

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2022-064	Zaaknummer:	1223173
Onderwerp:	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 7e herziening Domstraat 60-60a		
Korte inhoud:	De raad wordt voorgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 7e herziening Domstraat 60-60a' vast te stellen. Hiermee wordt de omvorming en vergroting van de bedrijfsbestemming op perceel Domstraat 60-60a te Nijkerkerveen mogelijk gemaakt, onder uitwerking van de Menukaart Aanpak Regio Foodvalley.		

Datum B&W:	13 september 2022	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
-----------------------	--------------------------	----------------------------	----------------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de 'Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen';
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 7e herziening Domstraat 60-60a', met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0186-0002, gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de 'Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen';
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Inleiding

Op 28 november 2013 is door uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied, Domstraat 59 en 60, Nijkerkerveen' vastgesteld. Hierin is voor het perceel Domstraat 60-60a te Nijkerkerveen de bedrijfsbebouwing uitgebreid. Voorliggend voorstel gaat wederom over perceel Domstraat 60-60a te Nijkerkerveen en wijzigt de vorm van de bedrijfsbestemming en vergroot het gebruiksoppervlakte voor het bedrijf zonder dat sprake is van een uitbreiding van het oppervlakte van gebouwen en overkapping. Hierbij is toepassing gegeven aan de mogelijkheden die zijn ontstaan voor niet-agrarische bedrijven in ons buitengebied met vaststelling van de Menukaart Regio Foodvalley, per 28 september 2018 vastgesteld door uw gemeenteraad.

Op 17 december 2019 heeft ons college besloten in principe, en onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de omvorming en vergroting van de bedrijfsbestemming op het perceel Domstraat 60-60a te Nijkerkerveen conform de Menukaart Regio Foodvalley (hierna: de Menukaart). De Menukaart is van toepassing omdat het op basis van het geldende bestemmingsplan, 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2', niet mogelijk is om de grens van de bedrijfsbestemming met meer dan tien meter te verleggen en het een niet-agrarisch bedrijf van forse omvang betreft in ons buitengebied. Wij zijn akkoord gegaan met de ingediende (concept-)herziening van het bestemmingsplan en hebben het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd vanaf donderdag 16 december 2021 tot en met woensdag 26 januari 2022 (zes weken). Het ontwerpbestemmingsplan legt de volgende zaken vast:

1. Een omvorming van de bedrijfsbestemming;
2. Bestemming 'Groen' langs de westelijke en oostelijke grenzen van het plangebied;
3. Bestemming 'Natuur' in het zuidelijke deel van het plangebied;

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is na overleg met de indiener van de zienswijze beantwoord en er is reden het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen.

De vaststelling van dit bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw gemeenteraad. Daarom wordt uw raad hierbij voorgesteld het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 7^e herziening Domstraat 60-60a' gewijzigd vast te stellen, rekening houdend met de 'Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen'. Dit wordt hierna uitgelegd.

Beoogd effect

Het creëren van een juridisch-planologisch kader voor het omvormen van de bedrijfsbestemming op het perceel Domstraat 60-60a te Nijkerkerveen, behorende bij het Handels- en Transportbedrijf Mostert & Van de Weg B.V.

Argumenten

1.1 Op basis van de Notitie zienswijze en planaanpassingen is sprake van een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling, passend binnen het gemeentelijk beleid en in het bijzonder de Menukaart Regio Foodvalley
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 december 2021 tot en met woensdag 26 januari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de reactietermijn is één zienswijze ontvangen van een omwonende die in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan actief is betrokken bij de buurtdialoog die voor deze casus is toegepast vanuit de Menukaart Regio Foodvalley zoals vastgesteld door uw gemeenteraad op 28 september 2018. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is regelmatig contact geweest met de indiener. Het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht en de indiener heeft zorgen geuit. Dit heeft geleid tot aanvullende maatregelen en de beantwoording is terug te vinden in de Notitie zienswijze en planaanpassingen.

De punten ingebracht in de zienswijze gaan in hoofdzaak over enkele aspecten ingebracht tijdens die buurtdialoog die is uitgevoerd volgens de Menukaart aanpak. Hieronder wordt ingegaan op de gevoerde buurtdialoog en hoe de resultaten uit de buurtdialoog zich verhouden ten opzichte van de zienswijze.

Op 15 juli 2020 is door de initiatiefnemer een buurtdialoog georganiseerd op de bedrijfslocatie aan de Domstraat 60/60A te Nijkerkerveen. Aan het einde van de buurtdialoogavond op 15 juli 2020 is in ieder geval afgesproken om met de burens het landschappelijk inpassingsplan te delen zodra dit er ligt, waarna de omwonenden zaken kunnen toevoegen die zij belangrijk vinden voor de inpassing qua zicht, en ook geluid. Het kan dan ook gaan om zaken die vanuit landschappelijk oogpunt niet per se gewenst zijn maar in deze context toch zijn te beargumenteren en verantwoorden. De zaken waarvoor dit laatste geldt komen in aanmerking voor de door ons gevraagde maatschappelijke tegenprestatie, vereist uit de Menukaart Regio FoodValley. De burens besloten nogmaals samen te komen om het te bespreken, zonder (vertegenwoordigers van) het bedrijf of wel van de gemeente

In september 2020 hebben de buurtbewoners contact gezocht met de gemeente. In voorbereiding op een overleg zijn (ambtelijk) enkele vragen beantwoord. Op 24 september 2020 heeft een overleg plaatsgevonden met ambtelijke aanwezigheid, zonder (vertegenwoordigers van) het bedrijf, bij één van de buurtbewoners thuis.

Als maatschappelijke tegenprestatie hebben de buurtbewoners de volgende punten aangedragen:

1. De aardenwal moet een hoogte krijgen van 2 meter;
2. Een minimale breedte van de doorgang tussen wal en bosje opnemen in het bestemmingsplan of landschappelijk inpassingsplan;

3. In landschappelijk inpassingsplan benoemen dat onderhoud van de zuidelijke punt (die bestemming 'Natuur' ontvangt) via bedrijfsperceel dient te gebeuren;
4. Verwijderen hekwerk nabij Domstraat 70 en doortrekken van groenstrook waarmee gebruik van het pad over het perceel van Domstraat 70 onbruikbaar wordt danwel formaliseren van deze zaken door het uitschrijven van enig aanwezig recht van overpad nabij Domstraat 70;

Alle bovengenoemde punten zijn getoetst op wenselijkheid én haalbaarheid. Hieruit is het volgende naar voren gekomen voor ieder van de respectievelijke maatregelen:

1. Vanuit adviseurs Landschap is een aardenwal van maximale hoogte 1,60 meter gewenst. Echter, als maatschappelijke tegenprestatie is het wenselijk om hier van af te wijken en de door de buurt gevraagde hoogte van 2 meter aan te houden. Dit betreft een bescheiden afwijking, die groen is in gepast en een grote kwaliteitsverbetering voor de omwonenden betekent. De Menukaart Regio Foodvalley is juist bedoeld voor dit type oplossingen. Bovendien is de aardenwal gelegen in een rommelig deel van het buitengebied en een hoogte van 2 meter hier een passend oplossing.;
2. In het erfinrichtingsplan is een minimale breedte opgenomen tussen de begroeiing langs de spoorlijn en de aardenwal. Dit gebeurt met het oog op de bereikbaarheid ten behoeve van aanleg, beheer en onderhoud van de zuidelijke punt van het plangebied. Op deze wijze wordt geborgd dat voor aanleg, beheer en onderhoud, niet, of nauwelijks, gebruik hoeft te worden gemaakt van het pad dat initiatiefnemer kan benutten aan de (zuid)westelijke zijde van het perceel;
3. Het opnemen van een minimale breedte in het landschappelijk inpassingsplan, zoals benoemd onder punt 2, wordt voldoende geacht. Daarbij zij opgemerkt dat de realisatie van dit landschappelijk inpassingsplan is geborgd als voorwaardelijke verplichting in artikel 3.1 van het vast te stellen bestemmingsplan en als bijlage 1 bij de regels onderdeel uit maakt van datzelfde vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is realisatie ook nog geborgd in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer is aangegaan. Bovendien is een intentieverklaring voor het beheer en onderhoud vanaf het eigen terrein ook onderdeel van de anterieure overeenkomst;
4. Deze voorgestelde maatregel stuit op verschillende bezwaren. Allereerst, er is geconcludeerd dat het opheffen van het hek niet nodig is omdat er, inclusief de maatregelen volgend uit de buurtdialoog, reeds een landschappelijk inpassingsplan ligt op basis waarvan aantoonbaar sprake is van een versterking van de landschappelijke kwaliteit op de planlocatie. Voornamelijk aandacht bij de landschappelijke inpassing dient uit te gaan naar de bedrijfsactiviteiten, die zich 100 meter ten noorden van dit hek bevinden. De overige maatregelen die volgen uit de Menukaart aanpak zijn qua kosten (en effectiviteit) reeds passend binnen de Menukaart aanpak waarin is opgenomen dat de streefwaarde van de financiële presentatie 8% van de bouwsom betreft. In dit geval is enkel extra verharding aangelegd.

Daarnaast, wat betreft het uitschrijven van enig recht van overpad over het perceel Domstraat 70. Daarvoor geldt dat privaatrechtelijke maatregelen door de gemeente niet kunnen worden afgedwongen vanuit het publiekrechtelijke spoor (Wro i.c. bestemmingsplan). Bovendien, de rest van het plan is, waaronder begrepen het erfinrichtingsplan én de maatschappelijke tegenprestatie, zo vormgegeven dat gebruik van het pad over het perceel Domstraat 70 niet is vereist voor, aanleg, beheer en onderhoud van de nieuwe bestemming 'Natuur' in de zuidelijke punt. Tot slot, de initiatiefnemer is niet bereid tot het (notarieel) uitschrijven van enig recht van overpad. In plaats daarvan heeft initiatiefnemer, als onderdeel van de anterieure overeenkomst, een intentieverklaring ondertekend waarin staat dat initiatiefnemer zich inspant voor het uitvoeren van aanleg, beheer en onderhoud vanaf het eigen terrein. Overigens zal sprake zijn van extensief beheer.

Concluderend, bij de beoordeling van de zienswijze is geconstateerd dat de maatregelen zoals vermeld onder punt a en b per abuis niet zijn meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage onderdeel is van het ontwerpbestemmingsplan. In de beantwoording van de zienswijze is te lezen dat dit inmiddels is gecorrigeerd. Het correcte landschappelijk inpassingsplan (d.d. 26 augustus 2022) is als bijlage bij de Notitie zienswijze en planaanpassingen gevoegd. Bij de vaststelling wordt dit landschappelijk inpassingsplan d.d. 26 augustus 2022 als bijlage 1 bij de regels onderdeel wordt van het vast te stellen bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Voor de overige zaken die in de zienswijze zijn genoemd geldt dat de beantwoording en daaruitvolgende aanpassingen zijn terug te lezen in de 'Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen'.

2.1 Dit is een wenselijke ontwikkeling

Het omvormen van de bedrijfsbestemming betreft een wenselijke ontwikkeling en is in overeenstemming met de gemeentelijke ambities. Zo voorziet het vast te stellen bestemmingsplan in de natuurcompensatie met een bestemming 'Natuur'. Op deze wijze levert het plan een forse bijdrage aan de landschappelijke visie voor het gebied dat als 'Groene Buffer' en als 'Groene Ontwikkelingszone' is aangemerkt. Daarmee past de ontwikkeling expliciet in de visie zoals vermeld in het Beleidsplan 'Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken'. Tevens wordt met het vast te stellen bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, en in het bijzonder richting de deelnemers van de buurtdialoog, ter plaatse geborgd. Immers, aan de westzijde wordt ook nog een bestemming 'Groen' toegevoegd en bovendien wordt aan de zuidelijke zijde een aardenwal vastgelegd – waarmee eventuele ervaren overlast voor de woning die meest dichtbij het plangebied ligt nog verder wordt beperkt. Dit is tevens de woning van de indiener van de zienswijze.

In de Notitie zienswijze wordt geconstateerd dat feitelijk een uitbreiding plaatsvindt van het gebruiksoppervlakte omdat een deel van de bestaande parkeervoorziening de bestemming 'Groen' ontvangt. Dit betreft een verwaarloosbaar deel van de bestemming 'Groen'. Deze wijze van bestemmen doet niets af aan de haalbaarheid van het plan, evenals de toets aan de geldende milieuwetgeving. In de 'Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen' is de beoordeling op dit punt terug te lezen.

3.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen

De gemeente verhaalt de kosten die als gevolg van dit bestemmingsplan optreden (aan planbegeleiding en eventuele planschade), op de initiatiefnemer via een afgesloten anterieure overeenkomst over grondexploitatie (inclusief planschadeovereenkomst). Hierdoor vervalt de wettelijke verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

2.1 Deelnemers Menukaart-aanpak-buurtdialoog waren de bewoners woonachtig ten zuiden van de Domstraat én ten westen van de spoorlijn 'Zwolle – Amersfoort'

Met dit voorstel geeft uw raad toepassing aan de Menukaart Regio Foodvalley. De Menukaart bevat zowel de beleidsregels als praktische tools om maatwerk te bieden bij de uitbreiding van bedrijven in het buitengebied. De Menukaart is een werkwijze voor uitbreiding van alle typen bedrijven in het buitengebied van de regio, er wordt een onderscheid gemaakt tussen agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Het gaat uitsluitend om uitbreidingen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, maatwerk zijn of onder condities zijn toegestaan in de provinciale verordening. In dit geval gaat het om een verzoek dat niet binnen het vigerende bestemmingsplan past en maatwerk is. Om deze ruimte te kunnen benutten voor een uitbreiding is van de ondernemer gevraagd dat hij/zij in overleg met de buurt een maatschappelijke tegenprestatie levert als compensatie voor de uitbreiding. Deze

investering is extra ten opzichte van de reguliere eisen in de vorm van het landschappelijk inpassingsplan en eventueel benodigd onderzoek, bedoeld om aan te tonen dat het verzoek niet op ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten stuit. De invulling van de maatschappelijke tegenprestatie is vastgesteld tijdens een buurtdialog. In dit geval is als maatschappelijke tegenprestatie door de buurtbewoners voornamelijk gekozen voor aanvullende eisen die zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

Wat betreft de deelname schrijft de Menukaart voor dat alle omwonenden binnen een straal van 250 meter dienen te worden aangeschreven. In dit geval is hier van af geweken, er is geen uitnodiging verzonden aan de bewoners van Domstraat 61 en 63 en de bewoners van Domstraat-West 2, 4 en 6. De gedachte hierachter is dat het plan ziet op een aanpassing van het bedrijf aan de zuidzijde van het perceel en de niet-genodigden hier geen uitzicht op hebben. Deze redenering wordt door ons college gevolgd gelet op het gegeven dat voorliggend plan geen uitbreiding van de bedrijfsbebouwing- of activiteiten betreft, waaronder begrepen de verkeersaantrekkende werking, waarmee de niet-genodigden niets zullen merken van de voorliggende ontwikkeling. Voorzover toch sprake is van uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten dan vindt dit plaats aan de zuidzijde van het plangebied uit het zicht van degene die niet zijn aangeschreven.

2.2 Het handhavingstraject kan naar aanleiding van uw besluit worden afgerond

Feitelijk is de ontwikkeling al grotendeels gerealiseerd in strijd met het geldende bestemmingsplan, door het aanbrengen van verharding op agrarische grond door initiatiefnemer. Indien uw raad positief besluit op ons voorstel wordt deze situatie gelegaliseerd en kan Omgevingsdienst de Vallei (OddV) het handhavingstraject staken.

Financiën

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad te motiveren dat het plan financieel of economisch uitvoerbaar is. De kosten die samenhangen met het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 7^e herziening Domstraat 60-60a' zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Deze afspraak is tezamen met andere afspraken omtrent de uitvoerbaarheid van het plan vastgelegd in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie (inclusief planschadeovereenkomst). Met de ondertekening van deze overeenkomst is de uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft zijn directe burens bij de ontwikkeling betrokken door middel van een door de initiatiefnemer georganiseerd buurtdialog. De indiener van de zienswijze wordt geïnformeerd over uw besluit.

Het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd conform de wettelijke vereisten. De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het vaststellingsbesluit. Zie verder onder 'Vervolg'.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft genomen, wordt dit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in De Stad Nijkerk. Het vastgestelde bestemmingsplan plan wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening moet een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan op deze wijze bekend worden gemaakt. De terinzagelegging van het genomen besluit / vastgestelde bestemmingsplan duurt zes weken.

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Belanghebbenden kunnen gedurende de zogenoemde beroepstermijn (die één dag later start en één dag later eindigt dan de inzage termijn)

beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Notitie zienswijze en planaanpassingen (inclusief Landschappelijk inpassingsplan d.d. 26 augustus 2022)
2. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 7^e herziening Domstraat 60-60a' – verbeelding, regels (inclusief bijlagen), toelichting (inclusief bijlagen)
3. Aangepast landschapsplan d.d. 26 augustus 2022

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

de heer D.J. van Huizen

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2022-064

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 13 september 2022, 'Vaststelling ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 7^e herziening Domstraat 60-60a';

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijze en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijze en planaanpassingen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, 7^e herziening Domstraat 60-60a', met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0186-0002, gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijze en planaanpassingen;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 20 oktober 2022,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA