

Gemeente Nijkerk

bestemmingsplan

Nordengoed

(Slichtenhorsterweg 41, Nijkerk)

zienswijzennota

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Nordengoed heeft op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 3 juli 2014 tot en met woensdag 13 augustus 2014 voor iedereen ter visie gelegen bij de Publiekswinkel van de Gemeente Nijkerk en is digitaal raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (alsmede via de gemeentelijke website www.nijkerk.eu).

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen schriftelijk en/of mondeling kenbaar te maken. Van het ter visie leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', de 'Staatscourant', evenals op de gemeentelijke website www.nijkerk.eu.

1.2 Beoordeling

Tijdens de ter visie ligging zijn twee zienswijzen ontvangen. Beide reacties zijn schriftelijk ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen behandeld en wordt aangegeven in hoeverre deze aanleiding geven de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.3 Procedure

Het vaststellingsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen nadien wederom zes weken ter inzage. Gedurende bovengenoemde termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend dan wel redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdens het ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Diegene die beroep heeft ingesteld kan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

2. ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen (samengevat en/of ingekort) weergegeven en behandeld. Hierbij is de gemeentelijke behandeling steeds cursief gedrukt. Tevens wordt per zienswijze (onderstreept) vermeld of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Zienswijze ingediend door Van Veen Advocaten namens de heer S. van B.

2.1.1. zienswijze

Indiener kan zich in algemene zin vinden in het functieveranderingsbeleid, maar verzet zich tegen de situering van een nieuw woongebouw aan de bij hem in eigendom zijnde toegangsweg. Op deze locatie worden geen (voormalige) agrarische opstallen gesloopt en is geen sprake van bestaande bebouwing van een te slechte kwaliteit om voor de nieuwe functie hergebruikt te worden. Eventuele vervangende nieuwbouw dient gesitueerd te worden op het perceel Slichtenhorsterweg 41.

Doel van de functieverandering is het tegemoetkomen aan een behoefte om te wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee in strijd, nu juist wel een extra bouwlocatie wordt toegevoegd.

antwoord gemeente

Ingevolge het functieveranderingsbeleid kan vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied op een andere wijze worden gebruikt, met als doel het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Vrijgekomen bebouwing kan worden hergebruikt voor een andere functie, danwel worden gesloopt waarbij een mogelijkheid wordt geboden voor het realiseren van vervangende nieuwbouw van een woning. Randvoorwaarden zijn onder meer een goede landschappelijke inpassing en het handhaven van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Op de locatie Slichtenhorsterweg 41 is sprake van voormalige agrarische bebouwing, die wegens het beëindigen van het agrarisch gebruik in aanmerking komt voor het functieveranderingsbeleid. Het geschikt maken van deze bebouwing voor een andere functie is niet wenselijk, gezien de bouwkundige staat en omdat hierdoor de cultuurhistorische waarden van de eveneens aanwezige monumentale bebouwing zouden worden aangetast. De voorkeur gaat daarom uit naar het slopen van de bebouwing, dit met uitzondering van de gebouwen die zijn aangemerkt als monument welke worden gehandhaafd en gerestaureerd.

Gelet op de hoeveelheid te slopen bebouwing kan ingevolge het functieveranderingsbeleid hiervoor een nieuwe woning worden teruggebouwd. Ter bescherming van de aanwezige en te verbeteren monumentale bebouwing op het perceel Slichtenhorsterweg 41 is nieuwbouw van een woning op of direct grenzend aan het bouwperceel niet wenselijk. Een woning op deze locatie wijkt af van de ruimtelijke structuur van het gebied en gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van de monumentale bebouwing. Daarnaast belemmert een extra woning op deze plaats het zicht op het achterliggende waardevolle landschap.

Nu het bouwen van een woning op het bestaande bouwperceel niet wenselijk is, biedt het functieveranderingsbeleid de mogelijkheid voor het leveren van een maatwerkoplossing. In onderhavig geval wordt hieraan toepassing gegeven door het bouwen van een woning buiten het voormalige agrarische bouwperceel op een ander deel van de gronden van initiatiefnemer mogelijk te maken. Daarbij zijn verschillende lokaties in overweging genomen.

Het bouwen van een nieuwe woning op gronden van de initiatiefnemer direct gelegen aan de Slichtenhorsterweg of de Buntwal wordt ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht, omdat hiermee het zicht op het achterliggende landschap zou worden belemmerd. Dit zou een aantasting betekenen van de openheid van het landschap. Op deze plaatsen is geen sprake van een bestaande lintbebouwing waar een extra woning ruimtelijk goed kan worden ingepast. Bovendien ontstaat mogelijk een precedentwerking voor andere initiatieven.

De in het plan voorziene locatie ligt weliswaar buiten het bestaande bouwperceel op Slichtenhorsterweg 41, maar wel in de nabijheid daarvan zodat een duidelijke relatie bestaat met de te slopen voormalige agrarische bebouwing. Anderzijds bestaat voldoende afstand tot de monumentale bebouwing zodat de nieuwe woning geen aantasting veroorzaakt van de cultuurhistorische kwaliteiten. Ook tot de bestaande woningen aan de dwarssteeg blijft voldoende afstand in stand en is sprake van een ruimtelijk verantwoordelijk situatie. De locatie ligt langs de dwarssteeg op de Slichtenhorsterweg, waar reeds een zeker ritme van bebouwing aanwezig is en past op die manier goed in de ruimtelijke structuur van het gebied. Door het aanbrengen van gebiedspassende beplanting bij de te bouwen woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing en wordt de landschappelijke structuur van het gebied versterkt.

Gelet op de hiervoor geschetste overwegingen bestaat vanuit ruimtelijke overwegingen een voorkeur voor de in het plan voorziene locatie. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van het functieveranderingsbeleid.

2.1.2. zienswijze

Het plan is naar de mening van indiener eveneens in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangezien de bouwlocatie niet is gelegen in bestaand bebouwd gebied of een zoekzone wonen en werken en er evenmin sprake is van bebouwing die functioneel gebonden is aan het buitengebied. Ook wordt niet voldaan aan de vereisten voor functieverandering naar een niet-agrarische functie aangezien geen sprake is van een substantiële verbetering van kwaliteiten van natuur, water of landschap.

antwoord gemeente

Het provinciaal beleid is gericht op het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. De realisatie van nieuwe woningen buiten bestaand stedelijk gebied of buiten een zoekzone voor wonen en werken wordt in algemene zin dan ook niet wenselijk geacht. Als uitzondering hierop is de bouw van nieuwe woningen mogelijk, wanneer dit onderdeel is van een functieverandering en in overeenstemming is met een door de provincie goedgekeurd beleidskader. In voorliggend geval wordt voldaan aan de voorwaarden van het regionaal beleidskader van regio De Vallei, waarmee de provincie heeft ingestemd; de functieverandering in voorliggend plan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Hoewel er ingevolge de provinciale verordening geen verplichting is voor het uitvoeren van een provinciale toets op individuele plannen, is onderhavig plan aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft geconstateerd dat er met dit plan geen provinciale belangen worden geschaad en dat het plan goed aansluit bij het regionaal beleidskader. De provincie heeft daarom uitgesproken geen aanleiding te zien om tegen het plan een zienswijze in te dienen en heeft aangegeven dat de gemeente kan beslissen aan het plan medewerking te verlenen.

2.1.3. zienswijze

Voorts stelt indiener dat het beoogde bouwperceel niet is ontsloten op de openbare weg, waardoor de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan niet is gewaarborgd. Er is geen recht van overpad (uitweg) gevestigd en evenmin toestemming verleend om uit te wegen op/over de bij indiener in eigendom zijnde gronden.

antwoord gemeente

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze heeft initiatiefnemer desgevraagd nadere informatie verstrekt over een gevestigd recht van overpad ten gunste van zijn gronden als uitweg van en naar de Slichtenhorsterweg over de gronden van indiener. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat het perceel is ontsloten op de openbare weg en is de uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond. Voor het overige is (de toepassing van) het recht van overpad een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen partijen.

conclusie zienswijze

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd.

2.2 Zienswijze ingediend door BBM Advocaten, namens de heer en mevrouw V., de heer en mevrouw B. en de heer en mevrouw K.

2.2.1. zienswijze

Indieners hebben geen bezwaar tegen de sloop van voormalige agrarische bebouwing op het perceel Slichtenhorsterweg 41 en restauratie van de daar aanwezige monumenten, echter wel tegen de bouw van een nieuwe woning op het in het bestemmingsplan benoemde perceel. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van het functieveranderingsbeleid en er kan derhalve geen toepassing worden gegeven aan de in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor omzetting van een agrarische bestemming in een woonbestemming.

antwoord gemeente

Zie de reactie op zienswijze 2.1.1. In aanvulling hierop kan nog gesteld worden dat, vanwege de gekozen maatwerkoplossing voor situering van de woning, inderdaad geen toepassing wordt gegeven aan de in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, maar de procedure van een bestemmingsplanherziening wordt gevolgd.

2.2.2. zienswijze

Verder zijn indieners van mening dat het plan in strijd is met het regionaal functieveranderingsbeleid, aangezien er geen sprake is van verbetering van ruimtelijke kwaliteit door ontstening van het landelijk gebied. Er is geen sprake van een stoppend of gestopt agrarisch bedrijf en niet van sloop van voormalige agrarische opstallen dan wel hergebruik van bestaande gebouwen.

antwoord gemeente

Met de gekozen maatwerkoplossing voor wat betreft de locatie van de nieuw te bouwen woning, past het plan binnen het regionaal functieveranderingsbeleid. Er is sprake van een voormalig, gestopt agrarisch bedrijf en er is en wordt een aanzienlijke hoeveelheid voormalige agrarische bebouwing gesloopt, waardoor sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat de bestemming van het perceel Slichtenhorsterweg 41 met het bestemmingsplan Buitengebied 2009 reeds is gewijzigd van een agrarische in een woonbestemming, is daarbij niet van belang.

2.2.3. zienswijze

Naar de mening van indieners is het plan eveneens in strijd met provinciaal beleid omdat het niet voorziet in hergebruik van een bestaand gebouw en er gebouwd wordt buiten bestaand bebouwd gebied en buiten de zoekzones wonen en werken. Ook is geen sprake van een substantiële verbetering van de in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap.

antwoord gemeente

Zie de reactie op zienswijze 2.1.2.

2.2.4. zienswijze

Indieners zien de noodzaak van de bouw van een nieuwe woning niet in. In het plan staat dat de opbrengst van de nieuw te bouwen woning wordt aangewend voor renovatie van de rijksmonumenten op Slichtenhorsterweg 41, maar dat kan ook op een andere wijze gefinancierd worden. Bovendien menen indieners dat initiatiefnemer over afdoende financiële middelen beschikt om de renovatie van de rijksmonumenten te kunnen bekostigen.

antwoord gemeente

Het plan is beoordeeld op ruimtelijke overwegingen. Door toepassing van het functieveranderingsbeleid ontstaan ruimtelijke en financiële mogelijkheden om een kwaliteitsverbetering te realiseren. Of er ook alternatieve financieringswijzen zijn voor uitvoering van de plannen is geen ruimtelijk relevant aspect en is in dit kader niet beoordeeld.

2.2.5. zienswijze

Indien er een reden zou zijn om een nieuwe woning te bouwen, dan zien indieners niet in waarom deze op de voorgestelde locatie gebouwd zou moeten worden. Hiervoor is op of direct grenzend aan het perceel Slichtenhorsterweg 41 voldoende ruimte beschikbaar, lokaties waar reeds bebouwing staat of heeft gestaan en die daarmee een minder grote inbreuk geven op het landelijke karakter van het gebied en de privacy van indieners. Ook een locatie aan de Slichtenhorsterweg, ten noorden of noordwesten van het perceel nr. 41, is minder bezwaarlijk dan de in het bestemmingsplan voorgestelde locatie.

antwoord gemeente

Zie de reactie op zienswijze 2.1.1.

2.2.6. zienswijze

Het advies van de provincie over het verzoek om medewerking aan de bouw van een woning ontbreekt. Om die reden kan het plan volgens indieners niet worden vastgesteld.

antwoord gemeente

Zie de reactie op zienswijze 2.1.2.

2.2.7. zienswijze

Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd, waardoor indieners menen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is en daarmee in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening.

antwoord gemeente

Gezien de situering en landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning wordt niet op voorhand verwacht dat sprake zal zijn van een aanzienlijk risico op planschade en is geen aanleiding gezien tot het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse. In de met initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst is overeengekomen dat het risico op planschade bij initiatiefnemer wordt gelegd. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

2.2.8. zienswijze

Ten slotte is het beoogde bouwperceel volgens indieners niet ontsloten op de openbare weg en daarmee is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan niet gewaarborgd. Er is geen recht van overpad (uitweg) gevestigd en evenmin toestemming verleend om uit te wegen op/over de bij indiener in eigendom zijnde gronden. Bovendien vrezen indieners wanneer het bouwperceel wel op deze wijze ontsloten wordt, dat deze toegang tevens gebruikt gaat worden om het achter Slichtenhorsterweg 41 gelegen akkerbouwgebied te bereiken waardoor de verkeersdruk verder toeneemt en schade aan de weg kan ontstaan.

antwoord gemeente

Zie de reactie op zienswijze 2.1.3. In aanvulling hierop kan gesteld worden dat het eventuele gebruik en de ontsluiting van achter het perceel Slichtenhorsterweg 41 gelegen gronden geen onderdeel vormen van onderhavige planologische procedure. De mogelijkheden voor het gebruik als uitweg van bij indieners in eigendom zijnde gronden wordt geregeld door het gevestigde recht van overpad. De toepassing van dit recht is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen partijen en is in onderhavige procedure niet aan de orde.

conclusie zienswijze

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze niet gewijzigd.