

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2023-054	Zaaknummer:	1403920
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Herziening Slichtenhorsterweg 24, 24a'		
Korte inhoud:	De raad wordt voorgesteld bestemmingsplan met titel 'Herziening Slichtenhorsterweg 24, 24a' vast te stellen, zonder wijzigingen. Dit bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkeling mogelijk: het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Slichtenhorsterweg 24, 24a, terwijl op hetzelfde perceel vijf voormalige agrarische bijgebouwen (484 m ²) worden gesloopt, inclusief de bestaande 'kleine woning'. Een landschappelijk inpassingsplan met een nieuwe bestemming 'Natuur' maken onderdeel uit van het bestemmingsplan.		

Datum B&W: 27 juni 2023	Portefeuillehouder:	Heutink - Wenderich
------------------------------------	----------------------------	---------------------

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Herziening Slichtenhorsterweg 24, 24a', met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0194-0002 vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Inleiding

Het perceel Slichtenhorsterweg 24-24a ligt ten zuidoosten van de stad Nijkerk, net buiten de bebouwde kom. Het betreft een voormalig agrarisch perceel met twee woningen. Op 20 september 2022 heeft het college van B&W, op verzoek van de bewoners van Slichtenhorsterweg 24 (de hoofd woning op het perceel) en Slichtenhorsterweg 24a (een 'kleine woning'), het principebesluit genomen om de kleine woning uit te breiden, voormalige agrarische schuren (484 m²) te slopen en het perceel opnieuw in te richten, onder de volgende voorwaarden:

- a. gebruikmaking van een bestemmingsplanprocedure om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken;
- b. de bebouwing overschrijdt de westgrens van het geldende bestemmingsvlak 'Wonen' niet;
- c. er wordt een compact erf gerealiseerd;
- d. de twee woonpercelen worden in de nieuwe situatie geconcentreerd rond een gezamenlijk erf;
- e. het erf houdt een landelijke uitstraling;
- f. in het plan wordt recht gedaan aan het beeldbepalende karakter van het bestaande boerderijgebouw (de bestaande woning Slichtenhorsterweg 24);
- g. er wordt op een verantwoorde manier omgegaan met de bestaande karakteristieke bebouwing;
- h. er wordt één gedeelde ontsluitingsroute gerealiseerd. De route leidt naar het centrale deel van het (gedeelte) erf;
- i. er wordt voorzien in een goed plan voor de erfinrichting en de landschappelijke inpassing.

Aan al deze voorwaarden voldoet het bestemmingsplan en het bestemmingsplan heeft van donderdag 30 maart 2023 tot en met woensdag 10 mei 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. De gemeenteraad is hierover per raadsinformatiebrief van 22 maart 2023 geïnformeerd. Tijdens de inzageperiode zijn geen zienswijzen ontvangen en ook ambtshalve zijn er geen benodigde aanpassingen geconstateerd. Daarom wordt de gemeenteraad hierbij voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het slopen van de bestaande kleine woning (350 m²) en deze herbouwen als woning van regulier formaat (600 m³) met inzet van sloopmeters waarbij de voormalige agrarische bebouwing (484 m²) wordt gesloopt en het nieuwe perceel landschappelijk wordt ingepast.

Argumenten

1.1 Planologische medewerking met de nieuwe woning is verantwoord omdat wordt voldaan aan artikel 35.14 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1'

Ter plaatse van het perceel Slichtenhorsterweg 24, 24a te Nijkerk geldt deels het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 en deels veegplan 2. De agrarische bestemming rondom het perceel ligt in veegplan 2. De woningen Slichtenhorsterweg 24 en 24a liggen in de bestemming 'Wonen' in veegplan 1. Binnen die bestemming "Wonen" mag één woning worden gebouwd – dit is de reguliere woning met huisnummer 24. Door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning' is aangegeven dat op het perceel ook nog een kleine woning tot 350 m³ mag worden gebouwd. Dit is de woning met huisnummer 24a. In totaal zijn er dus twee woningen toegestaan en zijn er twee aanwezig: één reguliere woning (nr. 24) en één kleine woning (nr. 24a).

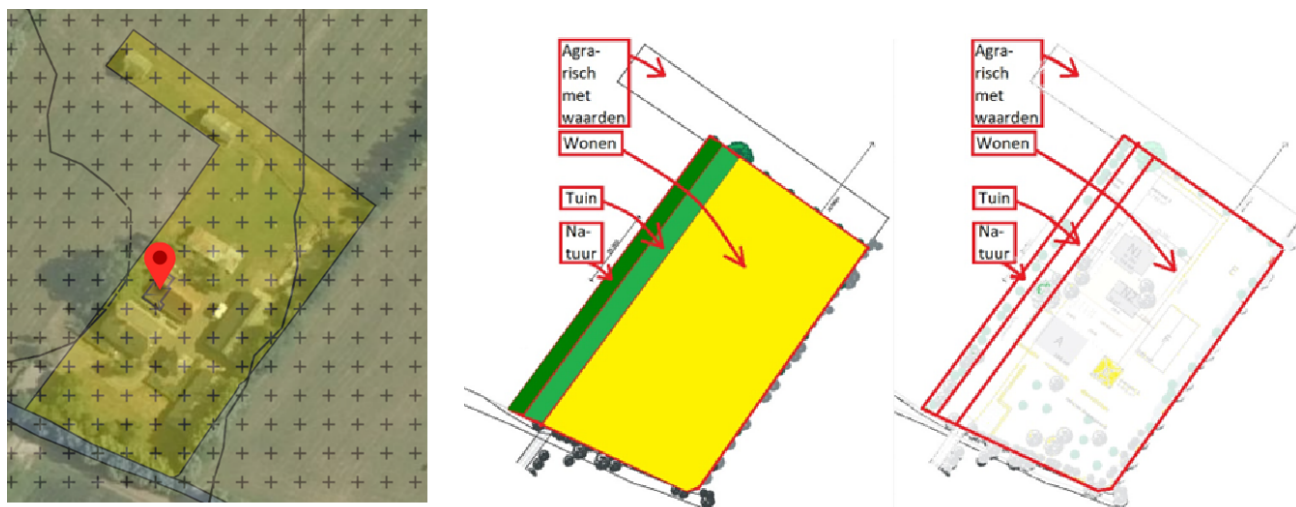
Het plan van de initiatiefnemer is het vergroten van de kleine woning tot reguliere woning (inhoudsmaat 600 m³). Normaal gesproken kan dit met de wijzigingsbevoegdheid die de gemeenteraad aan het college heeft gegeven in artikel 35.14 van het geldende bestemmingsplan maar in dit geval is er voor gekozen om de landschappelijke inpassing extra vast te leggen met een bestemming 'Tuin' en een bestemming 'Natuur' waardoor de wijzigingsbevoegdheid in dit geval niet gebruikt kan worden. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig, in plaats van een wijzigingsplan. Toch kan 'beleidsmatig' worden getoetst aan de voorwaarden uit artikel 35.14 voor het wijzigen van een 'kleine woning' in een gewone woning. De uitkomst van de toets is dat wordt voldaan aan die voorwaarden, hierna te lezen:¹

- a. Er wordt geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.
- b. Er is een plan voor de erfinrichting en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning. Deze is als bijlage bij de regels opgenomen in het bestemmingsplan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft zich op 1 juni 2022 positief uitgesproken over het plan voor de erfinrichting en de landschappelijke inpassing.
- c. Er wordt voldaan aan de sloopverplichting van 445 m² door het slopen van voormalige agrarische bebouwing (484 m²) op het eigen perceel. Zie bijlage 1c bij dit voorstel, de 'toelichting': pagina 20 – paragraaf 3.3 van de plantoelichting, afbeelding 10. Met het vaststellen van het bestemmingsplan is direct geborgd dat de voormalige agrarische schuren niet kunnen worden teruggebouwd en de nieuwe inrichting met landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

1.2 Planologische medewerking aan de nieuwe woning is mogelijk bij een evenwichtige bestemmingsopzet

In het nieuwe bestemmingsplan wordt voor de volgende bestemmingsopzet gekozen. Daardoor is er sprake van evenwicht tussen enerzijds de te stellen beleidsvereisten en anderzijds de door de initiatiefnemers gezochte nieuwe gebruiksmogelijkheden, namelijk: een grotere woning.

¹ Zie voetnoot 2.



Figuur 1 Overzicht wijziging van geldend bestemmingsplan naar nieuw bestemmingsplan

Links in bovenstaande reeks afbeeldingen is, voor het perceel Slichtenhorsterweg 24-24a, de bestaande bestemmingsopzet weergegeven. In het midden is een schets van de nieuwe bestemmingsopzet te zien. Rechts is de nieuwe bestemmingsopzet doorzichtig gemaakt: je ziet op de achtergrond de beoogde nieuwe bebouwingssituatie.

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 een afgesloten anterieure overeenkomst over grondexploitatie (inclusief planschadeovereenkomst). Hierdoor vervalt de wettelijke verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Het plan wijkt af van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 35.14 van het geldende bestemmingsplan omdat de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en een herindeling van het woonperceel gewenst is

De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 35.14 van het bestemmingsplan is in principe voldoende voor het vergroten van een kleine woning (max. 350 m³) naar een reguliere woning (max. 600 m³). In dit geval wordt ook voormalige agrarische bebouwing (484 m²) gesloopt waardoor het wenselijk is om het perceel opnieuw in te richten en de volgende bestemmingswijzigingen door te voeren:

1. De bestemming 'Wonen' wordt verkleind;
 1. Een deel van de omliggende agrarische bestemming krijgt de bestemming 'Natuur';
 2. Een deel van de bestemming 'Wonen' krijgt de bestemming 'Tuin';

Daarmee zijn extra voorwaarden ontstaan die buiten de scope van de wijzigingsbevoegdheid vallen.

Desondanks betreft het voorstel een wenselijke ontwikkeling en in het bestemmingsplan met titel 'Herziening Slichtenhorsterweg 24, 24a' is gemotiveerd dat het plan voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Door middel van de anterieure overeenkomst (inclusief planschadeovereenkomst) die voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan met de initiatiefnemer is afgesloten, is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. De ontwikkeling gebeurt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Ook planschadekosten komen volledig ten laste van de initiatiefnemer.

Communicatie

De initiatiefnemers hebben contact gehad met hun burens over dit plan. Er zijn geen bezwaren vernomen, ook niet tijdens de inzageperiode van het ontwerpbestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode van de terinzagelegging kunnen belanghebbenden naar aanleiding van het bestemmingsplan een beroepsschrift indienen bij de Raad van State. De terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van publicaties in de Stad Nijkerk, het digitale Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft genomen, wordt dit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in De Stad Nijkerk. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening moet een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan op deze wijze bekend worden gemaakt. De terinzagelegging van het genomen besluit / vastgestelde bestemmingsplan duurt zes weken: op z'n vroegst start deze periode per donderdag 28 september 2023.

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het raadsbesluit. Belanghebbenden kunnen gedurende de zogenoemde beroepstermijn (die één dag later start en één dag later eindigt dan de inzagetermijn) beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Herziening Slichtenhorsterweg 24, 24a';
 - a. Verbeelding;
 - b. Regels (inclusief bijlagen);
 - c. Toelichting (inclusief bijlagen);

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2023-054

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 27 juni 2023 met titel 'Vaststellen bestemmingsplan Herziening Slichtenhorsterweg 24, 24a';

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Herziening Slichtenhorsterweg 24, 24a' met identificatienummer 'NL.IMRO.0267.BP0194-0002', 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.21 september 2023,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA