Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2024-041**	Zaaknummer:	**1255110**
Onderwerp:	**Vaststellen bestemmingsplan Herziening Amersfoortseweg 51aen 51b**		
Korte inhoud:	Het creëren van een juridisch-planologisch kader voor het omzetten van de bestemming bedrijfswoning in een burgerwoning en het aanpassen van het bouwvlak(legaliseren) voor opslagdoeleinden.		

Datum B&W: 23 april 2024	Portefeuillehouder: Wethouder Esther Heutink-Wenderich

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0214-0002’, ongewijzigd vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Inleiding

Door de initiatiefnemer wordt gevraagd of ingestemd kan worden met een bestemmingsplanwijziging voor het perceel Amersfoortseweg 51a en 51b, om zo de bestemmingen van de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. Daarnaast zal ook het bouwvlak worden aangepast/vergroot voor opslagdoeleinden van het bedrijf.

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 ‘Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b’. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 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 2017’ van kracht. Voor de beoogde ontwikkeling moet de vorm van de geldende bestemmingsvlak voor opslag worden vergroot en de bestemming bedrijfswoning worden omgezet in wonen. De regels in het bestemmingsplan bevatten geen algemene regeling voor deze wijzigingen, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Uw gemeenteraad is daarvoor bevoegd gezag.

Op deze procedure is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is vóór deze datum in procedure gebracht. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wro en de daarmee samenhangende Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het bestemmingsplan vanaf dat moment deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door u nog vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

Beoogd effect

Het creëren van een juridisch-planologisch kader voor het omzetten van de bestemming bedrijfswoning in een burgerwoning en het aanpassen van het bouwvlak(legaliseren) voor opslagdoeleinden.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden;

De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente een plan ontwikkeld die voldoet aan de voorwaarden die zijn afgesproken in het collegevoorstel van 15 december 2020. De bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning. Deze woning is niet meer in gebruik als bedrijfswoning Wettelijk hebben wij de plicht als een bedrijfswoning voor langere tijd gebruikt wordt als burgerwoning deze overeenkomstig het gebruik in dit geval een burgerwoning moeten bestemmen. Dit wordt in bijgevoegd bestemmingsplan geregeld. Daarnaast heeft de initiatiefnemer al lange tijd een extra stuk grond in gebruik voor zijn bedrijf als opslag. Omdat het gebruik voor opslagdoeleinden al lange tijd plaatsvindt hebben wij in overleg met de eigenaar een plan ontwikkeld dat wij deze onder voorwaarden zullen toevoegen aan de bestaande in gebruik zijnde bedrijfsbestemming. Als voorwaarde is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een landschappelijke inpassingsplan ingediend en akkoord bevonden. De uitbreiding van het opslagterrein zal conform het afgesproken inpassingsplan moeten worden uitgevoerd.

Oude situatie



Nieuwe situatie



1.2 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad, er zijn geen zienswijzen ingediend
Op 13 december 2024 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan met titel ‘Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b’, ter inzage te leggen. Van donderdag 21 december 2024 tot en met donderdag 1 februari 2024 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.

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 ‘Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b’ 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. Deze overeenkomst is op 26 maart 2024 aangegaan.

Kanttekeningen
N.v.t.

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. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Deze overeenkomst is op 26 maart 2024 gesloten.

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 raadsinformatiebrief geïnformeerd. Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan, indien uw raad hiermee instemt, zal op gelijke wijze gebeuren. Tevens wordt de initiatiefnemer geïnformeerd over uw besluit.

Vervolg
Indien de raad instemt met het bijgevoegde raadsvoorstel en daarmee het ontwerpbestemmingsplan vaststelt, dient het raadsbesluit tot vaststelling van bestemmingsplan te worden bekendgemaakt en 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.

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 juli 2024 zijn. Indien wel beroep wordt aangetekend bij de Raad van State zal dit op een later moment zijn, afhankelijk van de behandeltermijn van de Afdeling Bestuursrechtspraak. 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 ‘Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b’ bestaande uit:
    a. Toelichting
    b. Regels

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris, de burgemeester,





de heer drs. J.G. de Jager de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-041

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 23 april 2024 met titel ‘Vaststellen bestemmingsplan Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b’;

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 ‘bestemmingsplan Herziening Amersfoortseweg 51a en 51b’ met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0214-0002, 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. *** 2024.

de griffier, de voorzitter,

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