

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2024-074	Zaaknummer:	1656163
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken		
Korte inhoud:	Op het perceel Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken is een agrarisch bedrijf gevestigd: waar schapen, melkvee, vrouwelijk jongvee en paarden worden gehouden. De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan beëindigt de agrarische bedrijvigheid op deze locatie en maakt een herontwikkeling mogelijk naar een maatschappelijke functie (48 onzelfstandige zorgwoningen voor ouderen met dementie) en een woonfunctie (29 seniorenappartementen). Met het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid op deze locatie ontstaat de milieuwinst om in de toekomst een goed woon- en leefklimaat voor woningbouwlocatie Klaarwater te borgen. Overigens wordt het agrarisch bedrijf verplaatst naar de Westerdorpsstraat 97 waarvoor een separate planprocedure is gestart.		

Datum B&W:	11 juni 2024	Portefeuillehouder:	Wethouder Heutink - Wenderich
-----------------------	---------------------	----------------------------	--------------------------------------

Voorstel

U wordt gevraagd:

1. In te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken', zie bijlage 1;
2. Het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren versie, als ook in elektronische vorm vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0205-0002, zie bijlage 2;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;

Inleiding

Op het perceel Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken is een agrarisch bedrijf gevestigd. De locatie ligt midden in de uitleglocatie 'Klaarwater' waar woningbouw is voorzien. Al in de structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2023 uit 2011 is het gebied ten oosten van Hoevelaken (toen Middelaar Oost genoemd) aangewezen als zoeklocatie voor de lange termijn woningbouwopgave. Ook in de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 is deze woningbouwlocatie aan de oostzijde van Hoevelaken benoemd, waarbij ook een indicatieve begrenzing van het te ontwikkelen gebied is opgenomen. Verder wordt er in de Omgevingsvisie als richtlijn een bebouwingsdichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare voorgesteld voor Klaarwater. In april 2024 heeft uw raad een kaderstelling vastgesteld voor deze woningbouwlocatie.

Aan de noordzijde van het plangebied Klaarwater ligt het agrarische bedrijf gevestigd op het perceel Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken. Dit agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak van 1,25 hectare exclusief een paardenrijbak van 3500 m² buiten het bouwvlak, en een milieuvergunning voor: schapen, melkkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden. Voor schapen geldt geen vaste richtafstand, terwijl voor de overige diersoorten een richtafstand van minimaal 100 meter ten opzichte van woningen (geurgevoelige objecten) geldt binnen de

bebouwde kom en minimaal 50 meter ten opzicht van woningen (geurgevoelige objecten) buiten de bebouwde komt. Voor de woningbouwontwikkeling Klarwater is het noodzakelijk om de agrarische activiteiten op het perceel te beëindigen.

Met de raadsinformatiebrief van 13 december 2023 is uw raad geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken'. Dit bestemmingsplan beëindigt op deze locatie de agrarische bedrijvigheid (die wordt verplaatst naar Westerdorpsstraat 97) en er voor in de plaats komt een maatschappelijke functie én een reguliere woonfunctie met als doelgroep senioren. Het bestemmingsplan heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In de periode dat het ontwerp ter inzage lag zijn er twee zienswijzen bij uw gemeenteraad ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord en hebben niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Wel is er ambtshalve één punt geconstateerd dat aanpassing vereist. Om die reden wordt uw raad nu voorgesteld om het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken', met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen die zijn genoemd in de bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken'. Daarmee wordt de agrarische bedrijvigheid op het perceel Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken beëindigd en ontstaat de milieuruimte die noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de uitleglocatie Klarwater waarvoor uw raad op 25 april 2024 kaders heeft vastgesteld. Overigens worden de agrarische bedrijfsactiviteiten verplaatst naar de Westerdorpsstraat 97, waarvoor een separate planprocedure is gestart.

Argumenten

1.1 Overleg met de indieners van de zienswijzen heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp is er door de initiatiefnemers een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Duidelijk werd toen dat er door twee omwonenden een zienswijze was te verwachten. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zijn er door omwonenden twee zienswijzen ingediend. Met de indieners van beide zienswijzen is er overleg geweest. Conclusie is dat er niet nader tot elkaar kan worden gekomen, en dat enkele zaken die worden genoemd door de indieners ofwel voldoende zijn gemotiveerd en geborgd in het bestemmingsplan, dan wel een onderwerp heeft dat niet in dit bestemmingsplan thuishoort.

1.2 Een ambtshalve aanpassing is noodzakelijk

Sinds het terinzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is er één zaak geconstateerd die gecorrigeerd dient te worden in het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerp was nog opgenomen dat gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook besluitvorming ten behoeve van het verleggen van de komgrens door uw raad zou plaatsvinden. Echter, het is logischer om besluitvorming over het verleggen van de komgrens gelijk op te laten lopen met nader besluitvorming over uitleglocatie Klarwater.

In de eerste plaats is het verleggen van de komgrens gewenst voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid rondom en in het plangebied als ook voor uitleglocatie Klarwater. De verkeersveiligheid is ook een onderwerp dat naar voren is gebracht door buurtbewoners tijdens de inloopbijeenkomst van 21 november 2023. De weginrichting en de verkeersmaatregelen worden afgestemd op de op grond van de Wegenverkeerswet vastgestelde bebouwde komgrens, onder andere door de plaatsing van komborden en het snelheidsregime. Met het verleggen van de komgrens kan de veiligheid worden verbeterd door een aanpassing van de weginrichting en verlaging van de snelheid. Het verleggen van de komgrens is dus gewenst om de te verwachten toename van fietsers en voetgangers op te vangen.

In de tweede plaats heeft dit ook tot gevolg dat andere geluidsnormen gelden voor de herontwikkeling van het perceel Oosterdorpsstraat 174. Die andere geluidsnormen betekenen dan dat niet hoeft te worden gewerkt met dove gevels waarbij ramen niet open kunnen. Dit komt de leefbaarheid in het plangebied ten goede. De planning voor het verleggen van de komgrens. In de Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' is vermeld dat de toelichting van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, zodat duidelijk is dat het in de planning staat om de komgrens te verleggen en dat hierop wordt geanticipeerd. Omdat het om bouwkundige aanpassingen gaat kan ook ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning – na het vaststellen van het bestemmingsplan – opnieuw worden beoordeeld op welke wijze de woning uitgevoerd moeten worden.

2.1 De ontwikkeling is meegenomen in de berekening die ten grondslag lagen aan de kaderstelling voor Klaarwater van 24 april 2024

In uw vergadering heeft uw raad kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied Klaarwater. Onderdeel van de kaderstelling waren berekeningen om knelpunten in de verkeersafwikkeling in beeld te brengen. De herontwikkeling van het perceel Oosterdorpsstraat 174 is in die cijfers meegenomen.

Besluitvorming over het bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174 heeft dan ook geen gevolgen voor uw besluit van 24 april 2024 omdat rekening is gehouden met voorliggend bestemmingsplan.

2.2 De nieuwe reguliere woningen zijn rolstoeltoegankelijk

De 29 (senioren)-appartementen die binnen de bestemming 'Wonen' komen zijn rolstoeltoegankelijk ontworpen. Dit blijkt uit de stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning die op basis van het ontwerpbestemmingsplan is in gediend en op dit moment voorligt bij Omgevingsdienst de Vallei, namens de gemeente. De stukken voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn in december 2023 voor voortoetsing ingediend bij de gemeente Nijkerk via het Omgevingsloket Online middels een procedure vooroverleg. Door het rolstoeltoegankelijk ontwerpen zijn de woningen direct afgestemd op de beoogde doelgroep en dit voorkomt dat de nieuwe bewoners aanpassingen aan hun woningen wensen te maken die vanuit de gemeentelijke Wmo-gelden kunnen worden gefinancierd.

