

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019-077	Zaaknummer:	12631
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, tweede herziening Weldammerlaan 9		
Korte inhoud:	Ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van een extra woning aan de Weldammerlaan 9 ter compensatie van het beëindigen van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf (beleid voor functieverandering) is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 noodzakelijk.		

Datum B&W:	8 oktober 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	-----------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijze, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, tweede herziening Weldammerlaan 9';
2. het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de nota onder punt 1;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend te maken in de Staatscourant en het gemeenteblad;
5. reclamant en initiatiefnemer per brief te informeren over uw besluit.

Toelichting:

Inleiding

Op 15 januari jl. hebben wij besloten in principe mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 ten behoeve van de bouw van een extra woning op het perceel gelegen naast Weldammerlaan 9 in Hoevelaken. Het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf wordt definitief gestaakt. De ondernemer, de heer Termeer, maakt gebruik van de mogelijkheden uit het beleid voor functieverandering naar wonen.

In het afgelopen anderhalf jaar heeft de initiatiefnemer de nodige onderzoeken uitgevoerd en zijn er met de initiatiefnemer concrete afspraken vastgelegd in een overeenkomst. Voornoemde onderzoeken zijn gereed en inhoudelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Voorts heeft de initiatiefnemer de overeenkomst ondertekend.

Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk voor het betreffende perceel een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 in procedure te brengen. Om deze reden zijn wij gestart met de procedure voor het opstellen van het bestemmingsplan Weldammerlaan 9 te Hoevelaken. In onze brief van 17 juli 2019 hebben wij u over de procedure reeds geïnformeerd.

De vaststelling van bestemmingsplannen is een bevoegdheid van uw raad. Om deze redenen wordt u het 'bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, tweede herziening Weldammerlaan 9' ter vaststelling aangeboden.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van een extra woning op het perceel gelegen naast het perceel Weldammerlaan 9 te Hoevelaken en het borgen van de agrarische bedrijfsbeëindiging op dit perceel, inclusief de sloop van opstallen, de inpassing van het plan in het landschap en de openstelling van de bunker voor belangstellenden op het perceel door middel van de vaststelling van de partiële herziening 'bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, tweede herziening Weldammerlaan 9'.

Argumenten

Waarom medewerking verlenen

Het verzoek van de ondernemer past binnen het gemeentelijk beleid voor functieverandering naar wonen. Dit beleid maakt het mogelijk voor agrarische ondernemers een bedrijf te staken en stallen te slopen. Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf, de sloop van voldoende m² aan stallen en de inpassing van het (bouw)plan in het landschap op basis van een akkoord bevonden erfinrichtingsplan, voldoet ondernemer aan de voorwaarden van het beleid tot functieverandering naar wonen met de mogelijkheid tot het bouwen van een extra woning op het perceel.

Toets aan voorwaarden

In ons besluit van 27 maart 2018 en 15 januari jl. hebben wij aangegeven bereid te zijn aan het plan medewerking te verlenen mits ondernemer aan de hand van enkele onderzoeken kon aantonen dat het initiatief niet op belemmeringen uit de omgeving zou stuiten en dat voldaan werd aan overige voorwaarden, zoals de sloopeisen, het opstellen van een erfinrichtingsplan en het ondertekenen van een anterieure overeenkomst voorafgaand aan de formele procedure uit de Wet ruimtelijke ordening.

Alle gevraagde onderzoeken zijn aangeleverd en door de omgevingsdienst beoordeeld en akkoord bevonden. Initiatiefnemer heeft voorts de overeenkomst ondertekend.

