



Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2022-015	Zaaknummer:	1163759
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen'		
Korte inhoud:	U wordt voorgesteld om het bestaande bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' uit te breiden, zodat een reeds vergund bijgebouw en een direct aansluitend aan de woning gelegen terras binnen het vlak komen te liggen. Aanvullend hierop wordt u voorgesteld hiermee een uitbreiding van een bestaand bijgebouw en het plaatsen van een veranda mogelijk te maken met behulp van een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, Veegplan 1'.		

Datum B&W:	22 februari 2022	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk
-----------------------	-------------------------	----------------------------	-----------------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen' ongewijzigd vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend te maken in De Stad Nijkerk en het gemeenteblad;
4. de initiatiefnemer per brief te informeren over uw besluit.

Inleiding

Op 9 maart 2021 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan het vergroten van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het perceel Nieuwe Kerkstraat 14 te Nijkerkerveen. De aanleiding hiertoe was een door de bewoners van Nieuwe Kerkstraat 14 ingediend verzoek om een bestaand bijgebouw uit te breiden met een oppervlakte van 106m² en een veranda te plaatsen met een oppervlakte van 13m². Beide beoogde bouwwerken passen niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1'.

Het perceel Nieuwe Kerkstraat 14 is samen met het perceel Nieuwe Kerkstraat 14a gelegen binnen een bestemmingsvlak dat op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak heeft een rechthoekige vorm, waar aan de noordoostzijde van oudsher een hoek uit ontbreekt. De hoek beschikt over een oppervlakte van circa (35m x 13m) 455m² en is voorzien van een bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze hoek wenst de eigenaar van het perceel Nieuwe Kerkstraat 14 een bestaand bijgebouw uit te breiden en een veranda te plaatsen. Daarnaast is direct aansluitend aan de achtergevel van de woning een smal terras aanwezig. Deze is voor een ondergeschikt deel buiten het bestaande bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' gesitueerd. Voorgesteld wordt om de hoek bij het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' te betrekken en een ondergeschikte uitbreiding mee te nemen ten behoeve van het terras.

Om het initiatief juridisch planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen' in procedure gebracht. In onze brief van 26 november 2021 hebben wij u hierover geïnformeerd.

Vanaf van 2 december 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen u hierbij voor om het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen' vast te stellen.

Beoogd effect

Het uitbreiden van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen', zodat een met vergunning gebouwd bijgebouw en een direct aansluitend aan de woning gelegen terras binnen het bestemmingsvlak komen te liggen. Aanvullend hierop het scheppen van een juridisch planologisch kader waarbinnen het uitbreiden van het bestaande bijgebouw met een oppervlakte van 106m² en het plaatsen van een veranda met een oppervlakte van 13m² ten aanzien van Nieuwe Kerkstraat 14 kan worden mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 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.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen" heeft met ingang van 2 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 De te herbestemmen gronden lenen zich tegenwoordig minder goed voor een agrarische functie

De aan het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' toe te voegen gronden zijn gelegen nabij de woning in een relatief smal deel van het perceel. Gezien de ligging, de afmetingen en het reeds op deze locatie met vergunning aanwezige bijgebouw zijn zowel de hoek als de smalle strook achter de woning tegenwoordig minder geschikt voor een agrarische functie.

1.4 Het reeds vergunde bijgebouw komt binnen de bestemming 'Wonen' te vallen

De locatie ten behoeve van het uit te breiden bijgebouw en de beoogde veranda is momenteel voorzien van een bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Als gevolg hiervan valt het uit te breiden bijgebouw met een huidige oppervlakte van 56m² momenteel onder het overgangsrecht. Ondanks dat hier in 2012 een vergunning voor is verleend. Met behulp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen' komt dit bijgebouw binnen de bestemming 'Wonen' te liggen.

1.5 De herkenbaarheid van het slagenlandschap blijft behouden.

Vanuit het oogpunt van landschap en cultuurhistorie is het herkenbaar houden van het open slagenlandschap (jonge veen- en turfongingen) een belangrijk vertrekpunt. Dit landschap kenmerkt zich door lange smalle kavels, gescheiden door sloten en boomsingels. Om het landschap en de hierbij behorende doorzichten te behouden, is het van belang om bebouwing en groen zorgvuldig te situeren. Gezien de ligging van het perceel ten opzichte van Nijkerkerveen is echter niet uit te sluiten dat het landschap op termijn zal veranderen, maar voortsnog is dit niet aan de orde. Het beoogde plan is erop gericht om een uitbreiding van een bestaand bijgebouw en een nieuw te bouwen veranda tussen de reeds

bestaande bebouwing te situeren. Met de keuze voor deze locatie blijven bestaande doorzichten behouden en wordt recht gedaan aan de herkenbaarheid van het slagenlandschap.

1.6 Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten

In het verleden is een vergunning verleend voor het bouwen van de woning tegen de achtergrens van het bestemmingsvlak. Als gevolg hiervan zijn de mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen beperkt. Het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' biedt immers hoofdzakelijk ruimte voor de voorgevel van de woning, terwijl het bouwen op deze positie vanuit stedenbouwkundig oogpunt eigenlijk onwenselijk is. Om die reden is gezocht naar een alternatief. De beoogde situering is conform de stedenbouwkundige uitgangspunten. Hiermee blijven het erf en de hierbij behorende bebouwing een compact ensemble vormen.

1.7 De initiatiefnemer beschikt over voldoende sloopmeters om de bouw te compenseren.

Tot 2012 waren op het perceel Nieuwe Kerkstraat 14 nog verscheidene voormalige agrarische opstallen aanwezig. Deze opstallen zijn destijds gesloopt en hier is een nieuwe woning inclusief 150m² bijbehorende bouwwerken voor terug gebouwd. De resterende 238m² aan voormalige agrarische opstallen zijn geregistreerd als sloopmeters conform het regionale functieveranderingsbeleid. Deze sloopmeters zijn tot op heden niet benut en de bewoner van Nieuwe Kerkstraat 14 wenst deze nu in te zetten ten behoeve van de realisatie van de beoogde uitbreiding van het bijgebouw en de veranda. Op basis van artikel 22.3.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' geldt dat voor iedere 1 m² nieuwbouw bebouwing boven de maximaal toegestane oppervlakte er 2 m² sloop moet plaatsvinden. Deze regeling is één op één overgenomen in artikel 3.3.4 van het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen'. De beschikbare 238m² sloopmeters zijn conform deze regeling exact voldoende om de uitbreiding van het bijgebouw en de veranda met een totale oppervlakte van 119m² mogelijk te maken.

2.1 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.

3.1 De bekendmaking wijst op de terinzagelegging van het genomen besluit en 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).

4.1 Op deze manier wordt de initiatiefnemer op hoogte gesteld

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. In de brief wordt gewezen op het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend en op de beroepsmogelijkheden naar aanleiding van uw besluit.

Kanttekeningen

1.1 Er is naast het ingediende verzoek tevens sprake van een handhavingprocedure

Gedurende de behandeling van het principeverzoek zijn verschillende strijdigheden geconstateerd op het perceel Nieuwe Kerkstraat 14. Deze zijn los van het ingediende verzoek opgepakt door omgevingsdienst de Vallei (OddV).

Hier staat tegenover dat de bewoners van Nieuwe Kerkstraat 14 in onderling overleg met de gemeente Nijkerk en OddV gedurende de afgelopen periode het overgrote deel van de strijdigheden ongedaan hebben gemaakt. Daarnaast zullen de resterende strijdigheden op korte termijn naar verwachting eveneens worden verholpen. Als gevolg hiervan vormt dit geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanherziening.

Financiën

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeenteraad te motiveren dat het plan financieel of economisch uitvoerbaar is. De kosten die samenhangen met het opstellen van het bestemmingsplan voor de Nieuwe Kerkstraat 14 zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze afspraak is tezamen met andere afspraken omtrent de uitvoerbaarheid van het plan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Met de ondertekening van deze overeenkomst is de uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

Communicatie

De initiatiefnemers hebben de beoogde plannen gedurende het voortraject informeel gedeeld met de bewoners van Nieuwe Kerkstraat 14a, aangezien de percelen Nieuwe Kerkstraat 14 en 14a beiden gedeeltelijk binnen het uit te breiden bestemmingsvlak vallen. De bewoners van Nieuwe Kerkstraat 14a hebben al in het voortraject aangegeven dat zij op geen enkele wijze problemen hebben met de beoogde herziening van het bestemmingsplan.

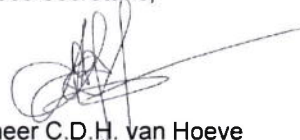
Vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan ontvangt de initiatiefnemer een brief waarin uw besluit wordt 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 kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlage

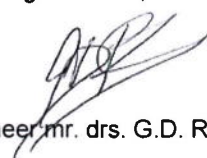
1. Bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen'

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de loco-secretaris,



de heer C.D.H. van Hoeve

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBSLUIT

Nummer: 2022-015

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 22 februari 2022;

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

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Nieuwe Kerkstraat 14 Nijkerkerveen' vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
3. het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend te maken in De Stad Nijkerk en het gemeenteblad;
4. de initiatiefnemer per brief te informeren over het besluit.

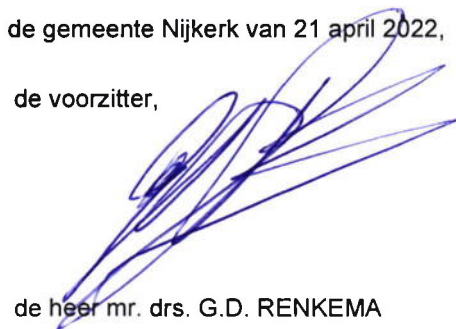
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk van 21 april 2022,

de griffier,



mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de voorzitter,



de heer mr. drs. G.D. RENKEMA