

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2014-017	Registratiekenmerk:	368315
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Bontepoort 3, Nijkerk		
Korte inhoud:	Het vaststellen van het bestemmingsplan Bontepoort 3 te Nijkerk, waarmee via functieverandering de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen, de bestaande bedrijfswoning burgerwoning wordt en er voldoende te slopen meters zijn om één nieuwe extra burgerwoning te realiseren.		

Datum: 4 maart 2014

Portefeuillehouder: Windhouwer

Voorstel

1. Bestemmingsplan Bontepoort 3, Nijkerk ongewijzigd vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Toelichting:

Inleiding

Op verzoek van de heer J. Hopman is een bestemmingsplan in procedure gebracht om functieverandering voor het perceel Bontepoort 3 mogelijk te maken. De heer J. Hopman is eigenaar van het perceel. De functieverandering houdt in dat de bestaande agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. De bestaande activiteiten, waaronder een grote caravanstalling zullen worden beëindigd, en bijna alle opstallen zullen worden gesloopt en er zal hiervoor in de plaats één extra woning worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologische grondslag voor de beoogde 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

De bestaande bedrijfsbebouwing bestaat uit een grote loods die in gebruik is als caravanstalling en een kleine schuur. De grote loods wordt helemaal gesloopt en de kleine loods wordt voor een deel gesloopt, zodat er totaal 150 m² aan bijgebouwen overblijft behorende bij de bestaande bedrijfswoning die nu wordt bestemd als burgerwoning. Gebruik makend van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Nijkerk kan er in ruil voor de te slopen 1.203 m² aan bedrijfsopstallen één nieuwe woning worden gerealiseerd.

Deze ruimtelijke ingreep draagt bij aan een afname van de verstening. Planologisch wordt de mogelijkheid voor bedrijf en de daarbij behorende bebouwing weggenomen en ziet de compenserende bouwmogelijkheid op een veel minder dynamische functie. Het perceel wordt ingericht met respect voor de ter plaatse aanwezige landschappelijke kwaliteiten overeenkomstig het door aanvrager opgestelde advies.

De plankaart van het bestemmingsplan bevat twee bestemmingsvlakken voor wonen. Eén bestemmingsvlak bevat een bouwvlak waarbinnen de nieuwe 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 behoeve van wonen.

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 28 november 2013 tot en met 8 januari 2014 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.

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 een nieuw woning. 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 eigenaar is een overeenkomst voor planontwikkeling gesloten. Daarin is onder andere opgenomen dat de eigenaar de kosten van de bestemmingsplanprocedure voor zijn rekening neemt 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 erfadvies.

Kantttekeningen

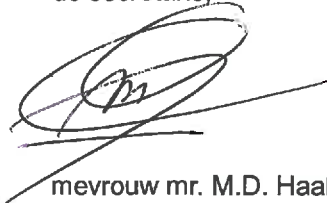
N.v.t.

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.

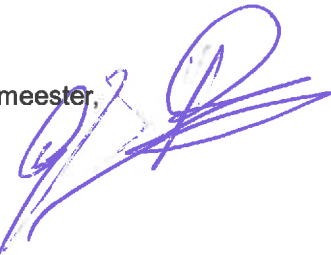
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2014-017

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 4 maart 2014;

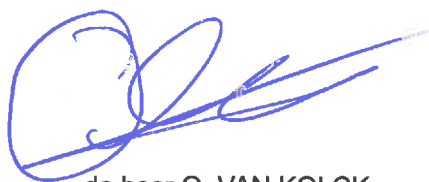
gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Bestemmingsplan Bontepoort 3, Nijkerk ongewijzigd vast te stellen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

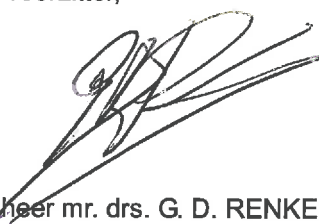
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 24 april 2014,

de griffier,



de heer O. VAN KOLCK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA