

# Raadsvoorstel



**Onderwerp:** Vaststellen 1<sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a

**Voorstelnummer:** 2010 – 072

**Korte inhoud:** Vaststellen van een bestemmingsplan dat voorziet in functiewijziging van "Agrarische bedrijven" naar "Wonen" op de percelen 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a in Nijkerk.

**Datum:**

**Portefeuillehouder:**

Wethouder Windhouwer

**Agendapuntnummer:**

**Raadscommissie:**

## Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan "1<sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a" vast te stellen.

### **Toelichting:**

#### **Inleiding**

De heer J. Overeem (hierna verzoeker) heeft zijn agrarische bedrijvigheid geconcentreerd op het perceel Schoenlapperweg 17. Voor twee percelen waar eerder ook deze agrarische bedrijvigheid plaatsvond, 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a, is verzocht om de functie te wijzigen naar wonen.

Op het perceel 't Woud 6b (Extensiveringsgebied) wordt ruim 1.660 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt.

Op het perceel Schoenlapperweg 15A (Verwevingsgebied) wordt ruim 1.040 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt en verdwijnt daarmee ook een inpandige woonruimte. Concreet wordt in de nieuwe situatie voorzien in het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning op 't Woud 6b en het concentreren van de "functieveranderingnieuwbouw" op het perceel Schoenlapperweg 15a. In de nieuwe situatie zal hier worden voorzien in de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing opstellen en de inpandige woonruimte en komen er mogelijkheden voor de bouw van één woning van 700 m<sup>3</sup> en één woongebouw van 800 m<sup>3</sup> (met twee wooneenheden). Op de Schoenlapperweg 15a ontstaat hierdoor een "erftransformatie". Ten behoeve van een kwalitatieve invulling is aan het Gelders Genootschap verzocht om een erfadvies op te stellen. Na overleg met de verzoeker en gemeente is dit erfadvies uitgebracht, waarin mede op basis van het Beeldkwaliteitsplan Functieverandering en locatiebezoek, een voorstel voor de situering van de nieuwbouw en inrichting is vastgelegd.

Vanwege de onderlinge samenhang is op basis van het verzoek en het erfadvies het bestemmingsplan "1<sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a" voorbereid en in procedure gebracht (bijlage 1 bij dit voorstel). Het plan voorziet in een actueel planologisch kader voor de beoogde functieverandering op beide percelen, waarbij de agrarische bouwpercelen zijn komen te vervallen en daarvoor in de plaats woonbestemmingen aan de percelen zijn toegekend.

#### **Beoogd effect**

Het planologisch mogelijk van de functieverandering op de percelen 't Woud 6b en Schoenlapper 15a.

#### **Argumenten**

##### **1.1 Overeenkomst gesloten**

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat uw gemeenteraad in specifieke gevallen een exploitatieplan vaststelt. De "1<sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied 't Woud 6b en

Schoenlapperweg 15a" is een geval waarvoor een exploitatieplan kan worden vastgesteld. Dit is niet nodig als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (art. 6.12, lid 2 Wro).

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn voorzien is met verzoeker een overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn vastgelegd ten behoeve van de zekerstelling van sloop en aanleg, het kostenverhaal en de tegemoetkoming in schade (voorheen planschade). Met deze zogenaamde anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en bestaat er geen aanleiding voor het (opstellen en) vaststellen van een exploitatieplan.

### *2.1 Plan is een maatwerkoplossing binnen het geldend beleid voor functieverandering*

Het functieveranderingbeleid heeft als doel om op (voormalige) agrarische complexen een passende herontwikkeling mogelijk te maken. Het primaire uitgangspunt is dat woningbouw ter plaatse een goed alternatief is. Door de sloop van opstallen en het inleveren van milieuvergunningen wordt invulling gegeven aan een vermindering van verstening, wordt verrommeling van voormalige agrarische erven voorkomen en wordt milieuwinst bereikt doordat de milieuvergunningen worden "ingeleverd".

Op de locaties wordt voorzien in de sloop van 2.700 m<sup>2</sup> aan opstallen op in onbruik geraakte terreinen. Daarnaast worden door de inlevering van de milieuvergunningen milieuwinst behaald die onder andere bestaat uit de reductie van ruim 4.000 kg ammoniak. Daarmee wordt aan de algemene beleidsdoelen voldaan. Echter omdat de situatie om de betreffende percelen hiertoe aanleiding geeft is binnen de reikwijdte van de beleidsruimte voor functieverandering gezocht naar een maatwerkoplossing voor wat betreft de terugbouwmogelijkheden.

Omdat in de directe omgeving van 't Woud 6b twee agrarische bedrijven op een afstand van minder dan 50 meter aanwezig is, zou het toevoegen van woongebouw van 800 m<sup>3</sup> (met 2 woning) op 't Woud 6b leiden tot ongewenste beperkingen voor deze omliggende agrarische bedrijven. In overleg met verzoeker en de Coördinatiegroep functieverandering van De Regio De Vallei is daarom gezocht naar een alternatieve locatie voor dit woongebouw zodat geen belemmering ontstaat voor omliggende agrarische bedrijven. Dit is de locatie waar verzoeker ook heeft verzocht om functiewijziging, Schoenlapperweg 15a. Deze locatie is gelegen op meer dan 50 meter afstand van het meest nabijgelegen agrarische bedrijf (Schoenlapperweg 17). Op de locatie 't Woud 6b wordt uitsluitend de bestaande bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. De "functieveranderingniewbouw" wordt daarmee geconcentreerd op de Schoenlapperweg 15a. Omdat op de locatie Schoenlapperweg 15a naast de sloop van agrarische opstallen ook een in pandige woonruimte wordt ingeleverd is de terugbouwmogelijkheid voor de nieuwe vrijstaande woning bij recht verruimd tot 700 m<sup>3</sup>. Dit is in lijn met regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 om kleine woningen te slopen en in ruil daarvoor de inhoud van een reguliere woning te vergroten.

### *2.2 Hogere grenswaarde verleend*

In de voorbereiding van het bestemmingsplan is uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor één nieuwe woning op de locatie Schoenlapperweg 15a de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege wegverkeerslawaai op de Schoenlapperweg. De geconstateerde waarde bedraagt 50 dB en bedraagt minder dan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB.

Het ontwerpbesluit voor de voorgenomen ontheffing als bedoeld in de Wet geluidhinder heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan (waarin de betreffende woning wordt mogelijk gemaakt) ter visie gelegd. In de termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft de hogere waarde inmiddels vastgesteld (zie bijlage II bij dit voorstel).

### *2.3 Ontwerpplan ter visie gelegen*

Het voor de voorgenomen ontwikkeling op beide percelen opgestelde ontwerpbestemmingsplan "1<sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a" heeft conform de door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven wijzen ter inzage gelegen. In de termijn zijn geen zienswijzen ingediend en het plan kan (ongewijzigd) worden vastgesteld. Uw gemeenteraad is daartoe bevoegd en het raadsbesluit is als bijlage III aan dit voorstel gevoegd.

## **Kanttekeningen**

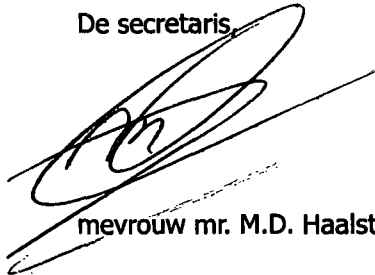
N.v.t.

**Uitvoering**

Nadat uw gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld kan gedurende een termijn van 6 weken beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan (en het door het college genomen besluit om een hogere grenswaarde te verlenen). Daags na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

De burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

**Bijlagen:**

- |     |                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| I   | "1 <sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a" |
| II  | Besluit vaststelling hogere grenswaarde                                                      |
| III | Raadsbesluit                                                                                 |

## **BESLUIT Wet geluidhinder**

### **Hogere grenswaarde voor één woning aan de Schoenlapperweg 15a**

Reg. nummer: 99704

Het college van de gemeente Nijkerk;

Overwegende dat:

- Door de heer J. Overeem is verzocht om medewerking aan een bestemmingswijziging om op de locaties 't Woud 6b en de Schoenlapperweg 15a in Nijkerk functieverandering toe te passen;
- De functieverandering er toe strekt dat op beide locaties het agrarische bedrijf wordt beëindigd en de bedrijfsopstallen worden gesloopt en de vervangende woningbouw wordt geconcentreerd op de locatie Schoenlapperweg 15a middels drie wooneenheden in twee woongebouwen;
- Het college van burgemeester en wethouders op 7 april 2009 hebben besloten medewerking te verlenen aan het verzoek;
- Het Gelders Genootschap een erfadvies heeft uitgebracht voor de locatie Schoenlapperweg 15a waarin de situering van de twee woongebouwen is vastgelegd;
- Het college van burgemeester en wethouders op 22 december 2009 het erfadvies van het Gelders Genootschap voor de locatie Schoenlapperweg 15a hebben overgenomen;
- De woongebouwen met daarin drie woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Schoenlapperweg;
- Door Schoonderbeek en Partners Advies b.v. onderzoek is verricht (kenmerk 09581 R01, 18 december 2009) naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woongebouwen ingevolge wegverkeerslawaai;
- Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor één woongebouw met daarin één woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met 2 dB ter plaatse van de noordgevel (meetpunt 1.1);
- Gebleken is dat maatregelen aan de bron (weg) financieel niet reëel zijn, plaatsing van afschermende maatregelen in het overgangsgebied landschappelijk niet gewenst zijn en het verplaatsen van de woning op een grotere afstand van de weg landschappelijk en stedenbouwkundig niet gewenst zijn;
- De voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder 48 dB bedraagt;
- Artikel 83 van de Wet geluidhinder bepaald dat de hoogst toelaatbare, maximaal te ontheffen waarde, 53 dB bedraagt;
- De geluidsbelasting op de noordgevel van het woongebouw met één woning (meetpunt 1.1) 50 dB bedraagt, hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager is dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting;
- Het ontwerp besluit, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken vanaf 26 maart 2010 ter visie heeft gelegen, waarbij belanghebbenden binnen die termijn zienswijzen hebben kunnen indienen;
- Er gedurende deze termijn over het ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn ingediend.

gelet op:

- het uitgevoerde akoestische onderzoek "Bouwplan Schoenlapperweg in Nijkerk", van Schoonderbeek en Partners Advies b.v. van 18 december 2009, met kenmerk 09582 R01;
- het bepaalde in de Wet geluidhinder;

**besluit:**

Ten behoeve van de realisatie van het woongebouw met één woning op de locatie Schoenlapperweg 15a in Nijkerk een hogere grenswaarde van 50 dB vast te stellen zoals hieronder vermeld:

| Rekenpunt | Geveloriëntatie | Hoogte in meters | Grenswaarde als gevolg van de Schoenlapperweg in dB |
|-----------|-----------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| 1.1       | Noord           | 4,5              | 50                                                  |

Met inachtneming van het volgende, van dit besluit deeluitmakende en als zodanig gewaarmerkte akoestische onderzoek, "Bouwplan Schoenlapperweg in Nijkerk", kenmerk 09582.R01, 18 december 2009, Schoonderbeek en Partners Advies b.v.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk d.d. B&W-nummer:

De secretaris,

De burgemeester,

Mw mr. M.D. Haalstra

de heer mr. drs. G.D. Renkema

*Bijlage: "Bouwplan Schoenlapperweg in Nijkerk", kenmerk 09582.R01, 18 december 2009, Schoonderbeek en Partners Advies b.v.*

## **RAADSBSLUIT**

**Nummer: 2010 - 072**

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 augustus 2010;

Overwegende dat;

het verzoek omtrent functieverandering naar wonen op de locaties 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a in het buitengebied van Nijkerk een ruimtelijk en milieuhygiënisch gewenste en aanvaardbare ontwikkeling is;

dat in verband hiermee een ontwerpbestemmingsplan "1<sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a" is voorbereid en van deze voorbereiding door het college op 2 december 2009 melding is gedaan conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat dit ontwerpbestemmingsplan met ingang vanaf 26 maart 2010 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en hiervan melding is gedaan op de door de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijzen;

dat over het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, niet van toepassing is en achterwege kan blijven omdat het verhaal van kosten anders is verzekerd;

het college op 10 augustus 2010 een besluit heeft genomen om een hogere grenswaarde vast te stellen voor één woning in het bestemmingsplan "1<sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a" vanwege wegverkeer.

Gelet op:

het bepaalde in artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

het voorstel van burgemeester en wethouders met de bijlagen dat geacht wordt op deze plaats te zijn opgenomen;

### **b e s l u i t :**

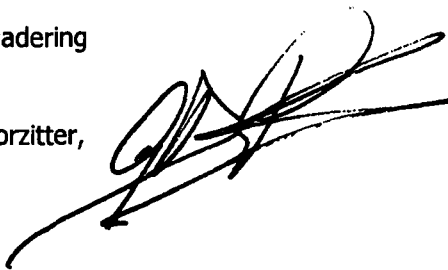
1. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst;
2. Het bestemmingsplan "1<sup>ste</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk  
d.d. 23 september 2010,  
de griffier,

de voorzitter,



de heer mr. F.E. CONTANT



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA