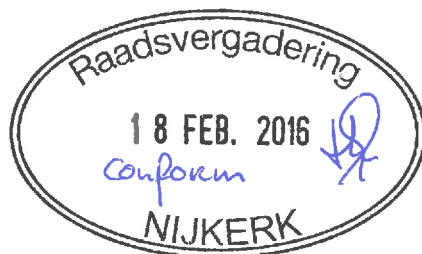


Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2016-003	Registratiekenmerk:	432824
Onderwerp:	bestemmingsplan Buitengebied, Veenwal 19-21		
Korte inhoud:	Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veenwal 19-21', waarmee conform het functieveranderingsbeleid de bedrijfsbestemming op dit perceel komt te vervallen en het perceel een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten krijgt.		

Datum: 10 februari 2015

Portefeuillehouder: Wim van Veelen

Voorstel

- Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veenwal 19-21' vaststellen.
- Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Toelichting:

Op 6 maart 2012 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 ten behoeve van een functiewijziging van het perceel Veenwal 21 te Hoevelaken. Met de functiewijziging wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten. De agrarische bestemming wordt hiermee wegbestemd en de aanwezige agrarische bebouwing wordt voor het grootste deel gesloopt. Ter compensatie wordt op basis van het regionale functieveranderingsbeleid de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor agrarische nevenactiviteiten. Een deel van het woongebouw gaat gebruikt worden als kantoor.

De bestaande woning Veenwal 19, welke feitelijk een woning is zonder agrarisch bedrijf, is in dit bestemmingsplan meegenomen als woning.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 heeft het perceel de bestemming "Agrarisch – Landschappelijke Waarden". Op beide percelen (19 en 21) mag één bedrijfswoning worden opgericht.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening voor het buitengebied van Nijkerk

Argumenten

1. *Het ontwerp-bestemmingsplan sluit aan bij het principeverzoek en maakt de gewenste ontwikkeling op het perceel mogelijk.*

Op basis van het regionale functieveranderingsbeleid en de bijbehorende sloopregeling kan op het bouwperceel Veenwal 21 de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een woonbestemming. De bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Na sloop van de aanwezige bijgebouwen (550 m²) mag daarnaast maximaal 400 m² aan bijgebouwen bij de woning worden teruggebouwd. Dit is het maximale metrage dat aan bijgebouwen voor agrarisch nevenactiviteiten mogelijk mag worden gemaakt. Ten behoeve van het kantoor mag maximaal 60 m² binnen dit metrage gebruikt worden als kantoor. Dit mag zowel in de woning als in een bijgebouw plaatsvinden. Voor de woning Veenwal 19 verandert, behalve de bestemming, in ruimtelijk opzicht in principe niets.

De stedenbouwkundige opzet van het plan past goed in de omgeving en levert een ruimtelijke verbetering op. Het plan wordt landschappelijk ingepast, hetgeen als een voorwaardelijke verplichting is

opgenomen in het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan het vastgestelde regionale functieveranderingsbeleid en op basis daarvan is er geen reden om geen medewerking te verlenen.

Gelet op de positieve bijdrage van deze functieverandering voor deze locatie en gelet op het feit dat, op de situering buiten het bouwvlak na, aan alle randvoorwaarden wordt voldaan, heeft ons college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen.

1.1 Het verhalen van (mogelijke) planschade is vastgelegd in een overeenkomst

Met het vaststellen van een herziening van een bestemmingsplan bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Om te voorkomen dat eventuele planschade wordt verhaald op de gemeente, is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin privaatrechtelijk is vastgelegd dat eventuele planschade voor zijn rekening komt.

1.2 Procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is het instrument om de gevraagde functieverandering mogelijk te maken. Het plan sluit aan bij het bestaande en het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

In verband met het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de provincie Gelderland en het Waterschap Vallei en Veluwe. De partijen hebben geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 februari 2015 tot en met 1 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat uw gemeenteraad in specifieke gevallen een exploitatieplan vaststelt bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening betreft een bestemmingsplan waarmee de bouw van een of meer woningen mogelijk wordt gemaakt een dergelijk plan. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan is in het verhalen van de gemeentelijke kosten voorzien door middel van betaling van de leges. De plankosten (onderzoeken etc.) zijn door de initiatiefnemer zelf betaald. Mogelijke planschade wordt gedekt door middel van een overeenkomst. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. Daarom wordt de raad voorgesteld te besluiten dat afgezien wordt van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kantttekeningen

N.v.t.

Risico's en risicobeheersing

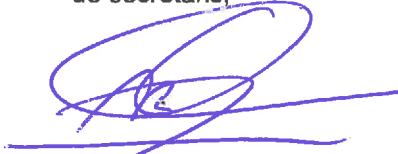
N.v.t.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit bekend gemaakt 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.

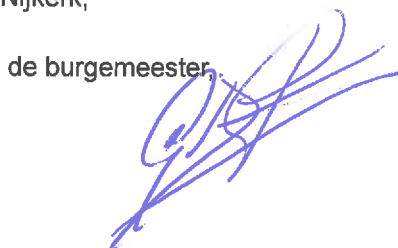
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2016-003

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0081

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 februari 2015;

gelet op artikel 3.8 Wro;

b e s l u i t :

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veenwal 19-21' vast te stellen.

Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

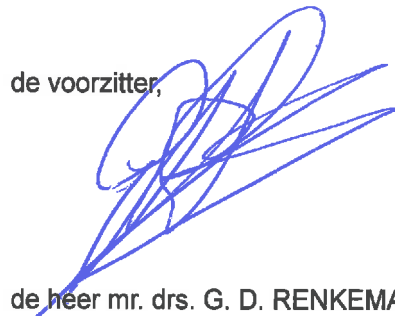
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 18 februari 2016,

de plv. griffier,



Mevrouw J.G. MAARLEVELD-KROMMENDIJK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA