

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwerkerk-Oosterland' heeft van 11 augustus 2014 tot en met 22 september 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode heeft iedereen bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken op voornoemd bestemmingsplan.

De binnengekomen zienswijzen zijn, mits ontvankelijk, na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het gemeentebestuur het bestemmingsplan heeft aangepast. Tenslotte is er een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. Zienswijzen

De volgende reclamanten hebben een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend:

1. Erik van den Bos namens eigenaar Merellaan 4 Nieuwerkerk
2. Verschillende bewoners Meeuwenlaan Nieuwerkerk
3. Fraanje BV namens eigenaar Ooststraat 7 Nieuwerkerk
4. Rho adviseurs namens Stolpprojecten v.o.f. en Aldi Vastgoed b.v.

Daarnaast hebben zowel de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen de gemeente laten weten dat zij geen opmerkingen hebben op het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwerkerk-Oosterland'.

3. Ontvankelijkheid

De ontvangen zienswijzen zijn tussen 11 augustus 2014 en 22 september 2014 ingediend, zodat de ingekomen zienswijzen tijdig ontvangen en dus ontvankelijk zijn.

4. Samenvatting en beoordeling zienswijze

Z-1 E. van den Bos namens eigenaar Merellaan 4 Nieuwerkerk

Ingekomen: 10 september 2014

Samenvatting zienswijze

Het bouwblok, gelegen ten zuiden van de Merellaan 4 in Nieuwerkerk, is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het vervallen van dit bouwblok betekent een waardevermindering van deze gronden. Graag zien wij dit bouwblok opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het bouwblok is wel opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuwerkerk'.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan Bebouwde kom Nieuwerkerk (2005) is er op het perceel een woonbestemming met bouwvlak aanwezig. In de feitelijke situatie is de woning nog niet gerealiseerd. Per abuis is het bouwvlak met bouwaanduiding niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zoals beschreven staat in de toelichting hebben wij de Woonvisie (2013) vastgesteld waarin staat beschreven dat er sprake is van een overcapaciteit. 23 september 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders een actieplan voor de verborgen woningbouwplancapaciteit vastgesteld. We willen het goede voorbeeld geven door in ieder geval in onze eigen woningbouwplannen de aantallen fors naar beneden bij te stellen. Ook gaan we met projectontwikkelaars hierover het gesprek aan. Toch zijn we er dan niet, want door onderzoek werd duidelijk dat een fors aantal ongebruikte bouwtitels in bezit zijn van particulieren. Mochten de eigenaren van deze bouwtitels toch allemaal woningbouwplannen hebben en gaan bouwen, dan heeft dit grote negatieve gevolgen voor de woningmarkt van Schouwen-Duiveland. We zouden te maken kunnen krijgen met een overcapaciteit en dat brengt risico's met zich mee zoals leegstand, verpaupering, braakliggende terreinen en druk op de verkoop en verhuurbaarheid van woningen. Kortom een situatie die wij niet wenselijk vinden. Daarom hebben wij besloten om ongebruikte bouwtitels voortaan te schrappen bij de eerstvolgende bestemmingsplanherziening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 augustus tot en met 22 september 2014 ter inzage gelegen. Aangezien het collegebesluit over de verborgen plancapaciteit van latere datum is dan de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is het niet redelijk om voor uw perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Om deze reden wordt er bij de vaststelling van het bestemmingsplan een bouwvlak met bouwaanduiding opgenomen.

Conclusie

De zienswijze van Erik van den Bos namens de eigenaar Merellaan 4 Nieuwerkerk leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt er een bouwaanduiding vrijstaand en een bouwvlak opgenomen.

Z-2 Verschillende bewoners Meeuwenlaan Nieuwerkerk

Ingekomen: 23 september 2014

Samenvatting zienswijze

1. U motiveert alsnog waarom u geen stuur- en klankbordgroep in het leven roept, temeer daar wij met de projectontwikkelaar reeds om tafel zitten;
2. Wij vinden het in strijd met een goede ruimtelijke ordening door nu dit plan in procedure te nemen, in de wetenschap dat een totaal ander plan zal worden gerealiseerd;
3. Wij verzoeken dat de beoogde horecabestemming maximaal de omvang krijgt van milieucategorie 1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten en dat hiervoor geen wijzigingsbevoegdheid geldt;
4. Wij verzoeken dat de minimaal in acht te nemen afstand tussen het horecabedrijf (de grens van het terrein) en de dichtstbijzijnde grens van de woonbestemming tien meter bedraagt en er tussen beide gebouwen geen fiets- of voetpaden, parkeerplaatsen, hangplekken of anderszins ontsluitingswegen komen te liggen;
5. In relatie tot artikel 28.2 van de planregels versus de best beschikbare technieken uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/ Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit zijn wij van mening dat bij wijzigingen in de bedrijfsvoering te allen tijde beoordeeld moet worden of met het stellen van maatwerkvoorschriften de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd blijft. Zo niet, dan accepteren wij geen planologische wijzigingsbevoegdheid, zeker niet indien daarmee de fysieke toestand van tien meter wordt ingekort;
6. Uw reactie op de nadere eisen als bedoeld in artikel 11.3 en 12.3 wordt niet gemotiveerd door jurisprudentie. Wij kunnen uw reactie dan ook niet staven.
7. In het gebied grenzend aan de Meeuwenlaan beoogd u de bestemmingen Bedrijven en Horeca op te nemen. Dat zijn met de woonomgeving conflicterende bestemmingen, die een goede ruimtelijke afweging vereisen. Dat zien wij ook in het kader van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gewaarborgd.

Beantwoording

1. Als gemeente zijn wij geen ontwikkelaar van het plan 'Entree van Nieuwerkerk'. In dit geval is de Stolpprojecten de ontwikkelaar. Dit betekent dat onze mogelijkheden om een klankbordgroep in het leven te roepen beperkt zijn. Naar aanleiding van uw inspraakreactie en zienswijze hebben wij er bij de ontwikkelaar op aangedrongen in gesprek te gaan met omwonenden. Wij zijn blij om te horen dat de ontwikkelaar hieraan een vervolg heeft gegeven en met u om tafel heeft gezeten. Als gemeente zijn wij voorstander van goed overleg. Daarom hebben wij in overleg met de ontwikkelaar besloten een klankbordgroep in het leven te roepen. Het voorzitterschap ligt bij de Stolpprojecten. Vanuit het project 'Entree van Nieuwerkerk' is inmiddels contact met u opgenomen.
2. Hoofdstuk 6 van de toelichting beschrijft het plan voor de ontwikkeling *Entree van Nieuwerkerk* en het voornemen om ten behoeve van het ontwikkeling een zelfstandig bestemmingsplan in procedure te brengen. Toch kiezen wij ervoor om de bestemming voor de verschillende locaties uit het project op dit moment in dit plan te actualiseren.

Het te actualiseren bestemmingsplan "Bebouwde kom Nieuwerkerk" is vastgesteld op 27 januari 2005. De termijn van tien jaren waarbinnen een bestemmingsplan geactualiseerd moet zijn 27 januari 2015 af. Een ontwerpbestemmingsplan voor de Entree van Nieuwerkerk wordt volgens de huidige planning pas ter inzage gelegd nadat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld. De besluitvorming door onze raad omtrent vaststelling van een bestemmingsplan voor de Entree van Nieuwerkerk verwachten wij niet voor het vierde kwartaal van 2015.

Indien wij de gronden waarop de ontwikkeling ziet buiten het plangebied laten, geldt voor een periode van nog onbekende duur geen actueel bestemmingsplan. Dit vinden wij een ongewenste situatie. Daarnaast kan in het stadium dat alleen een voorontwerpbestemmingsplan Entree van Nieuwerkerk is opgesteld niet de zekerheid worden gegeven dat het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt vastgesteld.

3. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet reeds aan hetgeen onder punt 3 van de zienswijze naar voren is gebracht. Onder 11.1 van de regels is opgenomen dat binnen de bestemming Horeca horecabedrijven zijn toegestaan voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bijbehorende Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2 bij de regels). De met deze regeling toegelaten horeca-activiteiten vallen allemaal in milieucategorie 1 volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). In de regels is geen bevoegdheid opgenomen om de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen. Er is dus geen

- sprake van een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt andere, zwaardere horeca-activiteiten toe te staan.
4. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (o.a. 200906804/1/R1 en 201305021/1/R4) geldt de in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgenomen richtafstanden tussen de perceelgrens van het bedrijf en de gevel van de woning. Dit uitgangspunt is ook hier gehanteerd. De afstand tussen de perceelgrens van de horecabestemming en de woning aan de Meeuwenlaan bedraagt 10 meter. Deze strook heeft de bestemming Groen gekregen om te waarborgen dat er geen horeca-activiteiten kunnen plaatsvinden. Daarbij moet worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan voor de woningen aan de Meeuwenlaan het vlak waarbinnen woningen zijn toegestaan gelijk loopt met de bestemmingsgrens en dat er in deze situatie dus geen verschil is tussen de grens van de woonbestemming en de gevel van de woning. In artikel 9 van de regels is beschreven wat toegestaan is op de bestemming Groen. Hier zijn o.a. verhardingen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen toegestaan, als ondergeschikte functies. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan. Deze voorzieningen zorgen niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Wij vinden het in zijn algemeenheid aanvaardbaar en vaak zelfs gewenst dat omwonenden op deze wijze van een groenbestemming gebruik kunnen maken. In dit geval zijn er ook geen bijzondere omstandigheden die maken dat een uitzondering gemaakt moet worden op onze vaste beleidslijn om binnen de groenbestemming een ondergeschikte voorziening zoals een voet- of fietspad planologisch mogelijk te maken.
 5. Wijzigingen in de bedrijfsvoering moeten worden gemeld in het kader van het Activiteitenbesluit en er moet worden voldaan aan de voorschriften uit dit Besluit. Het Besluit biedt op een aantal onderdelen de mogelijkheid middels maatwerkvoorschriften de voorschriften aan te scherpen danwel te versoepelen. Dit staat los van de bescherming die in het kader van een goede ruimtelijke ordening richting woningen wordt geboden. In artikel 28.2 is de mogelijkheid opgenomen om bedrijfsactiviteit aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe te voegen als de hinder van de betreffende bedrijfsactiviteit door technologische ontwikkelingen wijzigt. De mogelijke hinder richting de omgeving blijft echter gelijk omdat de toegestane milieucategorie niet wijzigt. Verder heeft een eventuele toepassing van dit artikel geen gevolgen voor de onderlinge afstand tussen bestemmingen.
 6. Voor jurisprudentie over de nadere eisen verwijzen wij o.a. naar 201302088/1/R4 en 201302088/2/R4. De bepaling omtrent de nadere eisen in het betreffende bestemmingsplan is vergelijkbaar met de bepalingen zoals opgenomen in de artikelen 11.3 en 12.3 in het ontwerpbestemmingsplan. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt uit de bepaling voldoende duidelijk en rechtszeker onder welke omstandigheden en met het oog op welke belangen het bevoegd gezag nader eisen mag stellen. De bevoegdheid om nadere eisen te stellen zoals opgenomen in het bestemmingsplan dient een ruimtelijk ordeningsdoel en nemen wij ook in dit bestemmingsplan op.
 7. In de bestaande situatie is het woongebied waar de Meeuwenlaan onder valt te typeren als een rustige woonwijk die wordt gescheiden van andere functies door een groenstrook. Deze functiescheiding is ook in het ontwerpbestemmingsplan weer geborgd door het hanteren van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering als uitgangspunt voor de scheiding tussen de verschillende functies. Daarmee is een goede ruimtelijke afweging gemaakt tussen de in het plangebied opgenomen functies, waarbij enerzijds een goed woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Meeuwenlaan kan worden gewaarborgd en anderzijds de bedrijfsmatige functies voldoende zekerheid hebben dat hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Conclusie

De zienswijze van de bewoners van de Meeuwenlaan leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Z-3 Fraanje BV namens eigenaar Ooststraat 7 Nieuwerkerk

Ingekomen: 22 september 2014

Samenvatting zienswijze

Op 19 juli 2007 is een bouwvergunning voor het bouwen van een woning + garage op het adres Ooststraat 7 te Nieuwerkerk verleend. Dit bouwplan voldeed niet aan de toenmalige eisen van het bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te maken, is een procedure ex artikel 19 lid 2 doorlopen.

De woning gebouwd op het perceel Ooststraat 7, is momenteel 11,7 meter hoog. In het nieuwe bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte vastgesteld op 10 meter. Graag zien wij de maximale bouwhoogte voor het perceel Ooststraat 7 wordt vastgesteld op 12 meter, zodat de woning voldoet aan de eisen van het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording

Op 19 juli 2007 hebben wij een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning en garage (2006 1129). Uit de tekeningen behorende bij de vergunning blijkt inderdaad dat de bouwhoogte van de woning 11,7 meter bedraagt. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is deze vergunning per abuis niet opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerken wij deze vergunning alsnog.

Conclusie

De zienswijze van Fraanje BV namens eigenaar Ooststraat 7 Nieuwerkerk leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Ooststraat 7 in Nieuwerkerk de aanduiding 'maximum bouwhoogte' met waarde 12 meter opgenomen.

Z-4 Rho adviseurs namens Stolprojecten v.o.f. en Aldi Vastgoed b.v.

Ingekomen: 23 september 2014

Samenvatting zienswijze

1. In het ontwerpbestemmingsplan is voor een gedeelte van de gronden de bestemming Horeca opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ter plaatse van het bouwvlak gebouwen en overkapping toegestaan met een bouwhoogte van 8 meter. Buiten het bouwvlak alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde. In het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Nieuwerkerk' geldt voor gebouwen in het bouwvlak een maximale goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Wij constateren dat de bouwmogelijkheden worden beperkt. Het gaat hierbij om bestaande rechten. Een motivering voor deze inperking ontbreekt. Zonder een daadkrachtige motivering is deze inperking niet aanvaardbaar.
2. De gronden grenzen aan de westzijde in de feitelijke situatie aan een groenstrook. De groenstrook is in eigendom van de gemeente, in het geldende bestemmingsplan is de groenstrook als zodanig bestemd met een breedte van 5 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is de groenstrook met 5 meter verbreed in oostelijke richting tot 10 meter. Een gedeelte van de horecabestemming is dus gewijzigd naar Groen. Het betreft een 5 meter brede strook die in eigendom is van de Stolprojecten v.o.f. en Aldi Vastgoed b.v. Uit de toelichting is niet duidelijk op welke manier de gemeente de strook wil realiseren. Ook is niet voorzien dat de gemeente dit zelf gaat realiseren door aankoop of onteigening. Ook is niet onderzocht of er geen andere maatregelen zijn die een vergelijkbaar effect hebben.

De eigenaren van de gronden zijn niet voornemens deze groenstrook te realiseren. Het realiseren van een groenbestemming van 5 naar 10 meter is dan ook niet uitvoerbaar. Wij verzoeken u de groenstrook conform het bestemmingsplan 'bebouwde kom Nieuwerkerk' te bestemmen.

3. In het ontwerpbestemmingsplan zijn alle percelen in woongebied d'Heule aangemerkt als rustige woonwijk. De zuid- en oostzijde van het woongebied ligt in de nabijheid van diverse functies. De woningen aan de Meeuwenlaan zijn gelegen in de nabijheid van het bedrijf Timmerman Natuursteen b.v. de woningen aan de zuidzijde liggen in de geluidszone van de N59. De eigenaren van de gronden met de bestemming Horeca zijn voornemens de gronden in te vullen met een detailhandelsfunctie.

De VNG-brochure vermeldt namelijk over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast de woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De woonpercelen en de percelen met de genoemde functies grenzen aan elkaar gescheiden door een smalle groenstrook waardoor het woon- en leefklimaat afwijkt van de situatie bij de woonpercelen te midden van het woongebied.

Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Dit wordt bevestigd door de uitspraak: 201109894/1/R3 van 12 september 2012. De woningen zijn weliswaar gelegen aan de rand van woongebied d'Heule, maar de woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg N59. Dat in voorliggende situatie sprake is van een gemengd gebied wordt bevestigd door onder andere de uitspraak 201210263/1/A1 van 2 oktober 2013. Uit deze uitspraak blijkt dat niet alleen het gebied direct grenzend aan de hoofdinfrastructuur gezien kan worden als gemengd gebied maar ook op het gebied wat op enige afstand is gelegen. De situatie aan de Meeuwenlaan is overeenkomstig de woningen aan de Merellaan die wel zijn aangewezen tot gemengd gebied. Wij verzoeken u de woningen aan de Meeuwenlaan aan te merken als gemengd gebied.

4. Voor de gronden zijn plannen om een voorzieningencluster te realiseren. Het betreft het realiseren van twee supermarkten en kleinschalige detailhandel. De plannen zijn in een aanmerkelijk

vergevorderd stadium dan de situatie was ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan. De verwachting is dat medio november 2014 het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. Wij stellen dan ook voor om de gronden niet op te nemen in het bestemmingsplan Nieuwerkerk-Oosterland om de volgende redenen:

- a. In het huidige plan zijn de gronden voor horeca bestemd. De feitelijke situatie is dat de gronden braak liggen, dus niet in gebruik voor horeca. Aangevoerd zal moeten worden dat de betreffende functie binnen de planperiode gerealiseerd zal worden. De grondeigenaar is geenszins voornemens de horecabestemming te realiseren.
- b. In actualiseringsplannen dient de gemeenteraad, zo stelt de Afdeling consequent aanvragen voor nieuwe ontwikkelingen in de beoordeling voor de vaststelling te betrekken. Uit jurisprudentie blijkt dat daarvoor het echter niet nodig is dat de procedure is afgerond.
- c. De grondeigenaar heeft uitgewerkte voornemens voor het realiseren van een voorzieningencluster. Hiervoor is ingegaan op de stand van zaken van het project. Daaruit vloeit voort dat de procedure binnenkort wordt gestart. In deze situatie kan dan ook niet worden gekozen voor het volstaan met het opnemen van een oude bestemming die naar het er nu uitziet niet zal worden gerealiseerd binnen de planperiode.
- d. Gelet op het niet kunnen handhaven van de horecabestemming als gevolg van het niet voldoen aan het uitvoerbaarheidsvereiste, verzoeken wij u de gronden niet op te nemen in het bestemmingsplan Nieuwerkerk-Oosterland.

Beantwoording

1. In het geldende bestemmingsplan is binnen het bouwvlak van de bestemming Horeca, gelegen bij de Stolpweg, een gebouw mogelijk met een maximum dakvoetheogte van 8 meter en een totale hoogte van maximaal 10 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse een maximum bouwhoogte opgenomen van 8 meter. Wij passen het bestemmingsplan aan door net als in het geldende plan een goothoogte van maximaal 8 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter op te nemen.
2. Tussen horeca-activiteiten die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en de woningen aan de Meeuwenlaan dient vanuit de gehanteerde milieuzoneringsystematiek een afstand van ten minste 10 meter te liggen. De huidige situatie ter plaatse en het feit dat de Meeuwenlaan te typeren is als rustige woonwijk (zie het punt hierna) maken dat wij vast willen houden aan die minimale afstandsmaat om een goed leefklimaat te garanderen met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. In het geldende bestemmingsplan is de horecabestemming gelegen op een afstand van 5 meter van woningen. Met deze te krappe afstand kan een goed woon- en leefklimaat onvoldoende gegarandeerd worden. Door de afstand tussen de bestemmingen te vergroten tot 10 meter is wel sprake van een goede ruimtelijke ordening. Op dit moment is de strook van 5 meter waarvan de bestemming zal veranderen, niet in gebruik en is de grond bedekt met voornamelijk gras. De strook grenst aan gronden met opgaand groen. Nu horeca-activiteiten niet opnieuw mogelijk gemaakt kunnen worden, sluit de bestemming groen het best aan bij feitelijke situatie. De omvang van de gronden met de bestemming Horeca als ook de omvang van het bouwvlak ten behoeve van gebouwen blijft ruim voldoende om horeca-activiteiten uit te oefenen.
3. Voor het bepalen van het omgevingstype zijn in de handreiking de volgende definities opgenomen:
Rustige woonwijk: woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stille gebied of natuurgebied.
Gemengd gebied: gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Uit jurisprudentie blijkt dat er meerdere functies (behalve wonen) in de nabije woonomgeving zijn die bepalen of er sprake is van gemengd gebied. Dus bijvoorbeeld een rijksweg en spoorlijn en bedrijventerrein of een rijksweg en Schiphol (zie 201110328/1/R1). Dit wordt bevestigd door de jurisprudentie die Rho in haar memo heeft aangedragen. Ons inziens is daarvan in Nieuwerkerk geen sprake. Alleen de ligging langs de N59 is niet voldoende om de wijk (of een deel hiervan) als gemengd gebied aan te merken. Op basis van de uitspraak 201307708/1/R4 d.d. 14 mei 2014 kan voor de situatie aan de Stolpweg te Nieuwerkerk worden geconcludeerd dat geen sprake is van gemengd gebied:
 - a. Er zijn geen andere functies dan wonen in het gebied aanwezig;
 - b. De groenstrook dient als barrière tussen de N59 en de woningen in de wijk;

- c. Er zijn geen andere functies die zodanig in de nabijheid liggen dat deze, in combinatie met de N59, de aanduiding gemengd gebied rechtvaardigen.
4. In de beantwoording van zienswijze Z- 2 is onder het tweede punt reeds beargumenteerd dat de gronden waarop het project Entree van Nieuwerkerk ziet, in dit bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Zeker op de schaal van het dorp Nieuwerkerk is het project Entree van Nieuwerkerk een grote ingreep, waarbij het plan op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende concreet was om het erin op te nemen. Ook nu bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan het plan niet alsnog opgenomen worden. Los van de vraag of intussen al sprake is van een concreet plan dat in het bestemmingsplan opgenomen zou kunnen worden, is de planologische ingreep dermate groot dat wij een ieder de gelegenheid willen en moeten geven om aan de hand van een ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren te brengen. Indien wij nu middels een gewijzigde vaststelling de ontwikkeling planologisch mogelijk maken, is er voor omwonenden en voor onze overlegpartners geen enkele vorm van inspraak mogelijk geweest. Bovendien is de gemeente met de ontwikkelaars (en tevens de indieners van deze zienswijze) tot overeenstemming gekomen dat een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd wordt.
- Feit is dat op de gronden geen horeca-activiteiten plaatsvinden. Alternatieve concrete plannen voor andere functies ontbreken. De gronden dienen onder deze omstandigheden een geactualiseerde bestemming te krijgen. De huidige bestemming Horeca vinden wij vanuit de ruimtelijk relevante aspecten, zoals bijvoorbeeld de milieusituatie en bereikbaarheid, nog steeds een goede invulling.

Conclusie

De zienswijze van Rho adviseurs namens de Stolprojecten v.o.f. en Aldi Vastgoed b.v. leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan voor wat betreft de goothoogte en bouwhoogte. Er wordt een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

6. Ambtshalve wijzigingen

Hierna volgt een opsomming van de ambtshalve aanpassingen op de toelichting, de regels en de verbeelding. Daarbij zijn ondergeschikte (redactionele) aanpassingen niet specifiek benoemd.

Toelichting

- In de paragraaf Externe Veiligheid wordt aandacht besteed aan bluswater en bereikbaarheid op bedrijventerreinen. Bij toekomstige ontwikkelingen (herstructurering) moet aandacht worden besteed aan voldoende bluswater en goede bereikbaarheid.

Regels

- Aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 5.7.1. wordt toegevoegd dat de aanduiding ook op verzoek verwijderd kan worden;
- Binnen de bestemming Centrum wordt de verkoop van 10.000 kilogram vuurwerk uitgesloten.

Verbeelding

- Binnen de bestemming Centrum wordt de 'functieaanduiding wonen' toegekend aan het kadastrale perceel;
- Binnen de bestemming Centrum wordt de 'specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw' toegekend aan de volgende percelen:
 - Ooststraat 2 Nieuwerkerk;
 - Sint Joostdijk 21 Oosterland;
 - Sint Joostdijk 45 Oosterland;
 - Koninginneplein 2 Oosterland.
- In de Molenstraat in Nieuwerkerk wordt de 'specifieke bouwaanduiding hoofdgebouw' in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan "Bebouwde kom Nieuwerkerk";
- Achter de Rijksweg 30 in Nieuwerkerk wordt aan het gebouw met de 'functieaanduiding garagebox' en bouwvlak toegekend;
- De 'functieaanduiding opslag' wordt ter plaatse van de bedrijfsbestemming Horeca aan de Sint Joostdijk ongenummerd verwijderd;
- Op het adres Vierbannenstraat 2 Nieuwerkerk wordt de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' opgenomen, op de gronden met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'specifieke bouwaanduiding – overkapping';

- Op het adres Deltastraat 1 wordt de bestemming gewijzigd naar Wonen en worden 5 woningen mogelijk gemaakt op grond van de omgevingsvergunning met kenmerk 20140211.

7. Conclusie n.a.v. zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

De aanpassingen betreffen wijzigingen in de toelichting, de bestemmingsplanregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Bij wijzigingen in de bestemmingsplanregels en/of op de verbeelding is er sprake van gewijzigde vaststelling. Omdat er ook aanpassingen in de bestemmingsplanregels en op de verbeelding zijn, betekent dit gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.