2.3 De initiatiefnemer heeft de plannen afgestemd met lokale zorgaanbieders

Het woonzorgcomplex met 48 onzelfstandige wooneenheden wordt met een 'Volledig Pakket Thuis' (VPT) ingevuld (als gevolg van het bevrozen van het landelijke aantal verpleeghuisplekken). Bij VPT is de huisarts verantwoordelijk voor de coördinatie van de benodigde zorg. Aangezien het om bewoners met een zware zorgvraag gaat, vergt dit veel van huisartsen. De exploitant van het project, Wonen bij September in samenwerking met thuiszorgorganisatie Allertzorg, staat daarbij zelf garant voor een specialist ouderengeneeskunde. Allertzorg is ook op dit moment al als aanbieder binnen gemeente Nijkerk actief.

Ondanks dat de initiatiefnemer zelf een specialist ouderengeneeskunde in dienst heeft is door ons als voorwaarde gesteld dat de initiatiefnemer de plannen afstemt met de lokale zorgaanbieders zodat er voldoende zorg aanwezig is voor het project – het woonzorgcomplex én de (senioren)appartementen. Er is contact geweest via de mail en op 21 februari 2024 heeft er ook een fysiek gesprek plaatsgevonden met verschillende (vertegenwoordigers van) huisartsen in de omgeving. Er is uitgebreid gesproken over de zorg vanuit de huisarts en vanuit de specialist ouderenzorg van de initiatiefnemer. Dit gesprek werd als positief ervaren omdat de initiatiefnemers tijdig hun plannen kenbaar konden maken.

De vraag naar zorghuisvesting in Hoevelaken wordt door alle partijen herkent en de lokale zorgaanbieders kennen gelijke projecten binnen hun werkgebied.

Afgesproken door de partijen is om in een later stadium – na vaststelling van het bestemmingsplan – opnieuw in gesprek te gaan. Op dat moment kan dan worden doorgesproken over wat partijen van elkaar kunnen

verwachten en hoe gezamenlijk kan worden gewerkt aan goede gezondheidszorg voor de kwetsbare doelgroep van het woonzorgcomplex in het project.

De procesafspraken zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst die de gemeente en de initiatiefnemer met elkaar zijn aangaan om de haalbaarheid van het plan te borgen.

2.4 uit het landschappelijk inpassingsplan blijkt dat er sprake is van behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit op de planlocatie

Voor de planlocatie is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Op de planlocatie is namelijk een grote landschappelijke kwaliteit aanwezig. Deze landschappelijke kwaliteit komt ook duidelijk naar voren in het stedenbouwkundig plan. Om de landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Het landschappelijk inpassingsplan is ambtelijk beoordeeld met positieve conclusie. Het landschappelijk inpassingsplan plan is geborgd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer en in de planregels van het bestemmingsplan.

Dit plan is al besproken met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK), die zich ook positief over het plan heeft uitgelaten.

2.5 met de ontwikkeling wordt de agrarische bestemming van het perceel verwijderd waarmee de milieuruimte ontstaat voor woningbouwontwikkeling Klarwater

Op dit moment is er een agrarische bedrijf gevestigd op het perceel Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken met een bouwvlak 1,25 ha en een rijbak van 3500 m². Met de herontwikkeling verdwijnt het agrarische bestemmingsvlak en wordt overschreden door een bestemming 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt de agrarische vergunning op deze locatie beëindigd en ontstaat de milieuruimte die noodzakelijk is om woningen te realiseren in de uitleglocatie Klarwater, voor woningbouw, waar dit agrarische perceel zich midden in bevindt. Overigens worden de agrarische bedrijfsactiviteiten verplaatst naar de Westerdorpsstraat 97 waarvoor een separate planprocedure is gestart.

2.6 het bestemmingsplan sluit aan op de kaderstelling die uw raad in april 2024 over Klarwater heeft vastgesteld en de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040

Voor woningbouwproject Klarwater is een overzicht gemaakt van na te streven dichtheden van bebouwing. Deze herontwikkeling past in die structuur qua dichtheid en qua opzet van het stedenbouwkundig plan. Verder is er in het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling rekening gehouden met fiets- en voetpaden die in de toekomst aansluiten op de stedenbouwkundige structuur van woonwijk Klarwater.

In de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 wordt er als richtlijn een bebouwingsdichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare voorgesteld voor Klarwater. Voor het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' wordt deze dichtheid gehaald. Er worden 29 reguliere (senioren)appartementen toegevoegd. Het woonzorgcomplex telt niet mee in de toets aan de bebouwingsdichtheid omdat het gaat om een maatschappelijke functie en deze maatschappelijke functie een andere druk op de leefbaarheid van de omgeving legt dan voor reguliere woningen geldt.

2.7 Het bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken – met inachtneming van de wijzigingen uit de 'Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' – toont aan dat de beoogde situatie voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken is gemotiveerd dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie en in de omgeving van de planlocatie.

3.1 Een exploitatieplan is niet vereist omdat het kostenverhaal met de anterieure overeenkomst is geregeld

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

1.2 Een aantal zaken uit de beantwoording van de zienswijzen moeten terugkomen in het bestemmingsplan voor Klarwater 2

Nabij de planlocatie zijn er plannen in een vergevorderd stadium om het perceel Klarwater 2 te ontwikkelen, ook naar een maatschappelijke en een woonfunctie. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken', dat nu ter vaststelling voorligt, is er contact geweest met de initiatiefnemer voor het Klarwater 2 plan. Dit heeft geresulteerd tot een ingediende zienswijze waarvan de beantwoording is te lezen in de bijlagen bij dit raadsvoorstel. Er zijn geen zaken naar voren gekomen die verwerkt moeten worden in het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' maar wel zaken die terug moeten komen in het nog vast te stellen bestemmingsplan voor Klarwater 2. De afwegingen die daarin zijn vermeld in de Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) moeten terugkomen in het bestemmingsplan voor Klarwater 2, zodra dat ter vaststelling bij uw raad wordt aangeboden.

2.1 Bij besluitvorming voor uitleglocatie Klarwater moet het verleggen van de bebouwde kom grens worden meegenomen

Het is wenselijk om de bebouwde kom grens te verleggen zodat de vormgeving van de Oosterdorpsstraat aan kan worden gepast ten behoeve van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid. Uit het verslag van de inloopbijeenkomst, zie bijlage 3, volgt dit ook als aandachtspunt dat vanuit de buurt aan de gemeente wordt meegegeven. De ontsluiting voor het plangebied ligt aan de Oosterdorpsstraat en valt halverwege het projectgebied voor uitleglocatie Klarwater en om die reden is het logischer om de komgrens verlegging bij besluitvorming over het project Klarwater mee te nemen.

2.5 De milieuvergunning voor de agrarische bedrijfsactiviteiten wordt verlegd naar het perceel Westerdorpsstraat 97

De agrarische bedrijfsmogelijkheden, zoals blijkt uit de actuele vergunningen en meldingen, die met het vaststellen van het bestemmingsplan verdwijnen van de planlocatie worden verplaatst naar het perceel Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken. Daarvoor wordt een separate planprocedure gevolgd, waarvoor uw raad bevoegd gezag is.

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 en hebben een inloopavond georganiseerd op 21 november 2023: het verslag van de avond is in bijlage 3 bij dit raadsvoorstel te lezen. Door de buurt zijn aandachtspunten meegegeven: met name over de verkeersveiligheid aan de Oosterdorpsstraat. De buurtbewoners worden na het vaststellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemers geïnformeerd over uw besluit.

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 het Digitaal Stelsel Omgevingsloket. 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 3 oktober 2024.

De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen worden 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 inzage termijn) beroep instellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve planaanpassingen bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken;
2. Bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken;
3. Verslag inloopbijeenkomst 21 november 2023;

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: 2024-074

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 4 juni 2024;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beoordeling en beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen bestemmingsplan Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken', zie bijlage 1;
2. het bestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorstellen tot aanpassing van het bestemmingsplan genoemd onder punt 1, als papieren als ook in elektronische vorm, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0267.BP0205-0002, zie bijlage 2;
3. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 19 september 2024,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA