

## **AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED NIJKERK, VEEGPLAN 1**

### **1. Inleiding**

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk, Veegplan 1 heeft vanaf 22 november 2018 voor zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Een deel van de ingediende zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is er in de periode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een ambtshalve controle uitgevoerd. Bij deze controle zijn er enkele punten die aanleiding geven het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen:

### **2. Overzicht ambtshalve wijzigingen**

1. In de toelichting is een interne markering blijven staan. Het gaat om de geel gearceerde paragraaf 2.1.4, Bunschoterweg 30. Deze aanduiding komt te vervallen. Bij de eerste inventarisatie is het wijzigingsplan voor Bunschoterweg 58 aangemeld met een verkeerd adres (Bunschoterweg 30). Het wijzigingsplan voor de Bunschoterweg 58 is vervolgens opgenomen in het veegplan als paragraaf 2.1.5 maar de interne markering en de paragraaf 2.1.4. met het adres Bunschoterweg 30 zijn blijven staan. Deze worden verwijderd.
2. Het veegplan Buitengebied is gebaseerd op de plangrenzen van het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied en neemt dit volledig over. Uitsluitend op plaatsen waar een aanduiding is opgenomen wordt dat oorspronkelijke plan gewijzigd. Daardoor kan er een integraal plan worden aangeboden op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) waarin zowel het oorspronkelijke plan als de wijzigingen zichtbaar zijn. Dat betekent echter dat het veegplan ook in beeld komt bij locaties binnen de plangrenzen van het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied waar recentelijk een ander bestemmingsplan voor is vastgesteld. Het gaat daarbij om de bestemmingsplannen “Hoevelakenseweg 1” en “Doornsteeg, fase 2”. Het veegplan heeft voor deze locaties geen rechtskracht en brengt geen wijzigingen aan, maar wordt wel in beeld gebracht op de landelijke website. Dat leidt tot verwarring. De plangrens wordt daarom aangepast. Het plangebied van het bestemmingsplan “Hoevelakenseweg 1” en “Doornsteeg, fase 2” worden uit het veegplan gehaald.
3. Ook bij de percelen Vrouwenweg 17, 17a, 17b is een correctie van de plangrens gewenst ook al heeft het veegplan Buitengebied geen rechtsgevolgen voor deze locatie. De bestemming voor deze strook is gewijzigd in het bestemmingsplan Nijkerk 2018, 1. Omdat de voorbereidingsprocedure voor Nijkerk 2018, 1 en het veegplan gelijk opliep zijn de plangrenzen nog niet volledig op elkaar afgestemd. Er vindt nog een kleine correctie van de plangrens plaats zodat gronden die deel uitmaken van het bestemmingsplan Nijkerk 2018, 1 buiten de plangrens van het veegplan Buitengebied vallen.

4. Bij het perceel Bunschoterweg 46a is geconstateerd dat de erfgrans van het perceel en de bestemmingsgrens Wonen niet overeen komen. De bestaande woningen liggen vrij ver van de weg af en de grens van het woonperceel komt niet overeen met de rand waar de tuinen nu feitelijk eindigen. Er is daardoor aan de achterzijde van het perceel zeer weinig ruimte. De bestemmingsgrens wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Het gaat hierbij om een kleine correctie van de bestemmingsgrenzen zonder ruimtelijke gevolgen.
5. Een bestaand hoveniersbedrijf met kassen aan de Wallersteeg 73 is bestemd als agrarisch-kwekerij, terwijl in het bestemmingsplan Buitengebied andere hoveniersbedrijven als Bedrijf-Landelijk zijn bestemd. Daardoor ontstaat er een formele strijd met het bestemmingsplan terwijl het bedrijf sinds 1996 gevestigd is op dit adres. Dit is naar boven gekomen toen het bedrijf verzocht om tunnelkassen, die nu gebruikt worden voor opslag en voertuigen, te vervangen door een hal. Het bedrijf is evident verkeerd bestemd. Door de hal als vervanging van de kassen neemt het bebouwd oppervlak in het buitengebied af. Daarom wordt deze functie gewijzigd bij de vaststelling.
6. Enkele ingekomen zienswijzen die voortkomen uit interne markeringen en wijzigingen die uiteindelijk niet zijn doorgegaan. Dat is zeer storend. Het plan zal nogmaals gecontroleerd worden of er nog meer zaken zijn blijven staan. Mochten deze aangetroffen worden dan zullen deze verwijderd worden.
7. In artikel 2.4.1.6. zijn enkele wijzigingen opgenomen die voortvloeiden uit de zienswijzennota behorend bij het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied 2017. Deze waren destijds niet verwerkt. Bij die wijzigingen is ook een verruiming opgenomen van het bestemmingsvlak van Appelsestraat 1a. Deze verruiming kwam echter voort uit een onjuiste lezing van de zienswijzennota en wordt daarom uit het vast te stellen veegplan verwijderd.
8. In de regels bij artikel 18.3.8. staat een verkeerde verwijzing. Er wordt verwezen naar 18.2.2. onder k, dat moet echter artikel 18.1. onder a zijn. Dit artikel gaat over het vergroten van gebouwen in verband met de eisen voor dierenwelzijn. Het artikel verwijst echter naar de bepalingen over de bijgebouwen bij de bedrijfswoning. Niet naar de bepalingen over de bedrijfsgebouwen.
9. In de toelichting is verwezen naar het ontwerp van het wijzigingsplan voor Kamersteeg 4. Dit ontwerp wijzigingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan wordt nu rechtstreeks opgenomen in het veegplan aangezien de formele voorbereidingsprocedure is afgerond. De tekst in de toelichting is aangepast, de verbeelding wordt gewijzigd conform het ontwerp wijzigingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen en de stukken met betrekking tot het wijzigingsplan zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
10. Bij het perceel Hooglandseweg 11 is sprake van een agrarisch bedrijf dat al sinds lange tijd beëindigd is. Ook de milieuvergunning is al enkele jaren geleden ingetrokken. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming gewijzigd in de bestemming Wonen. In de toelichting is deze wijziging niet nader toegelicht. De toelichting wordt aangevuld. Daarnaast worden de uitgevoerde onderzoeken (bodemonderzoek, geluidonderzoek en flora en fauna) bijgevoegd.
11. In de afwijkmogelijkheid voor realisatie van een paardenbak in de agrarische bestemming(en) zitten nog enkele onvolkomenheden. Deze zijn ambtshalve hersteld.
12. In het ontwerpveegplan is de wijzigingsbevoegdheid artikel 35.14 opgenomen voor het opwaarderen van een kleine woning naar een reguliere woning. Daarbij is er in deze

wijzigingsbevoegdheid een fout geslopen. De sloopeis voor vergroting van de woninginhoud is gewijzigd, waardoor de rekensom als volgt wordt:

- vergroten woning - 350 naar 600 =  $250 * 1,5$  = inzet van 375m<sup>2</sup> sloopmeters;
- vergroten opp. bijgebouwen - 35 naar 75 =  $35 * 2$  = inzet van 70m<sup>2</sup> sloopmeters.

Gecombineerd wordt hier de sloopeis dus 445m<sup>2</sup>. De opgenomen tabel (onder d.) vervalt hiermee, aangezien bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid enkel de aanduiding 'kleine woning' wordt verwijderd en dus een 'reguliere' woonbestemming ontstaat (de toekomstige inhoud van de woning is dus niet relevant). Bovendien vervalt de sloopeis onder lid c. ook, omdat deze nu dubbel is ten opzicht van de reeds opgenomen sloopeis.

13. Appelsestraat 1 en 17: ten onrechte zijn op beide percelen het teveel aan m<sup>2</sup> voor een kapschuur op Appelsestraat 1 en de hoogtematen voor een berging op Appelsestraat 17 onder overgangsrecht gebracht. De regels zijn er op aangepast.