

# **Notitie zienswijzen en ambtshalve planaanpassingen**

Ontwerpbestemmingsplan Deelplan 1a Nijkerkerveen

# 1. Zienswijzen

## 1.1 Inleiding

Van donderdag 29 november 2018 tot en met woensdag 9 januari 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan Deelplan 1a Nijkerkerveen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Eén door de bewoner/eigenaar van de Talmastraat 18, 3864 DE, Nijkerkerveen. De tweede door de adviseur van de eigenaar van de Van Dijkhuizenstraat 62C, 3864 DW, Nijkerkerveen.

De zienswijze van de bewoner/eigenaar van de Talmastraat 18 is in gezamenlijk en constructief overleg komen te vervallen. In lijn met het doel van de ingediende zienswijze is door de gemeente een maatwerk toegezegd voor een voor deze indiener relevant pand.

Over de ander ingediende zienswijze van de eigenaar van de Van Dijkhuizenstraat 62C is ook gezamenlijk overleg geweest. Door de adviseur is echter aangegeven dat zij de ingediende zienswijze vooralsnog niet in willen trekken. Hieronder volgt de zienswijze en de reactie van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk

### **Zienswijze ingebracht door de adviseur van Van Dijkhuizenstraat 62C, 3864 DW, Nijkerkerveen.**

- 1 Opdrachtgever maakt zicht zorgen over zijn ongestoorde bedrijfsvoering in relatie met de te bouwen woningen. Volgens de toelichting kwalificeren wij het gebied qua milieuzonering als gemengd gebied. Dit is niet juist er is geen sprake van een gemengd gebied omdat er geen sprake is van functiemenging in het gebied. Er moet uitgegaan worden van de kwalificatie rustig woongebied. Hierdoor zal een andere richtafstand moeten worden aangehouden van 50 meter voor bedrijven met een milieucategorie 3.1. Indien gemeente toch binnen de 50 meter afstand wil gaan bouwen zal er een gedegen milieu zoneringsonderzoek aan ten grondslag moeten liggen. Daarnaast heeft u twijfels of de afstand tussen het bedrijf en de woonkavels wel 30 meter is omdat dit via ruimtelijke plannen niet goed na te meten is.
- 2 In de plantoelichting op pagina 19 is een langzaamverkeer brug te zien over de watergang richting het kerkhof. In bewonersoverleg is aangegeven dat er geen langzaam verkeersverbinding wordt aangelegd tussen het woongebied richting de Van Dijkhuizenstraat. Indiener wil graag een bevestiging dat deze verbinding er definitief niet komt.
- 3 U geeft aan dat de richtafstand tussen bedrijfskavel en te bouwen woningen volgens u niet voldoet aan de VNG-richtlijnen omdat er geen gedegen onderzoek is gedaan naar dit specifieke bedrijf. U heeft aangegeven dat er een milieuonderzoek m.b.t uw bedrijf alsnog zou moeten plaatsvinden.
- 4 Volgens u is het mogelijk om d.m.v. de vergunningsvrije bouwwerken geluidsgevoelige functies te realiseren.

## Reactie College van burgemeester en wethouders

1. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen dat zijn bedrijfsvoering in gevaar komt i.v.m. de bouw van de woningen in Deelplan 1a. Indiener twijfelt of er sprake is van gemengd gebied. De Raad van State heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen/Holkerveen in zijn uitspraak duidelijk aangegeven dat er sprake is van een gemengd gebied. Wij gaan hier dan ook vanuit en daardoor wordt voldaan aan de VNG-richtlijnen die hiervoor gelden. Hierdoor kan de afstand tussen de bedrijven en woningen teruggebracht worden tot 30 meter. Wat betreft de schaaltekening hebben wij opdracht gegeven om deze te laten maken en hebben die als bijlage bijgevoegd.
2. Wij kunnen u bevestigen dat er geen sprake is van de aanleg van verbinding voor langzaam verkeer.
3. Indiener van de zienswijze geeft aan dat het onderzoek noodzakelijk is naar het specifiek bedrijf van de indiener van de zienswijze en niet volstaan kan worden met de verwijzing naar de generieke aanduiding van categorie 3.1. op dit kavel. Gebleken is dat de eigenaar van de Van Dijkhuizenstraat 62C pas op de dag van indiening van de zienswijze een aanvraag om milieuvergunning heeft ingediend terwijl indiener aangeeft dat zijn bedrijf er al enige tijd zit.

Wij zijn daarnaast van mening dat, ook met de nu ingediende aanvraag voor een milieuvergunning van dit specifieke bedrijf, een nader onderzoek niet nodig is. Wij hebben dit voorgelegd aan Tauw die de milieunotitie bij het bestemmingsplan hebben gemaakt. Zij geven aan dat door vestiging van het bedrijf er niets veranderd aan de conclusie van het milieuonderzoek die in het kader van dit bestemmingsplan is gedaan. Wij zijn een tijd geleden gestart met het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 1a en in juni 2018 een onderzoek laten uitvoeren ter voorbereiding van dit bestemmingsplan. Daarbij is rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden maximaal 3.1 bedrijven. Op dat moment was er geen milieumelding van de eigenaar van de Van Dijkhuizenstraat 62C bij ons bekend of ingediend.

Wij hebben dan ook geen rekening kunnen houden met dit specifieke bedrijf. Deze locatie is wel beoordeeld op de maximale categorie 3.1. door Tauw. Door de indiener van de zienswijze is pas een melding ingediend gelijktijdig met het indienen van een zienswijze. Uit deze melding zal moeten blijken dat het bedrijf voldoet aan categorie 3.1 of lager. Als blijkt dat het bedrijf een hogere categorie heeft dan is dat in strijd met het bestemmingsplan Nijkerkerveen/Holkerveen. Indien in het kader van de milieumelding blijkt dat alsnog een onderzoek nodig is dan zal dit door de eigenaar van de Van Dijkhuizenstraat 62C moeten worden uitgevoerd en aangeleverd. Als de indiener (eigenaar van de Van Dijkhuizenstraat 62C) past binnen 3.1 categorie wordt er voldaan aan de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

4. Wij hebben in het gesprek met de indiener van de zienswijze ook gehad over de vergunningvrije bouwwerken. Hiervoor is een aanduiding aangebracht in de verbeelding die alleen bijgebouw toestaat waarin geen woonfunctie is toegestaan. Daarmee is dit voldoende en volgens de wettelijke kaders in het bestemmingsplan verwerkt. Door deze regeling is ook het gebruik van vergunningvrije gebouwen voor woonfuncties uitgesloten. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: "Voorts

wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen." In dit geval is van die mogelijkheid gebruik gemaakt gelet op de uitwaartse milieuzonering van de bedrijven aan de Van Dijkhuizenstraat en de Talmastraat sprake van een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van enkele woonpercelen. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het gebruiken van delen van die percelen, leiden ertoe dat er geen sprake is van een erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van de Bor. Wij zullen in de toelichting dit nog in het bestemmingsplan aanvullen.

### **Conclusie:**

Wij zullen in het bestemmingsplan in de toelichting het onderdeel vergunningsvrije bouwwerken aanscherpen. Wij zullen de indiener ook een kaart toezenden waaruit blijkt dat de afstand van 30 meter klopt en voldoet aan de richtlijnen m.b.t. het vergunningsvrije bouwwerken.

De ingediende zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren.

### Ambtshalve wijzigen.

Ambtshalve willen wij een kleine wijziging in de verbeelding doorvoeren. Op de verbeelding is een contourlijn gezet ter hoogte van de percelen Talmastraat 12 en 20. Deze lijn zal worden aangepast aan beide zijden.