze bebouwing gesloopt worden en een nieuwe woning worden gerealiseerd; dit levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

Voorts wordt in de zienswijzennota een toelichting gegeven op de afweging van de locatie voor de bouw van een nieuwe woning en waarom wordt ingestemd met de in dit plan voorziene locatie. Vanwege cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten is het niet wenselijk om een woning te realiseren op of direct bij het bestaande bouwperceel op Slichtenhorsterweg 41. Het plan is voorgelegd aan coördinatiegroep Regio Foodvalley. Deze heeft (gezien de cultuurhistorische waarde van de slooplocatie) geen bezwaren gezien voor het aanbieden van maatwerk aan initiatiefnemer door de woning te bouwen buiten de slooplocatie.

2. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen
Naar aanleiding van de zienswijzen worden een deel van de planregels met betrekking tot de gastransportleidingen gewijzigd (zie p. 8 van de Notitie beantwoording zienswijzen). De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om verdere aanpassingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.
Het advies is om de raad voor te stellen om in te stemmen met de notitie beantwoording zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd (nabij 8) gewijzigd vast te stellen.

3. 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 Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen is geborgd doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

Kanttekeningen
Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente contact opgenomen met de indieners. Het overleg met de indieners heeft niet geleid tot intrekking van de zienswijzen.

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 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Bijlagen
1. Notitie beantwoording zienswijzen
2. Ontwerpbestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd (nabij 8), Nijkerkerveen
3. Schetsontwerp Functieverandering Van Dijkhuizenstraat te Nijkerkerveen
4. Situatietekening ontsluiting van het plangebied

Met vriendelijke groet,

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

de heer D.J. van Huizen de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2022-035

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 mei 2022 ‘Vaststelling bestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen’

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 zienswijzen zoals opgenomen in de ‘Notitie beantwoording zienswijzen’ bestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen;
2. Het bestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de ‘Notitie beantwoording zienswijzen’;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk 23 juni 2022,

de griffier, de voorzitter,

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