

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2024-028	Zaaknummer:	1560959
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Luxoolseweg 25		
Korte inhoud:	Voorstel tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan op basis waarvan de herbouw van de woning op het perceel Luxoolseweg 25 mogelijk kan worden gemaakt. De woning dient elders op het perceel met een nieuw volume herbouwd te worden, om die reden moeten de bestemmingsvlakken 'wonen' en 'tuin' aangepast worden en moet het bouwvlak verplaatst worden.		

Datum B&W:	12 maart 2024	Portefeuillehouder:	Wethouder Esther Heutink-Wenderich
-----------------------	---------------	----------------------------	------------------------------------

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Luxoolseweg 25' met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0204-0002', ongewijzigd vast te stellen;
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Inleiding

Door de initiatiefnemer wordt gevraagd of ingestemd kan worden met een bestemmingsplanwijziging voor het perceel Luxoolseweg 25, om zo de nieuwbouw van een woning mogelijk te maken. Deze nieuwbouw is ter vervanging van het huidige woonhuis. De nieuwe woning is groter dan de bestaande woning en het plan is om deze nieuwe woning anders op het perceel te plaatsen.

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. De motivering is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan 'Luxoolseweg 25'. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 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.

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' van kracht, vastgesteld door uw raad op 28 juni 2012. Voor de beoogde ontwikkeling moet de vorm van de geldende bestemmingsvlakken 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' aangepast worden. Ook het bouwvlak waarin de beoogde woning gesitueerd dient te worden moet worden aangepast. De regels in het bestemmingsplan bevatten geen algemene regeling voor deze wijzigingen, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Uw gemeenteraad is daarvoor bevoegd gezag.

Op deze procedure is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is vóór deze datum in procedure gebracht, om die reden van toepassing tot het moment waarop dit bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarom gelden tot dit moment ook nog de procedurevereisten uit de Wro en de daarmee samenhangende Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is maakt het bestemmingsplan vanaf dat moment deel uit van het zogeheten tijdelijke omgevingsplan (overgangsregeling naar het door u vast te stellen Omgevingsplan Gemeente Nijkerk).

Beoogd effect

Het creëren van een juridisch-planologisch kader voor de aanpassing van het bestemmingsvlak wonen en wijziging van het bouwvlak op het perceel Luxoolseweg 25. Dit nieuwe planologische kader maakt de herbouw van de woning op een andere locatie binnen dit perceel met een nieuw bouwvolume mogelijk.

Argumenten

1.1 Het plan is stedenbouwkundig akkoord en een verbetering ten opzichte van de huidige situatie

De oriëntatie van de nieuwe woning is georiënteerd op de Luxoolseweg, maar minder in het bebouwingslint en meer in de ronding van de bocht van deze weg. Deze oriëntatie is goed denkbaar en zorgt voor een betere benutting van het perceel. De situering van de fietsberging en carport zorgen voor de aansluiting van de woning op de overige woningen aan de Luxoolseweg. De getoonde uitstraling van de woning in combinatie met het bouwvolume wat er ontstaat, betekent een flinke ingreep op dit perceel. Een verandering die stedenbouwkundig positief wordt beoordeeld. De woning wordt 'dieper' geplaatst op het perceel wat betekent dat de bestemming tuin grotendeels kan worden gehandhaafd en de belangen van deze bestemming kunnen worden gewaarborgd.

Betreft parkeren blijft de situatie gelijk, er is in de beoogde situatie sprake van een vrijstaande woning. De uitweg lijkt dichterbij op de t-splitsing gesitueerd. Dit is in een 30 kilometerzone beleidstechnisch wel toegestaan, maar voorkomen moet worden dat de uitrit op de kruising uitmond.

1.2 Het groene karakter van deze omgeving blijft behouden

De locatie ligt op de grens van het buitengebied, maar valt niet binnen de overige bestemming kampenlandschap. Het karakter van het landschap is op deze grensgebieden zeker van belang. De groene en landelijke sfeer van de tuin zijn erg belangrijk voor deze locatie. Dit komt voldoende naar voren in de sfeerimpressies van het ontwerp. Er wordt geen onevenredige afbreuk van de landschappelijke waarden van het kampenlandschap verwacht. Het ontwerp laat geen bomen kap zien, mocht dit wel gebeuren is het wenselijk dat deze terug worden geplant in de tuin of aan de rand van het perceel. Als er verder nog extra beplanting toegevoegd wordt aan het ontwerp, dan gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten

1.3 Landelijke sfeer wordt goed behouden

De locatie ligt op de grens van het buitengebied, maar valt niet binnen de overige bestemming kampenlandschap. Het karakter van het landschap is op deze grensgebieden zeker van belang. De groene en landelijke sfeer van de tuin zijn erg belangrijk voor deze locatie. Dit komt voldoende naar voren in de sfeerimpressies van het schetsontwerp. Er wordt geen onevenredige afbreuk van de landschappelijke waarden van het kampenlandschap verwacht. Het ontwerp laat geen bomen kap zien, mocht dit wel gebeuren is het wenselijk dat deze terug worden geplant in de tuin of aan de rand van het perceel. Als er verder nog extra beplanting toegevoegd wordt aan het ontwerp, dan gaat de voorkeur uit naar inheemse soorten

1.4 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad, er zijn geen zienswijzen ingediend

Op 13 december 2024 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan met titel 'Luxoolseweg 25', ter inzage te leggen. Van donderdag 21 december 2024 tot en met donderdag 1 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarnaast zijn er ook ambtshalve geen zaken geconstateerd die aanpassing nodig hebben. Om die reden wordt uw gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen, zonder wijzigingen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft in artikel 3.1 voor dat de gemeenteraad bevoegd gezag is een bestemmingsplan vast te stellen. Gelet op de doorlopen procedure wordt u daarom verzocht het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. De uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan 'Luxoolseweg 25' is geborgd doordat een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers van het plan, c.q. de eigenaren van het plangebied, is gesloten. Op basis hiervan is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen. Deze overeenkomst is op 29 februari aangegaan.

Kanttekeningen

1.1 Ontheffing noodzakelijk op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb)

Voor sloop van de woning is een ontheffing Wnb soorten (provincie Gelderland) nodig voor het vernietigen van vier huismusnesten en zijn mitigerende maatregelen nodig. Deze bestaan in eerste instantie uit het ophangen van 2 tijdelijke nestkasten per nestplaats (totaal 8 kasten), binnen 50 meter (max 200 meter) en buiten verstoringsafstand van de bouw. Inmiddels is een aantal vervangende kasten opgehangen achter de schuren van Luxoolseweg 17 en 21. In de nieuwbouw moeten voldoende permanente voorzieningen worden meegenomen en zijn aangegeven op de bouwtekening.

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 anterieure overeenkomst die de gemeente per 29 februari 2024 met de initiatiefnemer heeft gesloten. De gemeente brengt de legeskosten conform de anterieure overeenkomst in rekening bij de initiatiefnemer en in het geval van een planschadeverzoek wordt de eventueel toe te kennen planschade conform de anterieure overeenkomst verrekent.

Communicatie

Initiatiefnemer heeft de bewoners van Luxoolseweg 19, 21, 23 en 24 gesproken en de ontwerpen voor de nieuwe woning gepresenteerd. Hierop heeft de initiatiefnemer positieve reacties ontvangen. Initiatiefnemer heeft dit in een gespreksverslag vastgelegd. Er zijn geen bezwaren tegen deze ontwikkeling vanuit de direct omwonenden.

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft in de Stad Nijkerk, het Gemeenteblad (officiëlebekendmakingen.nl) 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 voorstel 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 september 2023 zijn. Indien wel beroep wordt aangetekend bij de Raad van State zal dit op een later moment zijn, op z'n vroegst eind 2024. 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 'Luxoolseweg 25' bestaande uit:
 - a. Toelichting
 - b. Regels
 - c. Verbeelding

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

de heer drs. J.G. de Jager de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2024-028

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 12 maart 2024 met titel 'Vaststellen bestemmingsplan Luxoolseweg 25';

gelet op het bepaalde in artikel 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Luxoolseweg 25' met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0204-0002', 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 van 25 april 2024,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA