

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019-065	Registratiekenmerk:	25136
Onderwerp:	Bestemmingsplan Schoenlapperweg 13 – 13a te Nijkerk		
Korte inhoud:	Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Schoenlapperweg 13 – 13a, Nijkerk', ten behoeve van de functieverandering op het perceel.		

Datum B&W:	26 maart 2019	Portefeuillehouder:	W. Oosterwijk
-----------------------	---------------	----------------------------	---------------

Voorstel

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Het bestemmingsplan 'Schoenlapperweg 13 – 13a te Nijkerk' ongewijzigd vast te stellen2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. |
|---|

Toelichting:

Inleiding

Op het perceel Schoenlapperweg 13 – 13a te Nijkerk is momenteel een agrarisch bedrijf, zijnde een varkenshouderij, gevestigd met bedrijfswoning, en een tweede, kleine, bedrijfswoning. Verscherping van de milieuwetgeving vanaf 1 januari 2020 vraagt een dusdanige investering van de initiatiefnemer, die zijn hoofdkomen uit twee andere bedrijven geniet, dat hij wenst zijn bedrijf aan de Schoenlapperweg 13 te Nijkerk te beëindigen. Bovendien zijn de stallen technisch en economisch afgeschreven.

Op 13 november 2012 is door ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan de functieverandering op het perceel. In 2018 heeft initiatiefnemer op basis van milieukundige onderzoeken en een landschappelijk inpassingsplan aangetoond dat het verzoek niet op milieuhygiënische, noch op ruimtelijke bezwaren stuit. Daarbij is gelet op de meest moderne eisen.

Een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017' is vereist omdat zowel dat plan, als ook het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1', geen functieverandering mogelijk maken voorafgaand aan de bedrijfsbeëindiging. Echter, de initiatiefnemer wenst dit wel te doen zodat de herontwikkeling zo snel mogelijk na de bedrijfsbeëindiging plaats kan hebben. In de overeenkomst met de initiatiefnemer is vastgelegd dat de ontwikkeling voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer gebeurt en de milieuvergunning wordt ingetrokken nadat voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op 26 maart 2019 is door ons college besloten in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en daarvoor het ontwerp 'Bestemmingsplan Schoenlapperweg 13 – 13a te Nijkerk' ter inzage te leggen. In onze brief van 8 juli 2019 hebben wij u over de procedure reeds geïnformeerd.

De vaststelling van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van uw raad. Om deze reden wordt u het 'Bestemmingsplan Schoenlapperweg 13 – 13a te Nijkerk' ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect

Het vaststellen van het juridisch planologisch kader voor de functieverandering naar 'Wonen' op het perceel Schoenlapperweg 13 – 13a te Nijkerk, met toevoeging van één extra woning.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk en voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

De bedoelde herziening maakt de bedrijfsbeëindiging en de functieverandering op het perceel Schoenlapperweg 13 – 13a te Nijkerk mogelijk. Binnen het plangebied is circa 2.200m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, exclusief de bedrijfswoning en kleine, tweede bedrijfswoning.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden alle agrarische opstallen gesloopt inclusief de kleine, tweede bedrijfswoning gesloopt, het gaat om circa 2.300m². Na aftrek en kortingen blijven hiervan voldoende inzetbare sloopmeters over voor de beoogde ontwikkeling. De sloopmeters worden ingezet om twee nieuwe woningen met 600m³ inhoud te realiseren. Door de sloop van de kleine, tweede bedrijfswoning neemt het aantal wooneenheden toe met één en zal het totale aantal voor het perceel op drie komen.

Milieuhygiënische aspecten

De beëindiging van het agrarische bedrijf betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is ook aangetoond dat het nieuwe woonperceel aan de meest moderne milieukundige eisen voldoet. De milieuraanvoorwaarden zijn beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Er wordt geconcludeerd dat het verzoek niet op milieukundige bezwaren stuit.

Het landschappelijk inpassingsplan

In overleg met onze stedenbouwkundig en landschappelijk adviseurs is een landschappelijk inpassingsplan tot stand gekomen op basis waarvan aantoonbaar sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan voldoet aan de eisen die daarvoor gelden vanuit het functieveranderingsbeleid. Uitvoering conform het inpassingsplan is een verplichting voor het verlenen van medewerking in het kader van het functieveranderingsbeleid. Dit is vastgelegd in de overeenkomst die anterieur met initiatiefnemer is gesloten en tevens als voorwaardelijke verplichting geborgd in het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Het verhalen van (mogelijke) tegemoetkoming in schade is vastgelegd in een planschade overeenkomst

Wanneer een bestemmingsplan onherroepelijk wordt, bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot planschade in te dienen. De gemeente kan op grond van artikel 6.1 van de Wro deze planschade door middel van een planschadeovereenkomst verhalen op de initiatiefnemer.

In de overeenkomst met de initiatiefnemer is eveneens geborgd dat de uitvoering conform het inpassingsplan gebeurt en de milieuvergunning voor het agrarische bedrijf wordt ingetrokken zodra het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is. De anterieure overeenkomst is wederzijds ondertekend door de initiatiefnemer en de gemeente.

1.3 Procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is het instrument om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 juli 2019 tot 22 augustus 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-065

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 26 maart 2019 om het bestemmingsplan 'Schoenlapperweg 13 – 13a te Nijkerk' vast te stellen;

gelet op artikel 3.8 Wro;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Schoenlapperweg 13 – 13a te Nijkerk', 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

griffier,

de voorzitter,

mevrouw A. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA