

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2014-012	Registratiekenmerk:	358650
Onderwerp:	Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Landgoed De Klingkenberg		
Korte inhoud:	Het bestemmingsplan Landgoed De Klingkenberg en het beeldkwaliteitplan Landgoed De Klingkenberg-Nijkerk, Landgoedwoning Noordweide scheppen een kader voor de realisatie van een landgoed, aanleg van nieuwe natuur- en bosgebieden en het bouwen van een landgoedwoning en een bijgebouw ten behoeve van onderhoud van het landgoed aan Barneveldseweg 132 te Nijkerk.		

Datum: 24 april 2014

Portefeuillehouder:

Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Klingkenberg ongewijzigd vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
3. Het beeldkwaliteitplan Landgoed De Klingkenberg-Nijkerk, Landgoedwoning Noordweide vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2012.

Toelichting:

Inleiding

Bij brief van 16 februari 2012 (gewijzigd op 16 juli 2012) heeft Amer Adviseurs namens de heer Rosenkamp een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een landgoed aan Barneveldseweg 132 te Nijkerk. Op 4 september 2012 besloot ons college in principe medewerking te verlenen aan het verzoek en de randvoorwaarden vast te stellen waaronder het plan verder diende te worden uitgewerkt. Na dit besluit is het plan verder uitgewerkt en is een bestemmingsplanherziening voorbereid.

Op 24 september 2013 besloot ons college het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan Landgoed De Klingkenberg ter inzage te leggen en een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten. Uw raad werd over ons besluit per raadsinformatiebrief van 27 september 2013 geïnformeerd.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan ter inzage hebben gelegen zijn geen zienswijzen ingediend. In dit voorstel wordt u voorgesteld:

1. het ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Klingkenberg ongewijzigd vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan
3. Het beeldkwaliteitplan Landgoed De Klingkenberg-Nijkerk, Landgoedwoning Noordweide vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2012

Beoogd effect

Het scheppen van een planologisch kader waarbinnen de realisatie kan plaatsvinden van een landgoed, de aanleg van nieuwe natuur- en bosgebieden en een landgoedwoning en een bijgebouw ten behoeve van het onderhoud van het landgoed aan Barneveldseweg 132 te Nijkerk.

Argumenten

Het college stelt de raad voor:

1. het ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Klingkenberg ongewijzigd vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Klingkenberg voorziet in het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een landgoed middels wijziging van de agrarische bestemming in een bestemming landgoed, sloop van voormalige agrarische bebouwing, aanleg van nieuwe natuur- en bosgebieden, gedeeltelijke openstelling van het landgoed en het bouwen van een landgoedwoning en een bijgebouw ten behoeve van onderhoud van het landgoed aan Barneveldseweg 132 te Nijkerk.

De lokatie aan de Barneveldseweg leent zich goed voor een landgoedontwikkeling. Volgens het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in het Landschapontwikkelingsplan, het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 en de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken kan hier een ontwikkeling van een nieuw landgoed plaatsvinden. Het gebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur.

Het ontwikkelde plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden voor aanleg van een landgoed, zoals de realisatie van minimaal 7,5 hectare aan natuur waarbij één landgoedgebouw (voor maximaal drie wooneenheden) van 1500 m³ wordt opgericht. Het agrarisch bouwperceel ter plekke verdwijnt; overtollige agrarische opstallen zijn reeds gesloopt. Voor de realisatie en het beheer van het nieuwe bos- en natuurgebied is een Natuurvisie opgesteld, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Middels de aanleg van een klompenpad langs de rand van het landgoed wordt het landgoed gedeeltelijk open gesteld voor publiek en wordt aangesloten op reeds bestaande klompenpaden in de omgeving. De Stichting Landschapsbeheer Gelderland heeft positief geadviseerd over deze wijze van openstelling van het landgoed. Voor aanleg en onderhoud van het klompenpad is inmiddels een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Het plan voor de realisatie van een landgoed past ook binnen het provinciaal beleid; de provincie heeft in het vooroverleg aangegeven zich te kunnen vinden in de plannen.

2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. In dit kader is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt geregeld dat de realisatie van een landgoed c.a. voor rekening en risico van initiatiefnemer komt. Specifieke uitgangspunten zijn:

- De gemeente draagt zorg voor het in procedure brengen van een herziening van het geldende bestemmingsplan.
- De initiatiefnemer neemt plankosten die samenhangen met de ontwikkeling voor zijn rekening.
- Eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) is voor rekening van de initiatiefnemer.

Zoals wettelijk is voorgeschreven is een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst na ondertekening van beide partijen ter inzage gelegd. Op basis van een anterieure overeenkomst is de uitvoerbaarheid van het plan geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

3. Het beeldkwaliteitplan Landgoed De Klingkenberg-Nijkerk, Landgoedwoning Noordweide vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2012.

Om de kwaliteit van de gebouwen en de inpassing daarvan in het landschap te waarborgen is voor het gebied een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan is tot stand gekomen in overleg tussen de initiatiefnemer, landschaps- en stedenbouwkundige adviseurs en de gemeente. Het plan is ook behandeld in en akkoord bevonden door de welstandscommissie.

Het beeldkwaliteitplan is tegelijkertijd ter inzage gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Ook bij het beeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de Nijkerkse Welstandsnota 2012 vast te stellen.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

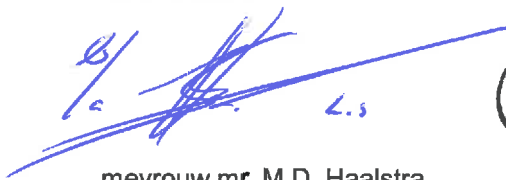
Ook het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitplan Landgoed De Klingkenberg-Nijkerk, Landgoedwoning Noordweide als aanvulling op de Welstandsnota 2012 zal ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Tegen dit besluit staat echter geen bezwaar of beroep open.

Nijkerk, 23 januari 2014,

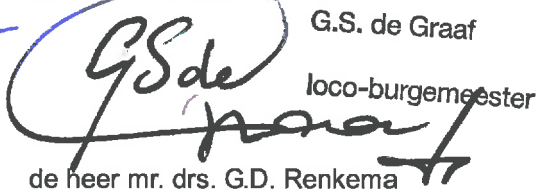
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



mevrouw mr. M.D. Haalstra



G.S. de Graaf
loco-burgemeester

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2014-012 / A

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelet op de Afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 23 januari 2014 om het ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Klingkenberg en het beeldkwaliteitplan Landgoed De Klingkenberg-Nijkerk, Landgoedwoning Noordweide vast te stellen;

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Klingkenberg ongewijzigd vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

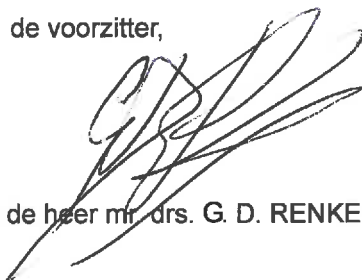
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 24 april 2014,

de griffier,



de heer O. VAN KOLCK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

RAADSBSLUIT

Nummer: 2014-012 / B

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders d.d. 23 januari 2014 om het ontwerpbestemmingsplan Landgoed De Klingkenberg en het beeldkwaliteitplan Landgoed De Klingkenberg-Nijkerk, Landgoedwoning Noordweide vast te stellen;

besluit:

1. Het besluit van 28 maart 2013, inhoudende de vaststelling van de Welstandsnota 2012 met bijbehorende welstandskaart, in te trekken voor het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Landgoed De Klingkenberg" zal gelden;
2. Voor het onder 1 bedoelde gebied als welstandsnota in de zin van de Woningwet vast te stellen het beeldkwaliteitplan "Landgoed De Klingkenberg-Nijkerk, Landgoedwoning Noordweide";
3. Dit besluit wordt bekendgemaakt via het elektronisch gemeenteblad en treedt gelijktijdig met het onder 1 bedoelde bestemmingsplan in werking.

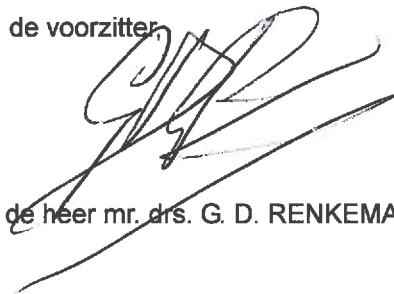
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 24 april 2014,

de griffier,



de heer O. VAN KOLCK

de voorzitter



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA