

RAADSBESLUIT

Nummer: 2014-048

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0048

De raad van de gemeente Nijkerk;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Arkersluisweg 31' van 16 maart 2014 tot en met 16 april 2014 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze periode 1 zienswijze is ingediend,

gelezen het collegevoorstel van 24-06-2014;

gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijze te behandelen zoals verwoord in bijgevoegde zienswijzennota.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Arkersluisweg 31, Nijkerk ongewijzigd vast te stellen.
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

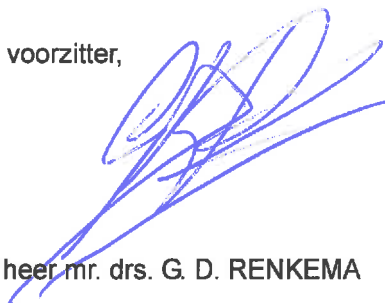
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 30 oktober 2014,

de griffier,

de voorzitter,



de heer O. VAN KOLCK



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

Raadsvoorstel



Raadsnummer:	2014-048	Registratiekenmerk:	366762
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Arkersluisweg 31, Nijkerk		
Korte inhoud:	Betreft een verzoek om in het monumentale pand aan de Arkersluisweg (voormalige sluiswachterwoning) een restaurant te mogen vestigen.		

Datum: 25 september 2014

Portefeuillehouder: Wethouder Windhouwer

Voorstel

1. De ingediende zienswijze te behandelen zoals verwoord in bijgevoegde zienswijzennota.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Arkersluisweg 31, Nijkerk ongewijzigd vast te stellen.
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Toelichting:

Inleiding

Er wordt al diverse jaren gesproken over het veranderen van de bestemming van het monumentale pand aan de Arkersluisweg 31 te Nijkerk. In januari 2004 is een verzoek ingediend door SteAd te Rumpt namens B. Kraay en Terra Sicca B.V. Het verzoek is een restaurant te vestigen in het bestaande pand op genoemd adres. De huidige bestemming van het pand is een woonbestemming. Geldend bestemmingsplan is Buitengebied 2009. De huidige bestemming maakt het vestigen van een restaurant niet mogelijk. Het pand is lange tijd benut als zogenaamde sluiswachterswoning, maar staat inmiddels al lange tijd leeg.

Bij het afwegen van het verzoek is gekeken of de aangevraagde functie leidt tot een functionele impuls voor het perceel en de omgeving. Daarnaast is gezien de monumentale status kritisch beoordeeld of het verzoek kan bijdragen aan de duurzame instandhouding van het monumentale pand.

Op 29 juni 2004 heeft ons college ingestemd met bovenbeschreven verzoek. Vervolgens is een bestemmingsplanprocedure voorbereid. In dat kader is er veel tijd besteed aan het laten uitvoeren van benodigde onderzoeken en het verkrijgen van diverse vergunningen. Het perceel Arkersluisweg 31 ligt bijvoorbeeld nabij een Natura 2000-gebied (Polder Arkemheen), wat extra onderzoeks- en verantwoordingsplicht met zich meebrengt. Uiteindelijk is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd in het voorjaar van 2014. Inmiddels is het bestemmingsplan gereed om aan uw raad voor te leggen ter vaststelling. Dit voorstel gaat daar op in.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van het vestigen van een restaurant in het pand aan de Arkersluisweg 31 te Nijkerk.

Argumenten

Verantwoording functiewijziging

Zoals in de inleiding beschreven staat het pand Arkersluisweg 31 al geruime tijd leeg en wordt er al vele jaren gewerkt aan een duurzame herontwikkeling naar een restaurantfunctie. Deze functie is ruimtelijk en functioneel passend op deze locatie. Het bestaande pand hoeft niet te worden vergroot en kan binnen haar monumentale status worden heringericht, wat het pand toekomstwaarde geeft. Een nieuwe restaurantfunctie nabij het recreatiegebied Nieuw Hulckesteijn zal het recreatiegebied een impuls geven, zonder dat daarbij natuurwaarden in het geding zijn.

Uit milieukundig onderzoek is onder andere gebleken dat de voorgestelde functie prima is in te passen zonder gevolgen voor het Natura 2000-gebied Polder Arkemheen, alsmede voor de instandhoudingsdoelen voor de Veluwerandmeren. Hiertoe is onderzoek gedaan naar onder andere milieukundige onderwerpen als ecologie, externe veiligheid, flora en fauna en de bodemsituatie.

Specifiek is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van het voorgestelde restaurant. Gebleken is dat er geen significante negatieve effecten optreden voor de instandhoudingsdoelen van de Veluwerandmeren dan wel Polder Arkemheen. Opgemerkt moet worden dat de Polder Arkemheen reeds grotendeels autoluw is.

Alle uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat de voorgestelde functie milieukundig inpasbaar is op het perceel Arkersluisweg 31.

Mede als gevolg van alle uitgevoerde milieukundige onderzoeken is in het kader van de Natuurbeschermingswet door het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 juni 2013 besloten een vergunning te verlenen voor de omvorming van de sluiswachterswoning tot restaurant. In de vergunningenprocedure zijn geen zienswijzen ingebracht. De vergunning is daarop onherroepelijk geworden.

Verloop planproces

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het college belast met de voorbereidingen voor het wijzigen van bestemmingsplannen. Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Arkersluisweg 31, Nijkerk is de bestemmingsplanprocedure in gang gezet. Van donderdag 6 maart 2014 tot en met woensdag 16 april 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijze is afkomstig van een bewoner van een in de omgeving van het plangebied gelegen perceel. In bijgevoegde zienswijzennota wordt uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijze en de voorgestelde reactie van ons college op de naar voren gebrachte gronden.

De indiener van de zienswijze vreest dat het restaurant ook gebruikt kan gaan worden voor feesten en partijen. Het bestemmingsplan staat dit echter niet toe, waardoor deze vrees naar onze mening niet gegrond is. Verder verwacht indiener mogelijk een rommelige situatie aan de achterzijde van het restaurant en dientengevolge een rommelig uitzicht vanuit zijn woning. Over de exacte inrichting van het perceel is nog geen duidelijk beeld te geven, echter zal opslag voornamelijk plaatsvinden in een nog te bouwen berging aan de zijkant van het pand. Door de indiener te verwachten parkeeroverlast is daarnaast ook niet opportuun, aangezien door de initiatiefnemer een afspraak is gemaakt om zijn bezoekers te kunnen laten parkeren op het naastgelegen recreatieterrein Nieuw Hulckesteijn.

De indiener verwacht dat door de wijziging van het bestemmingsplan een waardevermindering van zijn eigen woning zal optreden. Een dergelijk gevolg maakt echter geen deel uit van een bestemmingsplanprocedure en zal moeten worden afgewogen in een door een onafhankelijke commissie te beoordelen 'verzoek om tegemoetkoming in schade (planschade)'. Eventuele planschade wordt door de gemeente afgewenteld op de initiatiefnemer als gevolg van een met hem gesloten overeenkomst.

Wat ons college betreft leidt de ingediende zienswijze niet tot planaanpassingen. Uw raad wordt voorgesteld de ingediende zienswijze te behandelen zoals verwoord in bijgevoegde zienswijzennota.

Economische uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is bepaald dat de initiatiefnemer eventuele kosten van planschade voor rekening neemt. Voorts zijn door betaling van de verschuldigde leges de gemeentelijke plankosten voldaan. Alle kosten die samenhangen met het tot uitvoering brengen van het plan zijn vanzelfsprekend voor rekening van de initiatiefnemer. In dat kader loopt de gemeente geen proces- of uitvoeringsrisico.

Op basis van het bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

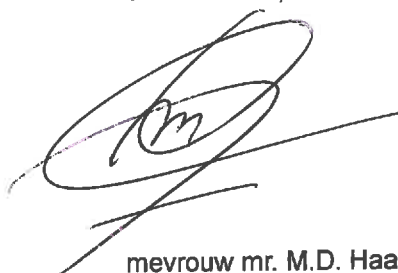
Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient het raadsbesluit bekendgemaakt te worden en voor de duur van zes weken ter inzage te worden gelegd, zodat belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

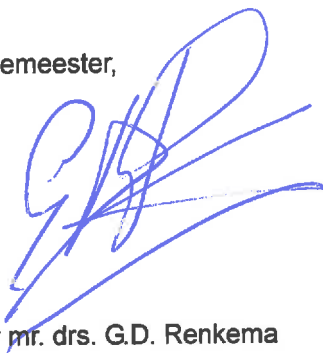
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



mevrouw mr. M.D. Haalstra



de heer mr. drs. G.D. Renkema

ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

ARKERSLUISWEG 31
NIJKERK

Datum 23 juni 2014

Het ontwerpbestemmingsplan Arkersluisweg 31, Nijkerk heeft ter inzage gelegen van donderdag 6 maart tot en met 16 april 2014. Gedurende deze periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag is de volgende zienswijze ontvangen:

- 1) Familie H. van Dijk, Zeedijk 2, 3861 MD Nijkerk.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijze en de reactie van het college van burgemeester en wethouders op de ingediende zienswijze.

Familie H. van Dijk, Zeedijk 2, 3861 MD Nijkerk.

1.1

Indiener verwacht dat door de vestiging van een restaurant in het pand aan de Arkersluisweg 31 waardevermindering van hun woning zal optreden.

Gemeentelijke reactie:

Als de familie Van Dijk meent dat door de vestiging van een restaurant waardevermindering van hun woning optreedt, dan kunnen zij na afronding van de bestemmingsplanprocedure een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Een onafhankelijke, deskundige commissie zal zich uitspreken over dit verzoek. Met de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is. Dit onderdeel van de zienswijze vormt dan ook geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

1.2

Indiener meent dat de ruimte voor vergaderingen ook voor feesten en partijen gebruikt kan gaan worden.

Gemeentelijke reactie:

Gelet op het verzoek van initiatiefnemers en het opgestelde ontwerpbestemmingsplan is er geen reden te veronderstellen dat er feesten en partijen zullen gaan plaatsvinden. Het verzoek betreft het mogen exploiteren van een restaurant in het rijksmonument aan de Arkersluisweg 31. Op de verdieping wil men een ruimte voor vergaderingen en een kleedruimte voor het personeel realiseren. Het hoofddoel zal restaurant zijn en niet het gebruik als locatie voor feesten en partijen. Het pand zal de bestemming "Horeca" krijgen met de aanduiding dat horeca als genoemd in categorie 2 sub 3 van de bijlage(Lijst van horecabedrijven) is toegestaan. Deze bestemming met aanduiding (horeca cat. 2) geeft aan dat het geven van feesten en partijen is uitgesloten op deze locatie; deze vormen van gebruik vallen onder horeca categorie 3 die niet wordt voorgesteld voor deze locatie. Dit onderdeel van de zienswijze geeft dan ook geen aanleiding tot het niet of gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

1.3

Indiener denkt dat, indien de keuken aan de achterzijde gerealiseerd wordt, hij daar op uit kijkt met een uitzicht op containers, kratten e.d.

Gemeentelijke reactie:

Op dit moment is nog niet bekend waar de keuken zal worden gerealiseerd. De eigenaar zal pas in een later stadium en in overleg met een eventuele uitbater een plan voor de indeling van het restaurant gaan uitwerken. De bedoeling is om het ingestorte bijgebouw terug te

bouwen voor opslag e.d. De ruimte aan de achterzijde van het pand is dusdanig klein dat deze niet of nauwelijks te gebruiken is voor opslag. De vrees van indiener dat een uitzicht op containers, kratten e.d. zal ontstaan wordt dan ook niet gedeeld.

Overigens heeft initiatiefnemer aangegeven om met indiener graag in overleg te willen treden over de zienswijze, met als doel de wensen van indiener te bespreken zodat hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden kan worden bij de uitwerking van de plannen. Tussen partijen was ook een afspraak gemaakt voor overleg, maar indiener heeft daarvan uiteindelijk afgezien. Ambtelijk is op 23 mei 2014 op locatie met de indiener gesproken over de zienswijze en de mogelijkheid van overleg met de initiatiefnemer, maar indiener heeft besloten vast te houden aan de zienswijze.

1.4

Indiener denkt dat er parkeerproblemen zullen ontstaan en dat er langs de weg wordt geparkeerd.

Gemeentelijke reactie:

Voor het parkeren is een berekening gemaakt dat voor het vestigen van een restaurant tussen de 30 en 38 parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Deze parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein aangelegd worden. Als passende oplossing voor dit probleem is met de RGV Holding een overeenkomst gesloten dat gebruik gemaakt kan worden van de parkeervoorziening bij het recreatieterrein Nieuw Hulckestijn. Dit parkeerterrein ligt aan de overzijde van de Zeedijk. Het personeel zal ook gebruik maken van deze parkeervoorziening. Door deze overeenkomst is in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte van het plan. Indien geparkeerd zou worden op plaatsen waar dat niet is toegestaan, zal hier in overleg met de uitbater van de horecagelegenheid en binnen de daarvoor bestaande mogelijkheden tegen worden opgetreden.

1.5

Indiener vraagt zich af waarom hier een restaurant wordt gevestigd en geen B&B of appartementen op deze locatie.

Gemeentelijke reactie:

Initiatiefnemer heeft verzocht om planologische medewerking aan de vestiging van een restaurant en niet aan een andere functie. Dit onderdeel van de zienswijze kunnen wij daarom niet betrekken bij de afweging van het verzoek en achten wij als niet ruimtelijk relevant.

1.6

Indiener meent dat het gelet op de eetgelegenheid op het strand niet verstandig is om op deze locatie ook een restaurant te vestigen.

Gemeentelijke reactie:

De vestiging van een restaurant zoals door initiatiefnemer verzocht geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied; de verschillende functies in het gebied kunnen elkaar aanvullen en onderling versterken. Overwegingen omtrent mogelijke concurrentie vanuit de aanwezigheid van een andere horecagelegenheid in de omgeving mogen wij niet laten meewegen bij de afweging omtrent het verlenen van planologische medewerking aan het verzoek.