



Raadsvoorstel



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Herziening De Smidspol.
Voorstelnummer: 2012-099
Korte inhoud: Aanleiding voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan "herziening De Smidspol" is een verzoek van de ontwikkelaar, eigenaar van het perceel. De herontwikkeling betreft omzetten van horeca bestemming in bedrijvenbestemming, plaatsing van een reclamemast en verwijderen van de geurzone van de plankaart. De vestiging van het fastfood-restaurant wordt verplaatst op, naar het op dit moment nog, grondgebied van Putten.

Datum:	29 november 2012	Portefeuillehouder:	Wethouder Windhouwer
Agendapuntnummer:		Raadscommissie:	Grondgebied

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen te behandelen zoals verwoord is in bijgevoegde zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan herziening De Smidspol ongewijzigd vast te stellen.
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Toelichting:**Inleiding**

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijventerrein De Smidspol. Het bedrijventerrein ligt binnen de gemeenten Nijkerk en Putten. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Smidspol'. Dit bestemmingsplan is zowel door de raad van de gemeente Nijkerk als die van de gemeente Putten op 4 oktober 2007 als één bestemmingsplan vastgesteld. Aan het bestemmingsplan heeft destijds een stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag gelegen. Deze verkaveling is beperkt in het geldende bestemmingsplan vastgelegd. Op dit moment zijn er concrete plannen voor de vestiging van een fastfood-restaurant op het bedrijventerrein evenals een reclamemast. De beoogde locatie van de nieuwe horecavestiging en de reclamemast is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Verder is de ligging van de geurzone veranderd door gewijzigd beleid van de gemeente Nijkerk. Om de geplande realisatie mogelijk te maken dient het bestemmingsplan partieel te worden herzien. Daarbij is sprake van twee herzieningen. De nieuwe locatie van het fastfood-restaurant ligt in de gemeente Putten, de reclamemast en het verwijderen van de geurzone van de plankaart in de gemeente Nijkerk. Omdat het bedrijventerrein binnen twee gemeenten ligt dienen twee separate plannen te worden opgesteld. Dit plan bevat voor wat betreft de regels en de verbeelding uitsluitend de reclamemast en de verwijdering van de aanduiding horeca en geurzone. Deze liggen binnen de gemeente Nijkerk. Voor de horecavestiging wordt de bestemmingsplanprocedure in de gemeente Putten doorlopen. Omdat het echter gaat om een integrale ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat de toelichting van het bestemmingsplan in op het geheel, dus ook de verplaatsing van de horeca vestiging. Tegen deze herontwikkeling van het Nijkerkse deel zijn een 6 tal zienswijzen ingediend. Zie hiervoor de bijgevoegde zienswijzennota.

Beoogd effect

Met de planologische maatregel wordt beoogd om medewerking te verlenen aan verplaatsing van het fastfood restaurant, plaatsing van een reclamemast en verwijderen van de geurzone.

Argumenten

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het college het gemeentelijke orgaan dat belast is met de voorbereidingen voor het wijzigen van bestemmingsplannen. Met de tervisielegging van de partiële herziening is de bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 februari 2012 tot en met woensdag 4 april 2012 gedurende 6 weken terinzage gelegen. Tegen het plan zijn 6 zienswijzen ingediend. Na deze termijn van inzage dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Zienswijzen

Behandeling zienswijzen

Voorgesteld wordt om de ingediende zienswijzen ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren. Voor nadere uitleg en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar de zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Herziening De Smidspol te Nijkerk.

Economische uitvoerbaarheid

De locatie is in eigendom van de ontwikkelaar Slingerland. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn legeskosten in rekening gebracht. Daarnaast is er een overeenkomst gesloten dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De kosten zijn dan ook gedekt door de in rekening gebrachte leges. De financieel- economische uitvoerbaarheid is dan ook gewaarborgd. Er hoeft daardoor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Kantttekeningen

n.v.t.

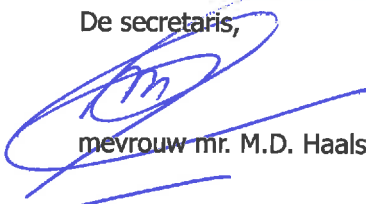
Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en De Stad Nijkerk en ter beschikking gesteld op [www.ruimtelijke plannen.nl](http://www.ruimtelijke_plannen.nl) en terinzage gelegd bij de publieksbalie.

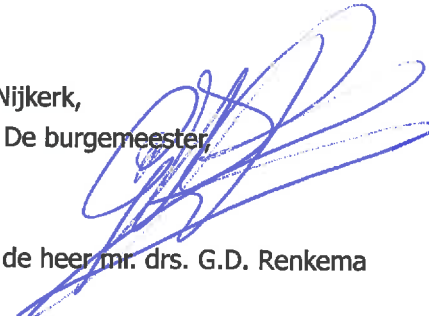
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

De burgemeester



mevrouw mr. M.D. Haalstra



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2012-099

De raad van de Gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 02 oktober 2012

gelet op

- het gegeven dat er 6 zienswijzen zijn ingediend gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen;
- het voorstel van het College van burgemeester en wethouders om het ontwerpbestemmingsplan herziening De Smidspol, ongewijzigd vast te stellen;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen zoals verwoord in de zienswijzennota ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan herziening De Smidspol, ongewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

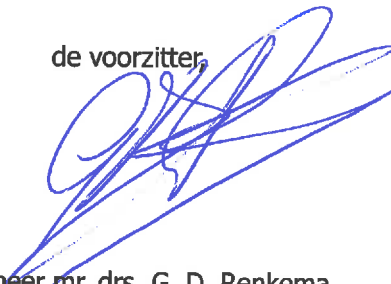
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de Gemeente Nijkerk
d.d. 29 november 2012

de griffier,



de heer O. Van Kolck

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. Renkema

ZIENSWIJZENNOTA

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

‘Herziening De Smidspol’ te Nijkerk

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening Smidspol, te Nijkerk heeft van donderdag 22-02-2012 tot en met woensdag 04-04-2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 6 zienswijzen ontvangen, waarvan nr. 1 tot en met nr. 5 gelijk aan elkaar zijn.

Nr.	Naam	Adres
1	P.H. Weller	Arlersteeg 31 (Putten)
2	G.M. Weller	Arlersteeg 31-A(Putten)
3	W. van de Klok	Arlersteeg 30 (Putten)
4	Stichting Natuur en Milieuzorg Noord-West Veluwe	P.A. Kievitslaan 25 (Nijkerk)
5	Stichting Vrienden van het Putter Stoomgemaal	Arlersteeg 30-32(Putten)
6	DL Advies, namens G.J. en G.H. Broekhuis	Hardenbergerweg 18 (Putten)

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en daarbij de reactie van het College van burgemeester en wethouders.

De zienswijzen nr. 1 tot en met nr. 5

Lichthinder van reclamemast

Gesteld wordt dat de geplande reclamemast zal zorgen voor grote lichtvervuiling en afbraak doet aan, het door de Europese Unie tot Natura-2000 aangewezen gebied, Polder Arkemheen.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er een reclamemast tot maximaal 30 meter gebouwd kan worden op het toekomstig bedrijventerrein Smidspol. In het ontwerp bestemmingsplan hebben wij al aangegeven dat de reclamemast een geringe maar verwaarloosbare toename van lichtuitstraling tot gevolg zou hebben voor het Natura 2000 gebied. Wij hebben, om dit te kunnen bevestigen, een lichtonderzoek laten uitvoeren. De conclusie uit dit rapport luidt als volgt:

“Reclameverlichting wordt met betrekking tot lichthinder getoetst aan een tweetal aspecten. Dit is enerzijds de uitstraling van licht naar aanliggend gebied en anderzijds aan de helderheid van het object gerelateerd aan omliggend gebied en het oppervlak van het object. Het reclameobject als behandeld in voorliggend schrijven is, als omschreven in de richtlijn, gelegen in omgevingszone E2. Het reclameobject staat langs de snelweg en aan de overzijde is een Natura2000 gebied gelegen. In de beoordeling is dit gebied wel meegenomen in de overwegingen om enkele mogelijke hinder te voorkomen.

Lichthinder gerelateerd aan verlichtingssterkte

Voor de hoeveelheid licht afkomstig van het object wat naar omliggend gebied uitstraalt geldt dat, voor zowel het Natura2000 gebied als de omliggende bebouwing, het reclameobject ruimschoots binnen de gestelde grenswaarden blijft. In de overweging is er zelfs voor gekozen om de omgevingszone te verzwaren naar E1 met als reden geen enkele lichthinder te willen creëren in het Natura2000 gebied”.

Lichthinder gerelateerd aan de helderheid van het object

Op basis van de maximale helderheid (luminantie) van het reclameobject in omgevingszone E2 kan worden gesteld dat het reclameobject zonder aanpassing niet voldoet aan de gestelde grenswaarden. De grenswaarde voor luminantie ligt op 400 cd/m² binnen omgevingszone E2. Het behandelde reclameobject beschikt over een luminantie van 700 cd/m² wat betekent dat dit 300 cd/m² te hoog uitkomt. Bovenstaande overschrijding van de grenswaarde kan worden bijgesteld door het dimmen van het reclameobject naar 70% van het lichtniveau. Dit is een relatief simpele oplossing welk zeer effectief is. Wanneer het reclameobject met 30% wordt gedimd zal de installatie aan alle gestelde grenswaarden voldoen.”

De aanbeveling m.b.t. het dimmen van het licht, zullen wij opnemen en vastleggen in de toelichting van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft verklaard dat de aanbeveling m.b.t. het dimmen van het licht zal worden opgevolgd. Hierdoor zal gewaarborgd worden dat ook wordt voldaan aan deze norm om lichthinder voor de omgeving te voorkomen.

Fastfoodketen

Lichtvervuiling door lichtreclame, zwerfafval achtergelaten plastics etc. zal negatieve effecten hebben op kernkwaliteiten van Arkemheen. Er is ook al een fastfood keten beschikbaar aan de A28(Strand Horst) op nauwelijks 5 km afstand. Is dit niet wat overdreven? Ook is er al een fastfood nabij de A-30 in de gemeente Barneveld.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Deze zienswijze is ook toegezonden aan de gemeente Putten. Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de reclamemast is de gemeente Nijkerk hiervoor de aangewezen rechtspersoon. Voor het deel dat betrekking heeft op de horecagelegenheid is deze zienswijze, niet ontvankelijk omdat deze op grondgebied van de gemeente Putten is gelegen. Deze zienswijze zal door gemeente Putten worden beantwoordt. Voor wat betreft lichtvervuiling door lichtreclame aan bedrijfspanden kan opgemerkt worden dat hier regels voor zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan waaraan reclame-uitingen moeten voldoen. Zoals reclame-uitingen dienen in het architectonisch ontwerp worden meegenomen. Maximaal 1 reclame-uiting per gevel. In het midden van het gebouw en op maximaal 10 meter hoogte en met een maximale afmeting van 2x10 meter.

Hoofdstuk 5.2 “maatschappelijke uitvoerbaarheid”.

In hoofdstuk 5.2 wordt vermeld dat het vooroverleg ex. Art. 3.1.1 van het BOR niet nodig is omdat geen belangen van de Provincie Gelderland in het geding zijn. Indieners van de zienswijzen delen deze mening niet, aangezien naar hun mening met name de indringende reclamemast van 30 meter hoog, duidelijk conflicteert met het provinciaal- en rijksbeleid (borging landschappelijke kernwaarden te weten extreme openheid en Natura 2000 belangen nl. bescherming kwalificerende soorten door Europese aanwijzing van polder Arnhemse.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Voor dit bestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gevolgd conform de daarvoor geldende wettelijke richtlijnen. Daarbij is afgezien van het houden van vooroverleg omdat er geen belangen van andere overheden in het geding zijn. De provincie heeft desgevraagd bevestigd dat wij juist gehandeld hebben.

Zienswijze nr. 6

Mate van bebouwing

Volgens de gemeente is dit gebied een categorie 2 omgeving (bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing in een overig agrarische omgeving). Volgens de fam. Broekhuis zal dit gebied echter getypeerd moeten worden als een categorie 1 omgeving, namelijk Bebouwde kom met stedelijk karakter.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Er is gekozen voor deze categorie (bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing in een overig agrarische omgeving). Wij zijn van mening dat dit een goede omschrijving is van de omliggende en aan de overzijde liggende gronden en aanwezige bebouwing. agrarische bebouwing, een forelvisvijver etc.

Hierdoor is er meer sprake van een gemengd gebied en zeker niet van een stedelijk karakter.

Uitbreiding bedrijf

Met de plannen wordt de afstand waarbinnen geurgevoelige objecten zich kunnen vestigen teruggebracht van 100 naar 50 meter. Hierdoor maakt opdrachtgever zich zorgen voor de toekomst, namelijk: worden verdere uitbreidingen van het bedrijf nog wel vergund. Ook vrezen zij dat dit extra kosten voor het aanvragen van een vergunning met zich meebrengt.

Reactie College van burgemeester en wethouders

Indiener stelt dat door de plannen geurgevoelige objecten tot 50 meter kunnen vestigen. Dit is niet het geval. Als voor een bedrijf een contour van 100 meter geldt, zal dat ook zo blijven. Voor bedrijven met een milieu categorie van 3.2 zal een afstand van 100 meter tot een milieugevoelig object in acht moeten worden genomen. Een bedrijf met een lagere categorie kan zich wel binnen 100 meter van een geurgevoelig object vestigen.

Er verandert niets voor de indiener en zullen er geen extra kosten zijn verbonden voor het aanvragen in de toekomst van een vergunning.

Reclamemast

Wat betreft de reclamemast vindt de familie Broekhuis dat de mast op korte afstand tot hun bedrijf en woning wordt geplaatst en is onduidelijk hoe hoog deze reclamemast maximaal mag worden. Verlichting van de reclamemast wordt niet uitgesloten waardoor zij een nadelig effect ondervinden van de reclamemast als gevolg van een forse toename van verlichting. Ten onrechte is dan ook niet afgewogen wat de ruimtelijke effecten deze mast zijn op de omliggende omgeving en er ontbreekt een lichtonderzoek.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De maximale hoogte van de reclamemast is in het bestemmingsplan vastgelegd, deze bedraagt 30 meter. De reclamemast komt circa 580 meter van de woning af te liggen. Gelet op de afstand en de bebouwing die er tussen komt te liggen, zal er geen overlast zijn van deze reclamemast op de directe omgeving van belanghebbende. Er is wel een licht onderzoek uitgevoerd. Gelet op deze uitkomst van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen de woning en de mast dusdanig is en de voorzieningen, dimmen van lichthelderheid er absoluut geen hinder zal zijn van de reclamemast.

Bedrijfsbelangen en woongenot.

De indiener vindt dat aan zijn bedrijfsbelangen en woongenot onvoldoende aandacht is besteedt in dit bestemmingsplan. Door een deel van water- en groen bestemming te bestemmen als bedrijventerrein is het mogelijk dat een bedrijf met milieubelastingcategorie van 3.2 op slechts 60 meter afstand kan komen. Er is niet inzichtelijk gemaakt hoe de toegestane milieubelasting van 3.2 zich verdraagt met een goede ruimtelijke ordening nu sprake is van een verkorting van de afstand. Hierbij wordt gezegd dat de overgang tussen het bedrijventerrein en dit gebied precies op de plangrens is gelegen en daarmee rekening gehouden had moeten worden.

Reactie College van burgermeester en wethouders

Bij dit plan is de grens van het bestemmingsvlak "bedrijfsdoeleinden" niet veranderd. Het enige is dat de gebouwen wat dichterbij kunnen komen. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met een afstand van de zijdelingse perceelsgrens van 5 meter. Hier kan alleen d.m.v. een vrijstelling worden afgeweken onder bepaalde omstandigheden en mits de veiligheid niet in geding is. Zoals ook al is aangegeven in het vorige punt is het niet mogelijk dat een bedrijf met een 3.2 aanduiding op minder dan 100 meter zich kan vestigen van het bedrijf van de familie Broekhuis. Deze aanpassing heeft dan ook geen invloed op eventuele ontheffingen van het agrarisch bouwperceel van betrokkene.

Vergunningsvrij bouwen en leefklimaat

De familie Broekhuis stelt dat de gemeente geen rekening heeft gehouden met het vergunningsvrij bouwen zoals deze geboden worden door de Wabo. Indieners zijn van mening dat het bestemmingsplan inbreuk maakt op deze bestaande rechten en belangen. Daarnaast is familie Broekhuis van mening dat het bestemmingsplan op bepaalde onderdelen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie College van burgemeester en wethouders

De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen milieucontouren zijn niet anders dan in het geldende bestemmingsplan opgenomen contouren. Er vindt geen aanpassing van bestemmingsgrens plaats maar van de bouwgrens. Dit heeft geen invloed op de mogelijkheden die de Wabo biedt om bouwwerken vergunningsvrij te mogen vergroten/verbouwen. Dit bestemmingsplan legt dan ook geen beperkingen voor vergunningsvrije bouwwerken op. Wij delen de mening dan ook niet dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.