Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2015-007**	Registratiekenmerk:	382370
Onderwerp:	**vaststellen bestemmingsplan Nordengoed**		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan Nordengoed schept een planologisch kader om functieverandering op het perceel Slichtenhorsterweg 41 (sloop voormalige agrarische bebouwing, bouw van een nieuwe woning en restauratie van een rijksmonument) mogelijk te maken.		

Datum: 11 december 2014		Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen te behandelen zoals verwoord in bijgevoegde zienswijzennota.
2. Bestemmingsplan Nordengoed ongewijzigd vast te stellen.
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Toelichting:

Inleiding
Op verzoek van de heer J.W. Buning is een bestemmingsplan in procedure gebracht om functieverandering voor het perceel Slichtenhorsterweg 41 mogelijk te maken. De functieverandering houdt in dat op het perceel Slichtenhorsterweg 41 voormalige agrarische gebouwen worden gesloopt en de hier aanwezig (rijks)monumentale boerderij Nordengoed met bijbehorende monumentale bijgebouwen wordt gerestaureerd. Vanwege de monumentale waarde van dit erfensemble is het niet wenselijk om op het bestaande erf een nieuwe woning toe te voegen. Daarom wordt de nieuwe woning op een eveneens bij aanvrager in bezit zijnd aangrenzend perceel achter Slichtenhorsterweg 39 gerealiseerd.
Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' waarin het perceel Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk de bestemming 'wonen' heeft. Het perceel waar de nieuwe woning moet komen heeft de bestemming 'agrarisch'.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologische grondslag voor de beoogde functieverandering. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan.

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

Argumenten
1.1 toelichting functieverandering
Bij het voormalig agrarisch bedrijf op Slichtenhorsterweg 41 zijn agrarische gebouwen aanwezig, die niet meer gebruikt (gaan) worden voor agrarische activiteiten. Gebruik makend van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Nijkerk kan er in ruil voor de te slopen bedrijfsopstallen één nieuwe woning gerealiseerd worden. Sloop van de oude opstallen en het bouwen van een nieuwe woning levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op en is om die reden een wenselijke ontwikkeling.
De oude boerderij en een aantal bijgebouwen op het perceel Slichtenhorsterweg 41 hebben een (rijks) monumentale status. Om die reden is de bouw van een nieuwe woning op het bestaande erf niet wenselijk maar zal deze gerealiseerd worden op het achter Slichtenhorsterweg 39 gelegen aangrenzend perceel, eveneens in eigendom bij aanvrager.

Om de functieverandering planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Uit de ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerde vooronderzoeken, onder andere op het gebied van flora & fauna, is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor realisatie van het plan. In het ontwerpbestemmingsplan is de functiewijziging gemotiveerd en aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan
De procedure voor het bestemmingsplan is doorlopen. Provincie en Waterschap hebben ingestemd met het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen. De ingediende zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden van de beoogde locatie voor de nieuw te bouwen woning. Op initiatief van de gemeente heeft nader overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen, echter dit heeft niet geleid tot intrekking van de zienswijzen. In bijgevoegde zienswijzennota wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijzen en de voorgestelde reactie van ons 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 provinciaal beleid. Voorts hebben indieners bezwaar tegen de beoogde locatie voor de nieuwe woning, menen zij dat het plan financieel niet uitvoerbaar is omdat geen planschaderisicoanalyse is uitgevoerd en stellen zij dat de ontsluiting van het perceel niet gewaarborgd is.

In de zienswijzennota wordt aangegeven waarom naar onze mening 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.
De provincie heeft kenbaar gemaakt dat het plan past binnen het provinciaal beleid en dat de gemeente hieraan medewerking kan verlenen.

Verder wordt in de zienswijzennota een toelichting gegeven op de afweging van diverse potentiële locaties voor de bouw van een nieuwe woning en waarom wij hebben ingestemd met de in dit plan voorziene locatie. Vanwege cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten achten wij het niet wenselijk om een woning te realiseren op of direct bij het bestaande bouwperceel op Slichtenhorsterweg 41, danwel op een locatie aan de Slichtenhorsterweg of Buntwal. Bij de in het plan voorgestelde locatie blijft nog voldoende afstand in stand tot omwonenden en is sprake van een goede landschappelijke inpassing, zodat het bouwen van een woning op deze locatie aanvaardbaar wordt geacht.
Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin onder meer bepaald is dat eventuele planschade voor zijn rekening en risico is; hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd. Voor de ontsluiting van het perceel bestaat een recht van overpad, op basis waarvan kan worden aangenomen dat het perceel ontsloten is op de openbare weg.

Wat ons college betreft leiden de ingediende zienswijzen niet tot planaanpassingen. Uw raad wordt voorgesteld de ingediende zienswijzen te behandelen zoals verwoord in bijgevoegde zienswijzennota.

De volgende stap in de procedure is een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, hetgeen volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid is van uw raad.

1.3 Geen exploitatieplan noodzakelijk
Op grond van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is het gemeentebestuur verplicht de kosten ten behoeve van en/of voortvloeiend uit een bestemmingsplan bij een belanghebbende in rekening te brengen, indien dat bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bouwplan zoals in dit artikel omschreven, namelijk het realiseren van een nieuwe woning. In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke

ordening is bepaald dat de gemeenteraad daartoe gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt, tenzij is verzekerd dat de kosten op een andere manier worden vergoed. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, indien met de initiatiefnemer een overeenkomst voor planontwikkeling wordt gesloten.

Met de eigenaar is een overeenkomst voor planontwikkeling gesloten. Daarin is onder andere opgenomen dat de eigenaar de kosten van de bestemmingsplanprocedure voor zijn rekening neemt alsmede eventuele tegemoetkomingen in planschade. Op basis hiervan is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd. Verder zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de sloop van de voormalige agrarische opstallen.

Kanttekeningen
n.v.t.

Uitvoering
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website. Gedurende zes weken kan beroep worden ingesteld door een ieder die een zienswijze heeft ingediend dan wel redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Een dag na de beroepstermijn, behoudens eventuele ingediende verzoeken om voorlopige voorziening, treedt het bestemmingsplan in werking.

Nijkerk, 11 december 2014.
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris, de burgemeester,

mevrouw mr. M.D. Haalstra de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2015 – 007
Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0055-0002

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 11 december 2014;

gelet op het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan Nordengoed ongewijzigd vast te stellen;

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijzen te behandelen zoals verwoord in bijgevoegde zienswijzennota.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Nordengoed ongewijzigd vast te stellen.
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 19 februari 2015,

de griffier, de voorzitter,

de heer O. VAN KOLCK de heer mr. drs. G. D. RENKEMA