

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN GEMEENTE NIJKERK 2014, 1

1. Zienswijzen

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 1 heeft van donderdag 6 februari 2014 tot en met woensdag 19 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de indieners. De nummers voor de naam van de indieners corresponderen met de nummers die bij de samenvatting van en de reactie op de zienswijzen worden weergegeven.

Nr.	Naam	Adres
1	Th. Rijsewijk en G. Flier	Wallerstraat 141 en Wallerstraat 143, Nijkerk
2	DAS Rechtsbijstand namens de heer Verburg en mevrouw J. Verburg-Koeleman	Wallerstraat 82, Nijkerk
3	R. Demmer, G. Florijn, J. Florijn, P. Munstege, H. Willems	Van Dijkhuizenstraat 32, 26, 24, 20, 34, Nijkerkerveen
4	C. Vos Holding B.V.	Heideweg 4-b, Blaricum

In dit eerste hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijzen leiden in diverse gevallen tot het voorstel om aanpassingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

In deze notitie worden in hoofdstuk 2 onder 'Planaanpassingen' de voorgestelde planaanpassingen omschreven. Enkele planaanpassingen betreffen zogenaamde ambtshalve planaanpassingen. Dit zijn aanpassingen die niet voortkomen uit ingediende zienswijzen, maar uit ambtelijk geconstateerde aanleidingen om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

1.2 Behandeling zienswijzen

1. Openingstijden indoorspeelvoorziening Wallerstraat 127, Nijkerk (1)

Indiener (1) maakt bezwaar tegen de zondagopenstelling van de op het perceel Wallerstraat 127 beoogde indoorspeelvoorziening. Indiener (2) heeft eveneens zorgen over de aantasting van de (zondags)rust.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Met een bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksmogelijkheden van betreffende gronden planologisch verankerd. Een bestemmingsplan gaat niet in op, bijvoorbeeld, openingstijden. De ingediende zienswijze is, met andere woorden, formeel gezien ruimtelijk niet relevant. Echter valt er wel iets over op te merken.

Op grond van artikel 7 van de Zondagswet mag een gemeente geen belemmerende bepalingen vaststellen voor sportbeoefening of andere vormen van ontspanning op zondag, niet zijnde openbare gemakkelikheden. De wet geeft geen exacte definitie van een openbare gemakkelikheden, maar in de toelichting van de wet blijkt dat hiermee bijvoorbeeld circussen, kermissen, openluchtbijeenkomsten en concerten bedoeld worden. De indoorspeelvoorziening, zoals voorzien op het perceel Wallerstraat 127 in Nijkerk is een vorm van ontspanning en is geen openbare gemakkelikheden. Dit betekent dat een dergelijke speelvoorziening op zondag geopend mag zijn.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Wenselijkheid indoorspeelvoorziening Wallerstraat 127, Nijkerk (2)

Indiener stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende wordt ingegaan op de wenselijkheid van een indoorspeelvoorziening en daarmee op de afweging van de belangen van indiener.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Per principeverzoek van 12 maart 2013 hebben de heer en mevrouw Van de Pol de gemeente verzocht medewerking te verlenen voor het starten van een indoorspeelvoorziening in het bestaande pand op het perceel Wallerstraat 127 in Nijkerk. Op 2 april 2013 heeft het College van burgemeester en wethouders van Nijkerk besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek en hiertoe het geldende bestemmingsplan te herzien. In onderhavig bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 1 wordt hierin voorzien. In het ontwerpbestemmingsplan (meer specifiek in bijlage 1 bij de toelichting van het plan, de 'Nadere toelichting indoorspeelvoorziening') wordt beschreven dat het oprichten van een indoorspeelvoorziening past binnen de randvoorwaarden van de Gemeente Nijkerk. Hierbij moet gedacht worden aan het voldoen aan relevante milieuaspecten als milieuzonering en externe veiligheid en een zorgvuldige omgang met verkeer en parkeren. Betoogd wordt dat een pand dat niet meer wordt benut ten behoeve van de oorspronkelijke functie als drukkerij, door de beoogde invulling als indoorspeelvoorziening duurzaam blijft benut. Gezien het kunnen voldoen aan algemeen geldende randvoorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan worden beschreven kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Parkeerplaatsen en verkeerssituatie bij indoorspeelvoorziening Wallerstraat 127, Nijkerk (2)

Indiener stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende geborgd is dat de voor de indoorspeelvoorziening benodigde parkeerplaatsen daadwerkelijk worden gerealiseerd. Daarbij stelt indiener de vraag of zestig parkeerplaatsen daadwerkelijk voldoende zijn en of het perceel wel ruimte biedt voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Indiener stelt daarnaast dat het onzeker is of de parkeerdruk op de openbare weg kan worden beperkt. Tenslotte wordt volgens indiener in de toelichting beschreven dat naar verwachting 50 parkeerplaatsen noodzakelijk zullen zijn, maar waar die verwachting op is gebaseerd wordt volgens indiener niet nader uiteengezet.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In bijlage 1 bij de toelichting van ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op de voorziene indoorspeelvoorziening op het perceel Wallerstraat 127. In paragraaf 2.1 van dit stuk wordt beschreven dat bij de realisatie van het verzoek rekening gehouden moet worden met de Nota Parkeernormen van de gemeente. Deze nota schrijft voor dat per 100 m² BVO van een indoorspeelvoorziening een parkeerbehoefte geldt van 12 parkeerplaatsen. Totaal wordt voorzien in 400 m² ten dienste van een indoorspeelvoorziening (parkeerbehoefte van 48 plaatsen). 350 m² zal behouden worden voor kantoren/printafdeling. Uitgaande van de parkeerbehoefte van een kantoor (1,9 parkeerplaats per 100 m²) leidt dit tot een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte waarin op basis van de Nota Parkeernormen voorzien dient te worden is daarmee 55 parkeerplaatsen. Voorzien wordt in 60 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen.

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan (Artikel 17.3) wordt geborgd dat parkeren ten behoeve de in dit bestemmingsplan aangewezen gronden en bebouwing dient plaats te vinden met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen. De Nota Parkeernormen van de gemeente maakt op haar beurt weer integraal onderdeel uit van de regels, namelijk als bijlage 3. De initiatiefnemer zal bij de verwezenlijking van zijn plannen moeten voldoen aan de regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Teneinde het voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen nog explicieter te borgen zal de inhoud van artikel 17.3 'strakker' worden geformuleerd: *Parkeren ten behoeve van de in dit bestemmingsplan aangewezen gronden en bebouwing dient uitsluitend plaats te vinden op een dusdanige wijze dat volledig wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels.*

Ten aanzien van de parkeerdruk op de openbare weg kan worden aangegeven dat deze in beginsel niet zal toenemen aangezien voorzien moet worden in parkeerplaatsen op eigen terrein. Om parkeren op de openbare weg te voorkomen heeft de gemeente inmiddels, in overleg met omwonenden, de procedure in gang gezet om een parkeerverbod ter hoogte van Wallerstraat 127 in te stellen. Dit is gedaan om tegemoet te komen aan zorgen van omwonenden over de bestaande verkeerssituatie en

parkeerdruk in de Wallerstraat, alsmede in het licht van het voorkomen van overlast van parkeren op de openbare weg door bezoekers van de toekomstige indoorspeelvoorziening. Betreffende omwonenden (bewoners van de Wallerstraat nabij Wallerstraat 127) zijn per brief geïnformeerd over het voorgenomen parkeerverbod en de procedure die daartoe inmiddels is ingezet. Het instellen van een parkeerverbod is overigens formeel niet gekoppeld aan onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Indiener stelt ten onrechte dat in de toelichting wordt beschreven dat naar verwachting 50 parkeerplaatsen noodzakelijk zullen zijn. In paragraaf 2.1 van de 'Nadere toelichting indoorspeelvoorziening' (bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) wordt omschreven dat de verwachting is dat er per dag zo'n 50 auto's naar en van de indoorspeelvoorziening zullen rijden. Dit betreft dus niet parkeerplaatsen, maar de verkeersbelasting van omliggende straten.

Conclusie

Zienswijze leidt deels tot een aanpassing in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Functionele indeling pand Wallerstraat 127, Nijkerk (2)

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet enkel voorziet om een gedeelte van het bestaande pand als indoorspeelvoorziening te exploiteren. Indiener stelt dat de aanduiding die op de plankaart ten behoeve van de indoorspeelvoorziening is opgenomen het gehele bouwvlak betreft. Daarnaast stelt indiener dat onduidelijk is waarom een deel van de nu geldende bestemming 'Tuin' is omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het is juist dat de aanduiding speelvoorziening betrekking heeft op het gehele bouwvlak zoals dat geldt voor het perceel Wallerstraat 127. Om te voorkomen dat de indoorspeelvoorziening groter wordt dan de beoogde 400 m², zal in artikel 3.1.b van de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen dat de bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van de indoorspeelvoorziening niet meer mag bedragen dan 400 m².

Het is eveneens juist dat indiener stelt dat gronden die momenteel de bestemming 'Tuin' hebben, voorgesteld worden te bestemmen als 'Bedrijf'. Dit komt omdat deze gronden door de initiatiefnemer worden voorgesteld in te richten als erf bij de indoorspeelvoorziening en in dat licht zeer waarschijnlijk als ruimte voor parkeren. De bestemming 'Tuin' staat een dergelijke inrichting niet toe, waardoor er aanleiding bestaat de bestemming te herzien. De betreffende gronden worden overigens niet voorzien van een bouwvlak; vergroting van het bestaande gebouw op het perceel Wallerstraat 127 is niet aan de orde.

Conclusie

Zienswijze leidt deels tot een aanpassing in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Bedenkingen bij dierenopvang Van Dijkhuizenstraat 15, Nijkerkerveen (3)

Indiener geeft aan dat het planologisch mogelijk maken van een dierenopvang voor bepaalde soorten dieren (eekhoorns, egels, konijnen, hazen, katten) op het perceel Van Dijkhuizenstraat 15 in Nijkerkerveen ongewenst is. Indiener stelt dat een dergelijke dierenopvang niet past in de (overwegend) woonbebouwing die de omgeving van het perceel Van Dijkhuizenstraat 15 kenmerkt. Tevens stelt indiener dat diverse bouwwerken in het verleden zonder vergunning op het perceel zijn geplaatst. Indiener stelt daarnaast dat de initiatiefnemer van de dierenopvang geen vergunning heeft voor het opvangen van katachtigen. Het is indiener ook niet duidelijk of de dierenopvang beschikt over de juiste papieren, medicijnopslag en kennis over handelingen in geval van ziekte en afvoeren van kadavers. Indiener stelt ook dat diverse opgevangen dieren los op het perceel lopen en soms ontsnappen. Indiener wenst bovenal een limiet aan het aantal dieren dat wordt opgevangen en hoe hierop toegezien wordt.

Indiener stelt dat drie parkeerplaatsen op eigen terrein niet toereikend zijn en trekken de verkeersveiligheid van de voorgestelde parkeeroplossing in twijfel. Tenslotte stelt indiener dat parkeerplaatsen aan de voorzijde van het perceel leiden tot overlast.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Op het perceel Van Dijkhuizenstraat 15 in Nijkerkerveen is al enkele jaren, naast de woonfunctie, een dierenopvang gevestigd. Opgevangen worden eekhoorns, wilde konijnen, hazen, egels en katten. De dierenopvang is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan voor het perceel, waardoor

afgewogen is of er aanleiding bestaat de dierenopvang planologisch (alsnog) mogelijk te maken. Deze afweging is positief uitgevallen, zoals in het bestemmingsplan (meer specifiek in bijlage 2 bij de toelichting 'Nadere toelichting dierenopvang') wordt beschreven.

Door de dierenopvang in onderhavig bestemmingsplan expliciet en op basis van duidelijke regels te bestemmen wordt geborgd dat zowel de dierenopvang als omwonenden na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan rechten kunnen ontfangen aan een duidelijk en actueel bestemmingsplan. Dit is afwijking van het huidige bestemmingsplan dat nog dateert uit de jaren 70 van de vorige eeuw en de bestaande situatie op het perceel die organisch gegroeid is, maar nooit goed planologisch afgewogen en verankerd.

Bij het afwegen of medewerking zou kunnen worden verleend aan het planologisch mogelijk maken van een (kleinschalige) dierenopvang op het perceel Van Dijkhuizenstraat 15 in Nijkerkerveen is het borgen van de leefomgeving van omwonenden een zeer belangrijk uitgangspunt geweest. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd dat slechts bepaalde diersoorten kunnen worden opgevangen (katten, eekhoorns, hazen, egels en konijnen), dat het vloeroppervlak dat gebruikt wordt ten behoeve van de dierenopvang niet meer mag bedragen dan 200 m² en dat op eigen terrein voorzien gaat worden in drie parkeerplaatsen, teneinde de parkeerdruk in de openbare ruimte te minimaliseren.

Indiener stelt ten onrechte dat een dierenopvang niet past in de omgeving van het perceel Van Dijkhuizenstraat 15. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat, mede naar aanleiding van een locatiebezoek, de kleinschalige vorm van dierenopvang zoals deze plaatsvindt op het perceel Van Dijkhuizenstraat 15 te beschouwen is als milieucategorie 1. Dit vanwege het feit dat op het perceel alleen kleine en geen geluidsoverlast gevende dieren worden opgevangen. Milieucategorie 1, met een bijbehorende milieuocontour van 10 meter of minder, leidt niet tot hinder voor de bestaande omgeving. Deze omgeving bestaat uit woningen aan de Van Dijkhuizenstraat, alsmede uit toekomstige in het zogenaamde deelplan 2 in Nijkerkerveen te realiseren woningbouw.

Het is juist dat indiener stelt dat in het verleden zonder vergunning bepaalde bouwwerken op het perceel zijn gerealiseerd. Dit is destijds niet geconstateerd en er is ook niet handhavend tegen opgetreden. Bij het afwegen van het verzoek of medewerking zou kunnen worden verleend aan het planologisch mogelijk maken van de dierenopvang is met de initiatiefnemers afgesproken dat bestaande bouwwerken, gezien de goede staat, kunnen blijven staan, maar dat de vloeroppervlakte die mag worden benut voor de opvang wordt gemaximeerd op 200 m². Hiermee wordt voorkomen dat meer bouwwerken op het perceel worden opgericht.

Indiener geeft aan dat de initiatiefnemer geen vergunning heeft voor het opvangen van katachtigen. Formeel gezien heeft dit geen betrekking op het bestemmingsplan en is dit punt derhalve niet ruimtelijk relevant. Echter kan er wel het een en ander over worden opgemerkt. De ontheffing die de initiatiefnemer (destijds) van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie heeft verkregen voor de opvang van inheemse diersoorten betreft beschermde dieren die van origine thuishoren in onze natuur. Overige onbeschermde diersoorten en huisdieren (zoals katten) zijn op deze ontheffing niet van toepassing. De dierenopvang heeft ontheffing verkregen door te voldoen aan de verplichtingen van het kwaliteitsprotocol uit de 'Beleidsregels kwaliteit opvang beschermde inheemse diersoorten'. Zo worden dieren na overlijden overgebracht naar de vogelopvang in Woudenberg om van daaruit te worden opgehaald door dierencrematorium Naarden. Daarnaast is sprake van vergaande samenwerkingsverbanden met diverse organisaties, zoals opvangcentra en dierenartsen. Ook heeft de dierenopvang een samenwerkingsovereenkomst met dierenambulance Amersfoort, de dierenbescherming en de Gemeente Amersfoort over de opvang van dieren.

Teneinde de overlast voor de omgeving te voorkomen zijn de grenzen van het perceel Van Dijkhuizenstraat 15 de laatste anderhalf jaar voorzien van hekwerken en kan het perceel alleen worden betreden via een 'sluis'. Het ontsnappen van dieren wordt daarmee sterkt bemoeilijkt. Om tegemoet te komen aan de zorg van indiener over de hoeveelheid op te vangen dieren zal in de regels van het bestemmingsplan (artikel 12.1.b) worden vastgelegd dat het aantal katten dat zich vrij op het erf kan bewegen wordt gemaximeerd op 20. Uit overleg met omwonenden is namelijk gebleken dat de zorgen van omwonenden zich met name richten op de opvang van katten en dat de opvang van andere genoemde dieren niet tot zorgen leidt.

Ten aanzien van parkeren wordt in onderhavig bestemmingsplan de eis opgenomen dat initiatiefnemer dient te voorzien in drie parkeerplaatsen op eigen terrein. In de huidige situatie is er feitelijk maar één volwaardige parkeerplaats op eigen terrein aanwezig. Door dit aantal uit te breiden met twee parkeerplaatsen is er parkeergelegenheid voor de bewoners van het perceel, alsmede voor de bezoekende dierenambulance en andere bezoekers van de dierenopvang. De te realiseren parkeerbox aan de voorzijde van het perceel komt min of meer haaks op de Van Dijkhuizenstraat en

heeft als doel het voorkomen van het niet gestructureerd en in dat geval onveilig parkeren op de openbare weg.

Conclusie

Zienswijze leidt deels tot aanpassingen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Detailhandel in volumineuze goederen op bedrijventerreinen (4)

Indiener geeft aan dat in onderhavig bestemmingsplan een andere bestemmingssystematiek wordt gehanteerd ten opzichte van detailhandel in volumineuze goederen dan bij het geldende bestemmingsplan Herziening De Smidspol/Nijkerk. Indiener verzoekt de bestaande regeling te handhaven.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Met onderhavig bestemmingsplan worden regelingen uit diverse geldende bestemmingsplannen in een nieuw bestemmingsplan ondergebracht. Niet alle bestaande regelingen voor detailhandel komen momenteel overeen. Dit geeft aanleiding om een actuele en eensluidende systematiek op te stellen. Abusievelijk is in onderhavig ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat volumineuze detailhandelsbedrijven bij recht zijn toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 5.1 sub m van de regels). Dit is niet overeenkomstig het gemeentelijke Detailhandelsbeleid 2013+ waarin is opgenomen dat het college, onder voorwaarden medewerking kan verlenen aan detailhandel in volumineuze goederen op bedrijventerreinen. Om onderhavig bestemmingsplan voor wat betreft detailhandel op bedrijventerreinen in overeenstemming te brengen met het huidige detailhandelsbeleid wordt voorgesteld detailhandel in volumineuze goederen niet als recht toe te staan, maar als afwijkingmogelijkheid zoals reeds beschreven is in artikel 5.6.1 sub b van de regels van onderhavig ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassingen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Planaanpassingen

2.1 Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Onderstaand wordt ingegaan op welke aanpassingen worden voorgesteld door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassingen in de toelichting (nav zienswijzen)

- In paragraaf 2.2.1 zal worden opgenomen dat de bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van de op het perceel Wallerstraat 127 in Nijkerk voorgestelde indoorspeelvoorziening niet meer mag bedragen dan 400 m².
- In paragraaf 2.2.2 zal worden opgenomen dat het aantal katten dat zich vrij op het erf van de dierenopvang op het perceel Van Dijkhuizenstraat 15 in Nijkerkerveen mag bewegen wordt gemaximeerd op 20.
- In paragraaf 2.2.3 zal worden toegevoegd dat naast de in de paragraaf 2.2.3 genoemde onderwerpen ook het geldende detailhandelsbeleid van de Gemeente Nijkerk zal worden verwerkt in de planologische regeling voor de gronden die deel uitmaken van het bedrijventerrein De Smidspol.

Aanpassingen in de regels (nav zienswijzen)

- In artikel 3.1 sub b zal worden toegevoegd dat de bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van een indoorspeelvoorziening niet meer mag bedragen dan 400 m².
- Artikel 5.1 sub m zal worden verwijderd.
- In artikel 12.1.b zal worden toegevoegd dat het aantal katten dat zich vrij op het erf van de dierenopvang mag bewegen wordt gemaximeerd op 20.
- Artikel 17.3 zal als volgt worden geformuleerd: Parkeren ten behoeve van de in dit bestemmingsplan aangewezen gronden en bebouwing dient uitsluitend plaats te vinden op een dusdanige wijze dat volledig wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels.

Aanpassingen in de regels (ambtshalve)

In artikel 5.1 wordt onder sub bb beschreven dat stankhindergevoelige bedrijven niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-geurzone'. Gebleken is dat deze geurzone niet meer aan de orde is. De vaste afstand van het (agrarisch) bedrijf dat de geurzone voorheen veroorzaakte is door middel van de geurverordening teruggebracht naar 50 meter. Deze afstand, gemeten vanaf het bouwvlak van het bedrijf, raakt het plangebied niet. Het agrarisch bedrijf wordt overigens door het laten vervallen van deze aanduiding niet belemmerd in de bedrijfsmogelijkheden:

- In artikel 5.1 zal sub bb worden verwijderd.
- In artikel 5.6.1 zal sub c worden verwijderd.

Aanpassingen op de verbeelding (ambtshalve)

- De gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone' zal worden verwijderd van de verbeelding.