

Notitie zienswijzen en planaanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3

1. Zienswijzen

1.1 Inleiding

Van donderdag 4 december 2014 tot en met woensdag 14 januari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend, namelijk door Bos Bouwplan Begeleiding, namens de heer M. Doppenberg en door de Gasunie. In dit hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1.2 Zienswijze Bos Bouwplanbegeleiding Barneveld, namens de heer M. Doppenberg (Penningweg 3A, Hoevelaken)

- **Bestemmingswijziging groenstrook Oosterinslag 4 en 6, Hoevelaken**

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het wijzigen van een bestemming van een groenstrook naar (gedeeltelijk) de bestemming Bedrijventerrein nabij de percelen Oosterinslag 4 en 6 in Hoevelaken. Indiener woont in de omgeving van de betreffende strook grond en geeft aan dat door deze wijziging, en de reeds plaatsgevonden kap van de houtwal, het bedrijventerrein in het landschap priemt en een deel van de voormalige groenstrook benut kan worden voor bedrijfsmatige activiteiten die zijn woon- en leefgenot verstoren.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De groenstrook waar indiener in zijn zienswijze naar verwijst betreft een groenstrook op de grens van het bedrijventerrein Hogebrink en het buitengebied aan de noordoostelijke zijde van de bebouwde kom van Hoevelaken. De gemeente is verzocht of zij bereid zou zijn de groenstrook te verkopen. Hier is positief op gereageerd, met inachtneming van een aantal randvoorwaarden voor de kopers. Zo is afgestemd dat de verkoop slechts zou kunnen plaatsvinden onder de voorwaarde dat het verkochte niet benut wordt ten behoeve van het oprichten van gebouwen, teneinde de openheid van het landschap te borgen.

De groenstrook wordt door de gemeente verkocht als twee gescheiden percelen. Het verkochte betreft enerzijds een strook grond met een breedte van vijf meter aan de oostzijde van het perceel Oosterinslag 4, een bedrijfsperceel waarvoor reeds de bestemming Bedrijventerrein geldend is. Anderzijds betreft het een strook grond aan de westzijde van het perceel Veenwal 17, een agrarisch perceel waarvan de eigenaar het verkochte wil benutten ten behoeve van agrarische activiteiten.

Het voorgestelde (en tevens met onderhavig ontwerpbestemmingsplan mogelijk te maken) gebruik voorziet niet in een vergaande aantasting van de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Het is juist dat indiener stelt dat de voormalige groenstrook door het wijzigen van de bestemming wel deels benut kan worden voor bedrijfsmatige activiteiten die, in tegenstelling tot het eerder gebruik als houtwal, het groene karakter onder druk kan zetten. Echter moet opgemerkt worden dat binnen de bestemming Bedrijventerrein, voor zover deze betrekking heeft op de groenstrook, geen gebouwen mogen worden opgericht. Het resterende deel van de groenstrook, dat overigens qua oppervlakte groter is dan het deel dat als Bedrijventerrein wordt voorgesteld te bestemmen, krijgt de bestemming Agrarisch met waarden. Ook binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Zeker met laatstgenoemde bestemming wordt geborgd dat de betreffende gronden een 'groene' uitstraling behouden.

Met de koper van de strook grond waarvan wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen in Bedrijventerrein is overeengekomen dat hij, teneinde te markeren waar bedrijfsmatige activiteiten ophouden en 'het buitengebied begint', voorziet in het plaatsen van een erfafscheiding.

In navolging van het voorgaande moet vermeld worden dat de nu (nog) geldende bestemming Groen niet inhoudt dat de eerder bestaande houtwal per definitie behouden zou blijven. Ook zonder wijziging van de bestemming hadden er redenen kunnen bestaan om de houtwal uit te dunnen, danwel anderszins van karakter te laten veranderen. Ook in dat geval was het uitzicht van indiener op het bedrijventerrein, wellicht in zijn ogen ten nadele, veranderd. Door de voorgestelde wijziging van de bestemming 'schuift' de bestemming Bedrijventerrein zo'n vijf meter in de richting van het perceel van indiener op. Gezien de afstand van de woning van indiener tot het bedrijventerrein, meer dan 150 meter, moet geconstateerd worden dat er door de wijziging van de bestemming geen sprake is van een grove aantasting van de directe woon- en leefomgeving van indiener.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld in paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan bovenstaande beschouwing op het herbestemmen van de groenstrook tussen Oosterinslag 4 en 6 en Veenwal 17 op te nemen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

- **Procedureverloop bestemmingsplannen met betrekking op groenstrook naast Oosterinslag 4 en 6, Hoevelaken**

Indiener geeft aan dat het procedureverloop omtrent diverse bestemmingsplannen die betrekking hebben op de groenstrook naast de percelen Oosterinslag 4 en 6 in Hoevelaken hem bevreemdt. Eerder maakte het stuk grond volgens indiener deel uit van het bestemmingsplan Bedrijventerrein 2, vastgesteld in mei 2012. De groenstrook werd daarna meegevoerd in het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 1, vastgesteld in mei 2014. Vervolgens werd het ontwerpbestemmingsplan Hoevelaken 2014 ter inzage gelegd, waarbinnen de groenstrook de bestemming Groen kreeg/behield. Nog voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Hoevelaken 2014 is vervolgens onderhavig ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3 ter inzage gelegd waarin wordt voorgesteld de bestemming van de groenstrook te wijzigen naar gedeeltelijk de bestemming Bedrijventerrein en gedeeltelijk de bestemming Agrarisch met waarden. Bij indiener roept deze gang van zaken vragen op en volgens indiener is er mogelijk sprake van oneigenlijk gebruik van bevoegdheden door de gemeente.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De afgelopen jaren heeft de Gemeente Nijkerk bestemmingsplannen ouder dan tien jaar geactualiseerd. Het is juist dat indiener beschrijft dat in dit kader in mei 2012 het bestemmingsplan Bedrijventerrein 2 door de raad is vastgesteld en dat de groenstrook tussen Oosterinslag 4 en 6 en Veenwal 17 binnen dit bestemmingsplan bestemd is als Groen. Op basis van de actualisatie van bestemmingsplan is vervolgens gestart met een nieuwe systematiek van bestemmingsplannen maken. Het betreft bestemmingsplannen waarin meerdere locaties/onderwerpen tegelijk worden bestemd. Het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 1, vastgesteld in mei 2014 is zo'n bestemmingsplan. De groenstrook tussen de percelen Oosterinslag 4 en 6 en Veenwal 17 is in dit bestemmingsplan opgenomen, aangezien er in het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 1 een correctie is doorgevoerd in de bestemmingsregeling voor bedrijventerrein Hogebrink. De bestemming van de groenstrook tussen Oosterinslag 4 en 6 en Veenwal 17 is echter in dit bestemmingsplan niet gewijzigd ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein 2.

Op basis van de ambitie om bestemmingsplannen actueel te houden, qua systematiek eenduidig te maken en verder op te schalen is in 2014 gestart met het opstellen van één bestemmingsplan voor de kern Hoevelaken. Het betreft het bestemmingsplan Hoevelaken 2014. In dit bestemmingsplan worden reeds geactualiseerde bestemmingsplannen met betrekking op de kern Hoevelaken, waaronder Bedrijventerrein 2, en Hoevelaken-Noord, maar ook op Hoevelaken betrekking hebbende onderdelen van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 1 meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen worden echter niet meegenomen. Om die reden behoudt de groenstrook in het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 de bestemming Groen.

Gedurende de termijn dat het bestemmingsplanprocedure Hoevelaken 2014 in procedure is gebracht is ook gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan waarin diverse locaties/onderwerpen bestemd worden. Het betreft onderhavig bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3. In dit plan worden, in tegenstelling tot het bestemmingsplan Hoevelaken 2014, wel nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Waaronder het herbestemmen van groenstroken die de gemeente recent verkocht heeft.

Bovenstaand is aangegeven hoe reeds vastgestelde en nog niet vastgestelde bestemmingsplannen die betrekking hebben gehad of betrekking hebben op de groenstrook tussen de percelen Oosterinslag 4 en 6 en Veenwal 17 zich tot elkaar verhouden. Het is onjuist dat indiener stelt dat er sprake is van een oneigenlijk gebruik van bevoegdheden door de gemeente. Derhalve is er geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aan te passen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Behandeling zienswijze Gasunie Transport Services B V

Gasunie Transport Services B V (vanaf nu; indiener) geeft aan om, in het belang van het borgen van haar bedrijfsvoering, enkele zaken nader te regelen in het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3. Hieronder worden de betreffende suggesties van indiener samengevat en van een reactie voorzien.

- **Toepassen terminologie Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)**

Indiener stelt dat in artikel 12.1 van de regels, onder c wordt gesproken over een 'veiligheidszone'. Het verzoek is om de terminologie uit het Bevb toe te passen. In dat geval dient het begrip 'veiligheidszone' gewijzigd te worden in het begrip 'belemmeringenstrook'. Daarnaast stelt de indiener voor om de regeling inzake afwijken van de bouwregels in artikel 12.3.1 aan te passen conform artikel 14, derde lid Bevb. Artikel 12.3.2 kan dan in zijn geheel achterwege worden gelaten.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het begrip 'veiligheidszone' in artikel 12.1 van de regels zal conform het Bevb gewijzigd worden in 'belemmeringenstrook'. Tevens zal artikel 12.3 van de regels aangepast worden conform artikel 12, derde lid Bevb. Deze komt dan als volgt te luiden:

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Artikel 12.3.2 zal uit de regels verwijderd worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze gewijzigd.

- **Rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen**

Indiener stelt dat in 'artikel 12.4.1', onder f, het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen moet worden toegevoegd. Dit om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen wordt toegevoegd aan artikel 12.4.1 van de regels onder f. Artikel 12.4.1, sub f komt als volgt te luiden: *het planten of rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen*

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze gewijzigd.

2. Planaanpassingen

2.1 Naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (zie hoofdstuk 1 van deze notitie) worden de volgende aanpassingen voorgesteld.

Aanpassingen in de toelichting

- In paragraaf 2.2.3 wordt een nadere toelichting opgenomen op het herbestemmen van de groenstrook tussen Oosterinslag 4 en 6 en Veenwal 17.

Aanpassingen in de regels

- In artikel 12.1 onder c wordt het begrip 'veiligheidszone' gewijzigd in 'belemmeringenstrook'.
- Artikel 12.3 wordt als volgt herschreven:

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

- Artikel 12.4.1 onder f wordt gewijzigd in: *het planten of rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen*

Aanpassingen op de verbeelding

- Niet van toepassing

2.2 Naar aanleiding van ambtshalve inzichten

Naast aanpassingen in het bestemmingsplan die worden voorgesteld aan te brengen naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie is er ook aanleiding enkele ambtshalve aanpassingen aan te brengen. Meest voorname ambtshalve aanpassing betreft het corrigeren van bouwmogelijkheden bij Woonzorgcentrum De Pol (voorheen Zilverschoon) aan de Vetkamp in Nijkerk. Recent is gebleken dat naar aanleiding van het actualiseren van bestemmingsplannen in het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 bouwmogelijkheden op het terrein van De Pol per abuis (deels) zijn weggefallen. Op basis van een ambtshalve aanpassing wordt voorgesteld dit bij de vaststelling van onderhavig ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3 te corrigeren.

Hieronder wordt ingegaan op de diverse ambtshalve aanpassingen.

Aanpassingen in de toelichting

- *Hoofdstuk 1 Inleiding*
1.1 Aanleiding / 1.2 Plangebied / 1.3 Geldende bestemmingsplan
Aan de locaties waar het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3 betrekking op heeft wordt de correctie van bouwmogelijkheden bij Woonzorgcentrum De Pol in Nijkerk toegevoegd.

- *Hoofdstuk 2 Planbeschrijving*
2.3 Correctie geldende bestemmingsplannen
Toegevoegd wordt de paragraaf 2.3.4 waarin een beschrijving wordt opgenomen waarom de bouwmogelijkheden bij Woonzorgcentrum De Pol in Nijkerk worden gecorrigeerd.
- *Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid*
5.2 Verslag zienswijzen
Beschreven zal worden hoe de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure is doorlopen en hoe is omgegaan met de ingediende zienswijzen. Ook zal de vaststelling van het bestemmingsplan worden beschreven.

Aanpassingen in de regels

- De bestemmingsregeling zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan Zilver schoon, herziening verpleeghuislocatie, vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 21 februari 2008, zal worden overgenomen in de regels van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3 voor zover deze betrekking heeft op de te corrigeren bouwmogelijkheden bij Woonzorgcentrum De Pol.
- Artikel 16.3 Parkeernormen wordt aangescherpt met de zinsnede 'of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen' teneinde expliciet te maken dat op basis van de gemeentelijke parkeernormen ook kan worden afgeweken van parkeernormen, bijvoorbeeld in de vorm van afkopen van de parkeerbehoefte zoals dit beschreven is in de Nota Parkeernormen. Artikel 16.3 komt als volgt te luiden: *Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.*

Aanpassingen op de verbeelding

- *Vetkamp 85, Nijkerk*
Aan de verbeelding van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3 zal worden toegevoegd een gedeelte van het perceel Vetkamp 85 in Nijkerk. Op dit perceel zal een per abuis in het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 weggevallen bouwvlak worden opgenomen. Op onderstaande afbeeldingen wordt weergegeven welk bouwvlak het betreft en wordt duidelijk dat het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 is weggevallen.

Abbeelding 1; uitsnede bestemmingsplan Zilver Schoon, herziening verpleeghuislocatie (omcirkeld het bouwvlak dat zal worden gecorrigeerd)



Abbeelding 2; uitsnede geldend bestemmingsplan Nijkerk 1 (betreffend bouwvlak ontbreekt)