Integrale afweging

Al op 27 maart 2018 hadden wij ingestemd met het verzoek medewerking te verlenen aan de toepassing van het functieveranderingsbeleid naar wonen. In dit besluit was aangegeven dat bij het toepassen van functieverandering uitgegaan moest worden van de compacte-erfgedachte. Dit betekende voor dit verzoek dat de nieuwe woning gebouwd moest worden nabij de bestaande bebouwing ten noorden van de kazemat. De initiatiefnemer heeft deze oplossing van de hand gewezen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij niet aan de voorwaarde van het compacte erf kan en wil voldoen, omdat de ontsluiting van dit perceel het niet mogelijk maakt en er te weinig erf overblijft ten opzichte van de bestaande woning, waardoor de bestaande woning en de nieuwe woning erg dicht op elkaar komen te staan. Met de initiatiefnemer en zijn adviseur is gezocht naar een oplossing. Deze oplossing is gevonden met als resultaat dat de nieuwe woning zuidelijker aan de Weldammerlaan, dat wil zeggen buiten het huidige agrarisch bouwvlak, mag worden gebouwd. Daar staat als tegenprestatie tegenover dat:

1. de nieuwe woning niet het zicht op de monumentale bunker vanuit het zuiden mag wegnemen;
2. de aanwezige paardenbak in het aan te passen landschappelijk inpassingsplan niet terug komt;
3. de bunker het hele jaar door in de periode tussen zonsopgang en zonsondergang openbaar toegankelijk wordt gemaakt;

4. de bunker niet meer gebruikt wordt als bijgebouw en wordt ontdaan van de klimop;
5. de bunker ontsloten wordt met een voet- en ruiterspad;
6. er meegewerkt wordt het voornoemde pad tevens te verbinden met de verderop gelegen gronden in het Hoevelakense bos Over de plaats en de aanleg van dit pad vindt overleg met de eigenaar plaats;
7. het overgebleven perceel, kadastraal A1505 ten zuiden van de extra te bouwen woning, wordt omgezet in bloemrijk grasland;

Het voorgaande is deels vastgelegd in een voorwaardelijke bepaling van het bestemmingsplan en deels in een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar.

Procedure

Het recent vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 bevat een gewijzigde sloopregeling. Ondernemer maakt echter gebruik van de oude sloopregeling. Bovendien voldoet het bouwplan niet aan de voorwaarde van compact bouwen uit het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is voor het perceel een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Kanttekeningen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, tweede herziening Weldammerlaan 9 heeft van donderdag 25 juli 2019 tot en met 4 september 2019 voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode is tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat, beoordeeld en beantwoord. De uitkomst is vastgelegd in een korte 'Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, tweede herziening Weldammerlaan 9'. Voornoemde nota geeft aanleiding het ontwerp op enkele punten aan te passen. Om deze reden stellen wij voor het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het bestemmingsplan. Reclamant en initiatiefnemer zijn per brief in kennis gesteld van ons voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie

Met reclamant is contact gezocht met het verzoek of er behoefte was tot een nadere toelichting op de zienswijze. Reclamant heeft in het gesprek aangegeven daar geen behoefte aan te hebben. Overigens heeft de zienswijze aanleiding gegeven het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen.

Uitvoering

Reclamant is per brief op de hoogte gebracht van ons voorstel u het bestemmingsplan op 21 november 2019 ter vaststelling voor te leggen. In deze brief is reclamant ook uitgenodigd om op donderdag 14 november 2019 a.s. tijdens uw commissievergadering gebruik te maken van de mogelijkheid in te spreken.

Na vaststelling van het bestemmingsplan ontvangt reclamant en initiatiefnemer een brief waarin uw besluit en het definitieve standpunt op de ingediende zienswijze is toegelicht. Voor het overige vindt publicatie van het plan plaats op de gebruikelijke en wettelijke voorgeschreven wijze. Het vastgestelde plan ligt vervolgens voor een periode van zes weken ter visie. In deze periode kan reclamant in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits reclamant motiveert het niet eens te zijn met de beoordeling van de zienswijze. Ook kunnen belanghebbenden in beroep gaan, indien zij kunnen aantonen als zij om gerechtvaardigde redenen niet in staat zijn geweest tijdig hun zienswijze kenbaar te maken tijdens de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,

de heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-077

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 8 oktober 2019;

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 zienswijze, zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, tweede herziening Weldammerlaan 9';
2. het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de nota onder punt 1;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend te maken in de Staatscourant en het gemeenteblad;
5. reclamant en initiatiefnemer per brief te informeren over uw besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d.21 november 2019,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA