

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2022-017	Zaaknummer:	1218149
Onderwerp:	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 6^e herziening Prinsenweg 10a		
Korte inhoud:	Voorstel tot vaststelling ontwerpbestemmingsplan op basis waarvan de solitaire recreatiewoning Prinsenweg 10a wordt herbestemd tot 'Wonen' met aanduiding 'kleine woning'.		
Datum B&W:	8 maart 2022	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

1. Het college stelt de raad voor:
 - Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 6^e herziening Prinsenweg 10a', met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0185-0002, ongewijzigd vast te stellen;
 - Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Inleiding

Op het perceel Prinsenweg 10a te Nijkerk is momenteel een solitaire recreatiewoning aanwezig met bestemming 'Recreatie' en nadere bestemming 'solitaire recreatiewoning'. Deze solitaire recreatiewoning wordt al sinds vóór 2003 permanent bewoond. De bijbehorende persoonsgebonden vergunning is voor beide bewoners in 2015 afgegeven. Hiermee ontstaat niet de plicht om de solitaire recreatiewoning definitief te herbestemmen tot 'Wonen'. Desondanks hebben de initiatiefnemers een verzoek hiertoe aan de gemeente voorgelegd.

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. Hierbij is toepassing gegeven aan het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016. De motivering is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 6^e herziening Prinsenweg 10a'. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 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.

Beoogd effect

Het vastleggen van een juridisch-planologisch kader voor de herbestemming van de solitaire recreatiewoning Prinsenweg 10a te Nijkerk, zodat deze in de toekomst kan worden gebruikt als reguliere, zogeheten, 'kleine woning'.

Argumenten

- 1.1 De herbestemming is uitgewerkt binnen de systematiek van het regionaal vastgestelde functieveranderingsbeleid

Het functieveranderingsbeleid dat gemeente Nijkerk in regionaal verband heeft vastgesteld biedt mogelijkheden om de solitaire recreatiewoning Prinsenweg 10a te herbestemmen tot bestemming

‘Wonen’. In dit beleidsstuk is de mogelijkheid opgenomen om als gemeente maatwerk te leveren in specifieke casussen. Zo kan de gemeente ervoor kiezen om een solitaire recreatiewoning te herbestemmen tot ‘Wonen’ en dit uit te werken in lijn met en volgens de systematiek van het functieveranderingsbeleid. Eis daarbij is dat het moet gaan om een locatie waar omzetting naar bestemming ‘Wonen’ in de visie van onze gemeente ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor de planlocatie is dit het geval, om de hierna volgende redenen.

De solitaire recreatiewoning Prinsenweg 10a heeft een vormgeving die past in ons buitengebied. Ondanks dat het een solitaire recreatiewoning betreft ligt deze niet op een afgezonderde locatie, zoals dat voor de overige solitaire recreatiewoningen in ons buitengebied veelal wel geldt. In de nabijheid van de planlocatie zijn meerdere andere woonbestemmingen aanwezig. Bovendien is deze solitaire recreatiewoning zelfs ingesloten door twee bestemmingen ‘Wonen’. Op basis hiervan voldoet de planlocatie aan de uitgangspunten van het regionale functieveranderingsbeleid en, na inzet van sloopmeters conform dit functieveranderingsbeleid, een bestemming ‘Wonen’ toe te kennen.

Het geldende bestemmingsplan voor ons buitengebied biedt de mogelijkheid om binnen de bestemming ‘Wonen’ een aanduiding ‘kleine woning’ op te nemen. In de huidige situatie heeft de solitaire recreatiewoning Prinsenweg 10a een inhoudsmaat van 335 m³ en daarbij 23 m² aan bijgebouwen. De aanduiding ‘kleine woning’ begrenst de inhoudsmaat tot 350 m³, waarbij maximaal 35 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Indien uw college instemt met de herbestemming tot ‘Wonen’ en daarbij een aanduiding ‘kleine woning’ opneemt betekent dit een beperkte toename van de bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Deze toename kan worden gecompenseerd met sloopmeters. Conform de systematiek van functieveranderingsbeleid (en het geldende bestemmingsplan) is daarbij ook 300 m² vereist voor het verkrijgen van het woonrecht. Voor deze drie onderdelen – woonrecht, uitbreiding inhoudsmaat met 15 m³ en uitbreiding bouwmogelijkheden voor bijgebouwen met 12m² – komt het aantal in te zetten sloopmeters uit op 347 m². De initiatiefnemer heeft door middel van een koopovereenkomst aangetoond te beschikken over deze sloopmeters. De 347 sloopmeters zijn direct inzetbaar en afkomstig van het perceel Schoolstraat 19 te Nijkerkerveen. Indien wordt besloten tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en zodra het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden zijn de sloopmeters definitief ingezet en niet meer elders inzetbaar.

1.2 Het landschapsplan voorziet in een versterking van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse Het perceel Prinsenweg 10a te Nijkerk ligt binnen de, zogeheten, groene ontwikkelingszone. De groene ontwikkelingszone is onderdeel van provinciaal beleid en op basis daarvan is het versterken of het in standhouden van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse vereist. Dit is in het landschappelijk inpassingsplan gemotiveerd dat als bijlage bij dit voorstel is terug te vinden.

Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden met Provincie Gelderland met als conclusie dat het landschapsplan aantoonbaar de provinciale belangen borgt en zij aldus instemmen met dit ontwerpbestemmingsplan.

Kanttelingen

Op 30 november 2021 heeft uw college besloten om het ontwerpbestemmingsplan met titel ‘Buitengebied Nijkerk 2017, 6e herziening Prinsenweg 10a’ ter inzage te leggen. Van donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

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.

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 brief geïnformeerd. Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan, indien uw raad hiermee instemt, gebeurt op gelijke wijze.

Vervolg

Indien uw raad instemt met het bijgevoegde raadsvoorstel en daarmee het ontwerpbestemmingsplan vaststelt, dient het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te worden bekendgemaakt en gezamenlijk met het vastgestelde bestemmingsplan 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. Indien daarvan sprake is wordt uw raad hierover op passende wijze geïnformeerd.

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 juni 2022 zijn. Indien wel beroep wordt aangetekend bij de Raad van State zal dit op een later moment zijn, op z'n vroegst medio 2023. 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 'Buitengebied Nijkerk 2017, 6^e herziening Prinsenweg 10a'
 - a. Verbeelding
 - b. Toelichting en regels
 - c. Landschappelijk inrichtingsplan

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

de heer C.D.H. van Hoeve

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2022-017

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 8 maart 2022 met titel 'Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 6^e herziening Prinsenweg 10a';

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 6^e herziening Prinsenweg 10a', met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0185-0002, 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. 21 april 2022,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA