

Raadsbesluit

onze ref. 13039329

casenr. 2013-08442

De raad van de gemeente Ermelo;

gelezen het voorstel van het college van 6 november 2013, nr. 13039340;

gelezen het voorstel van het college van 23 december 2013, nr. 13050585;

en met overneming van de daarin vermelde overwegingen;

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Nijkerkerweg 66 als vervat in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0233.BPNijkerkerweg66-0301 met ingang van 22 augustus 2013 tot en met 2 oktober 2013 voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl (RO-Online);

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro, tevens een volledige verbeelding op papier van het bestemmingsplan Nijkerkerweg 66, tezamen met het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken, met ingang van 22 augustus 2013 tot en met 2 oktober 2013 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat op het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerweg 66 zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn beoordeeld in de 'Nota beoordeling zienswijzen Nijkerkerweg 66';

overwegende dat de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerweg 66 te wijzigen, welke wijzigingen zijn beschreven in de 'Nota beoordeling zienswijzen Nijkerkerweg 66';

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan **Nijkerkerweg 66** aanleiding geeft tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen, welke wijzigingen zijn beschreven in het raadsvoorstel;

het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerweg 66 voorziet in één of meer bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

overwegende dat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins voldoende verzekerd is;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0233.BPNijkerkerweg66-0401.dxf;

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

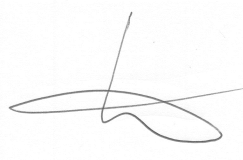
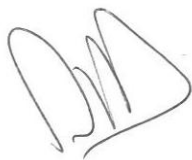
b e s l u i t :

- ten aanzien van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerweg 66 een beslissing te nemen overeenkomstig de beoordeling en conclusie, zoals beschreven in de bij dit besluit behorende 'Nota beoordeling zienswijzen Nijkerkerweg 66;
- het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerweg 66 naar aanleiding van de zienswijzen **en voorgestelde ambtshalve wijzigingen** te wijzigen, zoals beschreven in de bij dit besluit behorende 'Nota beoordeling zienswijzen Nijkerkerweg 66 ' **en de wijzigingen voorgesteld in bijgevoegd raadsvoorstel**;
- het bestemmingsplan Nijkerkerweg 66, als vervat in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0233.BPNijkerkerweg66-0401, langs elektronische weg en in analoge vorm op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan Nijkerkerweg 66 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 16 januari 2014

griffier,

voorzitter,



5.	Kaders voor het nieuwe welstandsbeleid	Zonder hoofdelijke stemming wordt het voorstel aangenomen.
----	--	--

Raadsvoorstel

Nr. 13039332
Casenr. 2013-08442

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan Nijkerkerweg 66

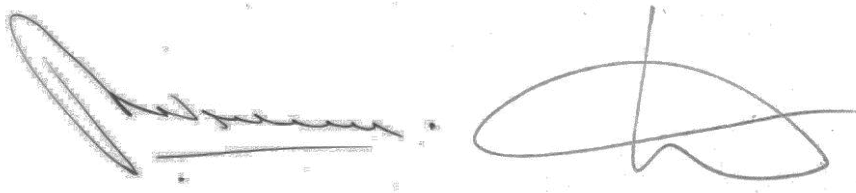
Datum besluit:
Besluit:

Voorstel:

1. Ten aanzien van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerweg 66 een beslissing te nemen overeenkomstig de beoordelingen en conclusies, zoals beschreven in de 'Nota beoordeling zienswijzen Nijkerkerweg 66';
2. Het bestemmingsplan Nijkerkerweg 66, als vervat in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0233.BPNijkerkerweg66-0401, langs elektronische weg en in analoge vorm op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening **gewijzigd** vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, voor het bestemmingsplan Nijkerkerweg 66 vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van Ermelo,
A.M. Weststrate,
secretaris,

A.A.J. Baars,
burgemeester,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for A.M. Weststrate, the secretary, and the signature on the right is for A.A.J. Baars, the mayor. Both signatures are fluid and cursive.

Toelichting

1. Inhoudelijk

– probleemstelling

Er is een bestemmingsplan opgesteld voor het perceel Nijkerkerweg 66. Op het perceel Nijkerkerweg 66 was een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit agrarisch bedrijf is gestopt en de opstallen worden gesloopt behalve de bestaande woning en het bijgebouw ten noorden van de bestaande woning. Daarvoor in de plaats worden op dit perceel vijf rijwoningen gerealiseerd. De boerderij krijgt een reguliere woonbestemming.

Op het perceel Nijkerkerweg 66 wordt in totaal maximaal 50% teruggebouwd. Het functieveranderingsverzoek dateert van 27 mei 2011 en is daarom getoetst aan de “Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe”. Het verzoek past binnen dit beleid.

Op 14 juli 2013 hebben wij u geïnformeerd over ons voornemen om het bestemmingsplan Nijkerkerweg 66 voor te bereiden (raadsbrief nr. 13016970). Vervolgens heeft eerst het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en daarna het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het voorontwerp zijn twee inspraakreacties ingediend en tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan hebben vier personen zienswijzen naar voren gebracht. Het plan wordt nu aan u voorgelegd voor vaststelling.

Totstandkoming

Naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels voor de bestemming “Tuin” en de regels ten behoeve van de houtwal aangepast. Daarnaast zijn de regels aangevuld met de artikelen “Waarde – Archeologie Hoog” en “Waarde – Archeologie Laag”. Tot slot is de stijl voor de te bouwen rijwoningen nader verduidelijkt en de legenda van de inrichtingsschets aangepast.

Met deze aanpassingen komt het ontwerpplan zoveel mogelijk tegemoet aan de wensen en opmerkingen van de insprekers c.q. de omwonenden, zonder het onderliggende doel (functieverandering) uit het oog te verliezen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 augustus tot en met 2 oktober 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben wij van vier personen zienswijzen ontvangen. Tijdens de periode van ter inzage legging hebben ook gesprekken plaatsgevonden met de zienswijzen indieners. Ook door de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer is het gesprek aangegaan.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota beoordeling zienswijzen Nijkerkerweg 66' (corsanummer 13039341). Uit zowel de gesprekken als de zienswijzen blijkt dat de heer Roest en de familie Geluk en familie Geurts zich tegen de functieverandering an sich richten. Op een aantal punten wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen indieners. De plaats waar het bijgebouw gebouwd mag worden van de heer Roest is minder gedetailleerd vastgelegd. Daarnaast wordt op verzoek van de familie Geurts en de familie Geluk het inpassingsplan niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar worden daar nog nadere afspraken over gemaakt waar alle partijen zich in kunnen vinden. Daarnaast vinden er nog kleine aanpassingen plaats in het bestemmingsplan, onder andere wordt de toelichting aangevuld met het beleid "Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe".

Voor de individuele afweging van de zienswijzen wordt u verwezen naar de bijgevoegde nota. De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, aan de zienswijzen wordt deels tegemoet gekomen.

Ambtshalve wijziging

Na de ter inzage legging is gebleken dat de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl niet overeen komt met de verbeelding op de gemeente website. Door een technisch probleem is de goothoogte van de woningen niet goed weergegeven (3 respectievelijk 4 meter in plaats van 5 meter). Ambtshalve wordt de goothoogte gewijzigd naar 5 meter. De bouwhoogte is wel goed weergegeven. Het aanpassen van de goothoogte is een ondergeschikte aanpassing, die geen negatief effect op omwonenden of de omgeving heeft en komt overeen met het plan zoals dat door de initiatiefnemer is ingediend en waarin de plantoelichting voorziet.

Door een inspreker – de bewoner van Nijkerkerweg 66 – is tijdens de commissievergadering aangedacht gevraagd voor de afmetingen van het bouwvlak behorende bij zijn woning. De inspreker heeft de wens om zijn bestaande uitbouw te vergroten. Dit is niet mogelijk conform het ontwerp-bestemmingsplan. De wijziging voorziet in een verruiming van het bouwvlak van 6.6m naar 9.8m. Naar zeggen van inspreker heeft hij met deze voorgestelde verruiming voldoende mogelijkheden om zijn gewenste uitbouw te realiseren.

Wij hebben het verzoek van de inspreker beoordeeld en komen tot de conclusie dat het verzoek geen kanttekeningen kent: het gaat hier om een (zeer) beperkte wijziging van het bouwvlak, waarbij de monumentdeskundige van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit in een informeel overleg heeft aangegeven dat de cultuurhistorische waarden van de boerderij niet worden verstoord door een vergroting van de uitbouw.

Ook heeft de inspreker een lijst met handtekeningen overlegd, waaruit volgt dat deze omwonenden zich scharen achter het voorstel van inspreker. Wij stellen u derhalve voor om de verbeelding op dit punt gewijzigd vast te stellen.

– kader

Het ontwerp bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0233.BPNijkerkerweg66-0301 heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 22 augustus 2013 tot en met 2 oktober 2013 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan wordt vastgesteld overeenkomstig het

bepaalde in artikel 3.8 Wro. Het verhaal van de kosten van grondexploitatie is anderszins voldoende verzekerd. Conform artikel 6.12 Wro wordt u voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen. De aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de structuurvisie Functieverandering. Hierdoor dient u dit plan te toetsen aan de regionale streekplanuitwerking voor Functieverandering. Binnen dit beleidskader mag een initiatiefnemer maximaal 50% van zijn opstallen terugbouwen in meerdere wooneenheden onder één dak (geschakelde bouw). Voorliggend plan voldoet aan deze streekplanuitwerking.

– beoogd resultaat

Voorliggend plan beoogt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het huidige perceel. De voormalige, en niet meer gebruikte, agrarische opstallen worden gesloopt, waardoor verdere verloederingsproblemen voorkomen. Als het bestemmingsplan is vastgesteld, kan het plan worden uitgevoerd. De omgevingsvergunningen voor de sloop van de opstallen en de realisatie van de vijf rijwoningen kunnen dan worden aangevraagd en verleend.

– *overwogen oplossingsmogelijkheden*

De eigenaar van het perceel Nijkerkerweg 66 heeft een verzoek ingediend om tot een functieverandering te komen. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn van vier personen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen richten zich op de functieverandering aan zich. Indieners willen niet dat er woningen gebouwd worden op het perceel. Met het voorliggende advies moet u een keuze maken: de functieverandering doorzetten of gehoor geven aan de zienswijzen.

– *motivering gekozen oplossingskeuze*

Met functieverandering van agrarisch naar wonen wordt een algemeen belang gediend: het opruimen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het behouden van een vitaal buitengebied. Wij zijn van mening dat uitvoering van het bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- of leefklimaat voor de indieners van de zienswijzen. Wij zien daarom geen redenen om de functieverandering niet door te voeren en adviseren u het bestemmingsplan Nijkerkerweg 66 vast te stellen.

2. *Communicatie*

Verzoeker en zienswijzen indieners worden per brief op de hoogte gesteld van uw besluit. Verder wordt uw besluit en het vastgestelde plan op gebruikelijke wijze gepubliceerd

3. *Personele en/of organisatorische gevolgen*

Vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen personele en/of organisatorische gevolgen.

4. *Financiële gevolgen/dekking*

De plankosten voor deze procedure zijn betaald door de initiatiefnemer. De gemeente heeft geen kosten voor dit plan.

5. *Risico's:*

a. *financiële risico's*

Er zijn geen financiële risico's.

b. juridische risico's

Het plan heeft op de juiste wijze de planologische procedure doorlopen. Tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen kan beroep worden aangetekend

6. Planning

Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan tegen het besluit van de raad beroep worden aangetekend.

7. Evaluatie

Niet van toepassing.