



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2021-078	Zaaknummer:	1163791
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 14 en Slichtenhorsterweg ten noordwesten van nummer 14		
Korte inhoud:	Ten behoeve van het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming op het perceel Slichtenhorsterweg 14, het toevoegen van een woning op dit perceel en het mogelijk maken van een woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 noodzakelijk.		

Datum B&W:	2 oktober 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	-----------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijze, zoals opgenomen in de 'Zienswijzennota gecoördineerd besluit Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten van nummer 14';
2. het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de zienswijzennota onder punt 1;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend te maken in De Stad Nijkerk en het gemeenteblad;
5. reclamant en beide initiatiefnemers per brief te informeren over uw besluit en de toezending van de omgevingsvergunning ten behoeve van de woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14.

Inleiding

Op 2 februari 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming op het perceel Slichtenhorsterweg 14, het toevoegen van een woning op dit perceel en het mogelijk maken van een woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14.

In het verlengde hiervan is uw raad voorgesteld om de gemeentelijke coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren. Deze regeling maakt het mogelijk om de besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan en de hieraan gerelateerde omgevingsvergunning gecoördineerd plaats te laten vinden. Hiertoe heeft u op 25 maart 2021 besloten (raadsnummer 2021-013), met tijdswinst en een betere onderlinge afstemming van de verschillende onderdelen als resultaat.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben vanaf 29 juli 2021 gelijktijdig en gecoördineerd zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is eveneens het ontwerpbesluit voor het verlenen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

In het afgelopen periode heeft de initiatiefnemer de nodige onderzoeken uitgevoerd en zijn met de initiatiefnemer concrete afspraken vastgelegd in een overeenkomst. Voornoemde onderzoeken zijn gereed, inhoudelijk beoordeeld en akkoord bevonden.

Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten van nummer 14' (een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017') samen met de bijbehorende omgevingsvergunning in procedure gebracht. In onze brief van 15 juli 2021 hebben wij u hierover geïnformeerd.

Vanaf 29 juli 2021 hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingediend.

Eveneens vanaf 29 juli 2021 heeft het ontwerpbesluit voor het verlenen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot het verlenen van de hogere waarden is vervolgens genomen door het college (collegebevoegdheid).

Ons college stelt u hierbij voor om het bestemmingsplan vast te stellen. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, zal Omgevingsdienst de Vallei (OddV) de omgevingsvergunning verlenen.

Beoogd effect

Het veranderen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming op het perceel Slichtenhorsterweg 14, het toevoegen van een woning op dit perceel en het mogelijk maken van een woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14. Doordat het niet-agrarische bedrijf op het perceel Slichtenhorsterweg 14 verdwijnt, treedt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op. Daarnaast zorgt de realisatie van de woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 ervoor dat de uitplaatsing van een bedrijf in de nieuwe woonwijk Het Spaanse Leger wordt vergemakkelijkt.

Argumenten

1.1 De zienswijzennota voorziet in een zorgvuldige beoordeling en beantwoording van de ingediende zienswijze

Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze ingediend met betrekking tot het gecoördineerde besluit. Deze zienswijze is afkomstig van de bewoners van twee verschillende adressen in het buitengebied van Slichtenhorst en heeft betrekking op diverse uiteenlopende aspecten van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is samengevat, beoordeeld en beantwoord. De uitkomst is vastgelegd in de 'zienswijzennota gecoördineerd besluit Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten van nummer 14'. Voornoemde zienswijzennota geeft aanleiding het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. Om deze reden zijn de in hoofdstuk 4 van de zienswijzennota opgenomen 'Planaanpassingen naar aanleiding van de zienswijze' doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen maken deel uit van het door de raad vast te stellen bestemmingsplan.

2.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 3.1 eerste lid uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om dit bestemmingsplan vast te stellen.

2.2 Wat betreft het perceel naast 14 sluit het plan aan bij het raadsbesluit 'Tweede kaderstelling Spaanse Leger'

De realisatie van een woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 zorgt ervoor dat de uitplaatsing van een bedrijf in de nieuwe woonwijk Het Spaanse Leger (gevestigd aan de Jan Plassensteeg 18a en 18b) wordt vergemakkelijkt. Want de gemeente heeft met de toekomstige bewoner van het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14 een overeenkomst gesloten over het verplaatsen naar De Flier van diens onderneming, gevestigd in het herontwikkelingsgebied Het Spaanse Leger. In die overeenkomst zijn verschillende afspraken opgenomen (zie het op 18 april 2019 genomen

raadsbesluit 'Tweede kaderstelling Spaanse Leger'), waaronder het toestaan van een woning op het perceel ten noordwesten van Slichtenhorsterweg 14.

Gesprekken tussen de gemeenten en de bedrijfseigenaar Jan Plassensteeg 18a en 18b hebben geresulteerd in een planning die erop is gericht om voor 31 december 2021 een omgevingsvergunning af te geven voor het bouwen van een woning op het perceel gelegen naast Slichtenhorsterweg 14. Om deze planning te kunnen halen heeft u op 25 maart 2021 ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling.

2.3 De relatie tussen de verschillende onderdelen van het plan vormt een aanleiding voor maatwerk

Op het perceel Slichtenhorsterweg 14 is nu een elektrotechnisch installatiebedrijf gevestigd. Dit is ook als zodanig bestemd. Dit betreft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017' een categorie 3.1 bedrijf. Er is ten behoeve van dit bedrijf circa 349 m² aan bebouwing aanwezig (volgens het bestemmingsplan). Dit zijn op zich onvoldoende sloopmeters om een extra woning te verantwoorden. Echter, in dit geval verdwijnt met de realisatie van het beoogde plan een niet-agrarisch bedrijf uit het buitengebied en daarnaast kan dit plan gezien worden in samenhang met de ontwikkeling op het naastgelegen perceel. De onderdelen van het gezamenlijke initiatief vormen op deze wijze geen belemmering voor elkaar. Op basis van maatwerk is het verdedigbaar dat met het verdwijnen van het niet-agrarische bedrijf en de bijbehorende bebouwing in samenhang met de naastgelegen ontwikkeling toch medewerking wordt verleend.

2.4 Het plan is stedenbouwkundig en landschappelijk passend

De Slichtenhorsterweg beschikt over veel mooie voorbeelden van klassieke agrarische erven en diverse monumentale boerderijen. Het geeft om deze reden veel waarde om de beide kavels in te richten op een in het buitengebied passende wijze. Dat betekent dat moet worden voldaan aan de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan bebouwing buitengebied. Om die reden is veel aandacht besteed aan de compacte en samenhangende situering van bebouwing op de erven en is raakvlak gezocht bij de oorspronkelijke erven in het betreffende landschap. Verder zijn voor beide percelen groen- en inrichtingsplannen opgesteld conform de stedenbouwkundige uitgangspunten en in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgenomen randvoorwaarden. Dit behelst onder andere het gebruiken van streekeigen beplantingen en het met behulp van de algehele inrichting aansluiten bij de kwaliteit van het omliggende landschap. Om de groen- en inrichtingsplannen te borgen is de uitvoering hiervan als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De initiatiefnemers hebben diverse onderzoeken uit laten voeren. Uit de onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Daarnaast zijn de onderzoeken beoordeeld door verschillende specialisten en akkoord bevonden. Aanvullend hierop is de indeling van het perceel op een dusdanige wijze aangepast dat wordt voldaan aan de verschillende richtafstanden ten aanzien van milieu. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de minimale afstand van 50 meter tussen de te realiseren woningen en het dichtstbij gelegen punt op de perceelsgrens van de veehouderij aan de Slichtenhorsterweg 45/45a te Nijkerk.

3.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen

De gemeente verhaalt de kosten die als gevolg van dit bestemmingsplan optreden (aan planbegeleiding en eventuele planschade), op de initiatiefnemer via de legesverordening en een afgesloten anterieure overeenkomst over grondexploitatie (inclusief planschadeovereenkomst). Hierdoor vervalt de wettelijke verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

4.1 De bekendmaking wijst op de terinzagelegging van het genomen besluit en op de beroepsmogelijkheid

Het belang van de bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad en de Stad Nijkerk is dat hierin wordt aangegeven wanneer het genomen besluit ter inzage wordt gelegd, wie beroep kunnen indienen en wanneer de beroepstermijn start en eindigt (start en einde zijn één dag later dan de inzagetermijn).

5.1 Op deze manier worden aanvragers en reclamanten op hoogte gesteld

Zowel de reclamanten als de initiatiefnemers worden geïnformeerd over uw besluit. Daarnaast wordt de verleende omgevingsvergunning door de OddV toegestuurd aan de indiener van de vergunningaanvraag. In de vergunning (of in de begeleidende brief) wordt verwezen naar het gecoördineerde besluit vaststelling bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning. Daarbij wordt vermeld dat in deze gecoördineerde procedure (anders dan bij een gewone vergunningsprocedure) niet één dag na de verzending van de omgevingsvergunning de beroepstermijn (van zes weken) start, maar één dag na de start van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning.

Kanttekeningen

1.1 De ingediende zienswijze richt zich tegen verdergaande bebouwing van het gebied Slichtenhorst

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan de Slichtenhorsterweg is één zienswijze ingediend. Uit deze zienswijze spreekt onder meer de zorg tegen verdergaande bebouwing van het gebied Slichtenhorst.

Weging:

Onderhavige bestemmingsplanprocedure schept geen precedent voor verdere bebouwing van voornoemd gebied. De nu beoogde ontwikkeling is een maatwerkoplossing voor een tweetal concrete percelen en zegt niets over verdere ontwikkelingen in het gebied. Deze zorg geeft om die reden geen aanleiding om van de beoogde ontwikkeling af te zien.

Financiën

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd dat het plan financieel of economisch uitvoerbaar is. De kosten die samenhangen met het opstellen van het bestemmingsplan voor de Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten van nummer 14 zijn voor rekening van initiatiefnemers. Deze afspraak is tezamen met andere afspraken omtrent de uitvoerbaarheid van het plan vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. Met de ondertekening van deze overeenkomsten is de uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

Communicatie

Voorafgaand aan de ontvangst van de ingediende zienswijze is met de reclamanten van gedachten gewisseld over het plan en zijn de verschillende onderdelen zorgvuldig doorgenomen. Daarnaast is de reclamant per brief op de hoogte gebracht van ons voorstel u het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen. In deze brief is de reclamant ook gewezen op uw commissievergadering en de mogelijkheid om in te spreken.

Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangen de reclamant en de initiatiefnemers een brief waarin uw besluit en het definitieve standpunt ten aanzien van de ingediende zienswijze is toegelicht. Voor het overige vindt publicatie van het plan plaats op de gebruikelijke en wettelijke voorgeschreven wijze. Het vastgestelde plan ligt vervolgens voor een periode van zes weken ter visie. In deze periode kan reclamant in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits reclamant motiveert het niet eens te zijn met de beoordeling van de zienswijze.

Ook kunnen belanghebbenden in beroep gaan. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

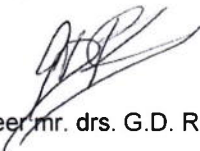
1. Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten van nummer 14;
2. Zienswijzennota coördinatiebesluit Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten van nummer 14;

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris,

de burgemeester,



de heer D.J. van Huizen



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-078

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 2 oktober 2021;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijze, zoals opgenomen in de 'zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Slichtenhorsterweg 14 en het perceel ten noordwesten van nummer 14';
2. het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de zienswijzennota onder punt 1;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend te maken in De Stad Nijkerk en het gemeenteblad;
5. reclamant en beide initiatiefnemers per brief te informeren over uw besluit.

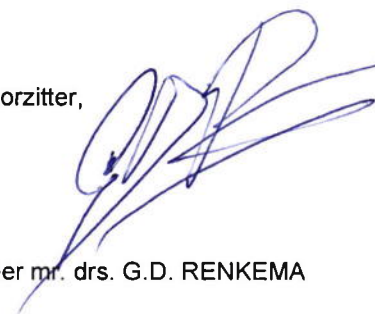
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk van 16 december 2021,

de griffier,



mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,



de heer mr. drs. G.D. RENKEMA