MEMO

BESTEMD VOOR:	: Commissie/Raad
DATUM	: 17 juni 2022
ONDERWERP	: Beantwoording vragen commissie
VAN	: College/wethouder Heutink – Wenderich

Achtergrondinformatie

Informatie en nadere onderbouwing raadsvoorstel Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen (2022-035) naar aanleiding van bespreking in raadscommissie I op 9 juni. In deze memo zijn de onderbouwingen weergegeven.

1. **Wat zijn de inzetbare meters en hoe zijn deze geregeld/geregistreerd. Ook bekijken wanneer ze gesloopt zijn en eventueel laten zien dat ze geregistreerd zijn.**

Reactie: Op pagina 1 van het raadsvoorstel van 10 mei 2022 is hierover het volgende uitgelegd: *Uit de sloopmeters registratie volgt dat in totaal 1.341m2 zijn gesloopt, kenmerk 1228603*. De brief is bijgevoegd. Uit de brief volgt dat op 10 april 2018 gecontroleerd en geconstateerd is dat de te slopen bebouwing (inclusief fundering) op het perceel Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk, is gesloopt en verwijderd. Sloopmeters die in aanmerking komen om ingezet te worden voor functieverandering en of verkoop, worden door ons geregistreerd. Daarbij geldt dat de initiatiefnemer zelf kan beslissen of hij financiële middelen voor zijn sloopmeters ontvangt of het recht op een woning. Wanneer iemand sloopmeters wil kopen of inzetten checken wij of ze zijn geregistreerd en inzetbaar zijn. De meters die vrij zijn gekomen op de Slichtenhorsterweg zijn geregistreerd en inzetbaar.

2. **Hoe is het nu geregeld met het functieveranderingsbeleid aangezien het de vorige keer bij de Raad van State is vernietigd.**

Reactie: Het bestemmingsplan Nordengoed is op 13 januari 2016 vernietigd door de Raad van State. Een belangrijk vernietigingsgrond voor het Bestemmingsplan Nordengoed is geweest dat nog geen sloop had plaatsgevonden ten tijde van de bestemmingsplanprocedure. Hoewel er ook sprake is geweest van een voornemen om te bouwen buiten de slooplocatie, heeft de Raad van State dit niet aangevoerd als vernietigingsgrond.

In 2016 heeft er een aanpassing plaatsgevonden van het functieveranderingsbeleid. De inzet van sloopmeters geldt nog steeds als een harde vereiste. Zoals uitgelegd in de zienswijzenota is het functieveranderingsbeleid ook opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. De aanvraag voldoet aan dit (aangepaste) beleid. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf (ongeacht of het al omgezet is naar wonen) die in aanmerking komt voor functieverandering en past binnen de uitgangspunten van het nieuwe beleid. Functieverandering kan ook pas plaatsvinden als de bestemming is omgezet naar wonen. De reden hiervoor is het voorkomen dat een bouwrecht blijft bestaan en de schuren alsnog terug gebouwd kunnen worden.

3. **Betere en heldere motivatie waarom voor deze locatie is gekozen en zijn er ook ander locaties besproken en waarom die niet in aanmerking zijn gekomen.**

Allereerst is het goed om te benadrukken dat gemeente Nijkerk geen systeem kent waarbij zij voor dergelijke particuliere initiatieven gemeente gronden toewijst of in bezit heeft voor dergelijke initiatieven. Dit gebeurt ook niet voor lokale ondernemers die bijvoorbeeld in het kader van het detailhandelsbeleid een geschikte ruimte dienen te zoeken in het centrum van Nijkerk. Daarnaast is het de vraag in hoeverre het een efficiënte inzet van publiek geld is om gemeente kavels in te zetten voor een afzonderlijk particulier belang waarbij het mogelijk wordt gemaakt om een woning te realiseren in plaats van een maatschappelijk/algemeen belang. Verder kan met deze handelwijze een precedent worden geschapen.
Voor wat betreft de keuze van de bouwlocatie gaat het Functieveranderingsbeleid in eerste instantie uit van het bouwen (van in dit geval een extra woning) binnen de slooplocatie. Wanneer dit, zoals in de huidige situatie, niet mogelijk is, dient de initiatiefnemer op zoek te gaan naar een geschikte locatie. De verantwoordelijkheid voor het zoeken van een geschikte locatie ligt dus bij de initiatiefnemer.

In 2014 is gekozen voor een nieuwe locatie Slichtenhorsterweg 39 voor de extra woning, omdat de nieuwe woning op het woonperceel Slichtenhorsterweg 41 cultuurhistorisch niet passend was. Ten tijde van de bestemmingsplanprocedure Nordengoed heeft de omgeving tegen die locatie (nr 39) bezwaren ingediend.
De initiatiefnemer heeft daarna nog twee locaties aangedragen de onbebouwde zijde van Slichtenhorsterweg 41 en de Van Dijkhuizenstraat nabij 8, waar we het in dit voorstel over hebben. De bouw van een extra woning op de onbebouwde zijde van de Slichterhorsterweg werd vanuit cultuurhistorie en landschap niet wenselijk geacht. Er is destijds ook gekeken naar een perceel van de initiatiefnemer aan de Buntwal. In dit gebied is sprake van 'jong kampenlandschap' dat wordt gekenmerkt door een relatief grote openheid. Nieuwbouw in dit gebied zou afbreuk doen aan deze kwaliteit en schept mogelijk precedenten voor andere initiatieven. De locatie ligt ook in verwevingsgebied. De gronden zijn thans agrarisch in gebruik en worden verpacht. Hiervan werd toen ook geoordeeld dat nieuwbouw op deze locatie zou betekenen dat goede landbouwgrond zou worden onttrokken. Dit zou ten koste gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven in de omgeving en is in strijd met het provinciaal beleid. Zodoende is deze locatie ook niet geschikt bevonden.

Het perceel aan de Van Dijkhuizenstraat nabij 8 is door de vakafdelingen vanuit stedenbouwkundig-, landschappelijk- en verkeersoogpunt als geschikte locatie aangemerkt. Deze locatie heeft ook de voorkeur gekregen omdat het perceel voor een deel is voorzien van een woonbestemmingsvlak en van een bestaande inrit waarvan de initiatiefnemer een recht van overpad geniet.

4. **Wat zijn de toezeggingen aan de eigenaar na het vernietigen van het vorige besluit. Is dat schriftelijk vastgelegd of anderzijds afspraken overgemaakt?**

Reactie: Aan de initiatiefnemer zijn geen toezeggingen gedaan. De rechten waar de initiatiefnemer gebruik van wenst te maken vloeien voort uit de wetgeving, Wet ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan Nordengoed is door de Raad van State vernietigd in verband met een gemaakte vormfout. De gemeente heeft de plicht om de vormfout te herstellen en in overleg

met de verzoeker na te gaan hoe het gebrek, in lijn met de uitspraak, kan worden gerepareerd.
Na vernietiging van het bestemmingsplan Nordengoed heeft de eigenaar op 19 december 2017 een principeverzoek inhoudende het realiseren van een nieuwe woning in (aan de Van Dijkhuizenstraat nabij 8) in samenhang met de sloopmeters van de (voormalig) agrarische bebouwing aan de Slichtenhorsterweg 41. Dit verzoek is door het college op 21 augustus 2019 positief beoordeeld. Zoals gebruikelijk zijn aan het verzoek van de initiatiefnemer voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden vloeien voort uit ons beleid (Functieveranderingsbeleid, Structuurvisie, bestemmingsplan Buitengebied). De initiatiefnemer heeft dan ook een ruimtelijke onderbouwing moeten aanleveren waaruit, door middel van het uitvoeren van diverse onderzoeken, moest blijken dat zijn initiatief goed in te passen is.

5. **Waarom is gekozen voor maatwerk en zijn we dat verplicht om daaraan mee te werken?**

Reactie: In tegenstelling tot de gemeenten Ede, Putten en Barneveld kent gemeente Nijkerk geen aanwijsgebieden op basis waarvan in het kader van het Functieveranderingsbeleid extra woningen kunnen worden toegevoegd. Om deze reden ontkomen wij niet aan het leveren van maatwerk in situaties zoals de voorliggende casus. Gemeenten als Putten en Ede waar veelal grote bedrijven aanwezig zijn, doet zich vaker de situatie voor waarbij men buiten de slooplocaties gaat bouwen. Gemeente Nijkerk heeft in het verleden gekozen om geen beleid voor aanwijslocaties op te stellen omdat men ervan uit is gegaan dat deze situaties zich niet vaak zouden voordoen. Met de komst van de nieuwe Omgevingswet is dit wel een aandachtspunt geworden.

Het functieveranderingsbeleid is zelfbindend voor de raad omdat het een beleidsregel betreft. Het Functieveranderingsbeleid (p. 8, p. 24) biedt de mogelijkheid voor het aanbieden van maatwerk. Tevens is een optielijst opgenomen waarvan gemeenten afzonderlijk kunnen aangeven of zij deze optie willen gebruiken en in welke mate. Een van deze opties betreft de mogelijkheid om bij gebleken behoefte voor een concrete (in het beleid niet voorziende) situatie een alternatieve oplossing uit te werken (Functieveranderingsbeleid, p. 24 e.v.). Natuurlijk heeft gemeente Nijkerk voor andere initiatieven (zoals bij woningbouwproject 'het Spaanse Leger') ook maatwerk geleverd, maar dan niet in het kader het Functieveranderingsbeleid. Als het gaat om het leveren van maatwerk in het kader van het Functieveranderingsbeleid dan is dit voorstel, over de bouw van een extra woning nabij Van Dijkhuizenstraat 8, de eerste keer dat maatwerk wordt toegepast.

Voor wat betreft de reden voor het aanbieden van een maatwerkoplossing in deze specifieke situatie, wordt u verwezen naar de zienswijzenota: *Wanneer de functieverandering plaatsvindt binnen het voormalige bouwperceel en bij een nog geldende agrarische bestemming kan middels een (relatief lichte) wijzigingsprocedure die in het bestemmingsplan is opgenomen planologisch medewerking worden verleend. In andere gevallen, bijvoorbeeld wanneer de functieverandering is voorzien buiten het bouwperceel of wanneer de agrarische bestemming reeds eerder is gewijzigd, kan met een maatwerkoplossing medewerking worden verleend door het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan.*
Op de slooplocatie Slichtenhorsterweg 41 is er sprake van een situatie waarbij, gezien de aanwezige monumentale bebouwing, nieuwbouw van een woning op of direct grenzend aan het perceel niet wenselijk is. Het middeleeuwse en rijksmonumentale boerderijcomplex Nordengoed aan de Slichtenhorsterweg 41 is een waardevol en karakteristiek erf dat beeldbepalend is aan de Slichtenhorsterweg. De relatie met het omliggende landschap is belangrijk. Volgens coördinatiegroep is de maatwerkmogelijkheid uit het

functieveranderingsbeleid geschikt voor dergelijke situaties. Met de gekozen maatwerkoplossing voor wat betreft de locatie van de nieuw te bouwen woning, past het plan binnen het regionaal functieveranderingsbeleid. Er is sprake van een voormalig, gestopt agrarisch bedrijf en er is een aanzienlijke hoeveelheid voormalige agrarische bebouwing gesloopt(1341m2) waardoor sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Dat boerderijcomplex Nordengoed van cultuurhistorische waarde is, wordt eveneens onderstreept door de 'Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed'.

6. **Wat is er bekend over het recht van overpad bij nummer 8.**

Reactie: Initiatiefnemer heeft in 2019 aan Beens Notariaat opdracht gegeven om kadastraal onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van een erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overpad. Een kopie van het 'resultaat van het onderzoek naar de erfdienstbaarheden', is op 24 juni 2019 naar ons doorgestuurd. Er is gebleken dat ten gunste van de gronden van initiatiefnemer een recht van overpad is gevestigd voor het uitwegen over het perceel Van Dijkhuizenstraat 8. Het bestaan van een recht van overpad ten gunste van de gronden van initiatiefnemer heeft te betekenen dat de initiatiefnemer het recht heeft om hiervan gebruik te maken. Aangezien het plangebied zich binnen deze gronden bevindt mag hiervan gebruik worden gemaakt.
In de notariële akte zijn geen randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van het recht van overpad. Randvoorwaarden, bijvoorbeeld over de intensiviteit van het gebruik (hoe vaak en binnen welke tijdstip je er gebruik van mag maken, door hoeveel personen, met welke voertuigen, etc.) en of het bijvoorbeeld enkel voor agrarische doeleinden is bedoelt, zijn dus niet opgenomen in de akte.

7. **Er is een recht van overpad moet je per se hieraan vasthouden voor de ontsluiting van het gebied. Danwel kiezen voor een alternatieve ontsluiting.**

Reactie: Dit betreft een politiek bestuurlijk vraagstuk.

Kantekening: De initiatiefnemer heeft in 2021 een vergunning verleend gekregen om een deel van de bestaande pad aan de Van Dijkhuizenstraat 0 – perceel F 1659 te Nijkerkerveen te verharden en te verbreden van 4 naar 6 meter. Uit de luchtfoto's volgt dat het pad nog niet is aangelegd. Hoewel de eigenaar van de Van Dijkhuizenstraat 8 in zijn zienswijze aangeeft dat de bestaande pad op het perceel 1659 als ontsluiting bij dit plangebied moet dienen, heeft hij op 25 mei 2021 bezwaar ingediend tegen de wijziging van het pad. Volgens hem zou de inrit gevaarlijk zijn omdat je het tegen verkeer niet zou kunnen zien.
In het verleden heeft het college bezwaren gehad tegen de ontsluiting via perceel 1659 (zie bijgevoegde kaart). De voorkeur van het college ging destijds logischerwijs uit naar de bestaande ontsluiting via de Van Dijkhuizenstraat 8.
Nu er reeds een vergunning ligt voor het verharden van het perceel 1659 zou je kunnen stellen dat deze route eventueel als alternatieve ontsluiting gebruikt kan worden. Het heeft niet onze voorkeur om via deze weg (perceel 1659) het perceel te ontsluiten terwijl er reeds een recht van overpad ligt op een bestaande toegangsweg. Het is goed voor te stellen dat als een hele woonwijk via de Van Dijkhuizenstraat 8 moet worden ontsloten er sprake zal zijn van een aanzienlijke toename aan verkeersbewegingen. Net als de verkeersdeskundigen zijn wij van mening dat het enkel ontsluiten van 1 extra woning met het recht van overpad nauwelijks invloed zal hebben op het aantal verkeersbewegingen.



Beoogde nieuwe ontsluiting ten behoeve van bouw woning op perceel bekend als gemeente Nijkerk, sectie F, nummer 1591