



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2013-018	Registratiekenmerk:	211260
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Hoevelakenseweg 14, Nijkerkerveen		
Korte inhoud:	Voorgesteld wordt het bestemmingsplan voor Hoevelakenseweg 14 te Nijkerkerveen vast te stellen. Het gaat om een functieverandering van agrarisch naar wonen, waarbij het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, de bestaande bedrijfswoning burgerwoning wordt en er voldoende te slopen meters zijn om twee nieuwe burgerwoningen te realiseren conform het functieveranderingsbeleid van de gemeente.		

Datum:	5 februari 2013	Portefeuillehouder:	Windhouwer
---------------	------------------------	----------------------------	-------------------

Voorstel

1. Bestemmingsplan Hoevelakenseweg 14, Nijkerkerveen vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Inleiding

Op verzoek van de heer G. de Groot is een bestemmingsplan in procedure gebracht om functieverandering voor het perceel Hoevelakenseweg 14 mogelijk te maken. De heer G. de Groot is tezamen met de heer H. de Groot eigenaar van het perceel. De functieverandering houdt in dat het bestaande agrarische bedrijf wordt beëindigd, alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat twee extra woningen worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologische grondslag voor deze functieverandering.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening voor het buitengebied van Nijkerk.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan maakt functieverandering mogelijk

Op het ogenblik is er ca. 2.075 m² aan bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Deze bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Gebruik makend van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Nijkerk kan er in ruil voor te slopen bedrijfsopstallen een of meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, afhankelijk van de oppervlakte van de te slopen gebouwen. Op Hoevelakenseweg 14 is ca. 2.075 m² aan te slopen opstallen aanwezig. In het functieveranderingsbeleid is de mogelijkheid opgenomen om sloopmeters van een andere locatie toe te voegen. Doordat afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van een ander voormalig agrarisch perceel in de gemeente (Den Akker 16 te Nijkerk), kan initiatiefnemer ca. 950 m² aan sloopmeters verwerven. Zo ontstaat een totaal van ruim 3.000 m² te slopen opstallen, hetgeen de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk maakt.

Deze ruimtelijke ingreep draagt bij aan een afname van de versterking. Planologisch wordt de mogelijkheid voor een agrarisch bedrijf en de daarbij behorende bebouwing weggenomen en ziet de compenserende bouwopportunity op een veel minder dynamische functie. Het perceel wordt ingericht volgens het door aanvrager opgestelde landschappelijk inpassingsplan, zodat aan te leggen beplanting passend is bij het omliggende landschap.

De plankaart van het bestemmingsplan bevat bestemmingsvlakken voor wonen. Elk bestemmingsvlak bevat een bouwvlak waarbinnen de betreffende woning moet worden gerealiseerd. Het bouwvlak van de bedrijfswoning welke wordt omgezet naar burgerwoning is geprojecteerd rondom het bestaande gebouw. De overige gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en mogen niet worden gebruikt ten

behoefte van wonen. Voor de bij de woonbestemming behorende regelgeving is voor zover mogelijk aangesloten bij de regelingen en rechten die voor de bestemming wonen gelden in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009.

1.2 Geen zienswijzen ingekomen op ontwerp-bestemmingsplan

De procedure voor het bestemmingsplan is doorlopen. De vooroverlegreacties van Provincie en Waterschap waren positief. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen. De volgende stap in de procedure is een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, hetgeen volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid is van uw raad.

1.3 Geen exploitatieplan noodzakelijk

Op grond van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is het gemeentebestuur verplicht de kosten ten behoeve van en/of voortvloeiend uit een bestemmingsplan bij een belanghebbende in rekening te brengen, indien dat bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bouwplan zoals in dit artikel omschreven, namelijk het realiseren van twee nieuwe woningen. In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad daartoe gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt, tenzij is verzekerd dat de kosten op een andere manier worden vergoed. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, indien met de initiatiefnemer een overeenkomst voor planontwikkeling wordt gesloten.

Met de eigenaren is een overeenkomst voor planontwikkeling gesloten. Daarin is onder andere opgenomen dat de eigenaren de kosten van de bestemmingsplanprocedure voor hun rekening nemen alsmede eventuele tegemoetkomingen in planschade. Op basis hiervan is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd. Verder zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de sloop van de voormalige agrarische opstallen en over de aanleg van groen conform het inrichtingsplan. Ook met de eigenaren van Den Akker 16, het adres waar de resterende sloopmeters vandaan komen, heeft de gemeente een overeenkomst gesloten om de sloop van de betreffende gebouwen zeker te stellen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Uitvoering

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website. Gedurende zes weken kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze in te dienen. Een dag na de beroepstermijn, behoudens eventuele ingediende verzoeken om voorlopige voorziening, treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlage

1. Bestemmingsplan Hoevelakenseweg 14, Nijkerkerveen

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

mevrouw mr. M.D. Haalstra

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2013-018

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0056

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 5 februari 2013;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, en

het voorstel van burgemeester en wethouders met bijlage d.d. 5 februari 2013 dat geacht wordt op deze plaats te zijn opgenomen;

b e s l u i t :

1. Bestemmingsplan Hoevelakenseweg 14, Nijkerkerveen vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

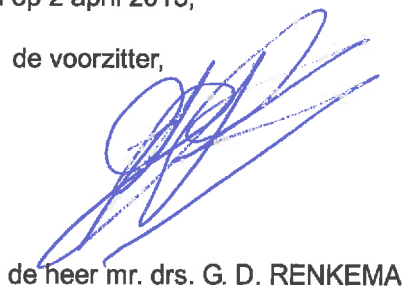
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 28 maart 2013 en vervolgd op 2 april 2013,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA