

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2021-016	Zaaknummer:	1112825
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr 4		
Korte inhoud:	De ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr 4, teneinde de bouw van 3 woningen mogelijk te maken op het perceel naast Doornsteeg 4 te Nijkerk.		

Datum B&W:	9 februari 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	-----------------	----------------------------	----------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr 4 vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijke voorgeschreven wijze te publiceren.

Inleiding

Op 10 september 2019 heeft ons college in principe besloten planologische medewerking te verlenen aan de bouw van 3 woningen op het perceel naast de Doornsteeg 4 te Nijkerk. Inmiddels heeft de initiatiefnemer in lijn van dit besluit een bestemmingsplan opgesteld en ingediend. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 vrijstaande woningen of een twee-onder-één kap woning en een vrijstaande woning. De bestaande open wagenberging op het perceel wordt gesloopt. Het bouwen van 3 woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan en om deze reden is een herziening noodzakelijk om de plannen te kunnen realiseren. Met dit voorstel wordt u voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het creëren van een planologisch kader voor de bouw van 3 woningen op het perceel naast Doornsteeg 4 te Nijkerk.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. *Het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr 4 vast te stellen*

Het perceel waar de ontwikkeling is beoogd heeft op dit moment de bestemming "wonen" in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1. Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming "maatvoering - maximaal aantal wooneenheden: 1". Deze woning betreft de voormalige bedrijfswoning. Het is daarmee niet mogelijk om 3 extra woningen te realiseren. Er zijn ook geen binnenplanse mogelijkheden om medewerking te verlenen. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Rondom deze percelen ligt het ontwikkelingsgebied Doornsteeg fase 2. Het perceel is hierdoor feitelijk omsloten. Het bouwen van 3 woningen past daarmee ook goed bij de reeds bestaande ontwikkeling. De woningen zullen een uitstraling krijgen die past bij het agrarische karakter van de Doornsteeg (weg). Voor de architectuur betekent dit een individuele vormgeving van de woningen, wisselende hoogtes en lagere

goten (maximaal 4,5 meter). De woningen zullen achter de voorgevelrooilijn van de boerderij worden gebouwd, zodat dit historische pand goed zichtbaar blijft. Voor het ontwerp van de woningen zal het beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 2 als uitgangspunt worden gehanteerd. Ook wat betreft duurzaamheidsambitie zal worden aangesloten bij de visie van Doornsteeg, fase 2.

Voor het plan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar omgevingsfactoren en milieu. Er zijn geen belemmeringen. Een deel van de onderzoeken is meegenomen in Doornsteeg fase 2. Het plan voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.

2. Af te zien van het vaststellen van een bestemmingsplan

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld. Hier zijn afspraken gemaakt over planschade, maar ook over een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Er zijn onvoldoende sloopmeters om 3 woningen te motiveren. Om deze reden is afgesproken dat de initiatiefnemers een bijdrage betalen voor bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3. Het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze te publiceren

Indien uw raad instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan zal het op de wettelijke voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen dan eventueel beroep aantekenen tegen uw besluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Kanttekeningen

1. Er is beroep mogelijk tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

Door belanghebbenden kan beroep aangetekend worden tegen uw besluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal is vastgelegd. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten gedekt en is het kostenverhaal geregeld.

Communicatie

De communicatie met de omgeving is deels meegegaan in de communicatie rondom Doornsteeg fase 2. Voor het overige is het bestemmingsplan gepubliceerd conform de wettelijke vereisten. De initiatiefnemers worden geïnformeerd over uw besluit.

Vervolg

Het plan zal worden gepubliceerd, waarna beroep bij de Raad van State mogelijk is. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een voorlopige voorziening is gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan (Zaaknummer 1112828)

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

mevrouw drs. R.C.B. de Jong

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-016

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 februari 2021 “Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening, Doornsteeg, naast nr 4”;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr 4 vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijke voorgeschreven wijze te publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 27 mei 2021.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA