

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2022-049	Zaaknummer:	1284016
Onderwerp:	Startbesluit 'Toepassing coördinatieregeling ten behoeve van de uitbreiding van een agrarische paardenhouderij aan Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken'		
Korte inhoud:	Initiatiefnemer dient zijn paardenhouderij aan Oosterdorpsstraat 174 (woningbouwgebied Klaarwater) te verplaatsen. Voor de verplaatsing is het noodzakelijk het bestaande agrarische bedrijf naar Westerdorpsstraat 97 uit te breiden. Voor de uitvoering van dit plan is het nodig voor meerdere percelen in samenhang een bestemmingsplan op te stellen en omgevingsvergunningen te verlenen. Het heeft de voorkeur, gelet op de complexiteit, de verschillende aanvragen afgestemd op elkaar in procedure te brengen. Dit kan met toepassing van de coördinatieregeling. Dit instrument biedt de gemeente de mogelijkheid het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikkingen voor de omgevingsvergunning gelijktijdig en gecoördineerd ter inzage te leggen. De bundeling van de afzonderlijke procedures zorgt bovendien voor tijdwinst en maakt het mogelijk het woningbouwplan 'Klaarwater' voortvarend ter hand te nemen. Op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) 'Gemeentelijke coördinatieregeling' dient u een startbesluit te nemen ten behoeve van de voorbereiding en de bekendmaking van het bestemmingsplan 'Verplaatsing agrarische paardenhouderij naar Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken' en de bijbehorende omgevingsvergunningen.		

Datum B&W:	27 juni 2022	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	---------------------	----------------------------	----------------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

Toepassing te geven aan de 'Gemeentelijke coördinatieregeling' ex artikel 3.30 Wro voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Verplaatsing agrarische paardenhouderij naar Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken' en de bijbehorende omgevingsvergunningen.

Inleiding

Roordink Architecten BNA heeft namens de heer W. van de Mheen het verzoek ingediend medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het agrarisch bedrijf/paardenhouderij op het perceel aan de Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken. De aanleiding tot dit verzoek is de ontwikkeling van het woningbouwplan 'Klaarwater' ten oosten van Hoevelaken. Het gemengde agrarische bedrijf van de heer van de Mheen aan de Oosterdorpsstraat 174 dient daar beëindigd te worden om er woningen te kunnen bouwen. Om de paardenhouderij met de paardensporttak te continueren wenst de heer van de Mheen deze activiteiten te verplaatsen naar de Westerdorpsstraat 97. Voor de rundveetak op het agrarisch bedrijf aan de Oosterdorpsstraat moet nog een nieuwe locatie gevonden worden.

De locatie Westerdorpsstraat 97 biedt gezien de geldende bestemming 'agrarisch – paardenhouderij' nog steeds ruimte voor een verdere exploitatie van een paardenhouderij. Daar dient wel de huidige bestemmingsregeling voor te worden herzien door middel van verruiming van het bestaande bouwvlak en de bouwmogelijkheden om er de volgende gewenste (bouw)ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het college heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan, mits initiatiefnemer bereid is te voldoen aan een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat sprake moet zijn van compensatie van landschaps- en natuurwaarden die aan de Westerdorpsstraat 97 verdwijnen.

De uitbreiding van het paardenbedrijf aan Westerdorpsstraat 97 ten behoeve van de verplaatsing van deze agrarische tak aan Oosterdorpsstraat hangt mede samen met en is tevens van belang voor (1) het project 'Ons Hoevelakense bos & Omgeving' (2) de woningbouwplannen in Klarwater.

1. Om deze compensatie uit te kunnen voeren wordt met de initiatiefnemer overlegd over een uitbreiding van het Hoevelakense bos. Versterking van het bos door middel van een uitbreiding sluit aan bij de visie Ons Hoevelakense Bos & Omgeving die er voor dit bos is opgesteld. In deze visie wordt juist gepleit voor versterking en uitbreiding om op deze wijze de recreatieve druk op het bestaande bos beter te spreiden;
2. De verplaatsing van het bedrijf aan de Oosterdorpsstraat is noodzakelijk om het woningbouwplan in Klarwater te ontwikkelen en te realiseren. De keuze voor een gecoördineerde regeling zorgt voor tijdswinst en maakt het ontwikkelaars mogelijk het woningbouwplan 'Klarwater' voortvarend ter hand te nemen.

Beoogd effect

Het toepassen van de 'Gemeentelijke coördinatieregeling' ex artikel 3.30 Wro voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Verplaatsing agrarische paardenhouderij naar Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken' met het oogmerk het ruimtelijk mogelijk maken van een uitbreiding van de paardenhouderij met de paardensporttak aan de Westerdorpsstraat 97, inclusief de ontwikkeling en realisatie van verschillende faciliteiten voor deze paardenhouderij en -sporttak, mits voldaan wordt aan de voorwaarden om op deze wijze te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. De bundeling van de afzonderlijke procedures voor een bestemmingsplanherziening met de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning tot één gecoördineerde procedure zorgt ervoor dat het compensatieplan gelijktijdig en afgestemd met het plan voor de Westerdorpsstraat in procedure gaat. Deze procedure zorgt bovendien voor tijdswinst en maakt het ontwikkelaars mogelijk het woningbouwplan 'Klarwater' voortvarend ter hand te nemen.

Argumenten

1. Toepassing te geven aan de 'Gemeentelijke coördinatieregeling' ex artikel 3.30 Wro voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Verplaatsing agrarische paardenhouderij naar Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken' en de bijbehorende omgevingsvergunningen.

1.1 Samenhang en afstemming met compensatieplan

Voor de ontwikkeling van het bouwplan aan de Westerdorpsstraat dienen verschillende besluiten te worden genomen door de gemeente. Ook de provincie dient medewerking te verlenen door de Provinciale Omgevingsverordening te wijzigen voor de uitbreiding. Dit hangt samen met de strijdigheid van het bouwplan aan de Westerdorpsstraat met de regels uit de Provinciale Omgevingsverordening Gelderland. Het perceel waar het gebruik gewijzigd wordt maakt onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO) uit deze verordening. Binnen GO is deze nieuwe grootschalige ontwikkeling niet mogelijk zonder een vorm van compensatie. Over de omvang van de compensatie en de wijze waarop deze moet worden ontwikkeld en juridisch planologisch moet worden vastgelegd wordt momenteel overleg gevoerd met de provincie. Om deze reden is de provincie in dit voortraject bij het overleg betrokken en heeft er correspondentie plaatsgevonden over de compensatieplicht. Met een medewerker van de provincie is de planlocatie bezocht.

De provincie staat niet afwijzend tegenover de verplaatsing, mits er sprake is van voornoemde compensatie van natuur- en landschapswaarden als gevolg van de uitbreiding van het bestaande bouwvlak aan de Westerdorpsstraat. Initiatiefnemer is gewezen op de noodzaak de provincie in de verdere planontwikkeling te betrekken. Het vereiste van compensatie vloeit voor het overige niet alleen voort uit het provinciaal beleid, maar is ook een voorwaarde van de gemeente om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het agrarische bedrijf ter plaatse.

Het bouwplan aan de Westerdorpsstraat kan alleen in procedure worden gebracht als dit in afstemming en in samenhang met het compensatieplan gebeurt.

1.2 Afstemming, samenhang en borging afspraken in alle te nemen besluiten

De coördinatieregeling biedt de gemeente de mogelijkheid om de verschillende besluiten en toestemmingen te coördineren. De coördinatieregeling dwingt initiatiefnemer en gemeente vanaf aanvang na te denken over alle facetten (samenhang en wisselwerking) die er met dit plan samenhangen. De in samenhang te nemen alle te nemen besluiten zorgt niet alleen voor afstemming, maar zorgt er ook voor dat de afspraken in de afzonderlijke besluiten goed geborgd worden.

Het gaat in deze zaak om het nemen van de volgende besluiten die met het te nemen startbesluit afgestemd op elkaar (gecoördineerd) genomen worden:

- vaststelling bestemmingsplan voor het perceel Westerdorpsstraat 97 en voor de percelen waarop de bestemming 'Natuur' komt te liggen ter compensatie van het verlies aan landschappelijke- en natuurwaarden ter hoogte van Westerdorpsstraat 97. Het betreft één bestemmingsplan waar beide ontwikkelingen, dat wil zeggen het bouwplan aan de Westerdorpsstraat en het compensatieplan omgeving Hoevelakense bos, in worden geregeld en vastgelegd;
- de omgevingsvergunningen voor de uit te voeren werkzaamheden (bouwen, landschappelijke inpassing en milieu) aan Westerdorpsstraat 97.

