

**RAADSBESLUIT**

**Nummer: 2014-050**

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 28 oktober 2014;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

**b e s l u i t :**

1. het bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen met bijbehorende zienswijzennota vast te stellen;
2. de voorwaardelijke verplichting in de bestemming Bedrijventerrein vast te stellen;
3. af te zien van het vaststellen van en exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nijkerk  
d.d. 30 oktober 2014,

de griffier,

de voorzitter,

de heer O. VAN KOLCK

de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

# **Gemeente Nijkerk**

## **bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen**

### **zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen**

1.	INLEIDING .....	2
1.1	Algemeen .....	2
1.2	Ingediende zienswijzen .....	2
1.3	Beoordeling .....	2
1.4	Wijzigingen in het vastgestelde plan.....	3
1.5	Procedure.....	5
2	BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN.....	6
2.1	De toegekende milieucategorie aan verschillende bedrijfsobjecten dient verhoogd dan wel verlaagd te worden	6
2.1.1	Bedrijventerrein aan de Talmastraat e.o.....	6
2.1.2	Rubberfabriek en het bedrijf aan Koolhaaspark 15 en 19 te Holkerveen.....	8
2.1.3	Zalencentrum De Laak aan de Amersfoortseweg 138 te Holkerveen.....	10
2.1.4	Van Dijkhuizenweg 58 .....	11
2.2	Rechtsongelijkheid door niet opnemen gevraagde bestemming .....	12
2.2.1	Zienswijze ingediend door reclamanten 3, 10, 12, 13 en 14.....	12
2.2.2	Zienswijze ingediend door reclamant 2 .....	13
2.3	Plangrens: ligging perceel in buitengebied of bebouwde kom.....	13
2.4	Verzochte verruiming bouwmogelijkheden "Wonen" .....	14
2.4.1	Zienswijze ingediend door reclamanten 6, 8 .....	14
2.4.2	Zienswijze ingediend door reclamanten 13 en 14.....	16
2.4.2.1	Perceel Van Dijkhuizenweg 58 .....	16
2.4.2.2	Perceel Nieuwe Kerkstraat 29 .....	16
2.4.2.3	Verschillende wijzen van bestemmen bedrijfswoningen .....	17
2.4.3	Zienswijze ingediend door reclamante 10 .....	18
2.4.3.1	De percelen Amersfoortseweg 67, 69, 71, 73, 77 .....	18
2.4.3.2	De locatie Koolhaaspark 9 .....	18
2.4.3.3	De locatie Nieuwe Kerkstraat 66-84 .....	20
2.4.3.4	De locatie Jacob de Boerweg 4 .....	20
2.5	Bestemming "Kantoor en praktijkruimte" van garage bij woning onwenselijk geacht .....	20
2.6	Overige bezwaren .....	21

## 1. INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen heeft op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 24 oktober 2013 tot en met 4 december 2013 en voor de tweede maal van 5 december 2013 tot en met 15 januari 2014 voor iedereen ter visie gelegen bij de Publiekswinkel van de Gemeente Nijkerk en is digitaal raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (alsmede via de gemeentelijke website [www.nijkerk.eu](http://www.nijkerk.eu)).

Gedurende deze periodes is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen schriftelijk en/of mondeling kenbaar te maken. Van het ter visie leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', de 'Staatscourant', evenals op de gemeentelijke website [www.nijkerk.eu](http://www.nijkerk.eu).

### 1.2 Ingediende zienswijzen

1. L. Walet en H.J. van der Woude, Koolhaaspark 26, 3864 PW te Nijkerkerveen;
2. De heer H. Bosch, Hofweg 1, 3864 EH te Nijkerkerveen;
3. De heer H.D. de Greef en anderen, Talmastraat 18, te Nijkerkerveen;
4. Renard Vastgoed B.V., Koolhaaspark 11, 3864 PW te Nijkerkerveen in dezen vertegenwoordigd door C. Vos;
5. De heer T. van Soeren en mevrouw M.J. van den Bor, Koolhaaspark 20, 3864 PW te Nijkerkerveen, in dezen vertegenwoordigd door mr. J.W.D. Roozmond van br&dh advocaten, Bildstraat 182, 3572 BR te Utrecht;
6. De heer D. Veldhuizen, Van Dijkhuizenstraat 73, 3864 DT te Nijkerkerveen;
7. Autobedrijf Van Doorn en Top en anderen te Nijkerkerveen BV Amersfoortseweg 101 - 105 te Nijkerkerveen, in dezen vertegenwoordigd door dhr. mr. S. Haak van Advocaten Midden Nederland, Landjuweel 34, 3905 PG te Veenendaal;
8. De heer J.G.M. Brinkhuis, Jacob de Boerweg 6, 3864 EZ te Nijkerkerveen;
9. De gezamenlijke eigenaren en van het perceel Gemeente Nijkerk, sectie G, nummer 4161, Nieuwe Kerkstraat te Nijkerkerveen, in dezen vertegenwoordigd door de heer E. Oudakker, Bauerstraat 1-1, 6813 KX te Arnhem;
10. Stichting De Goede Woning, Westerveenstraat 46, 3864 EN te Nijkerkerveen, in dezen vertegenwoordigd door de heer B. van Essen;
11. De heer en mevrouw G. van Drie, Nieuwe Kerkstraat 55, 3864 EB te Nijkerkerveen;
12. Kerkenraad Hervormde Gemeente Nijkerkerveen, p.a. Nieuw Kerkstraat 75, 3864 EC te Nijkerkerveen, in dezen vertegenwoordigd door A. van Veluw en G. van de Bunt;
13. 't Nijkerks Kippeboertje, Van Dijkhuizenstraat 58, 3864 DW te Nijkerkerveen, in dezen vertegenwoordigd door G.G. Prinsen van Prinsen Advies Arnhemseweg 100, 3817 CK te Amersfoort;
14. Poeliersbedrijf N. van de Bunt Nieuwe Kerkstraat 29, Nijkerkerveen, in dezen vertegenwoordigd door G.G. Prinsen van Prinsen Advies Arnhemseweg 100, 3817 CK te Amersfoort.

### 1.3 Beoordeling

Op grote delen van Nijkerkerveen en Holkerveen waren verouderde bestemmingsplannen van toepassing. Vernieuwing daarvan bevordert de kwaliteit aanzienlijk. Bovendien is het aantal bestemmingsplannen sterk afgenomen. Dit bestemmingsplan is één van de laatste in dit verband dat vernieuwd wordt. Daarnaast is in al die jaren een aantal vrijstellingen verleend, of zijn herzieningen gemaakt. Al die regelingen worden nu vervangen door één bestemmingsplan, namelijk Nijkerkerveen en Holkerveen. Dit bestemmingsplan kent één uniforme regelgeving voor het gebied. Een regelgeving die de rechtsgelijkheid voor de gebruikers van die gebieden zal verbeteren en optimaliseren.

Tijdens de twee periodes van tervisielegging zijn in totaal 17 zienswijzen ontvangen (10 tijdens de eerste periode en 7 tijdens de tweede), ingediend door in totaal 14 reclamanten. Alle reacties zijn schriftelijk

ingediend. In deze nota worden alle zienswijzen behandeld en wordt aangegeven in hoeverre deze aanleiding geven de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Uit de 17 zienswijzen blijken verschillende punten van zorg bij betrokkenen, waaronder de vrees voor een verslechterd woon- en leefklimaat in de eigen woning, maar ook de vrees voor een belemmering van de bestaande of toekomstige bedrijfsvoering. In de zienswijzen worden meerdere malen dezelfde onderwerpen en thema's aan de orde gesteld.

De thema's die in de zienswijzen aan de orde komen zijn:

1. De toegekende milieucategorie aan verschillende bedrijfsobjecten dient verhoogd dan wel verlaagd te worden
2. Rechtsongelijkheid door niet opnemen gevraagde bestemming
3. Plangrens: ligging perceel in buitengebied of bebouwde kom
4. Verzochte verruiming bouwmogelijkheden "Wonen"
5. Bestemming "Kantoor en Praktijk" van garage bij woning verwijderen
6. Overige bezwaren

Om te voorkomen dat bij elk van de 14 zienswijzen steeds een (bijna) dezelfde reactie gegeven wordt, is ervoor gekozen deze Nota van Zienswijzen in te richten op basis van de aangevoerde thema's. Bij de behandeling wordt per thema een reactie gegeven. Daarin wordt gemotiveerd waarom de diverse zienswijzen op dit onderwerp tot aanpassing van het ontwerp hebben geleid, of waarom niet aan deze zienswijzen tegemoet is gekomen. De thematische beantwoording is gebaseerd op alle zienswijzen en bezwaren die op dat thema zijn ingebracht.

In aanvulling op deze thematische beantwoording is bij deze Nota van Zienswijzen een tabel bijgevoegd, waarin per reclamant, en per bezwaar, alsnog een korte reactie wordt gegeven onder verwijzing naar de Nota van Zienswijzen (zie de bijlage bij de Nota van Zienswijzen).

Verder betreft een deel van de zienswijzen een herhaling van de in het kader van de voorontwerpbestemmingsplan ingebrachte inspraakreacties. Op die reacties is uitgebreid ingegaan in de inspraaknota bij het ontwerpbestemmingsplan. Daar waar in de zienswijze het bezwaar herhaald wordt, zonder dat gemotiveerd wordt aangegeven op welk(e) punt(en) in de inspraaknota in onvoldoende mate op het bezwaar gereageerd zou zijn, wordt daar in deze Nota van Zienswijzen niet op ingegaan. Immers, volgens vaste jurisprudentie van de AbRS hoeft een enkele verwijzing door reclamanten naar - reeds beantwoorde - inspraakreacties niet te leiden tot een nadere motivering. Op deze plaats in deze nota van zienswijzen wordt dan ook aangegeven dat verwezen wordt naar de reactie in de inspraaknota ten aanzien van alle bezwaren ten aanzien waarvan ook reclamanten volstaan met een verwijzing naar hun eerdere zienswijzen.

## 1.4 Wijzigingen in het vastgestelde plan

Hieronder wordt reeds aangegeven op welke punten het vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen. Hierbij wordt de volgorde van behandeling van de thema's gevolgd.

1. Rubberfabriek: door het schrappen van de bijzondere regeling voor de rubber-artikelenfabriek op het perceel Koolhaasweg 15 in artikel 4, eerste lid, onder b, sub 2, is de algemene regeling van bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten ook op dit bedrijf van toepassing verklaard.
2. Het zalencentrum aan de Amersfoortseweg 138: de bestemmingsregeling voor de gronden met de bestemming "Horeca" wordt aangepast, in die zin dat artikel 11, lid 1, onder a, zal komen te luiden: horeca (bedrijven) als genoemd in categorie I en II, alsmede voor een partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen) van de Bijlage 1 Lijst van

*horecacategorieën.*

3. Van Dijkhuizenweg 58: bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'b' toegekend aan de gronden met de bestemming "Bedrijf" (in plaats van aan de woning nr. 58). Dit heeft tot gevolg dat de volgende regeling van toepassing wordt op het bedrijf:

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 2 van Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten;  
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', zijn in afwijking van het bepaalde onder a op de volgende adressen ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten tevens toegestaan:

(..)

4. Van Dijkhuizenstraat 58, *groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren , spijsolie, milieucategorie 3.1.*
4. Hofweg 1: aan de planregels word deels de afwijkingsmogelijkheid bij de bestemming "Wonen" opgenomen, die de gemeente Nijkerk ook hanteert in het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Deze regeling houdt in dat binnen de bestemming "Wonen" met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de beperking van het toegelaten gebruik voor uitsluitend wonen, en wel ten behoeve van het gebruiken van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag en stalling.
5. Van Dijkhuizenweg 58: bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak naar achteren (noordoostwaarts) verruimd tot aan de bestemmingsgrens met "Bedrijf", waarbij de zuidoostelijke bestemmingsgrens in het verlengde van de zijgevelgrens van de woning wordt doorgetrokken. Verder wordt de aanduiding 'b' verwijderd ter plaatse van de woning (en verlegd naar de gronden met de bestemming "Bedrijf"). Dit heeft tot gevolg dat de woning de reguliere woonbestemming behoudt.
6. Amersfoortseweg 71, 73, 77: bij recht zal een drietal twee-onder-één-kap-woningen mogelijk worden gemaakt ter plaatse van elk van deze objecten. De maatvoering van, en binnen, het bouwvlak zal gelijk zijn aan de van de woningen Amersfoortseweg 81 en 83.
7. Nieuwe Kerkstraat 66-84: de (goot)hoogten worden aangepast in die zin dat een goot- en nokhoogte van 6 m respectievelijk 9 m ter plaatse is toegelaten.

### **Ambtshalve wijzigingen**

8. Westerveenstraat 36: hier is de aanduiding 'praktijkruimte' toegekend aan het gedeelte dat nu bestemd is als KP1.
9. Vrouwenweg 17: als uitvloeisel van eerdere afspraken wordt hier een grotere tuinbestemming geregeld.
10. Vrouwenweg 13: perceel in het verlengde van Vrouwenweg 13 met de bestemming Tuin is betrokken bij dit plan.
11. Bruijnhof 29: het nabijgelegen perceel met nr. 5481 is bestemd als Tuin;
12. Nieuwe Kerkstraat 40: in lijn met het oude bestemmingsplan één solitaire woning bestemmingsplantechnisch mogelijk gemaakt.
13. zonder specifiek adres: bij vaststelling wordt geregeld, analoog aan het bestemmingsplan voor het buitengebied, dat in bepaalde gevallen middels een afwijkingsbevoegdheid een paardenbak mogelijk kan worden gemaakt.

14. Nieuwe Kerkstraat 68-88: conform een moderne manier van bestemmen is de gothoogte hier verruimd van 3 meter naar 6 meter. Ingevolge de regels mag de bouwhoogte maximaal 9 meter bedragen.
15. Amersfoortseweg 71, 73 en 77: de breedte van het bouwvlak is hier aangepast conform bouwvlak Amersfoortseweg 81/83. De diepte van het bouwvlak is reeds conform voornoemd bouwvlak. De gothoogte is 4 meter.
16. zonder specifiek adres: dit ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast aan het veegplan Nijkerk 2014, 01.
17. zonder specifiek adres: dit ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast aan het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen

## 1.5 Procedure

Het vaststellingsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen nadien wederom zes weken ter inzage. Gedurende bovengenoemde termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend dan wel redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdens het ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Tegen wijzigingen kan iedereen beroep instellen.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Diegene die beroep heeft ingesteld kan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

## 2 BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

### 2.1 De toegekende milieucategorie aan verschillende bedrijfsobjecten dient verhoogd dan wel verlaagd te worden

#### 2.1.1 Bedrijventerrein aan de Talmastraat e.o.

##### Zienswijze ingediend door reclamanten 3

Reclamanten zijn van oordeel dat de toegekende maximale milieucategorieën aan de diverse bedrijfsperven hun bestaande, dan wel toekomstige bedrijfsvoering te zeer inperkt. Zij beschouwen in het zienswijzengeschrift hun inspraakreactie als integraal herhaald en ingelast. Zoals gesteld verwijzen wij op dit punt integraal naar onze beantwoording van de inspraakreactie, voor die onderdelen ten aanzien waarvan reclamanten niet motiveren aangegeven waarom de beantwoording niet juist of niet volledig zou zijn.

##### Antwoord gemeente

*Hieronder wordt aanvullend een reactie gegeven op nieuwe, aanvullende argumenten. Reclamanten verwijzen naar de uitspraak van de AbRS van 21 november 2012, waarbij het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan Deelplan 1A werd vernietigd. In deze uitspraak oordeelde de AbRS dat de raad "onvoldoende zicht had op de bestaande planologische rechten op het bedrijventerrein Talmastraat". De vernietiging werd vervolgens gebaseerd op de artikel 3.2 Awb, te weten strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.*

*De kern van de onvoldoende zorgvuldige voorbereiding lag in een ambivalent antwoord van gemeentewege op de vraag welke maximale milieucategorie bedrijven op het bedrijventerrein Talmastraat toegelaten was, bij een maximale - planologische - invulling. De raad was bij het vaststellingsbesluit uitgegaan van maximaal categorie 3.1. Nadien (te weten circa twee maanden voor de uitspraak) is namens de raad een notitie ingebracht van LBP\Sight, waarin is vermeld dat gezien de bestaande woningen op alsmede de inrichting van het bedrijventerrein zich maximaal een bedrijf in milieucategorie 3.2 van de VNG-brochure kan vestigen op het bedrijventerrein. De AbRS stelt vervolgens:*

*"Nu in de notitie de conclusie wordt getrokken dat maximaal een bedrijf in milieucategorie 3.2 zich kan vestigen op de percelen van [appellant], terwijl de raad ten tijde van de vaststelling van het bestreden besluit uitging van een bedrijf in maximaal milieucategorie 3.1, stelt de raad zich in zoverre op een ander standpunt. Nu niet aannemelijk is gemaakt dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, bestaat aanleiding voor het oordeel dat het plan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid."*

*Ook concludeert de AbRS dat als zich aan de Talmastraat inderdaad een bedrijf in milieucategorie 3.2 zou kunnen vestigen, ten aanzien van een deel van de geplande woningbouw in het Deelplan 1A niet wordt voldaan aan de in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden.*

*Cruciaal in dezen is, dat de notitie van LBP\Sight uitgaat van - inderdaad - maximale juridisch-planologische mogelijkheden, in een theoretische situatie. In het rapport is geen onderzoek gedaan naar de feitelijk bestaande situatie op en in de omgeving van het bedrijventerrein, die mogelijk reeds bestaande milieuhygiënische belemmeringen opleveren. Dat is in het onderhavige bestemmingsplan wel gedaan. Verder is van doorslaggevend belang, zoals in de bewonersavond van 7 januari 2014 ook is aangegeven, dat een bestemmingsplan in principe alleen op hoofdlijnen beoordeelt of een bepaald type bedrijf ergens gevestigd kan worden. Pas in het milieuspoor wordt gedetailleerd getoetst of een concreet bedrijf op een concrete locatie mogelijk is, gelet op concrete belemmeringen (zoals bedrijfswoningen).*

*Bovendien is LBP\Sight bij het bepalen van de maximale milieucategorie uitgegaan van een 'gemengde omgeving' in plaats van een rustige woonwijk. Ingevolge de systematiek van de VNG-brochure kunnen in de nabijheid van een gemengde omgeving bedrijven in één categorie hoger worden toegelaten. Nadrukkelijk wijzen wij op het woord kunnen: het al dan niet bestemmen van een naast hogere categorie betreft een discretionaire bevoegdheid van de raad.*



*In het onderhavige geval kiest de raad ervoor om die naast hogere categorie, oftewel categorie 3.1, niet toe te laten op het bedrijventerrein aan de Talmastraat.*

*De redenen daartoe zijn reeds gegeven in de plantoelichting en in de inspraaknota en komen er, nogmaals kort samengevat, op neer dat:*

- 1. geen van de aanwezige bedrijven in zijn huidige bedrijfsvoering wordt belemmerd;*
- 2. de naast hogere categorie 3.2 met een afwijkingsbevoegdheid alsnog kan worden toegelaten, onder de voorwaarde dat deze naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan een bedrijf in de milieucategorie tot en met 3.1. Daardoor kunnen dus ook andere typen bedrijven alsnog ter plaatse gevestigd worden.*
- 3. het bedrijventerrein aan de Talmastraat gelegen is nabij een woonomgeving en ook op het - niet geluidgezoneerde - terrein ook bedrijfswoningen aanwezig zijn. Een bedrijfswoning vormt voor elk ander bedrijf een kwetsbaar object, ten aanzien waarvan in beginsel aan alle in de milieuregelgeving gestelde grenswaarden en normen voldaan moet worden. Dit betekent dat de bedrijfswoningen een belemmerende factor zijn. Een voorbeeld kan dit verhelderen. Stel: op bedrijfsperceel A mag een bedrijf t/m categorie 3.2 gevestigd worden. Op het naburige bedrijfsperceel B staat een bedrijfswoning, en wel op 25 m van de perceelsgrens van A. Die woning heeft tot gevolg dat bedrijf A aan de zijde van de bedrijfswoning rekening moet houden met een belemmering op 25 m en - dus - niet de planologische richtafstand van 50 m de volgens de Brochure. Omgekeerd geredeneerd betekent dit het volgende: vanaf de gevel(s) van de bedrijfswoning B moet over het perceel A in beginsel een hindercirkel van 50 m getrokken worden, waarbinnen bedrijf A dus géén activiteiten in categorie 3.2 mag uitoefenen met de daarbij behorende hinder.*
- 4. de gestelde 'huidige planologische rechten, ontheffingen en vergunningen', geen van alle het rechtsgevolg hebben dat ten aanzien van omliggende kwetsbare objecten de milieunormen overschreden mogen worden, ook niet in de gevallen waarin een bedrijf in een hogere - planologische - categorie is toegelaten. Ook het genoemde vulcaniseer c..q. bandenloopvlakvernieuwingsbedrijf diende en dient te voldoen aan de milieugrenswaarden. De eerder verleende milieuvergunning is, na beëindiging van de bedrijfsvoering, ingetrokken. Een eventueel opnieuw te vestigen bedrijf dient te allen tijde rekening te houden met omliggende kwetsbare objecten. De eventuele beperking van de bedrijfsvoering ligt derhalve niet in de planologische (on)mogelijkheden, maar in de milieuregelgeving.*
- 5. in het kader van een actualisatie, die plaatsvindt dertig jaar na vaststelling van het oude plan, de gemeenteraad een hernieuwde belangenafweging mag - sterker nog: moet - maken, waarbij hij rekening houdt met alle relevante ontwikkelingen die zich in die tijd hebben voorgedaan. Genoemd worden onder meer maatschappelijke, technologische, milieuhygiënische, stedenbouwkundige en planologische inzichten.*
- 6. het is - inderdaad - een beleidskeuze om het bedrijventerrein Talmastraat niet te laten uitgroeien tot een terrein waarop bedrijven in de zwaarste milieucategorieën toegelaten zouden zijn. Dat achten wij onverenigbaar met de karakteristiek van de omgeving en ongewenst vanwege de suboptimale verkeersontsluiting van het terrein.*

## **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze niet (gedeeltelijk) gewijzigd.

## 2.1.2 Rubberfabriek en het bedrijf aan Koolhaaspark 15 en 19 te Holkerveen

### Zienswijze ingediend door reclamanten Zienswijze ingediend door reclamanten 1, 4, 5 en 10

De zienswijzen van diverse reclamanten zijn hoofdzakelijk gericht tegen de verhoging van de ter plaatse toegelaten milieucategorie, van maximaal 2 in het oude bestemmingsplan, naar 3.2 in het onderhavige bestemmingsplan. Enkele reclamanten stellen bovendien dat de milieucategorie in het nieuwe plan teruggebracht moet worden naar maximaal categorie 1. De bezwaren vinden hun grondslag in de vrees voor een wezenlijke toename van hinder door geur, verkeer, trillingen en geluid. Daarbij wordt ook gewezen op de onverharde toegangsweg van de bedrijven aan de Koolhaasstraat 15 en 19, die geen deugdelijke ontsluiting vormt richting de openbare weg, en zeker niet bij een verruiming van de toegelaten bedrijfsvoering. Gelet hierop garandeert het bestemmingsplan volgens reclamanten geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende woonobjecten.

### Antwoord gemeente

*De rubberfabriek aan het Koolhaaspark 15 ligt aan de noordoostelijke rand van het buurtschap Holkerveen. In de directe omgeving van het bedrijf staan enkele woningen, waarvan het object Koolhaaspark 20 in het zuidoosten, het dichtst bij staat. De kortste afstand tussen de voorgevel van de woning en het bouwvlak bedraagt 21 m, de kortste afstand tussen de voortuin bij de woning en de bestemmingsgrens van "Bedrijf" meet slechts enkele meters.*

*In het ontwerpbestemmingsplan is aan de bestaande bedrijfsobjecten aan het Koolhaaspark 15 en 19 de bestemming "Bedrijven" toegekend. Gronden met deze bestemming zijn in het algemeen bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 2 bij de planregels (artikel 4, lid 1, onder a van de planregels). Dit geldt dan ook voor het perceel Koolhaaspark 19.*

*Voor de locatie van de rubberfabriek aan het Koolhaaspark 15 is echter specifiek bepaald dat is toegestaan een "rubber-artikelenfabrieken, milieucategorie 3.2" (artikel 4, eerste lid, onder b, sub 2). Deze specifieke regeling was in het ontwerp opgenomen omdat ter plaatse reeds een bestaande rubberfabriek gevestigd is. In de Staat van bedrijfsactiviteiten (die gebaseerd is op de VNG-brochure) wordt een rubber-artikelenfabriek ingedeeld in categorie 3.2 (waarbij de factor geur met een afstand van 100 m maatgevend is).*

*Uitgangspunt bij het bestemmen van bestaande situaties is dat waar mogelijk bestaande rechten gehandhaafd worden, hetgeen in dit geval betekent dat de bestaande en toekomstige bedrijfsvoering van de gevestigde bedrijven niet in onaanvaardbare mate belemmerd mag worden. Dat mag er echter niet toe leiden dat voor omwonenden een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat mag ontstaan.*

*Om die reden is onderzoek gedaan naar de bestaande bedrijfsvoering van de rubberfabriek. Op verzoek van de gemeente en in opdracht van Rubber Compounding Holland B.V., heeft KWA Bedrijfsadviseurs B.V. een milieucategorie-rapport aangeleverd. Hieruit blijkt dat de huidige bedrijfsvoering van het bedrijf gelijk te stellen is aan een bedrijf dat valt in categorie 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' (editie 2009).*

*Voor wat betreft de stelling dat de toegelaten bedrijfscategorie op de percelen 15 en 19 zou moeten worden teruggebracht naar maximaal 1, merken wij het volgende op.*

*Omdat sprake is van een bestaand bedrijf en bestaande woningen, is de systematiek van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering niet onverkort van toepassing. In de eerste plaats zijn de in de Brochure genoemde minimaal aan te houden afstanden, alleen leidend in het geval van nieuwe situaties, waarin nog een vrije keuze gemaakt kan worden bij het al dan niet toelaten van milieuhinderlijke en milieugevoelige functies in elkaars omgeving. In een geval zoals hier, waar sprake is van een bestaande situatie die opgenomen wordt in een actualiserend bestemmingsplan, vormt de bestaande situatie het uitgangspunt. In de tweede plaats zijn de in de Brochure genoemde afstanden gebaseerd op de een 'rustige woonwijk'. Ten aanzien van de woningen in de omgeving van de rubberfabriek is sprake van een ligging aan de - doorgaande - Amersfoortseweg en in de nabijheid van bestaande bedrijven op zowel het perceel Koolhaaspark 15 als 19. Daarom is hier geen sprake van een 'rustige woonwijk', maar van 'gemengd*

*gebied'. In dit soort gevallen wordt een naast hoger gelegen milieucategorie aanvaardbaar geacht. Dit nog daargelaten dat volgens de Brochure bedrijven in de categorie 2 in principe aanvaardbaar zijn in een woonomgeving.*

*Waar in het bestemmingsplan ten aanzien van de bestemmingen "Bedrijf" en "Woondoeleinden" globaal wordt afgewogen of deze met elkaar verenigbaar zijn, wordt in het kader van de milieuregelgeving in de vorm van normeringen en grenswaarden gedetailleerd geregeld binnen welke grenzen de bedrijfsvoering dient plaats te vinden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen bij omliggende gevoelige objecten zoals woningen.*

*In het geval van het Koolhaaspark betekent dit dat voor de bedrijfsvoering van de rubberfabriek - ongeacht de in het bestemmingsplan toegekende milieucategorie - de omliggende woningen de maatgevende objecten vormen, in die zin dat ten aanzien van die woningen voldaan moet worden aan onder meer de geluidgrenswaarden.*

*Deze maatgevende woningen met tuinen liggen dicht bij de bestemmingsgrens van het perceel van de rubberfabriek dan de percelen waarop het bestemmingsplan (vervangende) nieuwbouw bij recht toelaat.*

*Ten aanzien van nog onbebouwde percelen, die thans hoofdzakelijk de bestemming "Tuin" hebben, zij opgemerkt dat bij het terugbrengen van de milieucategorie naar maximaal 2, gelet op de afstand van 50 m tot aan de perceelgrens van de rubberfabriek, een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.*

*Nu de gewijzigd vastgestelde bestemming van de rubberfabriek geen (wezenlijke) uitbreiding van de bedrijfsvoering toelaat, garandeert de toegekende bestemming een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omliggende objecten. Dit geldt ook voor eventueel in de toekomst nog te realiseren woningen in de omgeving van de bestaande rubberfabriek.*

*Volledigheidshalve: de stelling van reclamanten "dat er geen enkele noodzaak is om in deze situatie verandering te brengen" wordt niet onderschreven. De eigenaar van een bedrijfsobject kan niet zonder meer het recht ontnomen worden om het gebruik van zijn bedrijfsperceel te wijzigen. Van belang bij een eventuele wijziging - maar ook bij het voortzetten van het bestaande bedrijf - is wel dat bij de bedrijfsvoering te allen tijde voldaan moet worden aan de geldende milieuregels, zoals o.a. opgenomen in het Activiteitenbesluit.*

*Voorzover door reclamanten nog gewezen wordt op het feit dat de onverharde weg naar de bedrijfspercelen 15 en 19 geen deugdelijke ontsluiting vormt richting de openbare weg, zij opgemerkt dat sprake is van een "eigen weg" en dat de aangelegen bedrijven al sinds jaar en dag een recht van overpad hebben. Overigens maakt het bestemmingsplan de realisatie van een bredere (5 m) en verharde weg, zoals eerder is aangegeven, mogelijk. Het is aan de eigenaren van (die en omliggende) gronden om in goed overleg een passende invulling aan die gronden te geven. Voorts betreft het een bestaande situatie. Aangezien de milieucategorie in het vastgestelde plan teruggebracht wordt naar maximaal 2, conform de bestaande situatie, achten wij dit punt voor het overige afdoende beantwoord.*

*Aangezien ter plaatse van het bedrijfsperceel van de rubberfabriek ook in het oude plan maximaal milieucategorie 2 was toegelaten, en het bedrijf door toekenning van die categorie niet belemmerd wordt in de bestaande bedrijfsvoering, zien wij in de zienswijzen aanleiding om het onderhavige plan bij vaststelling op dit punt te wijzigen. Door het schrappen van de bijzondere regeling voor de rubber-artikelenfabriek op het perceel Koolhaasweg 15 in artikel 4, eerste lid, onder b, sub 2, is de algemene regeling van bedrijven tot en met categorie 2 van de Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten ook op dit bedrijf van toepassing.*

## **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze (gedeeltelijk) gewijzigd.

### 2.1.3 Zalencentrum De Laak aan de Amersfoortseweg 138 te Holkerveen

#### Zienswijze ingediend door reclamanten 1, 4, 5 en 10

De bezwaren zijn hoofdzakelijk gericht tegen de verhoging van de horecacategorie van categorie II (middelzware horeca) naar categorie III (zware horeca). Gevreesd wordt voor een ernstige toename van hinder in de vorm van onder meer geluid en verkeershinder op de Amersfoortseweg en daardoor een aantasting van het woon- en leefklimaat in hun (nog te realiseren) woningen. Daarnaast wordt erop gewezen dat een verhoging van de categorie niet in overeenstemming is met de in de plantoelichting gestelde uitgangspunten van het actualiserende karakter van het bestemmingsplan, waarbij in beginsel geen wijzigingen van de vigerende bestemmingen worden gebracht. Verder maken enkelen bezwaar tegen het opnemen van deze horecalocatie op een locatie buiten de bebouwde kom, door opname in dit bestemmingsplan. Ook het toekennen van de bestemming "Horeca" aan de omliggende gronden, ter plaats van de parkeergelegenheid zou in strijd zijn met de Structuurvisie 2030 van de gemeente. Verzocht wordt de toegelaten categorie op het perceel terug te brengen tot milieucategorie 1.

#### Antwoord gemeente

*Ten zuidoosten van het buurtschap Holkerveen, staat de bestaande zaalaccommodatie De Laak. Het bedrijfsperceel wordt van de (woon)bebouwing in het buurtschap gescheiden door de rijbaan van de Amersfoortseweg. In het ontwerpbestemmingsplan was aan dit object de bestemming "Horeca" (artikel 11) toegekend. Op gronden met deze horecabestemming waren horeca(bedrijven) als genoemd in categorie I, II en III van Bijlage 1 Lijst van horecacategorieën toegelaten.*

*Allereerst merken wij op dat in het ontwerpbestemmingsplan per abuis alle functies uit categorie III van de horecalijst aan betreffend bedrijf toegekend waren. Echter alleen de functie 'partycentrum' van die categorie had toegekend moeten worden (naast de categorieën I en II). Dit zou dan in lijn zijn met het oude bestemmingsplan. Wij zullen dit bij de vaststelling van dit bestemmingsplan alsnog doorvoeren.*

*Voorzover gevraagd wordt de milieucategorie terug te brengen, merken wij op dat de indeling in milieucategorieën in de systematiek van dit bestemmingsplan wordt gehanteerd voor bedrijven(terreinen) en dat voor horeca een specifieke regeling is opgenomen. De horecaregeling is specifiek gebaseerd op de door potentiële hinder door horeca, die in veel aspecten (bezoekersaantallen, openingstijden) onvergelijkbaar is met de regeling voor bedrijven zoals die is verwoord in de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering.*

*De bestemming als partycentrum zoals genoemd in categorie III is in overeenstemming met de reeds lang bestaande situatie. Zelfs in het geval de horeca- dan wel milieucategorie in het bestemmingsplan teruggebracht zou worden - hetgeen uitdrukkelijk niet het geval is - zou het bestaande bedrijf op grond van het overgangsrecht de bestaande bedrijfsvoering mogen voortzetten. Er bestaat echter geen reden om het gebruik geheel of ten dele onder het overgangsrecht te brengen, omdat er geen gemeentelijk voornemen bestaat om de bestaande bedrijfsvoering te doen inkrimpen.*

*Reclamanten stellen dat ten onrechte de bestemming "Horeca" is toegekend aan de gronden gelegen rondom het zalencentrum. Deze bestemming is in overeenstemming met de bestaande situatie ter plaatse, waarbij die gronden ingericht zijn ten behoeve van het parkeren van bezoekers van het zalencentrum. De toekenning van deze bestemming leidt dan ook niet tot een ruimere bedrijfsvoering van De Laak.*

*Ook de verwijzing naar de Structuurvisie 2030 treft geen doel. Een structuurvisie is een beleidsdocument dat een doorzicht naar de lange termijn geeft, en strekt zeker niet zover dat het ertoe leidt dat de raad verplicht zou zijn om een bestaande voorziening "weg te bestemmen". Noch de tekst, noch de kaarten bij de Structuurvisie hebben een juridisch bindende werking. Daarbij komt dat de schaal van de kaarten dermate groot is, dat deze niet de mogelijkheid biedt om op perceelsniveau inzichtelijk te maken wat de gewenste ontwikkeling is. Mede daarom wordt op verschillende kaartbeelden met verschillende titels een visie gegeven. Dit betekent niet dat het ene kaartbeeld van groter belang is dan het andere, maar dat zij als een samenhangend geheel beschouwd moeten worden. Blijkens kaart 2, getiteld 'Mental map' van de huidige situatie is zichtbaar dat de locatie Amersfoortseweg 138 deel uitmaakt van '(ver)stedelijk(t) gebied. Op kaart 12, getiteld Recreatie & Toerisme, is bovendien ter plaatse van De Laak het icoon 'Uitgaansgelegenheid'*

opgenomen. De betekenis van deze aanduidingen wordt niet tenietgedaan door enige andere aanduiding op een andere kaart in dezelfde Structuurvisie.

Tot slot wijzen wij erop dat ongeacht de bestemming, het ter plaatse gevestigde bedrijf zich aan de geldende milieuregelgeving dient te houden, waaronder geluidnormen. Indien deze overschreden worden, betreft dit een kwestie van handhaving. Uit voorlopig onderzoek is namelijk gebleken dat wel aan de geluidnormen voldaan kán worden. Wel zullen daarvoor significante maatregelen getroffen moeten worden.

Naar aanleiding van deze zienswijzen zal de bestemmingsregeling aangepast worden. De bestemmingsregeling voor de gronden met de bestemming "Horeca" in die zin dat artikel 11, lid 1, onder a zal komen te luiden: horeca (bedrijven) als genoemd in categorie I en II, alsmede voor een partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen) van de Bijlage 1 Lijst van horecacategorieën. Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot het wijzigen van de bestemming of bestemmingsregeling.

### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze (gedeeltelijk) gewijzigd.

## **2.1.4 Van Dijkhuizenweg 58**

### **Zienswijze ingediend door reclamanten 13**

Gesteld wordt dat het bedrijf behoort tot milieucategorie 3.2 en als zodanig bestemd had moeten worden. De toegekende maximale milieucategorie 2 is niet in overeenstemming met de bestaande bedrijfsvoering.

### **Antwoord gemeente**

De milieucategorie 3.2 achten wij op deze locatie onwenselijk, gelet op de aanwezige woonbebouwing in de (directe) nabijheid van het bedrijf. Bovendien vormt de bestaande woonbebouwing feitelijk al een begrenzing van de maximale bedrijfsvoering, onder meer voor wat betreft het aspect geluid.

Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij geconstateerd dat de regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan niet conform onze bedoelingen in het bestemmingsplan is verwerkt. Gebleken is dat abusievelijk de aanduiding 'b', te weten 'bedrijf' ter plaatse van de woning is geprojecteerd, in plaats van ter plaatse van de bestemming "Bedrijf".

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'b' wel aan de juiste gronden toegekend. Dit heeft het directe gevolg dat de

In het ontwerp was al wel de volgende regeling opgenomen (artikel 4, lid, onder b, sub 4):

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven tot en met categorie 2 van Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten;

c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', zijn in afwijking van het bepaalde onder a op de volgende adressen ten behoeve van het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten tevens toegestaan:

1. (..)

4. Van Dijkhuizenstraat 58, groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsolie, milieucategorie 3.1.

Echter, zoals reclamant terecht constateert, kwam aan deze regeling voor zijn bedrijfsperceel geen juridische betekenis toe, door het ontbreken van de aanduiding 'b' ter plaatse van de bestemming "Bedrijf". Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal de aanduiding 'b' verplaatst worden naar de gronden met de bestemming "Bedrijf", met als gevolg dat ter plaatse van de bedrijfsbestemming een bedrijf tot en met milieucategorie 3.1 is toegelaten. Overigens vervalt daardoor de aanduiding 'b' ter plaatse van de woning van reclamant 13, die daardoor de bestaande reguliere woonfunctie behoudt (hier wordt nader op ingegaan onder 2.4.2.3).

### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze (gedeeltelijk) gewijzigd.

## **2.2 Rechtsongelijkheid door niet opnemen gevraagde bestemming**

### **2.2.1 Zienswijze ingediend door reclamanten 3, 10, 12, 13 en 14**

Verskillende zienswijzen beogen een andere, dan wel aangepaste bestemming toegekend te krijgen dan in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. In dit verband verwijzen reclamanten naar situaties in dit bestemmingsplan, waarin wel een verruiming is geboden. Dit zou volgens hen in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel.

#### **Antwoord gemeente**

*Vooropgesteld zij dat het onderhavige bestemmingsplan tot stand is gekomen in het kader van de actualiseringslag waartoe de in 2008 in werking getreden Wro leidde. De gemeente Nijkerk heeft in het kader van die noodzakelijke actualisering gekozen om voor het gemeentelijke grondgebied eerst alleen conserverende bestemmingsplannen vast te stellen. Deze keuze betreft de beleidsvrijheid van de gemeente: reclamanten kunnen niet van de raad eisen dat hij een ontwikkelingsplan vaststelt, of dat nu is in het kader van deze actualiseringslag of anderszins.*

*In conserverende bestemmingsplan wordt, naar de aard van zo'n plan, zoveel mogelijk aangesloten bij vigerende situaties en onder omstandigheden bij de feitelijk gegroeide situatie indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is. De plantoelichting stelt: "Als algemeen uitgangspunt bij de opstelling van dit bestemmingsplan geldt, dat de ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen als gegeven zijn geaccepteerd. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van rechtskracht worden van de diverse plannen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk gemaakt".*

*Het feit dat in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen worden toegelaten, neemt niet weg dat op relatief ondergeschikte onderdelen wel voor een aanpassing is gekozen. Zo verruimt dit plan op een enkele locatie een bouwvlak of de goot- en bouwhoogte, om daarmee meer aan te sluiten bij de (bouw- en woon)eisen van deze tijd, of wordt een bouwvlak enigszins verlegd om aan te sluiten bij de feitelijk bestaande situatie. In bijzondere gevallen is ervoor gekozen om een weinig ingrijpende ontwikkeling binnen een bestaande bestemming toe te laten, indien deze ontwikkeling al zeer concreet was. Van een weinig ingrijpende ontwikkeling is sprake indien geen wijziging van de bestaande functie optreedt, en zodoende (bijna) geen onderzoeken nodig zijn voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, zoals onderzoeken naar diverse sectorale aspecten zoals geluid, verkeer, waterparagraaf, archeologie, planschaderisico's en het verhaal daarvan op initiatiefnemer, et cetera.*

*In alle gevallen waarin bij reclamanten sprake is van voornemens die een (geheel) nieuwe bestemming vereisen, dan wel een zeer relevante uitbreiding van de bestaande bedrijfsvoering, waarvoor nog wel diverse benodigde onderzoeken uitgevoerde moeten worden, is ervoor gekozen deze niet in dit actualiserende en conserverende bestemmingsplan op te nemen. Indien te gelegener tijd zou blijken dat de door reclamanten gewenste bestemming voor de gemeente Nijkerk wenselijk, uitvoerbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is, kan deze alsnog geregeld worden, hetzij in een ontwikkelingsplan, hetzij met een project(afwijking)besluit. Reclamanten kunnen hiertoe in overleg treden met de gemeente Nijkerk.*

*In de kwestie waarnaar verwezen wordt, waar wel een verruiming mogelijk gemaakt wordt, te weten de horecavestiging aan de Amersfoortseweg (De Laak) is sprake was van een zeer concreet voornemen, dat niet leidt tot een functiewijziging van het object, en dat bovendien geen wezenlijke ruimtelijke consequenties heeft in vergelijking met de reeds bestaande situatie. Om die reden waren geen onderzoeken nodig naar diverse sectorale aspecten. Deze bijzondere situatie is daarom niet vergelijkbaar met, laat staan gelijk aan, de door verschillende reclamanten aangevoerde wensen.*

*Zoals gesteld, neemt dit alles niet weg dat het reclamanten vrij staat hun wensen in een eventuele separate procedure wel aan bod te laten komen. Het lijkt dan verstandig eerst een principeverzoek in te dienen.*

### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze niet (gedeeltelijk) gewijzigd.

## **2.2.2 Zienswijze ingediend door reclamant 2**

Reclamant geeft aan het object Hofweg 1 sedert 1981 in zijn bezit te hebben. Het object, bestaande uit een woonhuis (boerderij) en enkele schuren, had in het vorige plan een agrarische bestemming. De nog aanwezige schuren zijn respectievelijk in gebruik als opslag en ten behoeve van zijn bedrijf, t.w. hengelsportartikelen en drie koelcellen voor visvoer, maden en wormen. Reclamant verzoekt de bestemming niet te wijzigen in uitsluitend 'wonen', maar (ook) de bestemming "Bedrijf" met een bedrijfswoning (bw) of "Wonen" in combinatie met een bedrijfsruimte B-op "Bedrijf-opslag" op te nemen.

De woonbestemming maakt het namelijk onmogelijk zijn eigen bedrijf te voeren en om de bestaande schuren te verhuren. Verder maakt hij bezwaar tegen het feit dat op het perceel het maximum aan toegelaten vierkante meters aan ten behoeve van de woonfunctie bereikt is, waardoor als hij wil bijbouwen/uitbouwen, hij een deel van de bedrijfsruimte moet slopen.

### **Antwoord gemeente**

*Het object van reclamant betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De gemeente Nijkerk hanteert in het bestemmingsplan Buitengebied 2014 een regeling die onder andere voor dit soort situaties gemaakt is. Deze regeling houdt in dat binnen de bestemming "Wonen" met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de beperking van het toegelaten gebruik voor uitsluitend wonen, en wel ten behoeve van het gebruiken van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag en stalling. Bij vaststelling van dit plan wordt deze mogelijkheid tot afwijking opgenomen in de planregels, waardoor deze mogelijkheid tot afwijking ook geldt voor het perceel van reclamant.*

### **Conclusie zienswijze**

Deze zienswijzen leidt op onderdelen tot een aanpassing van het bestemmingsplan

## **2.3 Plangrens: ligging perceel in buitengebied of bebouwde kom**

### **Zienswijze ingediend door reclamanten 5, 7, 9 en 10**

Verschillende bezwaren hebben betrekking op de keuze om een bepaald perceel wel (Amersfoortseweg 138, De Laak, reclamanten 5 en 10) of juist niet (Amersfoortseweg 101-105 en perceel Nijkerk G nr. 3161, reclamanten 7 en 9) binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan te brengen.

### **Antwoord gemeente**

*Op het punt van de plangrenzen bestaat ruime - en zeer consistente - jurisprudentie die de gemeenteraad een ruime vrijheid laat. Zo luidt een standaardzinsnede van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: AbRS): "Gelet op de systematiek van de Wro komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht." (zie o.a. AbRS 02-11-2011, nr. 200908508/1/R4, ECLI NL:RVS:2011:BU3150).*

*Daarnaast is het sinds jaar en dag vaste jurisprudentie van de AbRS dat niet de begrenzing van het bestemmingsplan bepalend is voor de vraag of een perceel gelegen is in het buitengebied, maar de feitelijke situatie en de aard van de omgeving, waarbij van belang is waar de bebouwing feitelijk (nagenoeg) ophoudt. Deze jurisprudentie is voortgezet onder de Wabo. Tot slot is het volgens de AbRS ook niet relevant waar het bord bebouwde kom staat, omdat dat uitsluitend relevant is in het kader van de Wegenverkeerswet (zie o.a. AbRS, 25-05-2011, nr. 201009877/1/H1, ECLI:NL:RVS:2011:BQ5896).*

*Volledigheidshalve stellen wij nog dat de door reclamanten 7 aangevoerde jurisprudentie in het kader van het gelijkheidsbeginsel, op geen enkele wijze vergelijkbaar is met, dan wel relevantie heeft voor, hun situatie.*

*Voorts blijkt uit de zienswijzen dat reclamanten menen dat de gekozen planbegrenzing niet leidt tot een goede ruimtelijke ordening, dan wel in strijd is met het recht, omdat dit hen ten onrechte beperkt in hetzij de uitbreiding van hun bedrijfsvoering, hetzij in hun woongenot. Aan deze mening ligt de kennelijke veronderstelling ten grondslag dat de ligging van de plangrens direct bepalend is voor de door hen gewenste bouw- of gebruiksmogelijkheden, zoals de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf, of juist het inperken van een nabij gelegen horecavestiging. Het is ten dele waar dat de ligging van een perceel in de kern of in het buitengebied gevolgen kan hebben voor de te bieden ruimtelijke mogelijkheden, omdat zowel gemeentelijke als provinciale en rijksregelgeving daarin ook een onderscheid maken. Het is echter zeker niet zo dat het enkele verschuiven van de plangrens rechtstreeks ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt. Aan elk besluit inzake de juridisch-planologische mogelijkheden van bepaalde gronden, of deze nu binnen of buiten de bebouwde kom liggen, dient een integrale afweging van alle betrokken belangen en ruimtelijk relevante aspecten plaats te vinden, veelal te baseren op recent uitgevoerd onderzoek.*

*Zoals ook hiervoor reeds gezegd is, betreft het onderhavige plan een actualiserend c.q. conserverend bestemmingsplan, en geen ontwikkelingsplan, hetgeen mede een reden vormt om niet in dit plan de door appellanten gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, nog daargelaten dat de wenselijkheid van deze ontwikkelingen nog niet (ten volle) beoordeeld is. Wij verwijzen hiervoor ook naar het gestelde onder 2.2.*

*Voor zover reclamanten 7 stellen dat de gekozen planregeling in strijd is met onder - veel - meer de eisen gesteld aan een goed woon- en leefklimaat, externe veiligheid, waterberging, kabels en leidingen, wordt ten aanzien van geen van deze punten ook maar een begin van motivering geleverd. Wij zien daarin aanleiding om hierop niet nader in te gaan, en verwijzen in dit verband naar de plantoelichting.*

*Overigens vindt inmiddels overleg plaats tussen reclamanten en gemeente over de door reclamanten gewenste ontwikkelingen.*

### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze niet (gedeeltelijk) gewijzigd.

## **2.4 Verzochte verruiming bouwmogelijkheden "Wonen"**

### **Zienswijze ingediend door reclamanten 6, 8, 10, 13 en 14**

Verskillende zienswijzen zijn gericht op het verkrijgen van ruimere bouw- en of gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de eigen gronden.

#### **2.4.1 Zienswijze ingediend door reclamanten 6, 8**

Reclamanten vragen om vergroting van de aanduiding bouwvlak ter plaatse van hun woonperceel, zodat bestaande (bij)gebouwen daarbinnen vallen en overigens nog voldoende bouwmogelijkheden resteren buiten het bouwvlak.

#### **Antwoord gemeente**

*Uit de zienswijzen blijkt geen kennelijke wens om de bestaande woning te vergroten dan wel om een nieuwe woning met een andere oppervlakte te bouwen. De zienswijzen lijken bovendien gebaseerd te zijn op de, onjuiste, veronderstelling dat (ook) aanbouwen aan de woning of aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak dienen te liggen. Dat is gelet op de planregeling niet het geval. Binnen het gehele bouwvlak mag gebouwd worden, en buiten het bouwvlak, maar binnen het bestemmingsvlak wonen, mogen bijgebouwen en ander bouwwerken gerealiseerd worden.*

*Ter informatie van reclamanten voegen wij hier een eerdere uitleg in, die bij brief d.d. 25 april 2011 aan reclamant 8 is toegezonden.*

#### **"hoofdgebouwen"**



Het bouwvlak dat om het hoofdgebouw is getekend loopt gedeeltelijk door een aan/uitbouw. Formeel is die aan/uitbouw al een 'bijhorend bouwwerk' volgens artikel 1.17 in de regels van voornoemd bestemmingsplan. Ondanks dat zullen wij het bouwvlak verschuiven zodat dit bijhorend bouwwerk daarbinnen valt. Het bouwvlak wordt niet vergroot casu quo hoeft daarvoor niet vergroot te worden.

#### **bijhorende bouwwerken**

Ten aanzien van bijhorende bouwwerken zegt artikel 19.2.2 van ditzelfde bestemmingsplan het volgende:

*"Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:*

- *de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;*
- *de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;*
- *de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m<sup>2</sup> bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat per woning 1 bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m<sup>2</sup>;*
- *de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;*
- *de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;*
- *de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 3 m bedragen;*
- *de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 m van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 m bedragen."*

*Indien de 70 m<sup>2</sup> reeds is overschreden geldt (indien alle bouwwerken legaal zijn gebouwd (artikel 27.3)) artikel 27:*

#### **"27.1 Bouwwerken**

*Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,*

*gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*

*na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.*

#### **27.2 Afwijken**

*Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.*

#### **27.3 Uitzondering**

*Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan."*

*Indien u, gelet op voornoemd artikel, een bouwwerk gedeeltelijk wilt vernieuwen of veranderen (maar niet naar aard en omvang wilt vergroten), dan kan dat (behoudens artikel 27.3). "*

*Verder maakt onderhavig plan deel uit van de totale actualisatie van bestemmingsplannen voor de hele gemeente. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situatie te continueren en dus geen ontwikkelingen mee te nemen. Dit moet uiteraard gebeuren op een moderne planologische leest. Een onderdeel daarvan is eenduidigheid en rechtsgelijkheid. Het onderhavige plan wordt volgens de thans geldende plansystematiek geactualiseerd. Mede in dit verband zien wij geen aanleiding om de bestemmingsplanregeling opnieuw op te nemen die was opgenomen in het bestemmingsplan dat ten aanzien van een van de locaties gold vóór 1987.*

*Praktisch is de nieuwe plansystematiek bijvoorbeeld terug te zien in het feit dat bouwvlakken tegenwoordig alleen om hoofdgebouwen zijn toegekend en dat daarnaast een bijgebouwenregeling geldt. Verder hebben huizen natuurlijk verschillende groottes. Dit geldt des te meer voor de woonbebouwing in de omgeving van reclamanten. Van oudsher is dit zo ontstaan. Er zijn woningen groter dan die van reclamanten, in andere gevallen zijn woningen kleiner. Ook in de toekomst zullen huizen niet allemaal even groot zijn, al is er in*

*bestemmingsplannen veelal wel een standaard inhoudsmaat opgenomen. Echter in die gevallen zal er sprake zijn (geweest) van een specifiek bouwplan. Van een concreet plan is in deze naar ons idee geen sprake. Indien reclamanten specifieke bouwplannen heeft, dan kunnen zij hiertoe (eerst een principe)verzoek indienen. Waarschijnlijk zal dan blijken dat een en ander niet past binnen het bestemmingsplan. Ook dan kan in het geval van een concreet bouwplan worden verzocht om af te wijken van het bestemmingsplan, dan wel om het bestemmingsplan op dit onderdeel te herzien. Een dergelijke verzoek zal dan gepaard moeten gaan met een ruimtelijke onderbouwing.*

*Helaas heeft reclamant genoemd onder 8 de publicaties in De Stad Nijkerk (en De Staatscourant) en op onze website in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan medio 2013 gemist. Gelet op de, ook bij deze zienswijze gevoegde, eerdere correspondentie hebben wij gemeend zijn brief de dato 10 juli 2013 en andere meer recente communicatie toch mee te moeten nemen in de belangenafweging omtrent dit bestemmingsplan.*

*Tot slot de door reclamant 8 aangehaalde visie. De afgelopen jaren zijn meerdere visies en plannen ontwikkeld voor Nijkerkerveen. Gebleken is dat het perceel van reclamant genoemd onder 8 uiteindelijk geen onderdeel uitmaakte van die plannen en/of dat die plannen daarop niet van invloed bleken. Het perceel van reclamant betreft een actuele situatie, er is geen sprake van sloop en nieuwbouw of van een inbreidingslocatie of iets dergelijks. Wel wordt al lang gesproken over, niet bij de gemeente in bezit zijnde, gronden aansluitend aan het perceel van reclamant, het zogenoemde 'Filippoterrein'. Of, en zo ja hoe, dit raakt aan perceel en woning van reclamant is onduidelijk. Het is goed om hierover, vooral met de eigenaar van die gronden, in gesprek te gaan en/of te blijven.*

#### **conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze niet (gedeeltelijk) gewijzigd.

### **2.4.2 Zienswijze ingediend door reclamanten 13 en 14**

Deze reclamanten verzoeken om een vergroting van het bestemmingsvlak "Wonen". De kern van het bezwaar is erin gelegen dat reclamanten op het eigen perceel meer bouwmogelijkheden willen bij de woning, zoals ook bij andere woningen is toegelaten. Pal grenzend aan de woonbestemming van deze woningen ligt namelijk de bestemming "Bedrijf" en op gronden met die bestemming mogen geen (bij)gebouwen of andere bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie gerealiseerd worden.

#### **2.4.2.1 Perceel Van Dijkhuizenweg 58**

*Voor dit perceel van reclamant 13 was in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor het toekennen van een beperkt bouwvlak, vanwege de verschillende eigendommen van de diverse percelen grenzend aan de woning cum annexis. Een deel van de gronden achter de woning nr. 58 behoort namelijk in eigendom bij de woning 56 (perceel nr. 5866). Verder loopt de toegangsweg naar het achtergelegen bedrijf, deels over het woonperceel 58 (perceel nr. 5865).*

*Bij de vaststelling van het bestemmingsplan komen wij tegemoet aan dit bezwaar, in die zin dat het bestemmingsvlak naar achteren (noordoostwaarts) wordt verruimd tot aan de bestemmingsgrens met "Bedrijf", waarbij de zuidoostelijke bestemmingsgrens in het verlengde van de zijgevelgrens van de woning wordt doorgetrokken. Daardoor blijft de toegang tot het achtergelegen bedrijfsperceel wel voor "Bedrijf" bestemd: dit achten wij noodzakelijk omdat (vanwege de eigendomspositie van de grillig gevormde percelen alleen op deze wijze de toegang tot het bedrijf juridisch-planologisch gegarandeerd kan worden).*

#### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze (gedeeltelijk) gewijzigd.

#### **2.4.2.2 Perceel Nieuwe Kerkstraat 29**

*Ten aanzien van het perceel Nieuwe Kerkstraat 29 (reclamant 14) kan niet tegemoet gekomen worden aan het bezwaar. De reden daarvan is, dat de bestemmingsgrens van "Wonen" hier pal grenst aan het bouwvlak van de bestemming "Bedrijf" en de feitelijke bedrijfsbebouwing. Dit zou betekenen dat door het verruimen van de woonbestemming (een deel van) het bouwvlak (met bestaande bedrijfsbebouwing) wordt 'wegbestemd'. Dat is niet de bedoeling van dit conserverende bestemmingsplan en naar wij aannemen ook niet de van reclamant.*

*Wij beschouwen dit bezwaar dan ook in het licht van het ook door deze reclamant ingediende verzoek tot verruiming van de bouwmogelijkheden ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Op dit punt verwijzen wij naar het gestelde onder 2.2. Overigens staan wij voorsnog niet principieel onwelwillend tegenover het verschuiven en/of verruimen van het bouwvlak voor "Bedrijven", waardoor onder meer een verruiming van het bestemmingvlak - dus niet het bouwvlak - "Wonen" mogelijk wordt. In voorkomend geval ontstaan daardoor de gewenste mogelijkheden tot het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken bij de woning.*

*Voor wat betreft het verzoek om de - gesteld - aanwezige particuliere verkoop positief te bestemmen, merken wij het volgende op. Het toelaten van ondergeschikte detailhandel op deze locatie achten wij in onverenigbaar met het detailhandelsbeleid zoals neergelegd in de Nota Detailhandelsbeleid 2013+. Bovendien is niet aannemelijk gemaakt dat ter plaatse detailhandel plaatsvindt, zoals gesteld sinds de jaren Tachtig van de vorige eeuw.*

### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze niet (gedeeltelijk) gewijzigd.

#### **2.4.2.3 Verschillende wijzen van bestemmen bedrijfswoningen**

In het kader van hun bezwaar tegen de (te) krappe woonbestemming van hun perceel, verwijzen reclamanten 13 en 14 naar andere bedrijvenlocaties met bijbehorende woningen. In meerdere situaties is voor een andere manier van bestemmen van de bedrijfswoning gekozen, zoals bijvoorbeeld de situatie dat de bedrijfswoning is bestemd voor "Bedrijf" met de aanduiding "bedrijfswoning". Naar de mening van reclamant leidt dit tot rechtsongelijkheid, en zij wensen dan ook vergelijkbare - ruime - bouwrechten als geboden worden op de andere locaties.

*Inderdaad kent het bestemmingsplan verschillende wijzen van bestemmen voor woningen gelegen bij een bedrijf. Hieraan liggen bewuste keuzes ten grondslag, waarop wij kort zullen ingaan.*

##### **1. De bedrijfswoning is bestemd voor "Wonen"**

*Dit is gedaan in alle gevallen waarin sprake is van reeds lang bestaande woningen gelegen in een bebouwingslint van woningen langs een weg gelegen in de kern. Deze 'bedrijfs'woningen zijn al dan niet bij de exploitanten van het nabijgelegen perceel in eigendom en/of gebruik, maar kunnen ook door anderen dan de bedrijfsvoerder of -eigenaar bewoond worden. Deze woningen hebben altijd primair de woonfunctie gehad. Het betreft o.a. de locaties Nieuwe Kerkstraat 29, 56 en 57.*

##### **2. De bedrijfswoning is bestemd voor "Bedrijf" met aanduiding 'bedrijfswoning'.**

*Deze wijze van bestemmen is gekozen in gevallen waarin een woning, net als in de situatie genoemd onder 1., staat in een bebouwingslint langs een weg gelegen in de kern, maar waarbij de woonfunctie niet direct grenst aan de openbare weg. De woning ligt daar ingeklemd tussen verschillende delen van de bedrijfsvoering en kan daarvan niet los gezien worden. Een voorbeeld is de locatie Nieuwe Kerkstraat 87, waar tussen de woning en de openbare weg een brandstofverkoopspunt ligt.*

##### **3. De bedrijfswoning is bestemd voor "Bedrijf" met aanduiding 'bedrijfswoning'.**

*Deze woningen zijn niet gelegen in een oorspronkelijk bebouwingslint van woningen, maar staan op en maken deel uit van het terrein dat in zijn geheel gebruik is voor de bedrijfsvoering. Het betreft onder meer het object gelegen ver achter de Nieuwe Kerkstraat 61, de objecten Buntwal 5A en 5B en de objecten Jacob de Boerweg 22 en 26 (loonwerker).*

4. De bedrijfswoning is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor "Wonen" met de aanduiding 'bedrijf'. Deze vorm van bestemmen is toegepast op de woning Van Dijkhuizenweg 58. Naar aanleiding van de zienswijzen constateren wij dat de aanduiding 'b' per abuis op de planverbeelding geprojecteerd is ter plaatse van de woning nr. 58. Deze aanduiding 'bedrijf' hoort echter opgenomen te zijn ter plaatse van de bestemming "Bedrijf", die grenst aan deze woning, zoals ook onder 2.1.4 is aangegeven.

*Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zal de aanduiding verplaatst worden naar de gronden met de bestemming "Bedrijf", met als gevolg dat de woning van reclamant 13 daardoor de bestaande reguliere woonfunctie behoudt. Zoals gesteld onder 2.1.4 heeft deze verplaatsing ook tot gevolg dat ter plaats van de bedrijfsbestemming een bedrijf tot en met categorie 3.1 is toegelaten (zie artikel 4, lid 1, onder b, sub 3 (vernummerd)).*

*Overigens is in dit actualiserende plan zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingen zoals die onder het voorgaande plan golden.*

### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze (gedeeltelijk) gewijzigd.

## **2.4.3 Zienswijze ingediend door reclamante 10**

### **2.4.3.1 De percelen Amersfoortseweg 67, 69, 71, 73, 77**

Reclamant 10 wenst ten aanzien van deze locaties de mogelijkheid om de ter plaatse aanwezige woningen te vervangen door drie blokken van twee-aaneengebouwde woningen, zoals dat eerder al vergund werd voor de locatie Amersfoortseweg 87.

Wij zien voor deze bestaande woonlocaties geen bezwaren om de verzochte verruiming mogelijk te maken. Dit betekent dat ter plaatse van elk van de objecten Amersfoortseweg 71, 73 en 77 een groter bouwvlak wordt toegekend, waardoor ter plaatse twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd kunnen worden. De maatvoering van, en binnen het bouwvlak zal gelijk zijn aan de van de woningen Amersfoortseweg 81 en 83. Ter plaats van de percelen 67 en 69 is overigens al de realisatie van twee-aaneengebouwde woningen toegelaten ingevolge het (ontwerp)bestemmingsplan, omdat ter plaatse feitelijk reeds twee woningen aanwezig zijn (zie art. 19, lid 2, onder b, sub 1).

### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze (gedeeltelijk) gewijzigd.

### **2.4.3.2 De locatie Koolhaaspark 9**

Reclamante wenst ook hier de mogelijkheid van twee-aaneengebouwde woningen.

### **Antwoord gemeente**

*Voor deze locatie zien wij geen redenen om ruimere (woning)bouwmogelijkheden toe te laten, gelet op de andere ruimtelijke implicaties daarvan op deze locatie. De bestaande woning staat niet binnen een bebouwingscluster en evenmin aan een doorgaande weg, zoals wel het geval is bij de woningen aan de Amersfoortseweg.*

*Toekomstige nieuwbouwmogelijkheden dienen afgewogen te worden in het totaal van een eventuele functiewijziging van het gehele gebied ten oosten en zuiden van het perceel Kloosterpark 9.*

### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze niet (gedeeltelijk) gewijzigd.

zienswijzennota en (ambtshalve) wijzigingen bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen

#### **2.4.3.3 De locatie Nieuwe Kerkstraat 66-84**

De ter plaatse toegelaten goothoogte is maximaal 3 meter, waar voor woningen in de omgeving een (veel) grotere goothoogte is toegelaten. Reclamante verzoekt een goothoogte van maximaal 9 meter toe te laten. Verder wenst zij een dieper bouwvlak.

#### **Antwoord gemeente**

*De (goot)hoogten zullen bij de vaststelling worden aangepast aan de tegenwoordig gebruikelijke hoogten. aan de tegenwoordig gebruikelijke hoogten, te weten een goot- en nokhoogte van 6 m respectievelijk 9 m . Voor een verhoging van de goothoogte naar 9 m zoals ter plaatse van de pastorie, zien wij geen aanleiding, omdat de pastorie een bijzonder woningtype met een bijzondere woonfunctie betreft, die bovendien reeds lang geleden gerealiseerd is.*

*Het bouwvlak ter plaatse van de Nieuwe Kerkstraat 66-84 voldoet aan alom vertegenwoordigde afmetingen en zal niet worden aangepast.*

#### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze (gedeeltelijk) gewijzigd.

#### **2.4.3.4 De locatie Jacob de Boerweg 4**

*Reclamante maakt verder nog bezwaar tegen de bestemming van het perceel Jacob de Boerweg 4 (Filippoterrein). Op dit punt verwijzen wij naar het gestelde onder 2.2. Voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid moeten in het kader van het moederplan reeds alle onderzoeken en een ruimtelijke onderbouwing reeds gereed zijn. Dit is voor deze locatie de zeker niet het geval. Het zonder meer opnemen van een wijzigingsbevoegdheid behoort dan ook niet tot de mogelijkheden.*

*Voor de volledigheid merken wij op deze plaats nogmaals op, dat het mogelijk maken van enige uitbreiding op enkele locaties en op andere locaties niet (van deze en andere reclamanten) geen strijd oplevert met het gelijkheidsbeginsel. In de gevallen waarin wel enige nieuwe mogelijkheden geboden worden, is namelijk sprake van een bijzondere situatie. Immers de functie van de gronden blijft ongewijzigd en is reeds lang bestaand in het gebied. Daardoor leidt deze aanpassing ook voor omliggende objecten (zowel andere woonobjecten als mogelijke bedrijfsobjecten) niet tot nieuwe beperkingen of hinder. Voor de verruiming van de bouwmogelijkheden op die locaties zijn géén nieuwe of aanvullende onderzoeken nodig.*

#### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze niet (gedeeltelijk) gewijzigd.

## **2.5 Bestemming "Kantoor en praktijkruimte" van garage bij woning onwenselijk geacht**

#### **Zienswijze ingediend door reclamanten 11**

De aangebouwde garage bij het buurhuis aan de Nieuwe Kerkstraat 53A heeft de bestemming "Kantoor- en praktijkruimte" in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten wensen dat de bestemming wordt gewijzigd in de oorspronkelijke staat als garage bij de woning. Zij ervaren hinder door langslappende mensen en parkeeroverlast.

#### **Antwoord gemeente**

*Het gaat hier om een actualiserend bestemmingsplan waarin wij zoveel mogelijk bestaande rechten respecteren. De bestemming van het door reclamant genoemde bouwwerk was in het vorige bestemmingsplan Kantoor- en praktijkruimte. Ook in dit bestemmingsplan is dat gebruik dus mogelijk*

*gemaakt. Overigens is kantoor- en praktijkruimte een functie die vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is in een woonomgeving. Voorts achten wij het combineren van wonen en werken door een gedeelte van de woning als werkruimte te gebruiken mogelijk, in overeenstemming met het beleid van 'niet-woonactiviteiten aan huis'. Het uitgangspunt daarbij is wel dat wonen de hoofdfunctie blijft.*

### **Conclusie zienswijze**

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van (delen van) deze zienswijze niet (gedeeltelijk) gewijzigd

## **2.6 Overige bezwaren**

De overige bezwaren en daarbij overigens aangevoerde argumenten vormen voor ons geen aanleiding tot het geven van een nadere reactie.

#	Naam Reclamant	Adres Reclamant	Verfeningwoordiger	Adres verleggenwoordiger	Nummer zinnwize*	Onderwerp van Betwaf en aangevoerde argumenten	Reactie op de zinnwize
1	L.Walet / H.J. van der Woude	Koolhaaspark 26, 3864 PW Nijkerkerveen			1	Categorie bedrijvigheid voor rubberbedrijf en houtverwerkingsbedrijf t.b.v. Koolhaaspark 15 Holkerveen niet verhoging naar 3.2 omdat 1) dit kan leiden tot een toename van hinder door verkeer en bijbehorende stank- en geluidsoverlast	De milieucategorie wordt teruggebracht naar maximaal 2, conform de oude bestemming. Zie paragraaf 2.1.2
2	L.Walet / H.J. van der Woude	Koolhaaspark 26, 3864 PW Nijkerkerveen			2	Categorie bedrijvigheid t.b.v. de Laak Amerstoortse weg 138 Nijkerkerveen (exploiteren van zaalaccommodatie) niet verhoging van 2 naar 3 omdat er een geringe afstand is tot de omliggende woningen en dit (verstrekken van nachverblijf) zal zorgen voor een toename van de geluidsoverlast voor de leefomgeving.	De bestemmingsregeling is aangepast. De gronden mogen gebruikt worden voor horeca in de horecacategorieën I en II, alsmede voor een partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen). Zie paragraaf 2.1.3.
3	H. Bosch	Hotweg 1, 3864 EH Nijkerkerveen			3	Bestemming niet wijzigen in uitsluitend wonen maar hetzij oude bestemming in stand laten of wijzigen naar bedrijfswooning hetzij wonen in combinatie met bedrijfsruimte/bedrijfspslag omdat 1) door de bestemmingswijziging ik in mijn vermogen wordt getroffen omdat de schuren huurinkomsten genereren en bedrijfsmatig in gebruik zijn 2) de bestemming wonen mij dwingt tot sloop van bedrijfsruimte bij nieuwbouw/verbouw.	Aan het plan wordt een afwijkingmogelijkheid toegevoegd, waardoor in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk wordt. Zie paragraaf 2.2.2
4	Bedrijven op bedrijventerrein bij Talmastraat	Talmastraat Nijkerkerveen	H.D. de Greef	Talmastraat 18, 3864 DE Nijkerkerveen	4	Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet slechts in bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 (VNG brochure). Dit is een beperking ten opzichte van de huidige vigerende planologische situatie. Hierdoor worden reclamenten teveel in hun belang geschaad en hindert dit de bedrijfsvoering op onevenredige wijze. Reclamaant verzoekt het plan aan te passen zodat bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2. zijn toegestaan.	De bestemming van de bedrijfsobjecten is vergelijkbaar met die onder het oude bestemmingsplan. Er is in juridisch-planologische zin geen sprake van een relevant beperking. Door de aanwezigheid van (bedrijfs)woningen op en nabij het bedrijventerrein, leiden milieuregels reeds in de bestaande situatie tot beperkingen van de bedrijfsvoering. Zie paragraaf 2.1.1.
5	Bedrijven op bedrijventerrein bij Talmastraat	Talmastraat Nijkerkerveen	H.D. de Greef	Talmastraat 18, 3864 DE Nijkerkerveen	5	Deelplan 1a. Ontsluitingsmogelijkheid van het bedrijventerrein wordt vermindert omdat het wordt ingeklemd door woonbestemming. Ook wordt de kern van het dorp niet ontlaat van zwaar verkeer. Ontbreken van een integrale visie (Deelplan 1a & BP Nijkerkerveen en Holkerveen) is hiervan de oorzaak	Het plan betreft een actualiserend en conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen en/of nieuwe infrastructuur wordt daarom niet mogelijk gemaakt.
6	Bedrijven op bedrijventerrein bij Talmastraat	Talmastraat 26 Nijkerkerveen	H.D. de Greef	Talmastraat 18, 3864 DE Nijkerkerveen	6	Plan is financieel niet uitvoerbaar. Een riscoparagraaf niet aanwezig. Geen duidelijkheid m.b.t. planschade. Niet bekend is hoe de extra plankosten ad 500.000 euro worden gedeeld.	Aangezien de toegekende bestemming niet leidt tot een beperking van de bestaande bedrijfsvoering, en evenmin van de toekomstige bedrijfsvoering, is geen sprake van planschade.
7	Renard Vastgoed B.V.	Koolhaaspark 11, 3864 PW Nijkerkerveen	C. Vos		7	Categorie Bedrijvigheid Koolhaaspark 15 en 19 dient niet te worden vernuld van categorie 2 naar 3.2. Argumenten hiervoor zijn 1) noodzaak tot inperking van stank- en geluidhinder 2) geen noodzaak tot aanpassing van de bestaande situatie omdat bedrijf nu ook goed functioneert 3) door de vernulning valt een deel van het eigen perceel in de hindercirkel van 100 m1 evenals aangrenzende percelen met woningen.	De milieucategorie wordt teruggebracht naar maximaal 2. Zie paragraaf 2.1.2.
8	de heer T. van Soeren / mevrouw M.J. van den Bor	Koolhaaspark 20, 3864 PW Nijkerkerveen	br&dh advocaten t.a.v. mr. J.W.D. Roozmond	Bildstraat 182, 3572 BR Utrecht	8	Ontsluiting i.r.t. bedrijfsbestemming Koolhaaspark 15 en 19. De bestaande onverharde toegangsweg vormt geen deugdelijke ontsluiting op de openbare weg en is daardoor in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	De milieucategorie wordt teruggebracht naar maximaal 2, en blijft daardoor onveranderd ten opzichte van de oude bestemming. Zie paragraaf 2.1.2. Het plan laat een bredere weg ter plaatse toe.
9	de heer T. van Soeren / mevrouw M.J. van den Bor	Koolhaaspark 20, 3864 PW Nijkerkerveen	br&dh advocaten t.a.v. mr. J.W.D. Roozmond	Bildstraat 182, 3572 BR Utrecht	9	Milieucategorie bedrijvigheid perceel Koolhaaspark15 verlagen naar maximaal 1 omdat de onderzoeksgegevens/rapporten inzake stof, geur, geluid en trillingen niet bij het bestemmingsplan zijn gevoegd zodat niet kan worden vastgesteld of voldaan wordt aan de gestelde normen i.r.t. wonen	De milieucategorie wordt teruggebracht naar maximaal 2, conform de oude bestemming. Zie paragraaf 2.1.2.
10	de heer T. van Soeren / mevrouw M.J. van den Bor	Koolhaaspark 20, 3864 PW Nijkerkerveen	br&dh advocaten t.a.v. mr. J.W.D. Roozmond	Bildstraat 182, 3572 BR Utrecht	10	Milieucategorie bedrijvigheid De Laak aanpassen en toestaan tot categorie 1 wegens strijd is met het in 2011 vastgestelde Structuurvisie 2030. Het verhogen van de milieucategorie van 2 (horeca) naar 3 (zware horeca) is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat dit leidt tot geluidsoverlast en verkeersopstoppingen. Agrarische bestemming van gronden rondom de Laak niet wijzigen in horeca wegens strijd met Structuurvisie 2030.	De gronden mogen gebruikt worden voor horeca in de horecacategorieën I en II, alsmede voor een partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen). Zie paragraaf 2.1.3.
11	de heer Dik Veldhuizen	Van Dijkhuizenstraat 73, 3864 DT Nijkerkerveen			11	De omvang van het bouwblok dient te worden aangepast omdat 1) deze nu door de garage loopt 2) de burelen een groter bouwblok hebben 3) i.v.m.een in de toekomst verwachte uitbreiding van de woning	De planregeling biedt een bouwvlak dat ten minste de oorspronkelijke woning omvat. Buiten het bouwvlak bestaan ook nog bouwomlijkingen, voor o.a. bijgebouwen. Zie paragraaf 2.4.1.



#	Naam Reclamant	Adres Reclamant	Vertegenwoordiger	Adres vertegenwoordiger	Nummer zaakwijze	Onderwerp van Beroep of aanrijvende argumenten	Reactie op de zaakwijze
11	Stichting De Goede Woning De heer en mevrouw G. van Drie	Westerveenstraat 46, 3864 EN Nijkerkerveen Nieuwe Kerkstraat 55, 3864 EB Nijkerkerveen	De heer B. van Essen		21	Lokatie Jacob Boerweg 4 bestemmen ten behoeve van woningbouw (wonen) met de mogelijkheid om 37 woningen te realiseren. Bestemming garage buurpart Nieuwe Kerkstraat 53A niet wijzigen van garage naar kantoor en praktijkruimte in verband met parkeeroverlast en overlast klantbezoek.	Het plan betreft een actualiserend en conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen en/of nieuwe infrastructuur worden daarom in beginsel niet mogelijk gemaakt. Zie paragraaf 2.4.3.4. De bestemming blijft ten opzichte van het oude bestemmingsplan onveranderd. Bedrijven aan huis passen binnen beleid.
12	Kerkenraad Hervormde Gemeente Nijkerkerveen	p.a. Nieuw Kerkstraat 75, 3864 EC Nijkerkerveen	A. van Velu en G. van de Bunt		23	Huidige bestemming Nieuw Kerkstraat wijzigen van wonen in de dubbelbestemming wonen en maatschappelijk omdat er andere invulling gegeven gaat worden aan het pand.	Het plan betreft een actualiserend en conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen worden daarom niet mogelijk gemaakt. Zie paragraaf 2.2.1
13	t Nijkerks Kippeboerij	Van Dijkhuizenstraat 58, 3864 DW Nijkerkerveen	Prinsen Advies, G.G. Prinsen	Amhemseweg 100, 3817 CK Amersfoort	24	Wijzigen milieucategorie van 2 naar 3.2 omdat de bedrijfsactiviteiten 3.2 activiteiten betreffen	Categorie wordt verhoogd naar 3.1, door toekenning aanduiding 'b' aan de bedrijfsgronden. Zie paragraaf 2.1.4
	t Nijkerks Kippeboerij	Van Dijkhuizenstraat 58, 3864 DW Nijkerkerveen	Prinsen Advies	Amhemseweg 100, 3817 CK Amersfoort	25	Definitie van bedrijfswoning aanpassen omdat dit niet eenduidig is vastgelegd en verschilt per bestemming waardoor er verschil in rechtszekerheid ontstaat. Gevolgen voor bouwvlak	Voor verschillende ruimtelijke situaties van bedrijfswoningen geeft het bestemmingsplan verschillende bestemmingen. Aanduiding 'b' ter plaatse van de woning van reclamer wordt verwijderd, waardoor het een reguliere woning wordt. Zie paragrafen 2.4.2.1. en 2.4.2.3.
	t Nijkerks Kippeboerij	Van Dijkhuizenstraat 58, 3864 DW Nijkerkerveen	Prinsen Advies	Amhemseweg 100, 3817 CK Amersfoort	26	Oppervlakte bouwvlak niet eenduidig en logisch. Moeten voldoende mogelijkheden bieden voor bestaande bedrijven om hun bedrijfsgebouwen te realiseren.	Bestemmingsvlak "Wonen" wordt verruimd.
14	Poeliersbedrijf N. van de Bunt	Nieuwe Kerkstraat 29, Nijkerkerveen	Prinsen Advies	Amhemseweg 100, 3817 CK Amersfoort	27	Vergroten bestemmingsvlak Wonen. Definitie van bedrijfswoning aanpassen omdat dit niet eenduidig is vastgelegd en verschilt per bestemming waardoor er verschil in rechtszekerheid ontstaat. Gevolgen voor bouwvlak	Vergroting bestemmingsvlak "Wonen" zou leiden tot wegbestimmen deel van bestaande bedrijfsgebouw. Zie paragraaf 2.4.2.2. Voor verschillende ruimtelijke situaties van bedrijfswoningen geeft het bestemmingsplan verschillende bestemmingen. Zie par. 2.4.2.3.
	Poeliersbedrijf N. van de Bunt	Nieuwe Kerkstraat 29, Nijkerkerveen	Prinsen Advies	Amhemseweg 100, 3817 CK Amersfoort	28	Toestaan van detailhandel omdat dit al sinds de jaren 80 onderdeel is van de exploitatie. Overgangsrecht	Detailhandel past niet binnen Detailhandelsbeleid 2013+. Zie paragraaf 2.2.1
14	Poeliersbedrijf N. van de Bunt	Nieuwe Kerkstraat 29, Nijkerkerveen	Prinsen Advies	Amhemseweg 100, 3817 CK Amersfoort	29	Uitbreidingsmogelijkheid toestaan tot 1000 m2 aan bedrijfsgebouwen. (maatwerk ruimte voor ruimte regeling) omdat reclamant anders geen mogelijkheden meer tot uitbreiding heeft en niet kan deelnemen aan de ruimte voor ruimte regeling.	Het plan betreft een actualiserend en conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen worden daarom in beginsel niet mogelijk gemaakt. Zie paragraaf 2.2.1