

1. Behandeling zienswijzen

Inleiding

In voorliggende Notitie beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67 samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67 van de gemeente Nijkerk

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67 heeft met ingang van donderdag 25 juni 2020 tot en met woensdag 5 augustus 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad en desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 24 juni 2020 bekend gemaakt bij publicatie in de Stad Nijkerk, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De stukken waren raadpleegbaar op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en op het gemeentehuis.

Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67.

Nr.	Adres	Zaaknr. Brief	Datum ontvangst
1	Oosterinslag 2, Hoevelaken	189108	15 juli 2020
2	Slichtenhorsterweg 63, Nijkerk	1055181	23 juli 2020

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67 heeft met ingang van donderdag 25 juni 2020 tot en met woensdag 5 augustus 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Binnen de gestelde termijn zijn voornoemde zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn derhalve binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en ontvangen en om die reden in behandeling genomen.

Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen en antwoorden gemeente

Onderstaand zijn allereerst alle zienswijzen samengevat. Vervolgens is de zienswijze beoordeeld en uitgeschreven door het College van burgemeester en wethouders. Tot slot is per zienswijze vermeld of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het antwoordbestemmingsplan (anders dan de ambtshalve wijzigingen).

Inleiding

Om de beoordeling en beantwoording van de beide ingekomen zienswijze goed te kunnen begrijpen is er voor gekozen eerst een nadere toelichting te geven op de geschiedenis van het perceel.

Op het perceel Slichtenhorsterweg 67 is een agrarisch bedrijf in de vorm van een rundveehouderij gevestigd. De oude boerderij is een rijksmonument. De totale bebouwing op het perceel bedraagt circa 4.100 m². In 2012 is een nieuwe schuur gebouwd. De schuur heeft een oppervlakte van ca. 1.250 m².

Op 11 februari 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van een gedeelte van deze schuur met een maximum van 350 m² ten behoeve van de opslag van hardhout. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, waarin het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' kent. Ten behoeve van de nevenactiviteit is ter plaatse de schuur voorzien van een aanduiding voor de functie 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit' met als doeleind de opslag van hardhout met een maximum van 350 m².

Geconstateerd is dat de hele schuur met een omvang van 1.250 m² wordt gebruikt ten behoeve van een houtzagerij/-handel. Er vindt niet alleen opslag van hout plaats, maar ook wordt er rondhout bewerkt tot planken. Het omliggende terrein wordt gebruikt voor de opslag van hout (opslag van boomstammen, afvalhout en opslag van gezaagde planken. Tevens vindt (ondergeschikte) detailhandel plaats in hardhout, houten tuinmeubelen, e.d.

In 2016 is geconstateerd dat deze activiteiten er in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd en dat voor een deel van deze activiteiten geen omgevingsvergunning is verleend.

Op 23 mei 2017 heeft het college van B&W besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot legalisering van de strijdige activiteiten en de omvang van de nevenactiviteiten tot 1.250 m². Bij deze omvang is namelijk geen sprake meer van een agrarische nevenactiviteit. Bovendien bleek het niet alleen meer te gaan om houtopslag, maar onder andere ook om bewerking van rondhout. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid bood op dat moment geen mogelijkheden voor een andere afweging om deze activiteiten, in een schuur van deze omvang, ruimtelijk in te passen.

Op 20 september 2018 stelde de gemeenteraad de Menukaart Regio FoodValley vast. De Menukaart bevat een ruimtelijk regionaal afwegingskader voor initiatieven met betrekking tot extra uitbreiding van (agrarische) bedrijven.

Deze Menukaart maakt het de gemeente Nijkerk mogelijk om op basis van lokaal maatwerk extra ontwikkelingsruimte te geven aan ondernemers in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. De Menukaart heeft als doel economische ontwikkeling te stimuleren en tegelijk de leefomgevingskwaliteit van de Regio FoodValley te behouden en te versterken.

Het is een instrument op basis waarvan een zorgvuldige ruimtelijke afweging kan worden gemaakt voor economische ontwikkeling. Het is een werkwijze voor de uitbreiding van alle typen bedrijven in het buitengebied van de regio. Het gaat uitsluitend om uitbreidingen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, maatwerk zijn of onder condities zijn toegestaan in de provinciale verordening. Om deze ruimte te kunnen benutten voor een uitbreiding wordt van de ondernemer verwacht dat hij/zij in overleg met de buurt maatschappelijke tegenprestaties levert als compensatie voor de uitbreiding. Deze tegenprestaties zijn altijd bovenwettelijk.

Op 4 juni 2018 is door de eigenaren van Slichtenhorsterweg 67a te Nijkerk een verzoek om handhaving ingediend ten aanzien van het gebruik van het perceel Slichtenhorsterweg 67. Er wordt verkeer- en geluidsoverlast ervaren door de houtzagerij en door de verkoop van hout ter plaatse aan bedrijven en particulieren.

Op 5 juli 2018 is een last onder dwangsom opgelegd aan de houtzagerij/-handel. Tegen deze last onder dwangsom is op 24 juli 2018 door AKD, namens het houtzagerij/-handel bezwaar gemaakt. Op 8 november 2018 is het bezwaar behandeld in de commissie voor bezwaar en beroep. De commissie heeft geoordeeld dat sprake is van een overtreding. Er bestond op dat moment geen concreet zicht op legalisatie. Om deze reden zag de commissie in hetgeen bezwaarde aanvoerde geen aanleiding voor het oordeel dat handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot

de daarmee te dienen belangen dat het college daarvan behoorde af te zien. De commissie heeft daarbij alle betrokken belangen en bezwaren in het advies betrokken en gewogen.

Het college nam het advies van de commissie integraal over en heeft het bestreden besluit in stand gehouden. Daarbij is het bedrijf een begunstigingstermijn gegeven, met het oog op een bedrijfsverplaatsing naar een locatie waar de vestiging van een houtzagerij/-handel niet in strijd is met het bestemmingsplan, mede omdat de ondernemers maatregelen troffen om overlast voor de burens te beperken.

De gemeente heeft aangegeven bij het zoeken naar een andere locatie voor de bedrijfsactiviteiten, ondernemers te faciliteren. Ondernemers zijn hierover in een gesprek op 17 december 2018 geïnformeerd.

Wanneer een overtreding is geconstateerd moet de gemeente nagaan of de overtreding niet alsnog kan worden gelegaliseerd (het legalisatieonderzoek). Nu op dat moment de gemeenteraad over was gegaan tot vaststelling van de Menukaart Regio FoodValley, dat een afwegingskader bevat voor de ontwikkeling van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, was er aanleiding dit legalisatieonderzoek ten tijde van de begunstigingstermijn te starten.

Ondernemers zijn vervolgens verzocht onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden tot verplaatsing van de houtzagerij/-handelsactiviteiten naar een (lokaal) bedrijventerrein. Dit onderzoek heeft niet geresulteerd in een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein, omdat er geen geschikte locatie voorhanden was.

In de afweging van alle belangen die in deze zaak spelen heeft de gemeente het voorgaande betrokken.

1. Oosterinslag 2, Hoevelaken

- a. Reclamant stelt dat het uitgesloten behoort te zijn dat dit soort bedrijven wordt gevestigd in het agrarische buitengebied van de gemeente Nijkerk, ook in geval van functieverandering. Dit geldt ook in onderhavig geval wanneer het gaat om: een gebiedsgebonden bedrijf met houtzagerij en detailhandel, waaronder is begrepen de doorverkoop van ingekocht, bewerkt en gezaagd hout. Het bezwaar van reclamant richt zich op de detailhandelsactiviteiten en stelt dat deze niet passend zijn in het buitengebied.

Beoordeling gemeente

Het gemeentelijk beleid staat detailhandel in het buitengebied in beginsel niet toe. Het bestemmingsplan Buitengebied bevat specifieke regels waarin dit beleid is uitgewerkt. De bestemming 'Bedrijf – Niet Agrarisch' sluit detailhandelsbedrijven uit tenzij het betreft detailhandel die als zodanig ingevolge artikel 10, lid 1, onder a is toegestaan of detailhandel als ondergeschikt en onzelfstandig onderdeel in ter plaatse voortgebrachte, herstellende of bewerkte goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen. Deze beleidslijn is ook terug te vinden in artikel 35.9 welke de wijzigingsbevoegdheid bevat om de bestemming 'Bedrijf – Niet Agrarisch' mogelijk te maken en bovendien terug te vinden in de Notitie Beëindiging Strijdig Gebruik Perceel Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk'.

Naar aanleiding van de zienswijze is, gelet op deze beleidslijn, geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheden voor detailhandel te ruim definieert en dat dit aanpassing verdient. Deze aanpassingen zijn: (A) het opnemen van een definitie van houtzagerij/-handel en (B) aanpassing en aanvulling van artikel 4.4.3 van het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens is in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd dat de houtzagerij/-handel zijn grondstoffen (die veelal afkomstig zijn uit de regio rondom Nijkerk, met name De Veluwe) uit het buitengebied haalt en de (rest)producten daar ook grotendeels afzet. Naar het oordeel van de gemeente is de opslag van boomstammen, het verzagen tot planken en het vervaardigen van producten uit deze planken passend bij dat buitengebied.

Voor het overige geldt dat het bedrijf is gekwalificeerd als een milieucategorie 3.2 bedrijf op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". De gemeente heeft deze brochure bij de afweging van de belangen betrokken, omdat de in deze brochure opgenomen indicatieve afstanden bedoeld zijn voor een beoordeling van nieuwe situaties. De gemeente heeft de brochure toegepast om in deze zaak een indicatie te hebben van de mate van hinder. Op basis daarvan is onderzoek uitgevoerd. Uit de toetsing en de uitgevoerde onderzoeken is evenwel gebleken dat de nadelige gevolgen niet zo groot zijn dat de gemeente niet in redelijkheid het besluit kan nemen dat de vestiging van dit bedrijf op deze locatie onaanvaardbaar is.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	• Artikel 1: een definitie van houtzagerij/-handel is toegevoegd zodat duidelijk is welke activiteiten hieronder mogen vallen. Houtzagerij/-handel: handel in hout, houtproducten en aanverwante artikelen, alsmede het zagen, schaven en op andere wijze ver- en bewerken van hout. • Artikel 4.4.3: het woord 'neven-'... is verwijderd zodat duidelijk is dat ondergeschikte detailhandel wordt bedoeld in dit artikel. • Artikel 4.4.3: toegevoegd is: "waarbij geldt dat detailhandel enkel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming is toegestaan: in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen zoals hardhout, diverse soorten gezaagd hout, dakbedekking, beits, poeren en douglas ramen en deuren."
Toelichting	Niet van toepassing

- b. Reclamant stelt dat voor bedrijven groter dan 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden aangetoond dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan hierin niet voorziet en onvoldoende is aangetoond waarom wordt afgeweken van vast beleid.

Beoordeling gemeente

Zoals in de inleiding op de beantwoording van de zienswijzen is gemotiveerd heeft de gemeente de verplaatsing van de houthandelsactiviteiten in het onderzoek naar de legalisatie betrokken.

Specifieker: vanaf december 2018 heeft de gemeente de ondernemers de opdracht meegegeven te onderzoeken of verplaatsing van de houthandelsactiviteiten naar een bedrijventerrein mogelijk en haalbaar is.

In de periode die hierop volgde heeft de onderneming aangetoond dat zij verschillende makelaars verzocht hebben hen te informeren als er een geschikte locatie op een bedrijventerrein ter beschikking zou komen. Uit de aan de gemeente verstrekte gegevens is gebleken dat er makelaars zijn ingeschakeld om te zoeken naar een passende locatie voor het bedrijf op een bedrijventerrein. Uit de mailwisselingen met de makelaars is gebleken dat er op dat moment geen geschikte locaties voorhanden waren. Er zou melding worden gedaan als een locatie beschikbaar komt.

In deze periode heeft de gemeente ook enkele keren (telefonisch en via mail) contact gehad met de onderneming over de mogelijkheden tot verplaatsing naar het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein De Flier, omdat er geen direct zicht was op verplaatsing van het bedrijf naar een bestaand bedrijventerrein. De uitgifte van een kavel op dit nieuwe bedrijventerrein is aan het college voorgelegd. Gelet op de bedrijfsactiviteiten heeft het college evenwel besloten dat dit type bedrijf niet past in het ruimtelijk beleid dat voor het nieuwe bedrijventerrein wordt gehanteerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Niet van toepassing

- c. Reclamant stelt voorts dat als al zou moeten/kunnen worden meegewerkt aan de legalisering van een houtzagerij waarbij de ruimtelijke impact wordt gecompenseerd door de zaken die nu in de voorwaardelijke verplichting zijn genoemd, het in dat geval voor de hand ligt eerst de compensatie te realiseren alvorens een bestemmingsplan vast te stellen.

Beoordeling gemeente

Reclamant stelt terecht dat eerst zekerheid moet bestaan over de mogelijkheid tot compensatie in de vorm van de plicht tot:

1. aankoop en sanering van een volwaardig agrarisch bedrijf (met een omvang van minimaal 40 nge en minimaal 500 vierkante meter aan bedrijfsbebouwing) in de gemeente Nijkerk, dan wel een gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, of diens rechtsopvolger, heeft vastgesteld. De sanering van het agrarisch bedrijf moet aantoonbaar ten gunste komen van het gebruik als houtzagerij/-handel door de aanvrager op het perceel Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie F, nummers 1342, 1435, 1486, 1487 en 1489. Voorts dient voor de sanering een passende planologische procedure te worden doorlopen en dient de sanering eerst onherroepelijk te zijn geworden alvorens het gebruik als houtzagerij/-handel op het perceel Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk is toegestaan;
2. aankoop van 2.100 m² inzetbare sloopmeters en deze sloopmeters in te zetten ten gunste van de houtzagerij/-handel op het perceel Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk.

Beide plichten zijn ook opgenomen en vastgelegd in de (anterieure) overeenkomst met de ondernemers van de houthouderij. Naar aanleiding van de zienswijze is inmiddels in beide punten voorzien.

Voor wat betreft het eerste punt kan worden gesteld dat de te saneren locatie gelegen is aan de Kraatsweg 80 te Harskamp, in gemeente Ede. Het voormalige agrarische bedrijf had een omvang van 241 NGE en dit perceel is inmiddels bestemd voor woondoeleinden. Deze locatie is onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers gesaneerd. Voor deze bestemmingswijziging is een passende planologische procedure doorlopen in de gemeente Ede door middel van het vastgestelde (en inmiddels onherroepelijke) bestemmingsplan 'Partiële herziening 2020, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede', met nummer NL.IMRO.0228.BP2020AGBG0002-0301. De stukken hebben van donderdag 17 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli ter inzage gelegen. Zoals gezegd is dit plan onherroepelijk, waarmee door de initiatiefnemer is voorzien in de verplichte sanering.

Voor wat betreft de tweede verplichting, initiatiefnemers hebben van drie verschillende locaties sloopmeters aangekocht om te voorzien in 2.100 m² aan inzetbare sloopmeters. Ten eerste zijn 70 inzetbare sloopmeters aangekocht van het perceel Schoolstraat ong. te Nijkerkerveen (kadastrale gemeente Nijkerk, sectie G, nr. 5607). Ten tweede zijn 232 inzetbare sloopmeters aangekocht van het perceel Ruitenbeekweg 23-25 te Lunteren. Ten derde zijn 1798 inzetbare sloopmeters aangekocht van het perceel Kraatsweg 80 te Harskamp. Van al deze sloopmeters zijn ondertekende koopovereenkomsten ontvangen door de gemeente en de directe inzetbaarheid, is waar nodig, bevestigd door de gemeente Ede (waar Harskamp en Lunteren onder vallen). Daarmee hebben de ondernemers van de houthouderij/-handel aangetoond dat zij ook op dit punt aan de gestelde voorwaarden voldoen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Aan artikel 4.4.5 is voldaan naar aanleiding van de zienswijze en dit artikel is om die reden geschrapt.
Toelichting	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld dat de gesaneerde locatie, Kraatsweg 80 te Harskamp, vergunning had voor 241 NGE en circa 2000 m ² aan bedrijfsbebouwing. Tevens is voor het totaal aan ingezette sloopmeters toegelicht waarvandaan deze afkomstig zijn.

2. Slichtenhorsterweg 63, Nijkerk

- a. Reclamant stelt dat onevenredige overlast wordt ervaren door de houthouderij/-handel, op verschillende punten: geluid, stof, uitzicht/uitstraling en verkeer. Het voornaamste bezwaar heeft betrekking op geluidsoverlast. Reclamant stelt dat de bedrijfsactiviteiten zich karakteriseren als zeer lawaai makend, waardoor het buitenleven, vrije tijdsbesteding in en om het huis onaangenaam is geworden.

Beoordeling gemeente

Zoals al in de inleiding op de beantwoording van de zienswijzen is geschreven is het bedrijf gekwalificeerd als een milieucategorie 3.2 bedrijf op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Er is inmiddels een nieuwe VNG-uitgave "Milieuzonering nieuwe stijl" beschikbaar, maar deze uitgave is bedoeld voor bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte en betreft geen integrale herziening van de bestaande VNG-brochure is. De gemeente heeft er om deze reden voor gekozen om de VNG-uitgave "Milieuzonering nieuwe stijl" niet toe te passen bij de vaststelling van het plan. Het voorliggende plan betreft namelijk geen bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Er is evenmin sprake van een plicht de Handreiking Milieuzonering nieuwe stijl van mei 2019 toe te passen. In een recente uitspraak heeft de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:1408, 17 juni 2020) bevestigd dat een gemeente gebruik kan blijven maken van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009.

De gemeente heeft de traditionele brochure uit 2009 bij de afweging van de belangen betrokken, omdat de in deze brochure opgenomen indicatieve afstanden bedoeld zijn voor een beoordeling van nieuwe situaties. De gemeente heeft de brochure toegepast om in deze zaak een indicatie te hebben van de mate van hinder. Op basis daarvan is onderzoek uitgevoerd. Uit de toetsing en de uitgevoerde onderzoeken is evenwel niet gebleken dat sprake is van overschrijding van de normeringen. De nadelige gevolgen door geluid, stof, uitzicht/uitstraling en verkeer die reclamant noemt zijn niet zodanig dat de gemeente niet in redelijkheid kan besluiten dat de vestiging van dit bedrijf op deze locatie onaanvaardbaar is.

Aanvullend is door de initiatiefnemers een buurtdialog georganiseerd om de belangen van omwonenden beter in beeld te brengen. Deze buurtdialog is een essentieel onderdeel van de Menukaart aanpak die gemeente Nijkerk als onderdeel van Regio Foodvalley heeft vastgesteld. Op basis van de reacties uit de buurtdialog kan een maatschappelijke tegenprestatie worden vastgesteld die dient als compensatie voor de uitbreiding. De maatschappelijke tegenprestatie bestaat enkel uit bovenwettelijke maatregelen. Deze buurtdialog heeft plaatsgevonden op 3 maart 2020. Uitgenodigd waren alle omwonenden tot ten minste 250 meter afstand van het plangebied, zoals benodigd vanuit de Menukaart aanpak. Aanwezig waren alle genodigden. Tijdens de buurtdialog is door zowel reclamant als één andere omwonende ingebracht dat geluidsoverlast wordt ervaren door de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemers. Die andere omwonende is inmiddels verhuisd en de nieuwe bewoner van zijn perceel heeft geen bezwaren bij de ontwikkeling en wordt om die reden hier verder niet besproken. De reactie van de overige omwonenden waren, met uitzondering van een enkel aandachtspunt over het landschappelijk inpassingsplan, positief. Daarmee is van de overige omwonenden geen input gekomen op basis waarvan de maatschappelijke tegenprestatie kon worden bepaald. Deze overige omwonenden bevestigen het beeld dat uit de zoneringstoets en de uitgevoerde onderzoeken naar voren komt: dat vestiging van dit bedrijf op deze locatie aanvaardbaar is. Neemt niet weg dat het door reclamant ingebrachte punt een vervolgactie vereist vanuit de Menukaart aanpak. Dit wordt hierna toegelicht.

Uit de Menukaart volgt dat de grootte van de maatschappelijke investering in verhouding moet staan tot de beoogde investering. Daarbij is de voorwaarde dat de maatschappelijke tegenprestatie bestaat uit een bijdrage ter hoogte van acht procent (8%) van de bouwsom. In deze casus betreft de bouwsom de bouwkosten voor de loods waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden en feitelijk gaat het dan enkel om dat deel van de bouwsom dat nodig is om de uitbreiding van 1000m² naar 1.250m² mogelijk te maken, zo volgt uit de Menukaart. Bij het bepalen van de maatschappelijke tegenprestatie kiest Regio Foodvalley zoveel mogelijk voor flexibiliteit en maatwerkoplossingen. Dat wil zeggen dat er ruimte moet zijn om te kiezen waar de maatschappelijke investering wordt verricht en waaruit deze bestaat.

Uit de buurtdialoog van 3 maart 2020 en de hierna gevoerde gesprekken met reclamant is naar voren gekomen dat de maatschappelijke tegenprestatie dient te bestaan uit maatregelen die de ervaren geluidsoverlast kunnen verminderen, in het bijzonder richting perceel van reclamant. Met dit doel heeft op 10 augustus 2020 een overleg plaatsgehad waarbij initiatiefnemer, reclamant en de gemeente aanwezig waren. Tijdens dit overleg is het volgende afgesproken:

1. Het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgebreid met beplanting tussen het plangebied en het perceel van reclamant;
2. Er wordt akoestisch onderzoek verricht naar verscheidene maatregelen die worden geacht de ervaren geluidsoverlast te verminderen.
 - a. Uit de aanvullende akoestisch onderzoeken is naar voren gekomen dat slechts twee maatregelen akoestisch effectief zijn:
 - i. Een aardenwal van 5 meter hoogte en 40 meter lengte. Met deze aardenwal worden de geluidsniveaus bij de woning van reclamant, in de dagperiode, verminderd met 3,4 dB(A).
 - ii. Één betonnen keerwand van 3 meter hoog en 5 meter lang, gelegen tussen het perceel van reclamant en de rolbank voor boomstammen aan de zuidzijde van de bedrijfshal van initiatiefnemers. Met deze wand worden de geluidsniveaus bij de woning, in de dagperiode, verminderd met 3,8 dB(A).

De gemeente geeft met dit bestemmingsplan voorkeur aan de betonnen keerwand omdat deze wand vanuit akoestisch oogpunt de meeste winst oplevert en daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan het cultuurhistorisch landschap van Slichtenhorst. Hetgeen niet geldt voor de door reclamant gewenste aardenwal: een aardenwal van 7 meter hoogte die in een L-vorm de houtzagerij/-handel volledig uit het zicht onttrekt ten opzichte van het perceel van reclamant. Ook dit is als maatregel overwogen, echter, met negatieve conclusie. Een aardenwal van dergelijke omvang is niet streekeigen en bovendien ook niet door middel van aanvullende beplanting inpasbaar binnen het streefbeeld en de doelen die de gemeente voor haar buitengebied heeft vastgelegd in het beleidsstuk LandschapsOntwikkelingsPlan Nijkerk 2018 (LOP). Bovendien zijn de kosten van de door reclamant beoogde aardenwal vele malen hoger dan de streefwaarde voor de financiële prestatie (8% van de bouwsom). Er is geen aanleiding om deze streefwaarde te overschrijden voor deze meer kostbare oplossing nu het bedrijf reeds ruimschoots voldoet aan de milieueisen en normeringen, zoals blijkt uit de aangehouden richtafstand ten opzichte van het perceel van reclamant en ook uit de verschillende onderzoeksrapporten.

Er zijn andere maatregelen die wel haalbaar zijn binnen de voorwaarden van de Menukaart aanpak. De maatregelen die als maatschappelijke tegenprestatie worden uitgevoerd worden hierna toegelicht:

1. Één betonnen keerwand van 3 meter hoog en 5 meter lang;
 - a. Vermindering geluidsdruk tijdens dagperiode met 3,8 dB(A)
2. Toevoeging landschappelijk inpassingsplan aan de zijde van het perceel van reclamant;
 - a. Onttrekken van het bedrijf aan het zicht vanaf het perceel van reclamant
3. Werken binnen vaste tijden met de meest geluidsproducerende machines;
 - a. Binnen de dagperiode, die loopt van 7uur tot 19uur mag enkel worden gewerkt met de meest geluidproducerende machines (bandzaagmachine, vandiktebank, meerbladzaag en kettingzaag). Voor het bepalen van de termijn van de dagperiode is aansluiting gezocht bij de bestaande wetgeving, en specifiek het Activiteitenbesluit.
4. Toepassen van een strokengordijn indien mogelijk binnen Arbo-wetgeving / VCA-normen;

Op deze wijze is voorzien in een maatschappelijke tegenprestatie in overeenstemming met de beleidslijn uit de Menukaart aanpak.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Bijlage 1 bij de regels is uitgebreid met de uitkomsten vanuit de buurtdialoog.
Toelichting	Niet van toepassing

- b. Reclamant stelt dat planologische nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf met detailhandel, in het landelijk gebied, met milieucategorie 3.2, in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en thuishoort op een bedrijventerrein.

Beoordeling gemeente

Het gemeentelijk beleid staat detailhandel in het buitengebied in beginsel niet toe. Het bestemmingsplan Buitengebied bevat specifieke regels waarin dit beleid is uitgewerkt. De bestemming 'Bedrijf – Niet Agrarisch' sluit detailhandelsbedrijven uit tenzij het betreft detailhandel die als zodanig ingevolge artikel 10, lid 1, onder a is toegestaan of detailhandel als ondergeschikt en onzelfstandig onderdeel in ter plaatse voortgebrachte, herstellende of bewerkte goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen. Deze beleidslijn is ook terug te vinden in artikel 35.9 welke de wijzigingsbevoegdheid bevat om de bestemming 'Bedrijf – Niet Agrarisch' mogelijk te maken en bovendien terug te vinden in de Notitie Beëindiging Strijdig Gebruik Perceel Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk'.

Naar aanleiding van de zienswijze is, gelet op deze beleidslijn, geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheden voor detailhandel te ruim definieert en dat dit aanpassing verdient. Deze aanpassingen zijn: (A) het opnemen van een definitie van houtzagerij/-handel en (B) aanpassing en aanvulling van artikel 4.4.3 van het ontwerpbestemmingsplan.

De overige punten die reclamant aanhaalt betreft de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening en de mogelijkheden voor het verplaatsen van de bedrijvigheid naar een bedrijventerrein. Deze twee punten zijn reeds uitgebreid behandeld en beantwoord in de overige punten van de zienswijze van reclamant, zie hiervoor de beantwoording onder a en n, als ook de inleiding die is te vinden voorafgaand aan de bespreking van de zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Artikel 1: een definitie van houtzagerij/-handel is toegevoegd zodat duidelijk is welke activiteiten hieronder mogen vallen. Houtzagerij/-handel: handel in hout, houtproducten en aanverwante artikelen, alsmede het zagen, schaven en op andere wijze ver- en bewerken van hout.

	• Artikel 4.4.3: het woord ‘neven-’... is verwijderd zodat duidelijk is dat ondergeschikte detailhandel wordt bedoeld in dit artikel. • Artikel 4.4.3: toegevoegd is: “waarbij geldt dat detailhandel enkel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming is toegestaan: in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen zoals hardhout, diverse soorten gezaagd hout, dakbedekking, beits, poeren en douglas ramen en deuren.”
Toelichting	Niet van toepassing

- c. Reclamant constateert dat het college van gemeente Nijkerk bij principebesluit van 13 november 2019 als voorwaarde heeft gesteld dat een herziening van het geldende bestemmingsplan dient te worden opgesteld waarin zowel de houtzagerij/-handel als de te saneren locatie zijn opgenomen. Reclamant stelt dat, nu hier in onderhavig ontwerpbestemmingsplan geen sprake van is, onvoldoende planologisch is geborgd dat functieverandering, c.q. beëindiging, van een agrarisch bedrijf met een minimale oppervlakte van 500m² en vergunning voor minimaal 40 NGE ook plaatsvindt.

Beoordeling gemeente

De borging van de functieverandering is reeds beantwoord onder punt d, f, g en h van de beantwoording van de zienswijze van reclamant.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Niet van toepassing

- d. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet afdoende aantoont dat bij de herontwikkeling van beide locaties wordt voldaan aan de voorwaarden/richtlijnen die in de “Notitie Beëindiging Strijdig Gebruik Perceel Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk”

Beoordeling gemeente

Uit de zienswijze blijkt niet op welk concreet punt reclamant doelt. Indien het reclamant er om te doen is dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de gesaneerde locatie, Kraatsweg 80 te Harskamp, onvoldoende benoemd, dan stelt de gemeente reclamant op dit punt in het gelijk. Op het perceel Kraatsweg 80 te Harskamp lag vergunning voor 241 NGE en circa 2000m² aan bebouwing. Deze informatie is toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	In de toelichting is gemotiveerd op welke wijze de te saneren locatie voldoet aan de Notitie Beëindiging Strijdig Gebruik Perceel Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk en is ook in gegaan op de 2100 sloopmeters die worden ingezet om de ontwikkeling mogelijk te maken.

- e. Reclamant stelt dat de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing, zoals deze in artikel 4.4.4 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, niet kwalificeert als voorwaardelijke verplichting. Reclamant stelt dat in onderhavig artikelnummer sprake is van een tekortkoming omdat geen consequenties zijn verbonden indien landschappelijke inpassing achterwege blijft.

Beoordeling gemeente

Reclamant stelt terecht dat de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing zoals deze deel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan niet kwalificeert als voorwaardelijke verplichting. Echter, onjuist is de stelling dat deze tekortkoming ontstaat doordat geen consequenties zijn verbonden aan het achterwege blijven van landschappelijke inpassing. Nee, de tekortkoming ontstaat doordat de voorwaardelijke verplichting niet is gekoppeld aan het gebruik ten behoeve van een houtzagerij/-handel. Op deze wijze voorziet artikel 4.4.4 van het ontwerpbestemmingsplan niet in een voorwaardelijke verplichting maar in de directe plicht om binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het ontwerpbestemmingsplan de gronden in te richten en ingericht te houden overeenkomstig de inrichtingsprincipes die zijn vermeld in het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Dit gebod verdraagt zich niet met het aan de Wro ten grondslag liggende uitgangspunt dat een bestemmingsplan grondgebruikers niet kan verplichten tot het zonder meer uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

Gelet hierop is artikel 4.4.4 herschreven zodat het gebruik ten behoeve van een houtzagerij/-handel enkel is toegestaan indien de gronden zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Op deze wijze kwalificeert artikel 4.4.4. in het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan alsnog als voorwaardelijke verplichting.

Voor zover het reclamant om consequenties is te doen, indien niet aan artikel 4.4.4 wordt voldaan. Op basis van dit herschreven artikel 4.4.4 is het mogelijk om een handhavingsverzoek in te dienen. Indien nodig worden passende consequenties vastgesteld naar aanleiding van het handhavingsverzoek. Tevens is uitvoering van dit herschreven artikel 4.4.4 geborgd in een anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemers is aangegaan en bovendien door middel van een gebruiksverbod in de regels.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Artikel 4.4.4 is herschreven zodat het gebruik ten behoeve van een houtzagerij/-handel enkel is toegestaan indien de gronden zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de

	regels. Op deze wijze kwalificeert artikel 4.4.4. in het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting. • Een gebruiksverbod is toegevoegd indien het terrein niet is ingericht conform het voornoemde inrichtingsplan.
Toelichting	Niet van toepassing

- f. Reclamant stelt dat de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot in te zetten sloopmeters, zoals deze in artikel 4.4.5 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, niet afdoende borgt dat de in te zetten sloopmeters uitsluitend zijn gekoppeld aan de houtzagerij/-handel.

Beoordeling gemeente

De mogelijkheid tot inzet van sloopmeters voor functieverandering is regionaal vastgesteld op basis van het “Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016”. In het aangehaalde beleidsdocument is beschreven hoe de registratie van sloopmeters verloopt. Iedere gemeente die het functieveranderingsbeleid heeft vastgesteld, en verwerkt in haar bestemmingsplannen, houdt nauwkeurig een sloopmeterregistratiesysteem bij. Door middel van deze werkwijze kan met zekerheid het volgende worden gesteld. Ten eerste, sloopmeters worden pas inzetbaar nadat de planologische mogelijkheden tot herbouw van de gesloopte bebouwing op de locatie van oorsprong is uitgesloten. Ten tweede, de verkoop van (al dan niet reeds inzetbare) sloopmeters geschiedt door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen koper en verkoper. De gemeente heeft hierin geen rol. Ten derde, eenmaal ingezette sloopmeters worden uit de sloopmeterregistratie verwijderd nadat een bestemmingsplan, dan wel een verleende omgevingsvergunning, onherroepelijk is geworden voor de locatie waar de sloopmeters worden ingezet. Ten vierde, de verschillende gemeenten hebben nauw contact over de inzet(baarheid) van sloopmeters. Voor alle sloopmeters die worden ingezet om de ontwikkeling mogelijk te maken geldt dat deze op het moment van vaststelling direct inzetbaar zijn, dit ook door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten is vastgelegd en de verschillende gemeenten de inzet van deze sloopmeters hebben gereserveerd voor de houtzagerij/-handel. Op deze wijze is afdoende geborgd dat de in te zetten sloopmeters uitsluitend zijn gekoppeld aan de houtzagerij/-handel. Overigens, artikel 4.4.5 maakt geen onderdeel meer uit van het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan, zie de beantwoording onder g voor de toelichting.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Niet van toepassing

- g. Reclamant acht het onacceptabel dat de houtzagerij/-handel gedurende één jaar lang, na het onherroepelijk worden van dit plan, bedrijfsactiviteiten kan ontplooien zonder dat daarbij is voldaan aan de sloopvoorwaarde zoals gesteld in artikel 4.4.5 onder a van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat deze voorwaarde voorafgaand aan de bestemmingsplanherziening dient te worden vervuld en niet als een voorwaardelijke verplichting achteraf.

Beoordeling gemeente

Reclamant stelt terecht dat de voorwaardelijke verplichting uit artikel 4.4.5 eerst dient te worden vervuld alvorens het ontwerpbestemmingsplan kan worden vastgesteld. Hierin is voorzien en om die reden is artikel 4.4.5 geschrapt.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Aan artikel 4.4.5 is voldaan, naar aanleiding van de zienswijze, en dit artikel is om die reden geschrapt.
Toelichting	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld dat de gesaneerde locatie, Kraatsweg 80 te Harskamp, vergunning had voor 241 NGE en circa 2000 m ² aan bedrijfsbebouwing. Tevens is voor het totaal aan ingezette sloopmeters toegelicht waarvandaan deze afkomstig zijn.

- h. Reclamant stelt dat de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.4.5 onder b van het ontwerpbestemmingsplan, welke ziet op de bedrijfsbeëindiging van één volwaardig agrarisch bedrijf met een minimale oppervlakte van 500m² aan bedrijfsbebouwing ten gunste van de houtzagerij/-handel, een termijn behoort te bevatten. Bijkomstig stelt reclamant dat deze voorwaarde voorafgaand aan de bestemmingsplanherziening dient te worden vervuld en niet als een voorwaardelijke verplichting achteraf.

Beoordeling gemeente

Reclamant stelt terecht dat de voorwaardelijke verplichting uit artikel 4.4.5 eerst dient te worden vervuld alvorens het ontwerpbestemmingsplan kan worden vastgesteld. Hierin is voorzien en om die reden is artikel 4.4.5 geschrapt. Inhoudelijke bespreking van dit bezwaarpunt is om die reden niet meer aan de orde.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Aan artikel 4.4.5 is voldaan, naar aanleiding van de zienswijze, en dit artikel is om die reden geschrapt.
Toelichting	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld dat de gesaneerde locatie, Kraatsweg 80 te Harskamp, vergunning had voor 241 NGE en circa 2000 m ² aan bedrijfsbebouwing. Tevens is voor het totaal aan ingezette sloopmeters (2100) toegelicht waarvandaan deze afkomstig zijn.

- i. Reclamant stelt dat herziening van de agrarische bestemming naar een bestemming ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf, in het buitengebied, niet in overeenstemming is met het beleid van het Rijk, Provincie Gelderland, Regio Foodvalley en ook van gemeente Nijkerk zelf. Reclamant wijst binnen dit kader specifiek op strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Waterbeleid 21^e eeuw, Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, Omgevingsverordening Gelderland,

Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016, de Menukaart functieverandering en de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken.

Beoordeling gemeente

Reclamant verwijst hier naar meerdere beleidsstukken zonder accuraat te motiveren waarom het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met deze beleidsstukken. De verschillende beleidsstukken die reclamant aanhaalt zijn door ons grondig doorgenomen met als conclusie dat de legalisering van de houtzagerij/-handel in overeenstemming is met deze beleidsstukken.

De grondslag om mee te werken aan de legalisering van de houtzagerij/-handel is de 'Menukaart Regio FoodValley', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2018. De legalisering wordt mogelijk gemaakt op basis van maatwerk waar in deze menukaart het volgende staat vermeld: "Bij maatwerkontwikkelingen die niet passen binnen het regionale functieveranderingsbeleid Regio FoodValley is de menukaart van toepassing. Indien de uitbreiding >250m² is, zijn ook de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Provincie Gelderland van toepassing.

Het doel van het beleid uit deze Menukaart is om ruimte te bieden aan ontwikkeling en tegelijk de vitaliteit en omgevingskwaliteit van het buitengebied te versterken. De Menukaart is een regionaal afwegingskader voor uitbreidingsverzoeken van (agrarische) bedrijven in het buitengebied die niet passen binnen het bestemmingsplan. Uitbreiding wordt gecombineerd met een maatschappelijke investering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, milieu, dierenwelzijn en/of gezondheid en vindt in overleg met de ondernemer, de buurt en de gemeente plaats. Het beleid is in nauw overleg en met instemming tot stand gekomen met acht gemeenten in de Regio FoodValley en met de provincies Utrecht en Gelderland. Naar het oordeel van de gemeente past het plan binnen het beleid en de gestelde voorwaarden uit de Menukaart Regio FoodValley.

Naast de Menukaart verwijst reclamant naar verschillende andere beleidsstukken. Reclamant heeft onder andere punten van de zienswijze concrete zaken uit deze beleidsstukken naar voren gebracht. De beantwoording van deze punten wordt hier niet herhaald. Een uitgebreide motivering voor de verschillende beleidsstukken is te lezen in het ontwerpbestemmingsplan in achtneming met voorliggende notitie zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Niet van toepassing

- j. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarin de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. Dit artikel schrijft voor dat: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'* Reclamant stelt dat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geen beschrijving van de behoefte bevat en tevens geen motivering bevat waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Reclamant verzoekt nadere onderbouwing van het standpunt dat de planontwikkeling niet in strijd is met de uitgangspunten van de SVIR.

Beoordeling gemeente

Voor de beantwoording van de vraag of het plan wat betreft de houtzagerij/-handel voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.16, tweede lid, van het Bro moet worden beoordeeld – in onderlinge samenhang – in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan.

Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan valt volledig binnen het plangebied van het in 2020 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1”. Het perceel Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk is in dat plan bestemd als “Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden”. Uit de aanduidingen op de plankaart en de voorschriften volgt dat op het perceel een agrarisch bedrijf was toegestaan, inclusief een nevenactiviteit voor houtopslag. Voor het perceel is een agrarisch bouwvlak opgenomen van circa 1,25 hectare; waarbij geen maximaal oppervlakte gebouwen en overkappingen is opgenomen met uitzondering van de voornoemde nevenactiviteit waarvoor maximaal 350 m² is toegestaan. Hieruit volgt dat het gehele agrarisch bouwvlak van 1,25 hectare kan worden bebouwd ten behoeve van het agrarisch bedrijf. In de bestaande situatie was circa 3.900 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.

Het voorliggende plan maakt de functiewijziging van het zuidelijk deel van het agrarische bouwvlak mogelijk ten behoeve van een houtzagerij/-handel, waarvoor 5000 m² (circa 40%) van het agrarisch bouwvlak wordt herbestemd tot bestemming ‘Bedrijf – Niet agrarisch’. Binnen deze bedrijfsbestemming valt circa 1.250 m² van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Deze 1.250 m² wordt hergebruikt ten behoeve van de nieuwe functie als houtzagerij/-handel. Dit is direct ook het maximaal toegestaan oppervlakte gebouwen en overkappingen dat binnen de bedrijfsbestemming mag worden opgericht, blijkens de planvoorschriften. Tevens is er binnen deze bedrijfsbestemming de mogelijkheid om buitenopslag te hebben, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag’. Deze aanduiding heeft een oppervlakte van circa 3.000 m² in het ontwerpbestemmingsplan.

Uit het voorgaande volgt dat de toegestane maximale oppervlakte aan gebouwen op het perceel Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk is verminderd ten opzichte van het voorheen geldende planologisch regime: voorheen kon bijna het gehele agrarisch bouwvlak met een formaat van 1,25 hectare worden bebouwd en in de nieuwe situatie is voor 0,5 hectare van dat agrarisch bouwvlak vastgelegd dat hierop slechts 1.250 m² aan (bedrijfs)gebouwen is toegestaan ten behoeve van de houtzagerij/-handel. Zelfs indien hierbij de volledige aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag’ als bouwmogelijkheden wordt meegerekend, betekent voorliggend plan een vermindering van de bebouwingsmogelijkheden.

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In dit verband acht de gemeente het van belang dat voorliggend plan ziet op het uitbreiden van een functie die op basis van het bestemmingsplan reeds wordt toegestaan. Immers, bij vergunning met kenmerk 2013W0855 is reeds een houtopslag als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, inclusief de daarbijbehorende werkzaamheden van houtzagen en hout verkopen. In voorliggend plan worden weliswaar de bouwmogelijkheden voor deze activiteit uitgebreid van 350 m² naar 1.250 m² en is in die zin ook sprake van een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden – immers, in de beoogde situatie is sprake van een zelfstandig bedrijf dat los van het agrarisch bedrijf kan worden geëxploiteerd. Echter, de gemeente stelt dat daarmee nog geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, op basis van de hierna volgende argumenten. Ten eerste, voorliggend plan ziet op het uitbreiden van een functie die op basis van het bestemmingsplan reeds is toegestaan, en ook als zodanig is vergund sinds 2013. Ten tweede de nieuwe bestemming ‘Bedrijf – Niet agrarisch’ valt binnen de contour van het huidige agrarische bouwvlak en vervangt, voor dit deel, het agrarisch bouwvlak ook. Hiermee worden gebruiksmogelijkheden van de houtzagerij/-handel uitgebreid ten koste van het agrarische bedrijf. Ten derde wordt bestaande (voormalige agrarische) bebouwing hergebruikt ten behoeve van de houtzagerij/-handel. Ten vierde, over het gehele plangebied gezien nemen de bebouwingsmogelijkheden per saldo af. Er wordt geconcludeerd dat hiermee geen sprake is van een planologische functiewijziging van een dusdanige aard en omvang dat sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Op basis van die conclusie hoeft niet te worden voorzien in een beschrijving van de behoefte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Niet van toepassing

- k. Reclamant stelt dat, ondanks dat het Waterschap Vallei en Veluwe een positief wateradvies heeft afgegeven, het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit artikel schrijft voor dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Reclamant is van mening dat nadere onderbouwing is vereist omdat het hele bestemmingsvlak behorende bij de houtzagerij/-handel mag worden verhard en dit bestemmingsvlak groter is dan het bouwvlak onder de huidige agrarische bestemming. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan op dit punt nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden biedt.

Beoordeling gemeente

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen. In bijlage 1 bij de toelichting is de uitgevoerde watertoets toegevoegd en is een positief advies te lezen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke plicht die volgt uit artikel 3.1.6, eerste lid, onder b van het Bro. In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, biedt het ontwerpbestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden en is om die reden ook geen meer uitvoerige watertoets vereist. Dit is in afbeelding 6 van het ontwerpbestemmingsplan, en de daarbij behorende tekst, reeds toegelicht.

Hieruit blijkt dat in het ontwerpbestemmingsplan een deel van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’ zonder bouwvlak voorzien, aan de oostzijde van de

bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch'. Dit deel is in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' nog wel van een bouwvlak voorzien. Daarmee zijn op die locatie ontwikkelingsmogelijkheden, waaronder begrepen mogelijkheden tot verharding, verdwenen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn aan de zuidzijde, binnen de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch' teruggebracht. Voor zover nog kan worden gesteld dat niet hetzelfde oppervlakte is teruggebracht gaat ook dat niet op: er is zelfs een 20 m² kleiner oppervlakte teruggebracht. Zie hiervoor afbeelding 6 van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Niet van toepassing

- I. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 2.12 van de Omgevingsverordening Gelderland, op basis van welk artikel nieuwvestiging van vormen van bedrijvigheid die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein, omdat geen sprake is van functieverandering of het vigerende Regionaal programma werklocaties hierover nadere afspraken bevat.

Beoordeling gemeente

In het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ontwerpbestemmingsplan ook gedeeld met Provincie Gelderland. Dit is toegelicht in hoofdstuk 2.2.2. (met titel 'Omgevingsverordening Gelderland') van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hierop wordt aangevuld dat de provincie redeneert dat sprake is van functieverandering en daarmee sprake is van een uitzondering op het verbod. Bovendien heeft regionale afstemming plaatsgevonden en daarbij is de compensatielocatie (Kraatsweg 80 te Harskamp) definitief bepaald. Deze compensatielocatie heeft inmiddels ook onherroepelijk de bestemming 'Wonen' ontvangen, zoals reeds is toegelicht in de beantwoording onder punt c van de zienswijze van reclamant. Tot slot, uit het ontwerpbestemmingsplan, in samenhang met voorliggende notitie zienswijzen en planaanpassingen, volgt dat de uitbreiding landschappelijk zorgvuldig is ingepast en de houtzagerij/-handel is voorzien van een maatbestemming.

Bovenstaande wordt aangevuld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	In hoofdstuk 2.2.2 is toegelicht dat met het saneren van de locatie Kraatsweg 80 te Harskamp sprake is van functieverandering en dat binnen regio Foodvalley hierover afstemming heeft plaatsgevonden.

- m. Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan ongeoorloofd toepassing geeft aan artikel 2.12, derde lid van de Omgevingsverordening Gelderland, omdat dit artikel is bedoeld voor uitbreiding en niet voor nieuwvestiging van solitaire bedrijvigheid, waarvan, zo stelt reclamant, in het ontwerpbestemmingsplan sprake van is. Los van het feit dat dit artikel niet van toepassing is, stelt reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan niet toereikend motiveert dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is.

Beoordeling gemeente

Reclamant gaat voorbij aan het tweede lid van artikel 2.12 van voornoemde omgevingsverordening waarin is vermeld dat nieuwvestiging mogelijk is in geval van functieverandering. In de Menukaart Regio FoodValley, de grondslag voor het besluit voor legalisering, staat zoals al eerder in deze nota geciteerd, vermeld dat bij maatwerkontwikkelingen die niet passen binnen het regionale functieveranderingsbeleid Regio FoodValley niet alleen de Menukaart van toepassing. Indien de uitbreiding >250m² is, zijn ook de voorwaarden uit de Omgevingsverordening* van toepassing. Om deze reden is het voornemen tot legalisering ook getoetst aan de provinciale voorwaarden. Het voorliggende plan voldoet aan deze voorwaarden.

Voor wat betreft de overige punten op dit onderdeel van de zienswijze deelt de gemeente de bezwaren van reclamant niet en verwijst de gemeente die reclamant aanhaalt wordt verwezen naar hoofdstuk 2.2.2. (met titel 'Omgevingsverordening Gelderland') van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording onder 'I' van de zienswijze van reclamant.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Niet van toepassing

- n. Reclamant wijst erop dat de houtzagerij/-handel van een dermate omvang is en activiteiten op een zodanige wijze plaatsvinden dat de classificatie van het bedrijf en bijbehorende onderzoeken voor het bedrijf niet maatgevend zijn. Door het uitzonderlijk groot transport van vrachtwagens met boomstammen, zware machines, metalen bakken/containers en vorkheftruckbewegingen zijn de milieugevolgen veel groter dan het ontwerpbestemmingsplan, inclusief de uitgevoerde onderzoeken, doet lijken. Daarnaast, zo stelt reclamant, zijn de aan- en afvoerbewegingen van de transporten niet vastgelegd of worden deze nog onderzocht blijkens de plantoelichting. Vervolgens, stelt reclamant, is de detailhandelsfunctie bij de onderzoeken onderbelicht gebleven. Reclamant ervaart een hoge mate van met name geluidsoverlast van de houtzagerij/-handel. Tot slot, stelt reclamant dat de belangen van de reclamant onvoldoende zijn betrokken bij de planvorming, nu planologische nieuwvestiging op basis van voornoemde redenen het woongenot van reclamant aantast.

Beoordeling gemeente

Zoals reeds toegelicht in de beantwoording onder a van deze zienswijze kwalificeert de houtzagerij/-handel in het plangebied zich als milieucategorie 3.2 op basis van de VNG_brochure "Bedrijven en milieuzonering". Zorgvuldigheidshalve zijn meerdere aanvullende onderzoeken uitgevoerd om de impact van de bedrijfsactiviteiten nauwkeurig in beeld te brengen, mede gelet op de bij de gemeente

reeds bekende overlast ervaren door reclamant. De uitgevoerde aanvullende onderzoeken bestaan uit: meerdere akoestische onderzoeken, een verkeersonderzoek, de watertoets en een quickscan flora en fauna. Bovendien is hierbij ook bekeken in hoeverre de verschillende machines, installaties en activiteiten van het bedrijf passend zijn voor de genoemde kwalificatie van milieucategorie 3.2. Ook hieruit heeft de gemeente terecht de conclusie kunnen trekken dat deze kwalificatie accuraat is en passend is voor de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij/-handel in het plangebied.

Al deze onderzoeken zijn specifiek gericht op de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij/-handel in het plangebied. Daarbij zijn zeker ook de verschillende verkeersbewegingen en mogelijke verkeersroutes rondom het plangebied onderzocht en meegenomen in het akoestisch onderzoeksrapport (Rapport nummer 22000070.R01, d.d. 28 februari 2020). In dat akoestisch onderzoeksrapport is uitgegaan van een worstcase scenario en het onderzoeksrapport toont overtuigend aan dat zelfs in het worstcase scenario de bedrijfsactiviteiten voldoen aan de normeringen. Op basis van dit onderzoeksrapport is bepaald of het noodzakelijk is om de aan- en afvoerbewegingen van de transporten vast te leggen met als conclusie dat dit niet noodzakelijk is, nu zelfs in het worstcase scenario kan worden voldaan aan de geldende normeringen. Er is ook in de meest dichtbij gelegen woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat onder de voorgestelde bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Niet van toepassing
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Niet van toepassing

2. Planaanpassingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 Aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen

Aanpassingen in de toelichting

- In de toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld dat de gesaneerde locatie, Kraatsweg 80 te Harskamp, vergunning had voor 241 NGE en circa 2000 m² aan bedrijfsbebouwing. Tevens is voor de ingezette sloopmeters toegelicht waarvandaan deze afkomstig zijn.

Aanpassingen in de regels

- Artikel 1: een definitie van houtzagerij/-handel is toegevoegd zodat duidelijk is welke activiteiten hieronder mogen vallen. Houthandel: handel in hout, houtproducten en aanverwante artikelen, alsmede het zagen, schaven en op andere wijze ver- en bewerken van hout.
- Artikel 4.4.3: het woord 'neven-'... is verwijderd zodat duidelijk is dat ondergeschikte detailhandel wordt bedoeld in dit artikel.
- Artikel 4.4.3: toegevoegd is: "waarbij geldt dat detailhandel enkel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming is toegestaan: in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in

rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen zoals hardhout, diverse soorten gezaagd hout, dakbedekking, beits, poeren en douglas ramen en deuren.

- Artikel 4.4.4 is herschreven zodat het gebruik ten behoeve van een houtzagerij/-handel enkel is toegestaan indien de gronden zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Op deze wijze kwalificeert artikel 4.4.4. in het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting. Bovendien is een gebruiksverbod toegevoegd indien het terrein niet is ingericht conform het voornoemde inrichtingsplan.
- Artikel 4.4.5 is geschrapt omdat inmiddels is voorzien in deze voorwaardelijke verplichting.

Aanpassingen op de plankaart/verbeelding

- Niet van toepassing.

2.2 Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan

Aanpassingen in de toelichting

- Hoofdstuk 2.3: nader onderbouwd is welke vormen van detailhandel bij de houtzagerij/-handel zijn toegestaan.

Aanpassingen in de regels

- Nieuw artikel(lid) met gebruiksverbod: gebruik ten behoeve van een houtzagerij/-handel is verboden indien de gronden niet zijn ingericht conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels.
- Bijlage 1 bij de regels: Het landschapsplan is gewijzigd/aangevuld naar aanleiding van de buurtdialoog.

Aanpassingen op de plankaart/verbeelding

- Niet van toepassing.