Door toepassing van deze coördinatieregeling is medewerking aan het bouwplan één op één gekoppeld aan de uitvoering van het compensatieplan. Deze afstemming en borging in één gecoördineerde procedure is winst in de voorbereiding. Bovendien vervallen met de coördinatieregeling ook de rechtsgevolgen die er voor de afzonderlijke besluiten gelden. Daar zit een flinke tijdswinst die in het voordeel werkt om het woningbouwplan 'Klaarwater' voortvarend op te pakken.

1.3 Gemeenteraad is bevoegd gezag

Om de gemeentelijke coördinatieregeling toe te kunnen passen dient u een zogeheten 'Startbesluit' te nemen. Alleen u bent op basis van artikel 3.30 Wro bevoegd een dergelijk besluit te nemen met als oogmerk het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen gecoördineerd voor te bereiden en bekend te maken. Om deze reden wordt u voorgesteld toepassing te geven aan de 'Gemeentelijke coördinatieregeling' ex artikel 3.30 Wro voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Verplaatsing agrarische paardenhouderij naar Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken'. Dit instrument uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de gemeente de mogelijkheid het ontwerpbestemmingsplan met gronden aan de Westerdorpsstraat en gronden ter hoogte van het Hoevelakense bos en de ontwerpbeschikkingen voor de omgevingsvergunning aan de Westerdorpsstraat en de aanleg van nieuwe natuur ter hoogte van het Hoevelakense bos gelijktijdig en gecoördineerd ter inzage te leggen.

Kanttekeningen

Aan het indienen van een bestemmingsplan voor het perceel waarin het bouwplan planologisch-juridisch is vastgelegd is geen termijn verbonden. Niettemin wordt in de brief de initiatiefnemer erop gewezen dat de voorgestelde procedure vervalt op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Vanaf deze datum dienen aanvragen te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet.

Financiën

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van (bouw)plannen aan te tonen. Dit bouwplan wordt niet door de gemeente ontwikkeld en gerealiseerd. Om aan de eis van de uitvoerbaarheid tegemoet te komen dient er voorafgaand aan de procedure voor het betreffende bouwplan met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten te worden waarin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer de plannen voor eigen rekening en risico ontwikkelt en zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten van de planontwikkeling, daaronder begrepen de kosten van het compensatieplan en de legeskosten.

In de overeenkomst worden tevens de afspraken vastgelegd voor het verhalen van eventuele kosten uit planschade. Wanneer een nieuw planologisch regime onherroepelijk wordt, is er de mogelijkheid voor belanghebbenden, om een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade in te dienen. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt vastgelegd dat deze kosten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Communicatie

Na besluitvorming over dit voorstel maken wij op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend dat er ten behoeve van de uitbreiding van een agrarische paardenhouderij aan Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken' en het verplichte compensatieplan een bestemmingsplan wordt opgesteld met behulp van de coördinatieregeling.

Wij informeren initiatiefnemer schriftelijk van uw besluit tot toepassing van de coördinatieregeling. Ook informeren wij de provincie en Geldersch Landschap & Kasteelen dat gronden in de directe omgeving van het compensatieplan in eigendom heeft. Met initiatiefnemer hebben wij tevens afspraken gemaakt over de wijze waarop wij de direct omwonenden worden geïnformeerd over dit plan en deze specifieke procedure.

Tot slot informeren wij onze omgevingsdienst, omdat zij in de voorbereiding intensief worden betrokken om tot een goede voorbereiding en afstemming van de afzonderlijke besluiten te komen.

Vervolg

Na besluitvorming in uw raad leggen wij het ontwerp van het bestemmingsplan met de ontwerpbesikkingen Omgevingsvergunning ter inzage. Wij voeren al intensief overleg uit met initiatiefnemer om er voor te zorgen dat er op tijd een definitief ontwerpbestemmingsplan gereed is en er een complete aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Wij zetten onverwijld het onderzoek voort naar de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen van het plan voor de omgeving.

Bijlagen

Geen

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

de heer C.D.H. van Hoeve

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2022-049

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 27 juni 2022;

gelet op het bepaalde in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

b e s l u i t :

Toepassing te geven aan de 'Gemeentelijke coördinatieregeling' ex artikel 3.30 Wro voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Verplaatsing agrarische paardenhouderij naar Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken' en de bijbehorende omgevingsvergunningen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 22 september 2022,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA