

Versie 10 december 2024

**NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN PLANAAANPASSINGEN
BESTEMMINGSPLAN 'STADSHAVEN NIJKERK, FASE 2'**

DECEMBER 2024

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' voorziet in de herontwikkeling van (een deel van) de Havenkom naar gemengd woongebied. Deze tweede fase sluit aan op het bestemmingsplan 'Stadshaven, fase 1a', dat voorziet in woningbouw ter plaatse van het voormalige gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gemengd woongebied direct ten noorden van het voormalige gemeentehuis mogelijk.

In deze 'Notitie beantwoording zienswijzen' zijn de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er elf zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Deze nota maakt onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' van de gemeente Nijkerk.

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 14 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een schriftelijke zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ook kon worden volstaan met een mondelinge zienswijze. De terinzagelegging en de zienswijzemogelijkheid zijn op woensdag 16 november 2023 bekend gemaakt bij de publicatie in de lokale krant 'Stad Nijkerk' en op 20 december 2023 bij de kennisgeving in het (digitale) Gemeentebblad en op de gemeentelijke website. De stukken waren in te zien op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en bij de balie van het gemeentehuis.

Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2'.

Nr.	Zaaknr. Brief	Datum ontvangst
1	1690229 en 1691190	31 januari 2024
2	1690543 en 1690301	31 januari 2024
3	1695982	10 februari 2024
4	1696175	11 februari 2024
5	1696159	12 februari 2024
6	1696094	12 februari 2024
7	1696412	12 februari 2024
8	1697282	13 februari 2024
9	1697271	12 februari 2024
10	1698389	13 december 2023
11	1679141	12 januari 2024

De zienswijzen zijn geanonimiseerd en gebundeld in deze nota.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn verzonden. Het gaat in totaal om elf zienswijzen. De zienswijzen zijn alle binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen.

2. Beantwoording ingediende zienswijzen

Hierna worden alle zienswijzen samengevat. De volledige zienswijzen zijn beoordeeld en per onderdeel door het College van burgemeester en wethouders voorzien van een reactie. Steeds is per zienswijze vermeld of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan (anders dan de ambtshalve wijzigingen).

2.1 Reclamant 1

AKD Advocaten namens Coöperatie ABZ De Samenwerking Ü.A., Westkadijk 4, Nijkerk.

0 (nrs. 1 – 5 uit zienswijze) - Inleiding

Coöperatie ABZ De Samenwerking Ü.A. (hierna: 'ABZ') merkt op dat zij de raad de afgelopen jaren, sinds begin 2017, er meermaals op gewezen heeft dat in de woningbouwplannen voor de herontwikkeling van het centrum onvoldoende rekening wordt gehouden met haar bedrijfsvoering. Volgens ABZ is hier tot op heden weinig mee gedaan.

De inhoud van de zienswijze komt op veel punten overeen met de zienswijze van ABZ over het ontwerpbestemmingsplan 'Stadshaven, fase 1a' en het ontwerpbestemmingsplan voor de Bentinck-locatie. Tegen de vastgestelde bestemmingsplannen voor die ontwikkelingen zijn momenteel beroepsprocedures aanhangig bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

ABZ voert aan dat het in het voorliggende ontwerp opnieuw gaat om een plan dat inzet op woningen in de nabijheid van haar diervoederfabriek. Het is voor ABZ onbegrijpelijk waarom voor een 'salamitactiek' is gekozen om woningen in de omgeving steeds maar weer toe te staan. ABZ meent dat, als alle woningbouwplannen gezamenlijk waren beoordeeld, het nog duidelijker zou zijn dat het toestaan van grote aantallen woningen hier niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. ABZ verzoekt de raad om ook dit bestemmingsplan niet vast te stellen.

ABZ vreest ervoor dat haar bedrijfsvoering zal worden beperkt door de beoogde woningen waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet. Er wordt volgens ABZ, net als bij de andere samenhangende plannen, onvoldoende rekening gehouden met (onder meer) het geluid, de geur en het fijnstof die afkomstig zijn van de diervoederproducent. ABZ trekt in twijfel of het woon- en leefklimaat in en om de beoogde woningen voor deze aspecten aanvaardbaar zal zijn. Het plan zorgt er volgens ABZ ook voor dat de beoogde woningen in de weg zullen staan aan enige uitbreidingsmogelijkheden van haar bedrijf. Het bedrijf zal zo op slot gaan.

Beoordeling gemeente

De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een 'salamitactiek'. De herontwikkeling van de Havenkom bestaat, zoals ook volgt uit de Gebiedsvisie voor de Havenkom (3 april 2023), uit deelontwikkelingen in verschillende (deel)gebieden. De raad komt beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzing van een bestemmingsplan. Hoewel de deelontwikkelingen met elkaar samenhangen, in die zin dat het gaat om de herontwikkeling van de Havenkom en steeds mede wordt voorzien in woningbouw, zijn de deelgebieden dermate verschillend dat dit steeds om een toegesneden planologisch afweging vraagt. Er is in ieder geval geen sprake van een zodanige ruimtelijke samenhang dat dit noopt tot één bestemmingsplan. De gemeente is, anders dan voor het bestemmingsplan in fase 1 geldt, geen eigenaar van de gronden in het plangebied. De gronden zijn in eigendom van particuliere partijen. De realisatie van de opvolgende fasen vereist samenwerking tussen de gemeente en de particuliere partijen. Tot het plangebied behoren de bedrijfsperven van de machinefabrikant 'Tankbouw Rootselaar' en de leverancier van propaan en propyleen 'Robogas'. Van organisatorische samenhang is daarom geen sprake. Evenmin is sprake van bouwkundige samenhang. De beoogde ontwikkeling van het plangebied staat in bouwkundig opzicht volledig los van de ontwikkeling van de fase 1 en de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling van de Havenkom. De uitvoering van dit plan is niet afhankelijk van de ontwikkeling van de andere delen van de Havenkom. Dat wil zeggen dat het plan doorgang zal hebben, ongeacht of en op welke wijze de rest van de Stadshaven invulling gaat krijgen. Zo kon fase 1a geheel worden ontwikkeld en

gerealiseerd, los van de andere fasen/deelgebieden. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om voor de gebiedsdelen, in samenhang met elkaar, afzonderlijke bestemmingsplannen voor te bereiden.

De bedrijfsvoering van ABZ, gevestigd aan de Westkadijk 4, wordt niet belemmerd door de nieuwbouw van de woningen. Ten zuiden van ABZ, aan de overzijde van de Havenstraat, is al een woonbestemming gesitueerd op basis van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018', die in het kader van de bedrijven- en milieuzoneringsnormen is beschermd tegen de activiteiten van ABZ. Deze woonbestemming is met een afstand van circa 50 meter tot ABZ, gemeten vanaf de grens van de bestemming die de milieubelastende activiteit van ABZ toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning, dichterbij dan de nieuwbouw waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet. De nieuwbouw leidt daarom niet tot een inperking van rechten of mogelijkheden van ABZ. De gemeente acht het woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners aanvaardbaar. Deze conclusie trekt de gemeente op basis van de uitkomsten van de milieukundige onderzoeken, die in de verdere beantwoording van de zienswijze van ABZ nader wordt toegelicht.

Dat ABZ niet wordt belemmerd door de nieuwbouw wordt bevestigd door de resultaten van de milieukundige onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorbereiding op dit bestemmingsplan (plantoelichting onder 4.1, bijlage 4 bij de planregels en bijlagen 6, 7 en 8 bij de plantoelichting). De gemeente licht dit nader toe in de reactie op onderdeel III van de zienswijze van ABZ.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

I (nrs. 6 – 9 uit zienswijze) - Achtergrond

ABZ schetst de achtergrond, de aard en het belang van het bedrijf voor Nijkerk en de bedrijvigheid in de Havenkom in het bijzonder. Het gaat volgens ABZ om een bijzonder groot lokaal bedrijf met meer dan 150 werknemers, dat al sinds 1924 op de locatie aan de Westdijk 4 aanwezig is. ABZ wijst erop dat van enig zicht op verplaatsing van het bedrijf geen sprake is. ABZ gaat ervan uit dat zij nog vele jaren op de huidige locatie actief zal zijn. Dat belang zou volgens ABZ zwaar moeten wegen.

Verder benadrukt ABZ dat het gebruik ten behoeve van een diervoederbedrijf in milieucategorie 4.1 volgens het geldende bestemmingplan is toegestaan, met een productie van niet meer dan 325.000 ton. Het bedrijf van ABZ behoort op grond van het bestemmingsplan tot een gezonde industrieterrein. Dat het op basis van deze gebiedsaanduiding is toegestaan om meer geluid te produceren dan op andere locaties komt de bedrijfsvoering van de bedrijven op het industrieterrein volgens ABZ ten goede, maar dit betekent volgens ABZ ook dat woningen slechts op gepaste afstand kunnen worden toegestaan en niet al aan de overkant van het water.

De activiteiten van ABZ leiden tot de emissie van (onder meer) geluid en geur. ABZ wijst er op dat dit is toegestaan op grond van de aan haar verleende milieuvergunning. Deze emissie kan evenwel leiden tot overlast bij woningen als deze te dicht bij het bedrijf worden gerealiseerd. Volgens ABZ zal dat hier aan de orde zijn.

Beoordeling gemeente

De bedrijfsvoering van ABZ wordt, zoals wij hierboven opmerkten, niet belemmerd door de nieuwbouw van de woningen. Er is al een woonbestemming gesitueerd ten zuiden van ABZ, aan de overzijde van de Havenstraat, die in het kader van de bedrijven- en milieuzoneringsnormen is beschermd tegen de activiteiten van ABZ. De woningbouw leidt daarom niet tot een inperking van rechten of mogelijkheden van ABZ. Uit de resultaten van de milieukundig onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorbereiding op dit bestemmingsplan volgt dat de bedrijfsvoering van ABZ niet wordt belemmerd door de nieuwbouw. In die onderzoeken zijn de belangen van ABZ nadrukkelijk meegewogen.

ABZ haalt specifiek de aspecten geluid en geur aan. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor ABZ. Waarom dit zo is, licht de gemeente toe in de reactie op onderdeel III van de zienswijze van ABZ. Een verplaatsing van ABZ is niet aan de orde en, is in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan, ook niet nodig.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

II (nrs. 10 – 12 uit zienswijze) - Afspraken

ABZ voert aan dat er afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en ABZ. In de overeenkomst van 28 februari 2013 is vastgelegd dat ABZ niet wordt "ingeseald" en dat zij voldoende ruimte zal behouden om haar bedrijfsactiviteiten onbelemmerd voort te kunnen zetten. ABZ voert aan dat uit de overeenkomst volgt dat de gemeente zich eraan heeft gecommitteerd dat zij ABZ niet zal beperken in haar activiteiten en de ontwikkeling van haar bedrijf. In ruil hiervoor heeft ABZ destijds haar beroep tegen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1' van 28 juni 2012 ingetrokken. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan blijkt niet hoe het voorgestane plan zich verhoudt tot de afgesproken uitbreidingsruimte.

ABZ stelt dat uit de gemaakte afspraken blijkt dat het bekend is dat ABZ ter plaatse aanwezig zou blijven en dat de gemeente op de hoogte is van de bedrijfsactiviteiten van ABZ en het belang van ABZ bij voortzetting van die activiteiten. Volgens ABZ is dit alles tot op heden genegeerd bij alle voorgenomen herontwikkelingen en bij het bestreden ontwerpbestemmingsplan. Het bestreden ontwerp alsmede de eerdere plannen verdragen zich volgens ABZ niet met de gemaakte afspraken.

ABZ stelt de gemeente voor de keuze om ABZ óf met het oog op een passende verplaatsing uit te kopen óf geen nieuwe (geur)gevoelige objecten in de omgeving van het bedrijf toe te staan. ABZ

voert in dit kader aan dat het voor de gemeente evident zou moeten zijn dat deze twee functies elkaar op korte afstand niet kunnen verdragen.

Beoordeling gemeente

De gemeente verwijst naar de bovenstaande reacties onder onderdeel 0 en I. De onderzoeken die zijn verricht ter voorbereiding van het bestemmingsplan wijzen uit dat ABZ en de nieuwe woningen naast elkaar kunnen bestaan, zonder dat de nieuwbouw leidt tot een inperking van rechten of mogelijkheden van ABZ en met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. De suggestie dat de gemeente er met dit bestemmingsplan voor kiest om ABZ te verplaatsen of dat verplaatsing als gevolg van het bestemmingsplan in het verschiet ligt is daarom niet juist. Het bestemmingsplan vereist namelijk niet dat het bedrijf verplaatst moet worden.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

III (nrs. 13-35 uit de zienswijze)

Dit onderdeel van de zienswijze omvat verschillende deelonderwerpen die hierna puntsgewijs worden behandeld met tussenconclusies per deelonderwerp.

- **III: nrs. 13-15 Onaanvaardbaar woon- en leefklimaat**

ABZ voert aan dat de vergunde bedrijfsactiviteiten van ABZ leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de beoogde woningen. Het realiseren van woningen, geluids- en geurgevoelige gebouwen, past volgens ABZ niet in de omgeving van haar bedrijf vanwege onder meer de geluids- en geureffecten. ABZ stelt dat als er wel gevoelige functies op korte afstand worden gerealiseerd, dit ertoe kan leiden dat de bedrijfsvoering van ABZ wordt ingeperkt, omdat zij rekening moet gaan houden met de gevolgen van de geluids- en geurproductie van haar activiteiten voor de nieuwe woningen.

ABZ voert aan dat er in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan op een onjuiste manier wordt omgegaan met de toepassing van de uitgangspunten om te komen tot een zorgvuldige milieuzonering. In de toelichting - in paragraaf 4.1 - wordt uiteengezet waarom de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geen belemmering is voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. ABZ voert aan dat er in de afbeelding slechts de bedrijven worden weergegeven waarvan de richtafstanden wél worden gehaald tussen de milieubelastende functies en de beoogde milieugevoelige functies. De bedrijven waarbij de richtafstand niet wordt gehaald, blijven in die afbeelding buiten beschouwing. Hiermee worden burgers en raadsleden volgens ABZ op het verkeerde been gezet.

Voor het bedrijf van ABZ - in milieucategorie 4.1 - geldt op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' in beginsel een aan te houden richtafstand van 200 meter (tot een milieugevoelige functie, zoals een woning). ABZ merkt op dat aan die afstand in een groot deel van het beoogde

plangebied niet wordt voldaan. Volgens ABZ moet een bestuursorgaan van goeden huize komen om een vermindering van de 200 meter richtafstand tot een afstand van (in dit geval) 60 meter te rechtvaardigen. In het ontwerpbestemmingsplan is volgens ABZ onvoldoende gemotiveerd waarom de in het plan gehanteerde afstand van ongeveer 60 meter, die aanzienlijk korter is dan de richtafstand uit de VNG-brochure, voldoende is om ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren.

Beoordeling gemeente

Over de milieuzonering merken wij het volgende op. De insinuatie dat de gemeente burgers en raadsleden op het verkeerde been zou zetten, mist feitelijke grondslag. In de plantoelichting onder 4.1, over bedrijven en milieuzonering, is ABZ en de nabijheid van het plangebied expliciet genoemd. Ook de milieustatus en richtafstanden zijn benoemd. Er staat dat ABZ een bedrijf in milieucategorie 4.1 is en een maximale richtafstand van 200 meter heeft voor de aspecten geur en geluid (geur 200 meter, stof 50 meter, geluid 200 meter, gevaar 30 meter). ABZ gaat eraan voorbij dat het plangebied als 'gemend gebied' moet worden aangemerkt (zie hierover paragraaf 4.1 van de plantoelichting). Dit betekent dat de richtafstand van 100 meter kan worden gehanteerd. In de plantoelichting staat vervolgens dat uit het akoestisch onderzoek en het geuronderzoek moet blijken in hoeverre woningbouw op kortere afstand dan 100 meter toelaatbaar is. In figuur 5 zijn de hindercontouren van omliggende bedrijven in beeld gebracht. Hier is de hindercontour van ABZ niet opgenomen, omdat hier in paragrafen 4.3 en 4.5 van de plantoelichting uitvoerig op in wordt gegaan. Om eventuele verwarring te voorkomen wordt figuur 5 aangevuld met de hindercontour van ABZ.

ABZ geeft verder aan dat onvoldoende is gemotiveerd waarom er afgeweken wordt van de richtafstand. De gemeente merkt hierbij op dat de richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' indicatief zijn en dat de VNG-brochure slechts een hulpmiddel is bij het zoneren en positioneren van functies en bestemmingen ten opzichte van elkaar. Dit betekent dat de gemeenteraad kan afwijken van de richtafstand en een kortere afstand en aanvaardbaar kan achten. Uit de plantoelichting onder 4.3 en 4.5, het geuronderzoek (bijlage 8 bij de toelichting) en het akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 4 bij de planregels) volgt dat de afstand van de nieuwbouw tot ABZ vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Na onderstaande tussenconclusie lichten wij voor de aspecten geur, geluid, stof, externe veiligheid, m.e.r.-beoordeling, in respectievelijke volgorde toe waarom dat zo is.

Tussenconclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen, op de wijze zoals hieronder is te lezen:

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	De hindercontour van ABZ wordt in figuur 5 in paragraaf 4.1 van de plantoelichting, opgenomen. Daarnaast is in paragraaf 4.1 in tabel 2, met titel 'richtafstandenlijst', milieucategorie 4.1 toegevoegd met bijbehorende richtafstand '100 meter'.

• III: nrs. 16-25 Geur

ABZ voert aan dat de geuronderbouwing onvolledig en daarmee ontoereikend is. .

ABZ stelt dat ter plaatse van de nieuwe woningen niet aan de richt- en streefwaarden wordt voldaan. De geurbelasting ligt volgens de plantoelichting op 1,6 ouE/m³. Dat is, gelet op het Gelders geurbeleid, hoger dan de richtwaarde voor oude en nieuwe situaties en ook hoger dan de streefwaarde voor oude situaties. ABZ deelt de conclusie dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan niet. Er zou volgens ABZ juist bij nieuwe situaties - bewoners die niet eerder met geurbelasting werden geconfronteerd - moeten worden uitgegaan van een aanvaardbare geurbelastinggrens van niet meer dan 0,7 ouE/m³ als 98-percentielwaarde. Dat wordt hier niet gehaald.

Voor ABZ is het onbegrijpelijk waarom nieuwbouw van woningen met deze geurbelasting toch als aanvaardbaar wordt aangemerkt door de gemeenteraad, terwijl de richtwaarde voor nieuwe situaties ruim wordt overschreden. Volgens ABZ is er geen goede reden gegeven waarom er ter plaatse van de nieuwe woningen toch gesproken kan worden van een aanvaardbaar geurniveau. Hierbij merkt ABZ op dat het van belang is om te bepalen hoe groot het aantal geurgehinderden zal zijn en niet te volstaan het enkele feit dat op een locatie al woningen aanwezig zijn en mensen nu dezelfde geurhinder ervaren. In het Gelders geurbeleid geldt voor een nieuwe situatie juist een strenger toetsingskader. Dit zou volgens ABZ juist meer bescherming (of: een hoger beschermingsniveau) rechtvaardigen voor nieuwe woningen. ABZ merkt op dat er sprake zal zijn van een achteruitgang van het woon- en leefklimaat omdat het aantal potentieel gehinderden toeneemt.

ABZ voert ook aan dat het geurniveau verkeerd vastgesteld zou zijn in het geuronderzoek. Het uitgangspunt dat er plasma oxidatie wordt toegepast op perslijn 4 van de inrichting is volgens ABZ onjuist, omdat deze installatie niet aanwezig is. ABZ merkt op dat dit niet verplicht is en dat zij ook niet voornemens is om plasma oxidatie toe te passen. Volgens ABZ zullen de gecumuleerde geurconcentraties daarom hoger zijn dan berekend en zal de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen nog nadeliger zijn dan al wordt aangenomen in de plantoelichting.

ABZ voert verder aan dat in het geuronderzoek vooruit wordt gelopen op een situatie die nog niet vaststaat, door uit te gaan van een omgevingsvergunning die door ABZ gefaseerd is aangevraagd. Gedeputeerde staten hebben een omgevingsvergunning verleend voor het veranderen van de inrichting (eerste fase). Dit milieudeel van een uiteindelijke omgevingsvergunning ziet op het plaatsen van een vijfde productielijn en een wijziging van de samenstelling van het productiepakket. Er is nog geen vergunning verleend voor de ingebruikname (tweede fase). Het is volgens ABZ daarom onzeker of de omgevingsvergunning in stand zal blijven.

ABZ meent dat in het kader van een zorgvuldige voorbereiding ook de situatie zonder de aangevraagde omgevingsvergunning in ogenschouw had moeten worden genomen.

Beoordeling gemeente

De effecten van de geurrelevante bedrijven ABZ en De Heus (ook een diervoederbedrijf) zijn onderzocht. De gemeente heeft op basis van geuronderzoek, onderdeel van de bijlagen bij de plantoelichting, vastgesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Uit de resultaten van het geuronderzoek volgt dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De nieuwe woningen komen binnen de richtafstand die op grond van de VNG-brochure moet worden aangehouden. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd naar de geuremissie van ABZ en De Heus. De milieuvergunde situatie is het uitgangspunt geweest bij de cumulatieve beoordeling van de geur afkomstig van deze bedrijven.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is geurhinderonderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Voor het antwoord op de vraag of de geurbelasting van het plangebied uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, heeft de raad aansluiting gezocht bij de bestaande beoordelingskaders, in het bijzonder de Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland houdende regels omtrent geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland (hierna: 'het Gelders geurbeleid') en het informatiedocument diervoederindustrie (hierna: 'het Informatiedocument').

In het algemene beoordelingskader van de Provincie worden voor de beoordeling van een individueel bedrijf dat minder hinderlijke geur' emitteert de volgende waarden gehanteerd (-) streefwaarde 0,5, (-) richtwaarde 1,5 en (-) grenswaarde 5 OUe/m³ als 98 percentiel.

Uit het Gelders Geurbeleid volgt dat de geur van diervoederbedrijven op basis van de hedonische waarde als 'minder hinderlijk' wordt ervaren. Voor de diervoederindustrie mag in Gelderland in het kader van vergunningverlening gebruik worden gemaakt van het beoordelingskader uit het Informatiedocument Diervoederindustrie. Op basis van het informatiedocument Diervoederindustrie hanteren Gedeputeerde Staten de volgende beschermingsniveaus voor de gebiedscategorie wonen:

- Streefwaarde categorie A 0,7 OUe/m³ als 98 percentiel.
- Richtwaarde categorie A 1,4 OUe/m³ als 98 percentiel.
- Grenswaarde categorie A 2,8 OUe/ m³ als 98 percentiel.

In de onderhavige situatie gaat het om de cumulatieve beoordeling van de geur afkomstig van de twee diervoederbedrijven. Daarbij is de milieuvergunde situatie het uitgangspunt voor de berekening geweest.

Daarvoor is van belang dat ABZ een wijzigingsvergunning heeft aangevraagd. Deze vergunning is voor het onderdeel milieu in het najaar van 2024 vergund. Deze wijzigingen zijn meegenomen in het geuronderzoek. De wijzigingen betreffen het plaatsen van een vijfde productielijn en een wijziging van de samenstelling van het productiepakket. De emissiehoogte van lijn 4 wordt verhoogd tot 48 meter. Op de perslijnen 1, 2, 3 en 5 wordt koude plasma oxidatie als geurreducerende maatregel toegepast.

Als afwegingsgebied voor de beoordeling van de gecumuleerde geur hanteert de raad de uiterste grenzen volgend uit beide hierboven beschreven kaders: 0,5 - 5 OUe/m³ als 98 percentiel.

Uit de eigen berekeningen van ABZ in het kader van de vigerende vergunning blijkt dat in het gehele plangebied op grondniveau geen gecumuleerde geurconcentraties worden berekend boven 1,4 OUe/m³ als 98 percentiel.

Aanvullend is in het geuronderzoek de geurbelasting op grotere hoogte onderzocht. De resultaten leiden tot de volgende conclusies:

- tot een bouwhoogte van zo'n 40 m wordt een gecumuleerde geurconcentratie van maximaal 2,8 OUe/m³ als 98 percentiel berekend. In het overgrote gedeelte van het plangebied wordt niet hoger gebouwd. Deze waarde van maximaal 2,8 OUe/m³ als 98 percentiel wordt beoordeeld als een aanvaardbaar geurniveau. Zoals hierboven aangegeven ligt het afwegingsgebied voor de beoordeling van de gecumuleerde geur tussen 0,5 - 5 OUe/m³ als 98 percentiel. Maximaal 2,8 OUe/m³ als 98 percentiel valt binnen die bandbreedte en voldoet ook aan de grenswaarde van het Gelders geurbeleid.

- op enkele gevels van woningen van het appartementengebouw (toren aan de noordwestzijde van het nieuwe woongebied) komt de berekende geurbelasting boven 2,8 OUe/m³ als 98 percentiel. Daarom zijn in de planregels maatregelen voorgeschreven (geen ramen die open kunnen, geen ventilatie aan die zijde), die geurhinder voorkomen. Ook voor die woningen is er dus sprake van een aanvaardbaar geurniveau.

Overigens gaat de gemeente in overleg met ABZ om te bewerkstelligen dat op lijn 4 ook koude plasma oxidatie als maatregel wordt toegepast. Hiervoor is in de vastgestelde grondexploitatie geld gereserveerd. Daarmee zou het geurniveau nog verder naar beneden gebracht kunnen worden. Zo nodig en mogelijk worden in het milieuspoor specifieke voorschriften in de vergunning opgenomen.

Er zijn bij de gemeente in de bestaande situatie geen geurklachten bekend. Dit wordt ook bevestigd in het genoemde geuronderzoek van ABZ. Er is in de huidige situatie volgens de gemeente sprake van een aanvaardbare geursituatie. Met de ontwikkeling van de Stadshaven verandert dat niet. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	In artikel 4.2.1, onder 'g' is een bouwregel opgenomen om de maatregelen in het kader van geur te borgen.
Toelichting	In de bijlage bij de toelichting wordt het nieuwe geuronderzoeksrapport toegevoegd. In de nieuwe tekst in de toelichting is daarnaar verwezen.

• III: nrs. 26-27 Geluid

ABZ merkt op dat in het akoestisch onderzoek naar industrielawaai geen aandacht lijkt te zijn besteed aan de maximale geluidniveaus binnen het plangebied. Volgens ABZ wordt er gesteld dat er maatregelen nodig zijn in het kader van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. ABZ wijst erop dat uit het onderzoek volgt dat er maatregelen nodig zijn in het kader van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. ABZ noemt het een aanname dat als die maatregelen getroffen zijn, er ook aan de maximale geluidniveaus kan worden voldaan. Het akoestisch onderzoek geeft hier volgens ABZ geen zekerheid over en dat is onvoldoende om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

ABZ voert verder aan dat de modellering van geluidsniveaus onvoldoende duidelijk is. Volgens ABZ strookt de modellering niet met de maximale planologische mogelijkheden en de verschillende wijzen waarop die mogelijkheden van het uiteindelijke bestemmingsplan ingevuld kunnen worden.

Beoordeling gemeente

Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai, bijlage 4 bij de planregels, volgt dat de geluidbelasting in het plangebied de grenswaarde van 55 dB(A) overschrijdt. Daarom zijn maatregelen nodig. Zo is het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen voor zover de toetspunten van gevels zijn aangegeven in het akoestisch onderzoek industrielawaai uitsluitend toegestaan als de gevels worden uitgevoerd als dove gevels, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat door andere maatregelen kan worden voldaan aan een toelaatbare geluidbelasting. Dit is vastgelegd in de

bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan (artikelen 4.2.1, onder f en 8.2.1, onder h van de planregels), waarbij een koppeling is gelegd met het akoestisch onderzoek industrielawaai. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' mag alleen worden gebouwd als (aantoonbaar) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en minimaal sprake is van één geluidluwe gevel, dat wil zeggen een geluidbelasting van minder dan 50 dB(A). Dit is vastgelegd in artikel 13.1.2, sub b, onder 3 en 4 van de planregels. De vereiste bouwkundige maatregelen zijn technisch ook goed uitvoerbaar. Daarbij komt dat burgemeester en wethouders, in overeenstemming met het akoestisch onderzoek industrielawaai, voor alle woningen in het plangebied een hogere waarde 55 dB(A) vaststellen. Het ontwerp hogere waarde-besluit heeft van 21 december 2023 tot en met woensdag 14 februari 2024 ter inzage gelegen, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan. Met deze maatregelen wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd en wordt voorkomen dat de omliggende bedrijven, waaronder ABZ, worden beperkt in hun mogelijkheden.

Over de maximale geluidniveaus merken wij het volgende op. Anders dan ABZ veronderstelt, is in het akoestisch onderzoek wel aandacht besteed aan de maximale geluidniveaus. Zo volgt uit het onderzoek dat de piekgeluiden bij ABZ worden veroorzaakt door het rijdende vrachtverkeer (107 dB(A)) en het laden en lossen van schepen (112 dB(A)). Voor ABZ zijn in de avond- en nachtperiode overschrijdingen berekend op de punten (T022 en T023) waar ook de overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau plaatsvindt. De overschrijding wordt veroorzaakt door het laden en lossen van schepen in de avondperiode (69 dB(A)) en het rijden van vrachtwagens in de nachtperiode (65 dB(A)). De overschrijding bedraagt 4 dB in de avondperiode en 5 dB in de nachtperiode. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt op de betreffende beoordelingspunten 63 dB en 62 dB. Dit is een overschrijding van 8 dB en 7 dB van de grenswaarde. Daarom zijn maatregelen getroffen. Omdat de maatregelen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau zijn geborgd in de planregels, is ook geborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het maximale geluidsniveau.

Voor de modellering van geluidniveaus geldt het volgende. De maximale planologische mogelijkheden zijn gezien, zonder uitzondering van relevante geluidsbronnen. De huidige maatgevende bronnen zijn gehanteerd. Dit betreft het laden en lossen van schepen en vrachtwagenbewegingen. ABZ geeft niet aan waarom deze bronnen niet als maatgevend zouden kunnen worden beschouwd.

Tussenconclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

• III: nrs. 28-30 Stof

ABZ wijst er op dat haar bedrijfsvoering leidt tot stofontwikkeling en dat hiervoor een milieuvergunning is verleend, die een werkwijze toestaat die afwijkt van hetgeen gebruikelijk is als beste beschikbare technieken (BBT). ABZ mag – in afwijking van BBT - schepen lossen met een zuigerinstallatie omdat er voor een grijper geen plaats is op de kade. ABZ voert aan dat een zuiger meer stofontwikkeling heeft dan een grijper. De stofhinder die hierdoor ontstaat, kan volgens ABZ

leiden tot nadelige gevolgen voor woningen in de omgeving, zeker als die aan de overkant van het water zijn gelegen. ABZ voert aan dat de raad uitsluitend na locatie-specifiek onderzoek kan beoordelen of er nog wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Beoordeling gemeente

Uit onderzoek van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (StAB) van 28 september 2023 dat is verricht in het kader van de beroepsprocedure over het bestemmingsplan 'Stadshaven, fase 1a', blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit. Voor fijnstof is toen onderzoek uitgevoerd. De berekende resultaten geven aan dat het niet aannemelijk is dat overschrijdingen optreden ter plaatse van (mogelijk gemaakte woningen in) het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit voldoet ook nu aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, zo is te lezen in de plantoelichting onder hoofdstuk 4.4). In de milieuvergunning van ABZ zijn bovendien vergaande bepalingen opgenomen voor het beperken van stofemissie bij de verlading. Gelet op het voorgaande ziet de gemeente geen aanleiding voor locatie specifiek onderzoek naar fijnstof.

Tussenconclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

- **III: nrs. 31-32 Externe veiligheid**

ABZ wijst erop dat er in de omgeving een gasontvangstation is gelegen. Het station ligt op de volgende locatie:



ABZ merkt op dat uit het ontwerpbestemmingsplan niet blijkt dat met de externe veiligheidsrisico's die met het station gepaard gaan, rekening is gehouden. In dit kader noemt ABZ dat er in de toelichting bij het ontwerp ook geen indicatoren zijn opgenomen voor de richtafstand die hierbij te gelden zou hebben. Dat lijkt volgens ABZ een omissie in de onderbouwing van het ontwerp te zijn.

Beoordeling gemeente

Er is geen sprake van een omissie. Op het kaartje in paragraaf 4.10 zijn ook de risicocontouren rondom de regionale aardgasleiding en het gasontvangstation zichtbaar. In de tekst is het kaartje niet

toegelicht, in die zin dat de risicobronnen niet zijn benoemd. De toelichting wordt op dit punt aangevuld. Daarbij wordt onder andere vermeld dat op een afstand van circa 125 meter ten westen van de meest nabijgelegen gevoelige functies een gasontvangststation en een regionale aardgastransportleiding (N570-42) van 6 inch en 40 bar liggen. Op basis van de Atlas Leefomgeving kan geconcludeerd worden dat het plangebied buiten het beïnvloedingsgebied van deze risicobronnen ligt. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Tussenconclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen, op de wijze zoals hieronder is te lezen:

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	In paragraaf 4.10 wordt het opgenomen kaartje met titel 'Figuur 6. Risicobronnen' toegelicht. Daarbij wordt vermeld dat op een afstand van circa 125 meter ten westen van de meest nabijgelegen gevoelige functies een gasontvangststation en een regionale aardgastransportleiding (N570-42) van 6 inch en 40 bar liggen. Op basis van de Atlas Leefomgeving kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan buiten het beïnvloedingsgebied van deze risicobronnen is gelegen.

• **III: nrs. 33-35 M.e.r.-beoordeling**

ABZ voert aan dat de inhoud van de in de toelichting beschreven vormvrije m.e.r.-beoordeling ontoereikend en onvolledig is. Volgens ABZ had niet alleen gekeken moeten worden naar de woningen die in dit plan zijn opgenomen, maar ook naar alle andere (woningbouw)projecten (zoals Havenkom fase 1a en Bentinck waartegen beroep is ingesteld). ABZ meent dat er een integrale beoordeling had moeten plaatsvinden waarin de milieueffecten van ABZ en de rest van het industrieterrein volwaardig worden meegenomen. Dat is niet het geval.

ABZ merkt op dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling amper aandacht besteedt aan de cumulatie van de milieueffecten vanuit de omgeving op de projectlocatie. In dit kader noemt ABZ de geurbelasting die hoger is dan de richtwaarde, de algemene inzichten bij nieuwbouw en de emissie aan diffuus stof. Er wordt volgens ABZ ook geen aandacht besteed aan de gevolgen van de omgeving op de nieuwe woningen.

Beoordeling gemeente

Wij verwijzen naar de reactie op het onderdeel I (nrs. 1-5) van de zienswijze. De herontwikkeling van de Havenkom is, zoals ook volgt uit de Gebiedsvisie voor de Havenkom, geprojecteerd in verschillende delen gebieden. De gemeente is, anders dan voor het bestemmingsplan in fase 1a geldt, geen eigenaar van de gronden in het plangebied. De gronden zijn in eigendom van particuliere partijen, waaronder Van Rootselaar. De realisatie van de opvolgende fasen vereist samenwerking tussen de gemeente en de particuliere partijen. Van organisatorische samenhang is daarom geen sprake. Evenmin is sprake van bouwkundige samenhang. De beoogde ontwikkeling van het plangebied staat in bouwkundig opzicht volledig los van de ontwikkeling van de fase1 en de volgende

fasen van de gebiedsontwikkeling van de Havenkom. Zo kon fase 1a geheel worden ontwikkeld en gerealiseerd, los van fase 2 en 'De Bentinck'.

Voor het bestemmingsplan 'Stadshaven Nijkerk, fase 2' is een (uitgebreide) vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Er is geen sprake van een aanvullende notitie.

De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling draait om de vraag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Het gaat daarbij vooral om effecten op gevoelige gebieden en gevoelige functies in de omgeving. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de potentiële effecten daarom vergeleken met de referentiesituatie. Dat is de huidige, feitelijke situatie inclusief eventuele autonome ontwikkelingen (veranderingen die ongeacht het bestemmingsplan zullen plaatsvinden). In dit geval is er geen sprake van autonome ontwikkelingen. De effecten zijn daarom beoordeeld in vergelijking met de feitelijke situatie. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de effecten op de omgeving uitgebreid beschreven en is ook ingegaan op eventuele cumulatie met andere projecten. Zie hiervoor paragrafen 2.2 en 4.11 van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, bijlage 17 bij de plantoelichting. Hieruit volgt dat de te verwachten effecten van Stadshaven fase 1a minimaal zijn. Hetzelfde geldt voor de voorliggende ontwikkeling van Stadshaven fase 2. Omdat de te verwachten effecten per milieuaspect minimaal zijn, kan in redelijkheid worden aangenomen dat ook bij cumulatie van effecten geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het bestemmingsplan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er kan dus worden volstaan met de opgestelde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Wij merken op dat de effecten van milieubelastende functies en milieugevoelige functies op het plangebied al in het kader van de milieuzonering van omliggende bedrijven zijn beoordeeld (plantoelichting onder 4.1). Voor zover ABZ aandacht vraagt voor de cumulatie van milieueffecten vanuit de omgeving op de projectlocatie zijn deze gecumuleerde effecten in die beoordeling meegenomen.

Tussenconclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

IV (nrs. 36-37 uit de zienswijze) - Verzoek om het bestemmingsplan niet vast te stellen

ABZ concludeert dat er sprake is van een gebrekkige onderbouwing van ontwerpbestemmingsplan en dat er sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat zou volgens ABZ niet alleen voor de toekomstige bewoners problematisch zijn, maar zou - net als bij de andere plannen - ook een bedreiging betekenen voor de bedrijfsactiviteiten van ABZ.

ABZ verzoekt de gemeenteraad (opnieuw) om niet in te stemmen met een bestemmingsplan dat de ontwikkeling van woningen toestaat. Een dergelijk bestemmingsplan kan volgens ABZ pas vastgesteld worden als daarin is geborgd dat de bedrijfsvoering (inclusief uitbreidingsmogelijkheden) van ABZ niet wordt aangetast.

Beoordeling gemeente

De gemeente stelt vast, zoals in de beantwoording hierboven is toegelicht, dat het bestemmingsplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Conclusie van de belangenafweging die in het kader van de goede ruimtelijke ordening is uitgevoerd is dat van benadeling van ABZ geen sprake is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

2.2 Reclamant 2

Wille Donker advocaten, namens Verkoopcentrale Welp B.V., Ardeschstraat 11, Nijkerk.

I (nrs. 1-5 uit de zienswijze) – Situatieschets en feiten

Verkoopcentrale Welp B.V. (hierna: 'Welp') schetst haar bedrijfsvoering en de planologische situatie die op het bedrijf van toepassing is. Welp is een groothandel in poeliersprodukten en eieren. Sinds 2000 is Welp met haar 40 medewerkers gevestigd aan de Ardeschstraat 11. Welp is eigenaar van dit perceel.

Voor het perceel Ardeschstraat 11 geldt momenteel het bestemmingsplan "Nijkerk 1", waarin aan het perceel de bestemming "Bedrijf" en onder meer de aanduidingen "industrieterrein Wgh", "bouwvlak" en "bedrijf" zijn toegekend. Dit maakt dat – behalve Welp – ter plaatse bedrijven zich mogen vestigen tot en met categorie 2 van de bij dat bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. De voorziene bouw- en gebruiksmogelijkheden voor bedrijven op het perceel zijn daarmee volgens Welp erg ruim.

In het ontwerpplan wordt aan het perceel Ardeschstraat 11 de bestemming "Wonen" toegekend, met onder meer de aanduidingen "bouwvlak", "specifieke vorm van wonen – gebied e" en "gestapeld uitgesloten" en de aanduiding "geluidzone – industrie". Met dit planologisch regime wordt voorzien in de bouw van maximaal 50 grondgebonden woningen.

Welp kan zich niet verenigen met deze ontwerpbestemming en bijbehorende aanduidingen.

Beoordeling gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De feiten zijn correct.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

II (nrs. 6-11 uit de zienswijze) – Bestaand legaal gebruik ten onrechte als zodanig bestemd

Welp wijst op de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waaruit volgt dat bestaand legaal gebruik in beginsel als zodanig moet worden bestemd en niet onder het algemene overgangsrecht van het bestemmingsplan mag worden gebracht. Dit is slechts anders indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. In dat geval kan het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht, mits de raad aannemelijk maakt dat het gebruik binnen afzienbare termijn wordt beëindigd.

Welp voert aan dat de raad het bestaande legale gebruik door Welp (met bijbehorende bedrijfsbebouwing) als zodanig dient te bestemmen. De bestaande bedrijfsactiviteiten en bedrijfsbebouwing zijn in het ontwerpplan volgens Welp ten onrechte onder de algemene werking van het bouw- en gebruiksovergangsrecht gebracht.

Welp wijst erop niet van plan te zijn om haar bedrijfsactiviteiten op korte termijn te staken op het perceel aan de Ardeschstraat 11. Hoewel de gemeente en Welp momenteel overleg voeren over de minnelijke verwerving van het perceel door de gemeente, liggen de wensen over en weer volgens

Welp op dit moment (te) ver uiteen. Voor Welp is zicht en zekerheid op een nieuwe vestigingslocatie een vereiste, omdat zij niet voornemens is haar bedrijfsactiviteiten op het huidige perceel te staken. Volgens Welp is het niet aannemelijk dat op korte termijn overeenstemming wordt bereikt over de verwerving van het perceel aan de Ardeschstraat 11.

Beoordeling gemeente

Hoewel de gemeente graag zekerheid heeft over de verplaatsing van Welp, is het vooralsnog ontbreken van zekerheid over de verplaatsing geen reden om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. De Wet ruimtelijke ordening bevat immers geen verplichting om al in het kader van de bestemmingsplanprocedure volledige duidelijkheid te verschaffen over de mogelijkheden tot herplaatsing van bedrijven, die door een bestemmingsplanwijziging niet langer gehandhaafd blijven (AbRS, 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7245, r.o. 2.4.3.). In de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente bekeken of het belang van Welp bij voortzetting van haar bedrijfsvoering binnen het gebied moet wijken voor de belangen die gemoeid zijn met het bestemmingsplan, de ontwikkeling van (hoog)stedelijk gebied waar wonen en werken, en ruimte voor recreatie en groen, samenkomen. Een situatie waarbij het bedrijf ter plaatse gehandhaafd zou blijven is niet toekomstbestendig, omdat er in de huidige situatie direct naast het bedrijf woningen aanwezig zijn (Ardeschstraat 3 t/m 9). Daarnaast is het gemeentelijk ruimtelijk beleid er juist op gericht om een scheiding aan te brengen tussen woningen en werklocaties, ook specifiek in dit plangebied.

Daarmee is het behoud van Welp op de huidige locatie geen optie.

Daarom vinden, zoals reclamant ook aangeeft, gesprekken plaats over minnelijke verwerving van het perceel en een nieuwe locatie voor Welp, waarbij ook alternatieve locaties zijn aangeboden.

De gemeente heeft de intentie om deze gesprekken wel te laten slagen. Mocht dat niet zo zijn, dan zal verwerving langs niet minnelijke weg plaatsvinden (onteigening). Met de aankoop is in de opgestelde grondexploitatie rekening gehouden. Met toepassing van artikel 7c, tiende lid, van de Crisis- en herstelwet wordt een exploitatieplan door burgemeester en wethouders vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het kan zijn dat zich in de fasering een situatie voordoet dat de bedrijfsactiviteiten van reclamant ter plaatse nog niet zijn beëindigd maar dat er een start wordt gemaakt met de woningbouw in het plangebied. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in een nieuw artikel 8.5.4.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen, op de wijze zoals hieronder is te lezen:

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	In art. 8.5.4 is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.
Toelichting	Geen aanpassingen.

IV (nrs. 12-15 uit de zienswijze) - Goede ruimtelijke ordening

Welp wijst erop dat zij onlangs grote investeringen heeft gedaan en vernieuwingen heeft aangebracht. Het complete dak van de fabriek is vervangen door een nieuw geïsoleerd dak, alsook het plafond in de expeditie. Ook zijn wanden geplaatst, binnenwanden zijn vernieuwd. Het stroomnetwerk is vervangen. En het hele pand is voorzien van netwerkaansluitingen voor computers en weegsystemen. Welp noemt deze investeringen als onderbouwing van het voornemen om

voorlopig op deze locatie te blijven. De verplaatsing van het bedrijf naar een nieuwe locatie zou volgens Welp kapitaalvernietiging zijn.

Welp wijst erop dat als zij met de gemeente niet op korte termijn minnelijke overeenstemming bereikt, dat zij haar bedrijfsactiviteiten voorlopig niet zal verplaatsen. Welp voert aan dat als de gemeente de in het ontwerp voorziene woningbouwontwikkeling toch wenst door te zetten, dit zal resulteren in een situatie die van uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is. Hierbij noemt Welp dat haar bedrijfsactiviteiten vallen in (ten minste) milieucategorie 3.2 en dat het bedrijf vrachtverkeersbewegingen genereert. Welp wijst erop de richtafstand die in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aanbevolen tussen een woning en een bedrijf met bedrijfscategorie 3.2, 100 meter bedraagt. Het ontwerpbestemmingsplan gaat in zoverre dan ook niet uit van een goede ruimtelijke ordening dan wel een evenwichtige toedeling van functies aldus Welp.

Beoordeling gemeente

Wij verwijzen naar de reactie op het vorige onderdeel van de zienswijze. Minnelijke verwerving heeft de uitdrukkelijke voorkeur van de gemeente. Uitgangspunt is dat de bedrijfsactiviteiten op dit terrein worden beëindigd.

Het klopt evenwel dat het wegbestemmen van de bestaande functie onverlet laat dat reclamant haar bedrijfsactiviteiten op grond van het overgangsrecht mag voorzetten. Dat zou ertoe leiden dat er feitelijk (nog) geen sprake is van een verplaatsing en dus bij de woningbouwontwikkeling rekening moet worden gehouden met de bedrijfsactiviteiten van reclamant, zolang de bestaande locatie nog in bedrijf is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen, op de wijze zoals hieronder is te lezen:

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

V (nrs. 16-18 uit de zienswijze) - Financiële en economische uitvoerbaarheid, motivering

Welp voert aan dat de gemeente niet alle gronden van het ontwerpplangebied in eigendom heeft. Uit de plantoelichting volgt dat de raad voornemens is toepassing te geven aan artikel 7c, tiende lid, van het Besluit Chw. Daardoor kan een exploitatieplan door burgemeester en wethouders worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. Welp wijst erop dat, hoewel de raad de economische uitvoerbaarheid van het plan op grond van artikel 7c, negende lid, van het Besluit Chw in dit geval ook op een later moment kan beoordelen, de raad de gevolgen van relatief zware bedrijvigheid zoals die van Welp in relatie tot de te bouwen woningen op voorhand in ogenschouw moet nemen. Welp voert aan dat de raad zich de vraag moet stellen in hoeverre de aanwezigheid van een categorie 3.2-bedrijf in de onmiddellijke nabijheid van woningen van invloed is op de verkoopbaarheid van/behoefte aan de woningen waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet, en in hoeverre de betrokken ontwikkelaars bereid en in staat zijn om te investeren in de (hoge) kosten van geluidwerende maatregelen.

Beoordeling gemeente

De economische uitvoerbaarheid is beoordeeld (plantoelichting onder 6.1). Uit deze beoordeling volgt dat de uitvoering van het bestemmingsplan economisch haalbaar is. De gemeente heeft een grondexploitatie vastgesteld. De grondexploitatie is vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van de gebiedsvisie Stadshaven (juni 2023). In de grondexploitatie is ook de subsidie opgenomen, die het Rijk voor de herontwikkeling van de Havenkom heeft toegekend (de Woningbouwimplus-uitkering) om woningbouw te versnellen. Periodiek wordt de grondexploitatie geactualiseerd zoals gebruikelijk als onderdeel van het Meerjarenprognose Grondbedrijf (MPG). De meest actuele grondexploitatie is vastgesteld in de raadsvergadering van 7 november 2024. Op basis van deze grondexploitatie is het bestemmingsplan in financiële zin uitvoerbaar. Verder maakt de gemeente gebruik van de mogelijkheden uit artikel 7c, tiende lid, van het Besluit uitvoering Chw voor het uitstellen van de plicht voor het vaststellen van een exploitatieplan naar de omgevingsvergunning fase.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

VI (nrs. 19-20 uit de zienswijze) - Waardevermindering

Welp voert aan dat haar perceel aanzienlijk in waarde daalt als de bestaande bedrijfsactiviteiten en -bebouwing van Welp op het perceel Ardeschstraat 11 niet als zodanig worden bestemd. Welp merkt op dat zij vanwege de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet geen recht heeft op vergoeding van planschade voor onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheden (artikel 7c, achtste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet), terwijl de schade aanzienlijk is

Welp voert aan dat uit het ontwerpplan niet blijkt dat de raad zich rekenschap gegeven heeft van de vraag of de gevolgen van het in het ontwerpplan voorgestelde planologische regime evenredig zijn voor Welp. De vaststelling van het ontwerpplan zou volgens Welp daarom in strijd zijn met artikel 3:4, tweede lid, van de Awb.

Beoordeling gemeente

Het staat Welp vrij om een verzoek om nadeelcompensatie (planschadevergoeding), hoofdstuk 15 van de Omgevingswet, in te dienen. Daarbij merkt de gemeente op dat, zoals in de vorige reactie(s) ook aan de orde kwam, de gesprekken over verplaatsing van Welp gaande zijn, waarbij minnelijke verwerving de uitdrukkelijke voorkeur van de gemeente heeft en de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op het perceel het uitgangspunt is. Een verzoek om planschade wordt behandeld overeenkomstig artikel 7 van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. De voorzienbaarheid zal in dat kader, conform het achtste lid van dat artikel, worden beoordeeld.

Over de evenredigheid merken wij het volgende op. Een bestemmingsplan moet noodzakelijk, geschikt en evenwichtig zijn (bijvoorbeeld AbRS, 7 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3614). Het bestemmingsplan is een geschikt middel om de voorzieningen mogelijk te maken en er bestaat behoefte aan de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het toevoegen van woningen is van groot belang voor gemeente Nijkerk. De bouw van circa 570 woningen in de Stadshaven is noodzakelijk om in de Nijkerkse woningbouwopgave van de komende jaren te voorzien

(plantoelichting onder 3.3.2). Het plangebied is uitermate geschikt voor het toevoegen van het beoogde woonprogramma. Het plangebied maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de Havenkom naar een (hoog)stedelijk gebied waar wonen en werken, en ruimte voor recreatie en groen, samenkomen. De gemeente vindt het aanvaardbaar dat het belang van Welp bij voortzetting van haar bedrijfsvoering binnen het gebied moet wijken voor de hiervoor genoemde belangen die gemoeid zijn met het bestemmingsplan. Voor de uitkomst van de belangenafweging maakt het geen verschil of er sprake is van minnelijke verwerving of van planschade. In beide gevallen wordt beoordeeld voor welke vergoeding van geleden schade Welp in aanmerking komt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

2.3 Reclamant 3

Bouwhoogte

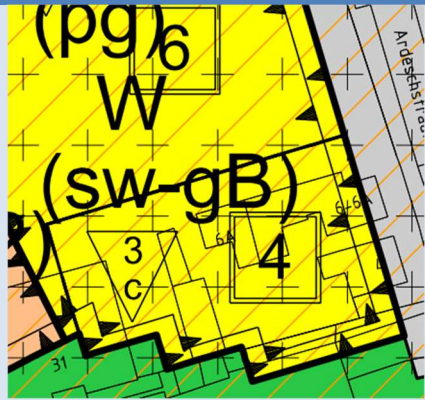
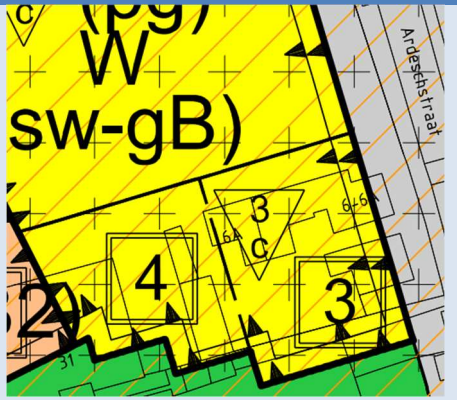
Reclamant stelt dat in eerdere plannen sprake was van een ander (lager) aantal woonlagen voor de woningbouw rondom het perceel van reclamant. Daarbij stelt reclamant dat in eerdere plannen alleen gewone rijtjeshuizen rondom het perceel van reclamant waren voorzien. Op basis hiervan stelt reclamant dat uitzicht vanuit de eigen woning verloren gaat.

Beoordeling gemeente

Inderdaad zal, bij welk aantal bouwlagen dan ook, het uitzicht vanuit de woning van indiener veranderen. Reclamant kijkt in de bestaande situatie deels op twee vrijstaande woningen uit en deels op een parkeerterrein. In de nieuwe situatie, zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan, kijkt reclamant uit op een woongebouw van 3 tot 4 bouwlagen en een nader in te richten plein met de bestemming 'Groen' en een klein parkeerterrein. Uitzicht is echter geen recht en dus geen vaststaand gegeven en uitzicht kan na verloop van tijd dus veranderen. Bij het opstellen van de gebiedsvisie voor Stadshaven Nijkerk en het ontwerpbestemmingsplan voor fase 2 is het belang van reclamant meegewogen. Uitgangspunt van de gebiedsvisie, en de uitwerking daarvan in het vast te bestemmingsplan, is het creëren van een (hoog-)stedelijk woonmilieu. In dat kader stelt de gemeente dat het toevoegen van een woongebouw van 3 tot 4 bouwlagen op een afstand van 20 meter van de woning van reclamant in een (hoog-)stedelijk woonmilieu acceptabel is. Desondanks vindt de gemeente het acceptabel om het maximaal aantal bouwlagen aan de zuidelijke punt direct grenzend aan de Ardeschstraat te verlagen van maximaal 4 bouwlagen naar maximaal 3 bouwlagen, op de wijze zoals in de tabel hieronder weergegeven:

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Het maximaal aantal bouwlagen wordt in een deel van het aanduidingsvlak 'specifiek vorm van wonen – gebied b' van 4 bouwlagen naar 3 bouwlagen verlaagd. Hieronder is het verschil tussen het ontwerp en het vast te stellen bestemmingsplan te zien: Ontwerp  Vast te stellen bestemmingsplan 

Woongenot en waardedaling woning

Reclamant dat met het ontwerpbestemmingsplan het woongenot in de toekomst afneemt en de eigen woning in waarde zal dalen.

Beoordeling gemeente

Wat betreft woongenot, de gemeente is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. De maximale planologische mogelijkheden staan in het bestemmingsplan 'Nijkerk 1', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2012. In het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' is vastgelegd dat er aan de noordwest-, noord- en oostzijde van het perceel van reclamant bedrijfsbestemmingen zijn waar bedrijvigheid gevestigd mag worden tot een maximale milieucategorie 2 (noord- en oostzijde) en bedrijven tot een maximale milieucategorie van 3.1 (noordwestzijde) mogen worden gevestigd. Met het ontwerpbestemmingsplan vervallen deze bedrijfsbestemmingen en worden dit woonbestemmingen. Kortom, de woning van reclamant ligt met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan niet meer op de rand van een gezonde industrieterrein maar in een volledige stedelijk woonmilieu. Op basis van dat feit concludeert de gemeente, anders dan reclamant stelt, dat er sprake zal zijn van een verbetering van het woongenot.

Tot slot, wat betreft waardedaling van de woning, stelt de gemeente dat er, onder meer, gelet op de bespreking van de voorgaande punten van de zienswijzen, sprake is van een verbetering van de situatie. De verwachting is dan ook niet dat waardedaling van de woning van reclamant aan de orde is en, als dat wel aan de orde is, dat dit valt binnen het normaal maatschappelijk risico. Als reclamant meent toch recht te hebben op planschade is er de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Verkeersgeneratie

Reclamant stelt dat de verkeersgeneratie waarin het ontwerpbestemmingsplan vanuit is gegaan, na realisatie groter zal zijn dan de aannames. Reclamant verwijst naar een bestaand parkeertekort in de omliggende straten zoals de Bentinckstraat, Raadhuisstraat en Bruins Slotlaan. Reclamant verwacht om die reden parkeerplaatstekorten in het plangebied en het omliggende gebied.

Beoordeling gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is ook voor dit onderwerp zorgvuldig voorbereid aan de hand van onderzoeken - zie bijlagen 4 (verkeersonderzoek) en 5 (parkeeronderzoek) bij de bijlage van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Uit deze onderzoeken blijkt dat de situatie voldoet aan de geldende richtlijnen voor de doelgroepen van de nieuwe woningen en dat waar nodig passende maatregelen worden genomen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in passende bestemmingen en regels om de beoogde parkeerplaatsen in de uitvoeringsfase ook daadwerkelijk te realiseren. De gemeente geeft dit ook mee in het programma van eisen bij het verder uitwerken van de plannen. De gemeente concludeert dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen gegeven de beoogde situatie en de bijbehorende geldende wet- en regelgeving.

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.

Toelichting	Geen aanpassingen.
--------------------	--------------------

2.4 Reclamanten 4, 5 en 6

De inhoud van de zienswijzen van reclamanten 4, 5 en 6 zijn identiek aan elkaar. Deze drie zienswijzen worden om die reden hieronder gelijktijdig samengevat en beantwoord.

Bouwhoogte

Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan een aantal negatieve veranderingen voor reclamant tot gevolg heeft: vermindering van het uitzicht vanuit de woning van reclamant, vermindering van privacy en afname van zonuren wanneer er met de maximaal bouwhoogte van 6 bouwlagen wordt gebouwd.

Beoordeling gemeente

De gemeente constateert dat reclamant op dit moment uitkijkt op een leeg grasveld en dat het ontwerpbestemmingsplan een woongebouw van minimaal 4 bouwlagen en maximaal 6 bouwlagen mogelijk maakt op dat grasveld. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is de gemeente uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden in het plangebied.

Ter plaatse van het lege grasveld waar reclamant op uitkijkt geldt de bestemming 'Bedrijventerrein', zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Nijkerk 1', vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 28 juni 2012. Dit bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 12 meter toe. Anders dan waar reclamant vanuit gaat, is het dus niet zo dat het lege grasveld een vaststaand gegeven is.

In de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is dit gegeven meegewogen in de belangenafweging, waarbij ook het belang van reclamant expliciet is meegenomen. In dat kader vindt de gemeente de bouwhoogte van 4 tot 6 bouwlagen op een afstand van minimaal 15 meter van de woning van reclamant een gewenste ontwikkeling. Bovendien verdwijnen hiermee ook de mogelijkheden voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.1 die ook in het eerder genoemde bestemmingsplan 'Nijkerk 1' zijn vastgelegd.

De woningen van reclamanten komen zo binnen een stedelijk woonmilieu te liggen. In een stedelijk woonmilieu staan woningen dicht op elkaar en wonen mensen meer naast én met elkaar. De gemeente vindt dit gelet op het eerder genoemde een gewenste ontwikkeling en acht eventuele gevolgen zoals reclamanten die denken te ondervinden niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. Sterker nog, alles bij elkaar genomen, stelt de gemeente dat het ontwerpbestemmingsplan voor reclamanten juist een verbetering van het woonmilieu tot gevolg heeft. Onderdeel van die afweging is ook een bezonningsstudie geweest om vast te stellen of, onder meer, de woningen van reclamanten in de nieuwe situatie voldoen aan de geldende normen voor zonuren. Deze bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en hieruit volgt dat de beoogde situatie voor het hele plangebied, inclusief het daaromheen liggende gebied waar ook de woningen van reclamanten liggen.

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Positionering woningen

Reclamanten delen de suggestie om tegenover het adres Nijverheidsstraat 3 te Nijkerk, op het stuk vanaf nummer 1 tot en met het bestaande kruispunt Nijverheidsstraat – Bruins Slotlaan, woningbouw van maximaal 2 woonlagen te realiseren met daarbij een zo groot mogelijke afstand tussen de voortuin van Nijverheidsstraat 3 tot aan de stoep/gevel van de nieuwe woningen in plangebied Stadshaven Fase 2.

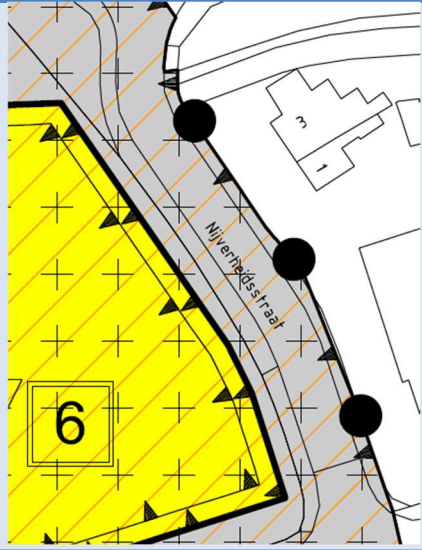
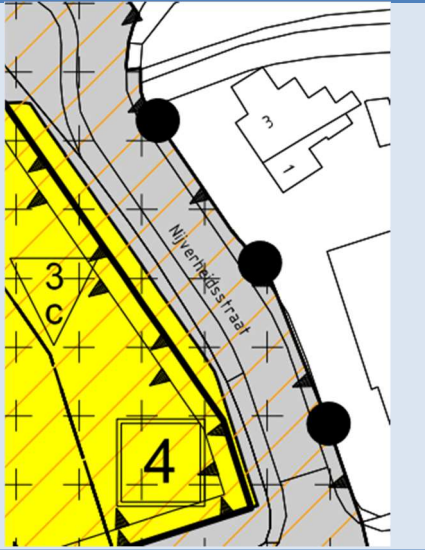
Beoordeling gemeente

Ondanks dat de gemeente stelt dat het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig is voorbereid is de gemeente, gelet op de door reclamant ingebrachte punten, bereid om tegemoet te komen aan de wensen van reclamant met enkele aanpassingen.

Tijdens het behandelen van de zienswijzen heeft de gemeente overleg gehad met reclamant en hierin besproken dat de beoogde rooilijn die wordt gevormd door de oostelijke grens van woonblok 'D' naar achteren wordt gelegd. Daarnaast wordt het aantal bouwlagen op het meest dichtbij zijnde gedeelte verlaagd van 6 naar 4 bouwlagen. De verbeelding is hierop aangepast, zoals in de tabel hieronder weergegeven:

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen, op de wijze zoals hieronder is te lezen:

Verbeelding	De verbeelding is aangepast zodat de nieuwe woningen die direct tegenover de woningen Nijverheidsstraat 1 en 3 te Nijkerk zijn gelegen nu circa 3 meter verder naar achter liggen. Hieronder is het verschil tussen het ontwerpbestemmingsplan (links) en het vast te stellen bestemmingsplan (rechts) weergegeven. Duidelijk is dat de oostelijke grens van het bouwvlak meer naar het westen is verplaatst zodat er ruimte ontstaat voor een voortuin. Daarnaast is het aantal bouwlagen op dit eerste deel verlaagd van maximaal 6 bouwlagen naar maximaal 4 bouwlagen. Ontwerp  Vast te stellen bestemmingsplan 
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Parkeren

Reclamant spreekt een voorkeur uit voor parkeren aan één zijde in de Nijverheidsstraat.

Beoordeling gemeente

De gemeente verkent de mogelijkheden voor deze optie bij de verdere uitwerking op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Bouwverkeer

Reclamant stelt voor om geen bouwweg via de Nijverheidsstraat aan te leggen, ook voor de woningen die in fase 1a mogelijk worden gemaakt.

Beoordeling gemeente

De gemeente verkent de mogelijkheden voor deze optie bij de verdere uitwerking op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

2.5 Reclamant 7

NewGround Law B.V. Advocaten en Notarissen, namens Tankbouw Rootseelaar B.V.

Reclamant heeft zienswijze ingetrokken.

2.6 Reclamant 8

Koninklijke Binnenvaart Nederland, Scheepmakerij 33, Zwijndrecht.

Inleiding en potentieel overlast

Koninklijke Binnenvaart Nederland (verder: 'KBN') spreekt haar zorgen uit over de combinatie van bedrijvigheid in de haven, over de afgemeerde schepen en de nog te bouwen huizen aan de waterkant. KBN voert aan dat de deze bedrijvigheid in ogenschouw moeten worden genomen.

KBN heeft bedenkingen hebben bij de combinatie van bedrijvigheid en woningbouw. In de praktijk blijken deze aspecten volgens KBN niet altijd goed samen te gaan. KBN voorziet dat toekomstige bewoners hinder kunnen ervaren van een aantal activiteiten die zij puntsgewijs toelicht.

Thema Geur

KBN voert aan dat de schepen in de haven veelal geladen zijn met grondstoffen voor het diervoederbedrijf ABZ. Deze natuurlijke landbouwproducten brengen een kenmerkende geur met zich.

Thema Geluid

KBN voert aan dat het onderhoud dat de bemanning van de schepen uitvoert tijdens het wachten op lossing van het product, altijd gepaard gaat met enig geluid. KBN wijst er verder op dat het lossen van schepen zorgt voor geluid van gebruikte machines en materiaal. Ook een stroomaggregaat, waar sommige gezinnen en bemanning op de schepen gebruik van maken, maakt geluid. KBN wijst op de mogelijkheid tot het verminderen van dit geluid door gebruik te maken van walstroom. Voor het faciliteren van walstroom zijn volgens KBN stroomkasten met minimaal 64 ampère, en naast 220 volt ook een 380 volt aansluiting op de wal benodigd.

Thema Stof

KBN voert aan dat de producten die door de binnenvaart bij diervoederbedrijf ABZ worden gebracht erg stofgevoelig zijn. Het lossen van deze producten gaat volgens KBN altijd gepaard met stofvorming.

KBN stelt dat deze aspecten, afhankelijk van de windrichting, tot overlast leiden bij de nieuw te bouwen huizen. Volgens KBN zijn de emissies van geur, geluid en stof gebruikelijk voor een industrieterrein, maar niet voor een woonwijk. Bewoners zullen naar verwachting van KBN overlast ervaren met waarschijnlijk (onwenselijke) procedures als gevolg. KBN wijst er op dat het belangrijk is om deze procedures voor te zijn.

Beoordeling gemeente

Wij verwijzen voor de volledige inhoudelijke reactie naar onderdeel III van de zienswijze 1 in paragraaf 2.1 van de voorliggende 'Nota Beantwoording zienswijzen en planaanpassingen BP Stadshaven Nijkerk, fase 2'. In de uitgevoerde onderzoeken op het gebied van geurhinder, geluid en fijnstof is rekening gehouden met omliggende bedrijven en specifiek ook het lossen van grondstoffen bij diervoederbedrijf ABZ die via de Arkervaart worden aangevoerd. Uit de onderzoeken volgt dat de omliggende bedrijven, waaronder diervoederbedrijf ABZ, niet tot onaanvaardbare hinder leiden voor de bewoners van de nieuwbouw.

Voor het aspect geluid geldt, zoals uiteengezet in de reactie op onderdeel III van de zienswijze 1, dat er, in overeenstemming met het akoestisch onderzoek industrielawaai maatregelen worden genomen. Dit akoestisch onderzoek industrielawaai is als bijlage 4 bij de planregels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (hierna: het akoestisch onderzoek industrielawaai). Zoals volgt uit hoofdstuk 3.1 van het akoestisch onderzoek industrielawaai zijn deze maatregelen – dove gevels en het vaststellen van hogere (geluid)waarden – geschikt om de overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau door het lossen van een schip op te vangen. Ook de overschrijding van de piekgeluidniveaus van het laden en lossen van schepen worden door de maatregelen opgevangen. Hiermee zullen naar verwachting van de gemeente ook de geluidseffecten van werkzaamheden aan boord en aggregaten worden opgevangen. Dit kan bij de uiteindelijke uitwerking van het plan exact worden getoetst. Als de maatregelen worden toegepast is ook voor het aspect geluid sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Belang van vervoer over water

KBN wijst er op dat de binnenvaart door efficiënt vervoer een bijdrage levert aan het versterken van de economie, het verbeteren van de leefomgeving en het terugdringen van de congestie op de weg. Het transport van grondstoffen naar diervoederbedrijf ABZ is veilig en milieuvriendelijk. Hierdoor worden volgens KBN ook vele duizenden vrachtautobewegingen van de weg (uit het centrum van Nijkerk) gehaald. KBN trekt de vergelijking met het 'modal shift'- beleid, de verandering van vervoerwijze van weg naar water en spoor. KBN wijst er op dat de binnenvaart veel kansen biedt en dat watergebonden bedrijfslocaties voor de binnenvaart van enorm belang zijn. KBN verwacht dat het bestemmingsplan voor problemen gaat zorgen voor de bedrijvigheid op en aan het water.

Beoordeling gemeente

Wij merken op dat, zoals hiervoor is aangegeven, in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de belangen van het vervoer op water. Naar de mening van de gemeente kan het huidige vervoer over water en de woningbouw goed samengaan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Oplossingsrichtingen

KBN roept de gemeente op om, hoewel de verandering van vervoerwijze 'modal shift' niet direct een gemeentelijke verantwoordelijkheid is, een deel van deze nationale verantwoordelijkheid te dragen. KBN meent dat dit betekent dat moet worden heroverwogen of woningbouw aangrenzend aan een watergebonden bedrijfslocatie en binnenvaart gewenst is.

KBN verzoekt de gemeente om, als ertoe wordt besloten de woningbouw toch doorgang te laten vinden, de eigenaren van deze nieuwe woningen een beding te laten ondertekenen dat zij op de hoogte zijn van de aangrenzende bedrijfsmatige activiteiten en niet zullen reclameren over de aanwezigheid van de binnenvaartactiviteiten en de gevolgen hiervan voor de omgeving.

Beoordeling gemeente

De gemeente heeft, zoals hierboven aangegeven, geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

Het bestemmingsplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De woningbouw, waarin het bestemmingsplan voorziet, past in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente kan (en wil) de bewoners geen afstand laten doen van rechtsbeschermingsmiddelen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

2.7 Reclamant 9

Bouwhoogte

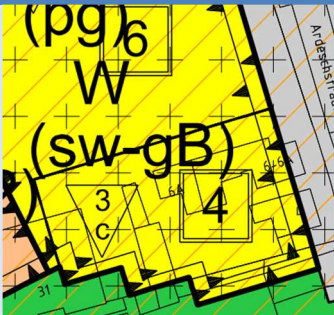
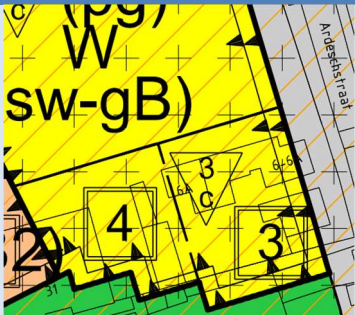
Reclamant stelt dat de gemeente in eerdere presentaties heeft gezegd dat de bouwhoogte van de nieuwe woongebouwen in overgangsgebieden – of gebieden die direct grenzen aan bestaande woningen – niet veel hoger zouden worden dan de bestaande woningen. Reclamant stelt dat de huidige woningen aan de Ardeschstraat, 3 bouwlagen hebben terwijl de nieuwe beoogde woningen in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte hebben van 4 bouwlagen. Reclamant stelt dat dit leidt tot een verschil in bouwhoogte van in ieder geval 4 meter.

Beoordeling gemeente

De gemeente is het met reclamant eens dat er in eerdere presentaties is uitgegaan van een woongebouw met 3 bouwlagen, specifiek ging het om grondgebonden stadswoningen. Gelet op deze constatering en het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan zowel voor als achter de woning van reclamant veranderingen zijn voorzien vindt de gemeente het gepast om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen: het maximaal aantal bouwlagen wordt aan de voorzijde van het bouwvlak verlaagd van 4 bouwlagen naar 3 bouwlagen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen, op de wijze zoals hieronder is te lezen:

Verbeelding	Het maximaal aantal bouwlagen wordt in een deel van het aanduidingsvlak 'specifiek vorm van wonen – gebied b' van 4 bouwlagen naar 3 bouwlagen verlaagd. Hieronder is het verschil tussen het ontwerp en het vast te stellen bestemmingsplan te zien: Ontwerp  Vast te stellen bestemmingsplan 
--------------------	--

Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Parkeren

Reclamant stelt dat er met dit bestemmingsplan een parkeerprobleem ontstaat. Reclamant stelt dat er een te lage parkeernorm wordt gehanteerd, met name in weekenden omdat er dan veel sprake is van bezoekers.

Beoordeling gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is ook voor dit onderwerp zorgvuldig voorbereid aan de hand van onderzoeken - zie bijlagen 4 (verkeersonderzoek) en 5 (parkeeronderzoek) bij de bijlage van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Uit deze onderzoeken blijkt dat de situatie voldoet aan de geldende richtlijnen voor de doelgroepen van de nieuwe woningen en dat waar nodig passende maatregelen worden genomen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in passende bestemmingen en regels om de beoogde parkeerplaatsen in de uitvoeringsfase ook daadwerkelijk te realiseren. De gemeente geeft dit ook mee in het programma van eisen bij het verder uitwerken van de plannen. De gemeente concludeert dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen gegeven de beoogde situatie en de bijbehorende geldende wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast bij vaststelling.

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Milieunormen met betrekking tot ABZ

Reclamant verzoekt om inzage in de toets aan de milieunormen, met name met betrekking tot ABZ Diervoeding, gevestigd aan de Westkadijk 4.

Beoordeling Gemeente

De toets aan de milieunormen voor alle bedrijvigheid rondom het plangebied is vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. De onderzoeken die zijn uitgevoerd om de situatie omtrent ABZ Diervoeding goed in beeld te brengen zijn opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, in bijlagen 6, 7 en 8. Daaruit blijkt dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente wijst reclamant ook naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 voor een nadere toelichting op de uitgevoerde onderzoeken en gemaakte keuzes voor dit onderwerp.

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

2.8 Reclamant 10

Bouwhoogte

Reclamant stelt dat bij het presenteren van de plannen voor Stadshaven Nijkerk is aangegeven dat het aantal woonlagen in de nieuwe woongebied grenzend aan de huidige bebouwing geleidelijk zou toenemen ten opzichte van de bestaande woningen. Reclamant stelt dat daar geen sprake van is omdat het bestemmingsplan voor een deel voorziet in 8 woonlagen direct aangrenzend aan het plein en direct daarachter 12 woonlagen. Reclamant stelt dat het uitzicht vanuit de eigen woning daarmee ingrijpend wijzigt.

Beoordeling gemeente

Volgens de gemeente neemt de bouwhoogte in de voorliggende plannen namelijk geleidelijk toe, juist naar bestaande woonvormen. Juist, daar waar bestaande bouw direct grenst aan nieuwbouw is gezorgd voor een geleidelijke overgang van bouwhoogtes. De woning van reclamant ligt op een grotere afstand van de woongebouwen in het plangebied: er ligt niet alleen een straatbreedte tussen maar ook het plein dat aan de zuidzijde van het plangebied is voorzien. Vanaf de woning van reclamant gezien is de kortste afstand 80 meter tot het gedeelte van de woongebouwen met het minste aantal bouwlagen en is de kortste afstand 110 meter tot het gedeelte van de woongebouwen met maximaal 8 bouwlagen. Deze afstanden zijn veel groter dan deze bijvoorbeeld zijn voor de woningen aan de Ardeschstraat en Nijverheidsstraat.

Qua afstand tot de woongebouwen is dit een wezenlijk verschil in beleving volgens de gemeente en de gemeente vindt de wijziging van het uitzicht, dat reclamant specifiek in dit verband noemt, een acceptabel neveneffect van de ontwikkeling zonder dat daarmee het belang van de reclamant onevenredig wordt aangetast. Desondanks is naar aanleiding van andere zienswijzen wel een aanpassing gemaakt waardoor er op de hoek van het plein en de Ardeschstraat een lager maximaal aantal bouwlagen is opgenomen in de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

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

Verbeelding	Naar aanleiding van de beantwoording van de zienswijzen van reclamanten 3 en 9 is de verbeelding aangepast, hiermee is gelijktijdig ook tegemoet gekomen aan de zorgen van reclamant.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Parkeren – bruikbaarheid parkeerhub

Reclamant stelt dat parkeerruimte die was beoogd voor bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk Fase 1a met het bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk Fase 2 komt te vervallen. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan voor fase 2 weliswaar voorziet in een parkeerhub maar dat deze parkeerplaatsen onvoldoende bruikbaar zijn omdat deze op circa 450 meter afstand van de Raadhuisstraat en de Kolkstraat liggen. Reclamant wijst daarbij op het de gemeente Nota Parkeernormen 2021 – 2026, paragraaf 4.3.2 waarin staat dat 100 meter een acceptabele loopafstand is en op basis hiervan voorziet het bestemmingsplan in onvoldoende bruikbare parkeerplaatsen voor de behoefte van de nieuwe functies in de plangebieden van fase 1a en fase 2, aldus reclamant.

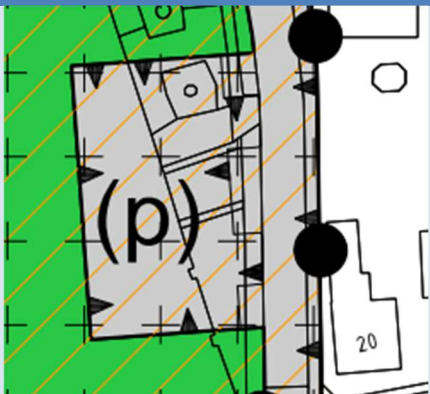
Beoordeling gemeente

Het plan voorziet in verschillende parkeeroplossingen. Zo is er sprake van parkeren in de openbare ruimte in het plangebied, gebouwde parkeervoorzieningen bij de woongebouwen en een parkeerhub. Het parkeren in de openbare ruimte in het plangebied is opgenomen in het wegprofiel

en bovendien is er een parkeerterrein voorzien ten noorden van fase 1a. Naar aanleiding van de zienswijze wordt in het vast te stellen bestemmingsplan het parkeerterrein ten noorden van fase 1a aangepast. Op die manier kan het beoogde parkeerterrein efficiënter ingericht en is er meer ruimte voor parkeren.

Conclusie

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

Verbeelding	De verbeelding is aangepast zodat het beoogde parkeerterrein in de bestemming 'Verkeer' efficiënter kan worden ingericht. De aanpassing is hieronder weergegeven: Ontwerp  Vast te stellen bestemmingsplan 
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	In de bijlagen bij de toelichting is een nieuwe versie van het beeldkwaliteitsplan opgenomen en daarbij is een bijlage opgenomen met daarin ook de loopafstanden ten opzichte van het parkeerhub.

Parkeren – parkeernorm

Reclamant stelt dat de gemeente heeft aangegeven dat de nieuwe bewoners allemaal op eigen terrein gaan parkeren. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan hierin niet voorziet door ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te nemen en dat het gaat om 127 parkeerplaatsen gelet op de gehanteerde parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per appartement die is vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. Bovendien, reclamant stelt dat de gehanteerde parkeernorm niet strookt met de huidige realiteit.

Beoordeling gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is ook voor dit onderwerp zorgvuldig voorbereid aan de hand van onderzoeken - zie bijlagen 4 (verkeersonderzoek) en 5 (parkeeronderzoek) bij de bijlage van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Uit deze onderzoeken blijkt dat de situatie voldoet aan de geldende richtlijnen voor de doelgroepen van de nieuwe woningen en dat waar nodig passende maatregelen worden genomen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in passende bestemmingen en regels om de beoogde parkeerplaatsen in de uitvoeringsfase ook daadwerkelijk te realiseren. De gemeente geeft dit ook mee in het programma van eisen bij het verder uitwerken van de plannen. De gemeente concludeert dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen gegeven de beoogde situatie en de bijbehorende geldende wet- en regelgeving.

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

Overige functies

Reclamant merkt op dat de eigen woning op dit moment in een rustige woonwijk met laagbouw is gelegen en dat de uitwerking van gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk een transformatie betekent naar een (hoog-)stedelijk woonmilieu met naast een verdichting van het aantal wooneenheden per m² ook andere functies zoals horeca. Reclamant stelt dat dit de rust in de wijk negatief beïnvloedt en het karakter van de wijk zal veranderen.

Beoordeling gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is een concrete uitwerking van de Gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk. De gemeenteraad van Nijkerk heeft deze gebiedsvisie bij besluit van 1 juni 2023 vastgesteld. In deze gebiedsvisie is uiteengezet op welke wijze de gemeenteraad het aanvaardbaar vindt dat het plangebied wordt getransformeerd naar voornamelijk bedrijventerrein naar woonomgeving, met een hoog-stedelijke dichtheid van woningen. Daarbij heeft de gemeenteraad ook uitgesproken het aanvaardbaar te vinden dat er behalve de woonfunctie ook enkele andere functies, waaronder horeca, zijn toegestaan nabij de waterkant. Dit is op vergelijkbare wijze vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan, zoals reclamant terecht constateert.

Het gebied wordt zo behalve een woongebied, ook beleefbaar voor doelgroepen die niet in het plangebied woonachtig zijn. De gemeente vindt dit een passende ontwikkeling voor het plangebied en is er van overtuigd dat dit een waardevolle toevoeging is nabij het centrum van Nijkerk. Inderdaad heeft dit ook gevolgen voor de omliggende wijk(en), zoals reclamant terecht opmerkt maar die gevolgen zijn volgens de gemeente acceptabel in het karakter van het nieuwe woongebied, waaronder begrepen (de rand van) de bestaande omliggende wijk(en).

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

2.9 Reclamant 11

Korenbloem 5, Hoevelaken

Betaalbare woningen

Reclamant verzoekt de gemeente om te voorzien in betaalbare woningen in het plangebied en daarbij uit te gaan van 1 à 2 slaapkamer met een groot balkon of kleine tuin. Reclamant stelt dat starters en senioren in de gemeente geen betaalbare woningen kunnen vinden.

Beoordeling gemeente

Het gemeentelijk beleid wat betreft betaalbare woningen staat in onze Woonvisie 2020+ en twee verordeningen: de doelgroepenverordening en de verordening differentiatie woningbouw. Het zorgen voor geschikte woonruimte voor alle inwoners zien we als een belangrijke opgave. Inwoners

met hogere inkomens weten zich in de regel goed te redden op de woningmarkt. In onze Woonvisie 2020+ richten we ons daarom specifiek op de eerder genoemde doelgroepen die het in de huidige woningmarkt lastig hebben.

Bij het onderscheiden van de woningbouw-categorieën richten we ons primair op een aantal doelgroepen op basis van het bruto jaarinkomen. Van belang hierbij is het onderscheid dat we hebben gemaakt in het middensegment: het lage middensegment en het hoge middensegment. Deze doelgroepen zijn vastgelegd in een zogeheten doelgroepenverordening, om ervoor te zorgen dat woningen in een bepaalde categorie ook daadwerkelijk naar de gewenste doelgroep toe gaan.

Het percentage woningen van een bepaalde categorie (sociaal, middenduur-laag of middenduur-hoog) dat binnen het plangebied moet worden gerealiseerd staat in de verordening differentiatie woningbouw.

De woningbouwontwikkeling binnen het plangebied gebeurt ook op basis van deze twee verordeningen en onze Woonvisie 2020+. De gemeente herkent de zorgen van de reclamant maar concludeert dat het ontwerpbestemmingsplan samen met de twee genoemde verordeningen op passende wijzen vastlegt dat betaalbare woningen worden toegevoegd. De indeling van de woningen krijgt in een later stadium vorm en is niet iets dat in de bestemmingsplanprocedure moet worden meegenomen.

Conclusie

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

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

3. Planaanpassingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen die worden voorgesteld om door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit zijn, ten eerste, de wijzigingen ten gevolge van de ingediende zienswijzen zoals in het vorige hoofdstuk (2) beschreven. Ten tweede zijn dit de wijzigingen die ambtshalve worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Tik-/typfouten en aanpassingen aan de inhoudsopgave en/of nummering van de bijlagen zijn in dit overzicht niet expliciet gemeld als aanpassingen.

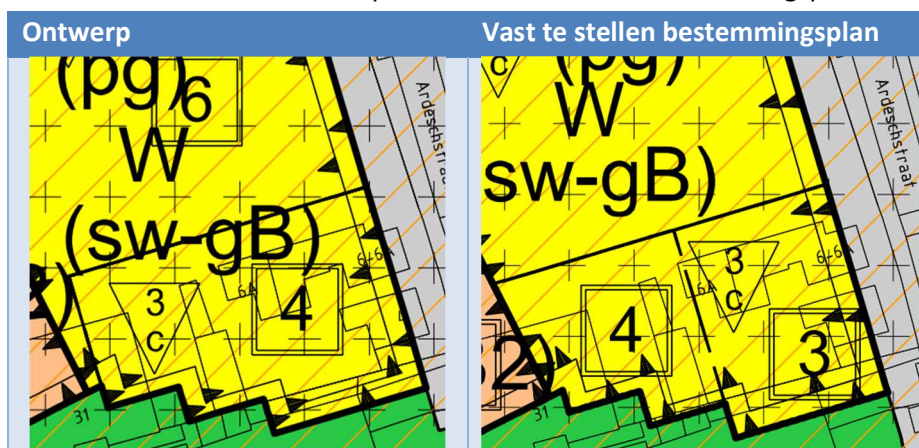
3.1 Aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen

Aanpassingen in de regels

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1:
 - In artikel 4.2.1, onder 'g' is een bouwregel opgenomen.
- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 2:
 - In artikel 8.5.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

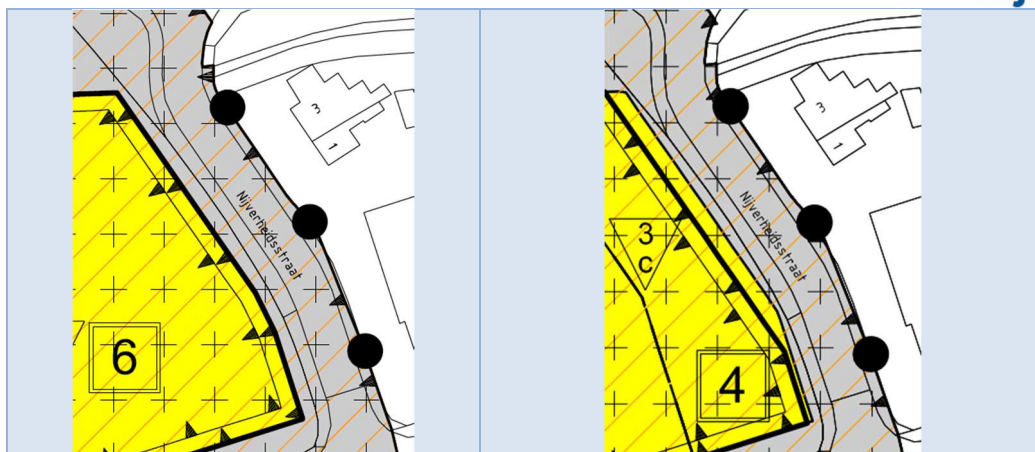
Aanpassingen op de plankaart/verbeelding

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 3 en 9:
 - Het maximaal aantal bouwlagen wordt in een deel van het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van wonen – gebied b' van 4 bouwlagen naar 3 bouwlagen verlaagd. Hieronder is het verschil tussen het ontwerp en het vast te stellen bestemmingsplan te zien:

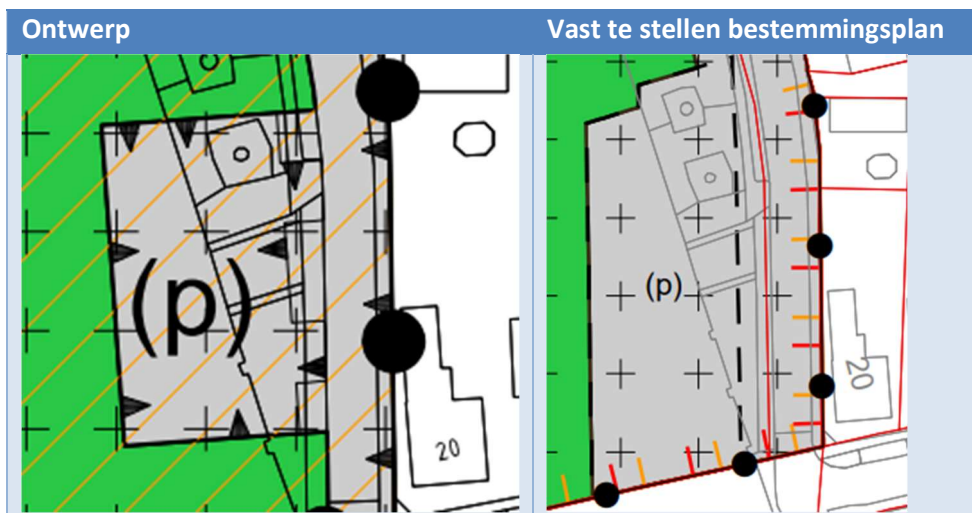


- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 4,5 en 6:
 - De verbeelding is aangepast zodat de nieuwe woningen die direct tegenover de woningen Nijverheidsstraat 1 en 3 te Nijkerk zijn gelegen nu circa 3 meter verder naar achter liggen. Hieronder is het verschil tussen het ontwerpbestemmingsplan (links) en het vast te stellen bestemmingsplan (rechts) weergegeven. Duidelijk is dat de oostelijke grens van het bouwvlak meer naar het westen is verplaatst zodat er ruimte ontstaat voor een voortuin. Daarnaast is het aantal bouwlagen op dit eerste deel verlaagd van maximaal 6 bouwlagen naar maximaal 4 bouwlagen.





- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 10:
 - De verbeelding is aangepast zodat het beoogde parkeerterrein in de bestemming 'Verkeer' efficiënter kan worden ingericht. De aanpassing is hieronder weergegeven:



Aanpassingen in de toelichting

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1:
 - De hindercontour van ABZ wordt aan figuur 5, in paragraaf 4.1 met titel 'bedrijven en milieuzonering', toegevoegd.
 - In paragraaf 4.1 is in tabel 2 met titel 'richtafstandenlijst' milieucategorie 4.1 toegevoegd met bijbehorende richtafstand '100 meter'.
 - Op het kaartje in paragraaf 4.10 zijn ook de risicocontouren rondom de regionale aardgasleiding en het gasontvangstation zichtbaar. In de tekst is het kaartje niet toegelicht. De toelichting wordt op dit punt aangevuld. Daarbij wordt onder andere vermeld dat op een afstand van circa 125 meter ten westen van de meest nabijgelegen gevoelige functies een gasontvangstation en een regionale aardgastransportleiding (N570-42) van 6 inch en 40 bar liggen. Op basis van de Atlas Leefomgeving kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan buiten het invloedsgebied van deze risicobronnen gelegen is.
 - In paragraaf 4.5 met titel 'Geurhinder': voor het geuronderzoek is een nieuwe berekening toegevoegd. Het nieuwe onderzoeksrapport is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 10:
 - In de bijlagen bij de toelichting is een nieuwe versie van het beeldkwaliteitsplan opgenomen en daarbij is een bijlage opgenomen met daarin ook de loopafstanden ten opzichte van het parkeerhub.

3.2 Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan

Aanpassingen in de regels

- Artikel 3.1, lid b
 - Bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan in het noordelijk deel van het plangebied, in plaats van de 3.1 uit het ontwerp.
- Nieuw toegevoegd: artikel 3.1, lid c en d
 - De vestiging van Tankbouw Rootseelaar wordt mogelijk gemaakt op de noordelijke percelen van het plangebied. In lid 'c' is om die reden een aanduiding 'bedrijf' toegevoegd die een 'bedrijf voor de productie en opslag (binnen en buiten) van drukreservoirs, alsmede bijbehorende installaties, categorie 5.1' mogelijk maakt. In lid 'd' zijn de mogelijkheden opgenomen voor maximaal categorie 4.1, verbonden met twee voorwaardelijke verplichting in artikel 3.5.2. Artikel 3.5.2 wordt hieronder toegelicht.
- Verwijderd: artikel 3.1, lid c en artikel 3.2.2 en artikel 3.6.2 – bedrijfswoningen zijn niet meer gewenst
 - Artikel 3.1, lid c is verwijderd en artikel 3.2.2 is zo herschreven dat Bedrijfswoningen niet meer zijn toegestaan. Om die reden is artikel 3.6.2 dan ook verwijderd omdat die alleen nu heeft als bedrijfswoningen zijn toegestaan. Dit is vergelijkbaar in de verbeelding meegenomen.
 - Toelichting: in de eerdere plannen voor de uitwerking ten noorden van de passantenhaven werd gesproken over bedrijfswoningen. Dit is in de meest recente uitwerkingen niet meer aan de orde.
- Aanvulling in artikel 3.2.1, lid c
 - Voor percelen binnen de aanduiding 'bedrijf' geldt dat op de perceelgrens mag worden gebouwd.
 - Toelichting: dit ge geldt voor de meest noordelijke bedrijfsperven. Door de aansluiting aan het bestaande bedrijventerrein is het daar stedenbouwkundig passend om in de perceelgrens te bouwen.
- Herschreven: artikel 3.2.1, lid d
 - De systematiek is aangepast, zodat nu de maximale bouwhoogten binnen deze bestemming op de verbeelding staan vermeld. Voor de noordelijke bedrijfsperven vindt de gemeente een bouwhoogte van maximaal 14 meter stedenbouwkundig passend.
- Nieuw toegevoegd: artikel 3.1, lid 'f' – horeca toegestaan
 - In dit artikel is toegevoegd dat horecabedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan, met een verwijzing naar een aanduiding 'horeca' in de verbeelding.
 - Toelichting: de mogelijkheid wordt geboden om ten noorden van de passantenhaven een horecagelegenheid te realiseren, met terrasvoorziening.
- Nieuw toegevoegd: Artikel 3.5.2 – Voorwaardelijke verplichting aanduiding 'Bedrijf' voor geluid en stikstof

- In artikel 3.5.2a is een voorwaardelijke verplichting opgenomen bedoeld om te borgen dat het gebruik van de gronden binnen de aanduiding 'bedrijf' voor de activiteiten vermeld in artikel 3.1, sub c, past binnen de toegelaten geluidsruimte;
 - Toelichting:
- In artikel 3.5.2b is een voorwaardelijke verplichting opgenomen bedoeld om te borgen dat het gebruik van de gronden binnen de aanduiding 'bedrijf' voor de activiteiten vermeld in artikel 3.1, sub d, past binnen de toegelaten geluidsruimte én dat de stikstofdepositie van dat gebruik niet meer bedraagt dan 0,005 mol/ha/jaar volgens een Acrius-berekening.
 - Toelichting: deze voorwaardelijke verplichting is noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te borgen.
- Nieuw toegevoegd: Artikel 5.1, lid c en 5.2.1, lid b – Overkraging gebouw binnen aanduiding toegestaan
 - In artikel 5.1 is een 'lid c' toegevoegd waarin staat dat op de vierde bouwlaag en daarboven gebruik ten behoeve van wonen is toegestaan. In artikel 5.2.1 is een 'lid b' toegevoegd. Daarmee wordt ook het bouwen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd' toegestaan. Artikel 5.2.3 is uit de regels geschrapt omdat dit artikel geen nut meer heeft met de toevoeging van artikel 5.1, lid c en 5.2.1, lid b;
 - Toelichting: Op deze manier wordt het mogelijk om een overkragend woongebouw te realiseren. De hoofdinvaling van de begane grond blijft 'Groen', maar op de vierde bouwlaag en daarboven mag ook een woongebouw aanwezig zijn en moet dit 'lid c' is ook het gebruik ten behoeve van het wonen toegestaan;
- Artikel 6.1, lid b – Verduidelijking invulling parkeerterrein
 - Aan artikel 6.1, lid b wordt toegevoegd dat naast een parkeerterrein ook een parkeergarage mogelijk is door het toevoegen van 'of parkeergarage' tussen de woorden 'parkeerterrein' en 'ter'.
 - Toelichting: bij de gebiedsvisie voor Stadshaven Nijkerk en het beeldkwaliteitsplan voor Stadshaven Nijkerk is de mogelijkheid voor het realiseren van een parkeergarage als uitbreiding van parkeren op maaiveld gewenst is. In dat geval gaat het om een parkeergarage en om die reden is het gewenst hier ook expliciet parkeergarage te vermelden.
- Artikel 6.1, lid e, - flexibiliteit stedenbouwkundige uitwerking
 - In Artikel 6.1 is een 'lid e' toegevoegd waarin staat dat de bestemming 'Verkeer' ook deels bestemd wordt voor tuinen voor aangrenzende woningen.
 - Toelichting: Om de flexibiliteit te behouden in de stedenbouwkundige uitwerking van het bouwplan is het gewenst om de bestemming 'Verkeer' ook te kunnen gebruiken voor tuinen voor aangrenzende woningen. Zo ontstaat bij de uitwerking van het bouwplan onder andere meer ruimte voor wisselende rooilijnen.
- Nieuw toegevoegd: Artikel 6.4 – mogelijkheid voor nevenfunctie bij parkeerhub
 - Artikel 6.4 is een nieuwe artikel. Hier is een afwijkingsregel, met voorwaarden, opgenomen om binnen de aanduiding 'parkeerterrein' ook andere functies toe te staan die goed passen bij het parkeerterrein, dan wel parkeergarage. Dit is bij omgevingsvergunning mogelijk als aan de vermelde voorwaarden wordt voldaan, waaronder een toets aan het beeldkwaliteitsplan, een maximale oppervlakte en een maximale bouwhoogte.

- Toelichting: de gemeente vindt het wenselijk om het parkeerterrein, dan wel de parkeergarage, te kunnen gebruiken voor functies die ofwel gerelateerd zijn aan het parkeren, dan wel daar goed bij passen. Gedacht kan worden aan een verhuurlocatie voor fietsen.
- Nieuw toegevoegd: Artikel 8.4 'Afwijken van de bouwregels' – Flexibiliteit begrenzing 'maximum aantal bouwlagen' en 'minimum aantal bouwlagen'
 - Artikel 8.4 'Afwijken van de bouwregels' is nieuw toegevoegd waarmee het mogelijk wordt om de begrenzing van de aanduidingsvlakken 'minimum aantal bouwlagen', respectievelijk, 'maximum aantal bouwlagen', met maximaal 20% te vergroten of te verkleinen. Als voorwaarde is een toets aan het beeldkwaliteitsplan als voorwaarde gesteld.
 - Toelichting: op deze manier wordt het mogelijk om bij de uitwerking van het bouwplan de grens van de aanduidingsvlakken te verleggen. Op deze manier ontstaat meer ruimte voor flexibiliteit bij de uitwerking van het bouwplan.
 - Dit artikel 8.4 is in het vast te stellen bestemmingsplan ingevoegd tussen artikel 8.3 'Nadere eisen' en artikel 8.4 'Specifieke gebruiksregels'. Artikel 8.4 met titel 'Specifieke gebruiksregels' en 8.5 met titel 'Afwijken van de gebruiksregels' uit het ontwerpbestemmingsplan zijn qua nummering dan ook doorgeschoven en zijn in het vast te stellen bestemmingsplan terug te vinden als artikel 8.5 en 8.6.
- Nieuw toegevoegd: artikel 12.5 met titel 'Kostenverhaal en locatie-eisen'
 - Dit artikel is achter artikel 12.4 toegevoegd, gelet op de mogelijkheden uit artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw). In dit nieuwe artikel 12.5 wordt het begrip 'exploitatiegebied' gebruikt. Dit begrip wordt gedefinieerd in artikel 1.24 van de regels van het vast te stellen bestemmingsplan.
 - Toelichting: op basis van dit nieuwe artikel 12.5 wordt het mogelijk voor burgemeester en wethouders om een exploitatieplan vast te stellen, in afwijking van artikel 6.12 eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. De kosten van de grondexploitatie worden verhaald ten laste van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien.
- Nieuw toegevoegd: Artikel 13.1 met titel 'industrieterrein Wgh'
 - Artikel 13.1 met titel 'industrieterrein – Wgh' is nieuw toegevoegd om daarmee de beschikbare geluidsruimte per dagdeel vast te leggen, binnen de aanduiding 'industrieterrein – wgh'.
 - Toelichting: deze aanduiding ligt bij kracht van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' ook op deze gronden. Dit wordt met het vast te stellen bestemmingsplan alsnog toegevoegd aan het plangebied voor de gronden die de aanduiding 'bedrijf' dan wel 'bedrijf tot en met categorie 2' hebben. De opgenomen maximale geluidsruimte is per dagdeel vermeld en volgt uit het akoestisch onderzoeksrapport naar industrielawaai. In artikel 1.28 is de definitie van 'geluidsruimte' opgenomen.
 - Het toevoegen van dit nieuwe artikel 13.1 heeft tot gevolg dat artikel 13.1, 13.2 en artikel 13.3 in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgenummerd naar, respectievelijk, artikel 13.2, 13.3 en 13.4.
- Artikel 13.3 – verduidelijking werkingsgebied van dit artikel

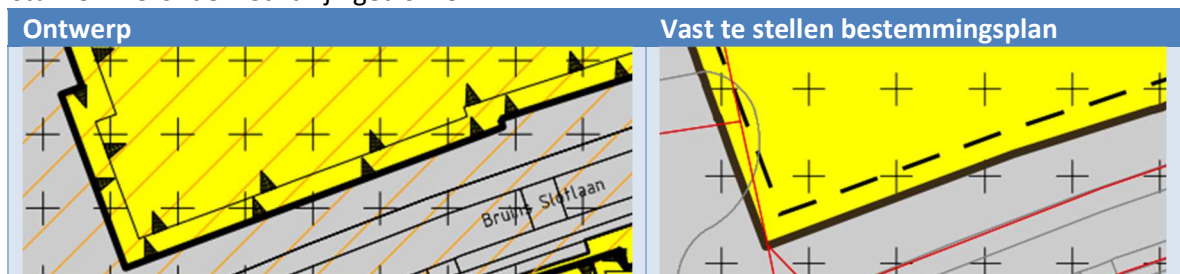
Ter verduidelijking: dit betreft artikel 13.3 zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit artikel 13.3 is met aanleiding van het hiervoor besproken punt doorgenummerd tot artikel 13.4 in het vast te stellen bestemmingsplan.

- Aan artikel 13.3 uit het ontwerpbestemmingsplan met titel 'overige zone – correctie bestemmingsregeling' is toegevoegd dat de regeling in artikel 13.4 van toepassing is op de percelen zoals aangegeven op de kaart, zoals opgenomen in bijlage 5 bij de regels.
 - Toelichting: In het ontwerpbestemmingsplan zijn de adressen vermeld waar de aanduiding 'overige zone – correctie bestemmingsregeling' geldt. Ter verduidelijking van de afbakening van dit gebied is het gewenst om ook op de kadastrale kaart aan te geven waar de activiteiten van de vermelde bedrijven zijn toegestaan. De kaart met de gemarkeerde (delen van) kadastrale percelen is opgenomen in bijlage 5 bij de regels.
- Nieuw toegevoegd: Artikel 13.5 met titel 'Wetgevingszone – exploitatiegebied'
 - Aan het hoofdstuk met de algemene aanduidingsregels is een nieuw artikel 13.5 opgenomen omdat in de verbeelding de aanduiding 'wetgevingszone – exploitatiegebied' is toegevoegd. De invulling van de regels ter plaatse van deze aanduiding gebeurt in artikel 12.5. Dit nieuwe artikel 12.5 is hierboven al beschreven en toegelicht.

Aanpassingen op de plankaart/verbeelding

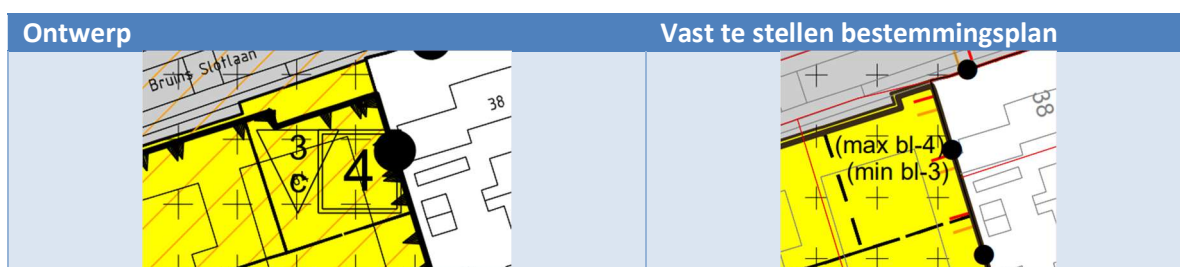
- Bestemming 'Bedrijventerrein': gebied ten noorden van de passantenhaven
 - Er is een bouwvlak toegevoegd
 - Toelichting: In het ontwerp van het bestemmingsplan is in de regels opgenomen dat gebouwen in een bouwvlak moeten worden gebouwd terwijl in de verbeelding nog geen bouwvlak was opgenomen.
 - De aanduiding 'bedrijfswoning' is uit de verbeelding verwijderd
 - Toelichting: in de eerdere plannen voor de uitwerking ten noorden van de passantenhaven werd gesproken over bedrijfswoningen. Dit is in de meest recente uitwerkingen niet meer aan de orde.
 - De aanduiding 'horeca' is toegevoegd op het gebied direct aansluitend aan de passantenhaven en aan de Arkervaart.
 - Toelichting: de mogelijkheid wordt geboden om ten noorden van de passantenhaven een horecagelegenheid te realiseren, met terrasvoorziening. De horecagelegenheid is begrenst en deze begrenzing is vermeld in de regels.
- Aanduiding 'parkeerterrein': gebied ten noorden van de passantenhaven
 - De aanduiding 'parkeerterrein', die zowel in de bestemming 'Bedrijventerrein' als in de bestemming 'Verkeer' is opgenomen, is aangepast. Dit betekent ook een vergroting van deze aanduiding.
 - Toelichting: door de aanpassing ontstaat aan de noordzijde van deze aanduiding 'parkeerterrein' een stuk bedrijfsperceel dat beter is in te richten.
- Begrenzing tussen bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' ter hoogte van kruising Nijverheidsstraat met Tijsselingstraat
 - De begrenzing tussen 'Verkeer' en 'Groen' is aangepast zodat er nu geen kromming meer zit maar een rechte lijn.
- Vorm aanduiding 'specifieke vorm van wonen -gebied D'

- In de bestemming 'Wonen' wordt gewerkt met verschillende deelgebieden. De vorm van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -gebied D' is zo aangepast dat de uitstekende stukken hieronder recht zijn getrokken:



- Toelichting: met het rechte trekken van de vorm van dit deelgebied is het mogelijk om het openbaar gebied beter in te richten.

- Vorm aanduiding 'specifieke vorm van wonen -gebied E'
 - In de bestemming 'Wonen' wordt gewerkt met verschillende deelgebieden. De vorm van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -gebied E' is zo aangepast dat er aan de noordoostzijde van dit deelgebied een betere aansluiting is van de nieuwe bebouwing op de openbare ruimte en de bestaande bebouwing. Zie hieronder:



Het minimum en maximum aantal bouwlagen blijft hier ongewijzigd.

- Toevoegen contrast bouwhoogte in bestemming 'Gemengd'
 - In de bestemming 'Gemengd' is een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – gebied b2' opgenomen. Deze functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – gebied b2' valt samen met de afbakening voor maatvoering. Deze maatvoering legt hier vast dat hier maximaal 8 bouwlagen en minimaal 4 bouwlagen kunnen worden gerealiseerd. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt het maximaal aantal bouwlagen voor een deel van deze maatvoering verlaagd van maximaal 8 bouwlagen naar maximaal 6 bouwlagen.
- Toevoeging aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' in bestemming 'Groen'
 - In de bestemming 'Groen' is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' toegevoegd. De aanduiding is toegevoegd aan dat deel dat direct grenst aan de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 14' in de bestemming 'Gemengd'. Deze aanpassing is overeenkomstig verwerkt in de regels, in artikel 5.1 en 5.2 zoals al eerder was te lezen onder de ambtshalve aanpassingen aan de regels.
 - Toelichting: deze aanpassing is gewenst zodat er een overkraging kan worden gerealiseerd en worden gebruikt als onderdeel van het woongebouw dat op basis van de bestemming 'Gemengd' kan worden gebouwd.
- Verwijdering aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' in bestemming 'Gemengd'

- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is uit de bestemming 'Gemengd' verwijderd.
 - Toelichting: de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' was per abuis in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan kwam binnen de bestemming 'Gemengd' deze aanduiding dan ook niet terug. De aanduiding had dan ook geen functie in de bestemming 'Gemengd' en is om die reden uit de verbeelding verwijderd.
- Toevoegen aanduiding 'wetgevingszone – exploitatiegebied'
 - De aanduiding 'wetgevingszone – exploitatiegebied' wordt over het zuidelijk deel van het plangebied gelegd.
 - Toelichting: het exploitatiegebied is met de aanduiding 'wetgevingszone – exploitatiegebied' aangewezen op de verbeelding om gebruik te maken van de mogelijkheden uit artikel 7c van de Crisis- en herstelwet. Het is hiertoe noodzakelijk om het exploitatiegebied aan te duiden op de verbeelding van het bestemmingsplan. De aanduiding wordt over het zuidelijke deel van het plangebied gelegd. De kosten van de grondexploitatie worden verhaald ten laste van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien.
- Bestemming 'Groen' direct ten noorden van de passantenhaven
 - De bestemming 'Groen' die aan de noordzijde van de passantenhaven direct grenst aan de passantenhaven is aangepast naar een bestemming 'Verkeer'.
 - Toelichting: dit gebied krijgt meer een verkeer karakter dan dat er sprake is van een groene omgeving. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn ook groen voorzieningen mogelijk maar om verwarring te voorkomen is de bestemming 'Verkeer' hier dus meer passend met het toekomstige gebruik als entree van/richting dit deel van het bedrijventerrein.

Aanpassingen in de toelichting

- Paragraaf 1.1 Aanleiding
 - Toegevoegd is de volgende tekst: *'Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk, fase 2 mogelijk gemaakt, alsmede de passantenhaven en bedrijvigheid direct ten noorden van de passantenhaven. Daarnaast wordt voor een aantal percelen een parapluperziening doorgevoerd. Dit betreft de adressen Gildenstraat 18 -18a en 20 en Nijverheidsstraat 10 -14, 27, 33, 39, 39 en 39a. Een tweede veegplanregeling is er voor de afwaardering van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan voor een klein deel van het naastgelegen bedrijventerrein. In paragraaf 5.3.3 worden deze parapluregelingen nader toegelicht. Op onderstaande afbeelding is met rood de ontwikkeling van Stadshaven aangegeven, met oranje het veegplan en met paars het af te waarden bedrijventerrein.'* Daarbij is ook een afbeelding toegevoegd die de hierboven beschreven inhoud bevat.
- Paragraaf 2.3 Planbeschrijving
 - Bij paragraaf 2.3 is aan de titel toegevoegd: 'stedelijk woongebied', de nieuwe titel is nu dus: 'Planbeschrijving stedelijk woongebied'.
 - Toelichting: Dit is gedaan omdat er in een nieuwe paragraaf 2.4 een planbeschrijving van het gebied ten noorden van de passantenhaven is toegevoegd.

- Nieuwe toegevoegd is: Paragraaf 2.4, met titel: Planbeschrijving gebied ten noorden van de passantenhaven
 - Gelet op de nieuwe focus in paragraaf 2.3 is een nieuwe paragraaf toegevoegd, genummerd als 2.4 en met titel 'Planbeschrijving gebied ten noorden van de passantenhaven'.
 - Toelichting: In deze nieuwe paragraaf 2.4 is de beschrijving van het gebied ten noorden van de passantenhaven toegevoegd omdat dit gebied een overgang vormt tussen het nieuwe stedelijk woongebied en het bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied en daarbij een nieuwe parkeerhub wordt toegevoegd. Het is dan ook gewenst om over de invulling wat richtlijnen en referentiebeelden op te nemen in de toelichting.
- Paragraaf 3.3.2 met titel 'Woonvisie Nijkerk 2020+'
 - In deze paragraaf is de volgende tekst toegevoegd:
 - *"In de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk is vermeld dat specifiek voor kwetsbare doelgroepen met behoefte aan zorg en ondersteuning, ruimte is voor geclusterde woonvormen". Deze tekst is toegevoegd na de zin die eindigt op: "(...) van de sleutelprojecten."*
 - *"WSN verzoekt bij de uitwerking rekening te houden met een grotere oppervlakte dan 50m² als het gaat om seniorenwoningen (60m² – 80m²). De gemeente begrijpt deze wens, zeker ook met het oog op de doorstroming. Wil de doorstroming slagen, dan zal er een zekere kwaliteit (lees ook een zekere omvang) geboden moeten worden. bij de uitwerking van de plannen wordt gestreefd naar een mix van type woningen, en ook van woninggrootte.*
 - Toelichting: naar aanleiding van overleg met WSN zijn de bovenstaande teksten toegevoegd.
- Paragraaf 4.1 Bedrijven en milieuzonering
 - In deze paragraaf is de volgende tekst toegevoegd: *"De afstanden zijn gebaseerd op een gemengd gebied."* Deze tekst is toegevoegd na de zin die eindigt op: "(...) richtafstanden van bedrijven en milieuzonering."
- Paragraaf 4.3 Geluidhinder
 - In deze paragraaf zijn de volgende tekstpassages verwijderd: *"Het onderzoek wordt uitgevoerd. De resultaten worden hier beschreven."* En *"De conclusie wordt hier beschreven wanneer de resultaten beschikbaar zijn."* Toegevoegd is de beschrijving van het uitgevoerde onderzoek industrielawaai en de gevolgen die dit onderzoek heeft geregeld voor de regels. Zoals een besluit hogere grenswaarden dat is genomen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan en, in het vast te stellen bestemmingsplan, een voorwaardelijke verplichting opnemen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.
 - Toelichting: Sinds het ontwerp ter inzage heeft gelegen is het onderzoeksrapport opgesteld waarin onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting en zonering van het bedrijventerrein Arkervaart.
- Paragraaf 4.6 Ecologie
 - In deze paragraaf zijn de resultaten van het nader ecologisch onderzoek opgenomen dat is uitgevoerd in het voorjaar van 2024. Daarmee is de tekst verwijderd tussen: *"Daaruit blijkt (...) onderzoek plaats te vinden."* Daarnaast is toegelicht dat er maatregelen moeten

worden getroffen, op basis van het uitgevoerde nader onderzoek. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

- Toelichting: uit het nader onderzoek blijkt dat maatregelen moeten worden getroffen. Er wordt gewerkt aan een voorstel op basis waarvan een ontheffing bij Provincie Gelderland kan worden aangevraagd. Dit voorstel is nog niet af op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Een voorwaardelijke verplichting is dan ook noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te borgen.
 - De stikstofberekening is geüpdatet met de meest recente versie.
- Paragraaf 4.11 Niet-gesprongen explosieven
 - In de bijlagen is een aangepast onderzoeksrapport opgenomen waarin een aangepast verdacht onderzoeksgebied is opgenomen.
 - Toelichting: afstemming over het onderzoeksrapport heeft geleid tot aanpassingen van het onderzoeksrapport en, specifiek, in een aangepast onderzoeksgebied voor het vervolg omdat sommige delen onterecht als verdacht waren aangemerkt.
- Paragraaf 5.3.2 Gebied ten noorden passantenhaven
 - De tekst is aangepast met een bredere beschrijving van het deel van het plangebied dat ten noorden van de passantenhaven ligt
 - Toelichting: met de aangepaste tekst wordt duidelijk wat de gedachten zijn voor de invulling van dit deel van het plangebied, in zoverre dit niet blijkt uit de verbeelding in combinatie met de planregels.
- Paragraaf 6.2.2 Participatie
 - Onder het kopje 'formele procedure' is de tekst geüpdatet zodat daarin is opgenomen hoeveel zienswijzen zijn ontvangen en dat dit tot aanpassingen heeft geleid, evenals de ambtshalve aanpassingen. Hierbij wordt verwezen naar de bijlage 'Nota beantwoording zienswijzen en planaanpassingen'.