Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2021-061**	Zaaknummer:	**1198**
Onderwerp:	**Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67, Nijkerk**		
Korte inhoud:	Het vaststellen van een bestemmingsplan op basis waarvan de bestaande houtzagerij/-handel wordt gelegaliseerd, op het perceel Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk.		

Datum B&W:	5 oktober 2021	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

1. Het college stelt de raad voor:
    - In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
    - Het ontwerpbestemmingsplan ‘Slichtenhorsterweg 67, Nijkerk’ gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
    - Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Inleiding

Op het perceel Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerkerveen is sinds lange tijd een rundveehouderij gevestigd. In 2012 is voor de achterzijde van het perceel vergunning verleend voor de bouw van een schuur van 1.250 m². Vervolgens is in februari 2014 omgevingsvergunning verleend om 350 m² van deze schuur te gebruiken als (hout)opslag. In en rondom deze schuur is vanaf 2012 de houthandel / - zagerij Bouwman en Van Dijk ontstaan. Het bedrijf verzaagt bomen tot planken die ter plaatse worden verkocht, klooft en verkoopt haardhout en verkoopt ter plaatse gefabriceerde tuinmeubelen en aanverwante producten. De omvang is inmiddels 1.250 m², is aan te merken als een zelfstandig bedrijf en kan het niet meer als een ondergeschikte activiteit bij het agrarische bedrijf worden gezien.

Omdat het perceel een agrarische bestemming heeft zijn de activiteiten van de houtzagerij/-handel strijdig met het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1. Sinds 2018 loopt er een handhavingsprocedure tegen de bedrijfsactiviteiten en is aan de initiatiefnemers een last onder dwangsom opgelegd. Als onderdeel van die procedure zijn de legalisatiemogelijkheden onderzocht en is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. De begunstigingstermijn, de termijn waarbinnen initiatiefnemer geen dwangsom verbeurd, is een aantal keren verlengd zolang er zicht is op legalisatie. Daarmee is de afronding van deze handhavingszaak afhankelijk van de vaststelling van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan ziet op de legalisering van de houtzagerij/-handel. Hierbij is sprake van maatwerk door middel van de Menukaart aanpak. U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen. Dit wordt hierna toegelicht.

Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader dat de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij/-handel op perceel Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk mogelijk maakt conform een goede ruimtelijke ordening voor het buitengebied.

Argumenten

1. *Het college stelt de raad voor:*
    a. *In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen;*
    b. *Het ontwerpbestemmingsplan "Slichtenhorsterweg 67, Nijkerk" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen.*

Het bestemmingsplan "Slichtenhorsterweg 67, Nijkerk" vormt het juridisch-planologisch kader voor de legalisering van de houtzagerij/-handel op het perceel Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk. Het ontwerpbestemmingsplan toont, in combinatie met de Notitie zienswijzen en planaanpassingen, aan dat de houtzagerij/-handel voldoet aan alle eisen voor een goede ruimtelijke ordening. Enkele aandachtspunten zijn in dit raadsvoorstel uitgelicht.

1. Menukaart aanpak

Op 20 september 2018 stelde uw raad de Menukaart Regio Foodvalley vast. De Menukaart bevat een ruimtelijk regionaal afwegingskader voor initiatieven met betrekking tot extra uitbreiding van (agrarische) bedrijven.
Deze Menukaart maakt het de gemeente Nijkerk mogelijk om op basis van lokaal maatwerk extra ontwikkelingsruimte te geven aan ondernemers in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit van de leefomgeving te versterken. De Menukaart heeft als doel economische ontwikkeling te stimuleren en tegelijk de leefomgevingskwaliteit van de Regio Foodvalley te behouden en te versterken.
Het is een instrument op basis waarvan een zorgvuldige ruimtelijke afweging kan worden gemaakt voor economische ontwikkeling. Het is een werkwijze voor de uitbreiding van alle typen bedrijven in het buitengebied van de regio. Het gaat uitsluitend om uitbreidingen die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan, maatwerk zijn of onder condities zijn toegestaan in de provinciale verordening. Om deze ruimte te kunnen benutten voor een uitbreiding wordt van de ondernemer verwacht dat hij/zij in overleg met de buurt maatschappelijke tegenprestaties levert als compensatie voor de uitbreiding. Deze tegenprestaties zijn altijd bovenwettelijk en worden waar mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan, maar in ieder geval in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

Onderdeel van de werkwijze is een buurtdialoog voor alle omwonenden tot tenminste 250 meter van het plangebied. Deze buurtdialoog is op 3 maart 2020 georganiseerd door de initiatiefnemers met overwegend positieve reacties. Voorafgaand aan de buurtdialoog was door ons college een brief ontvangen waaruit de positieve grondhouding van het merendeel van de omwonenden al bleek en dit werd bevestigd tijdens de buurtdialoog. Tijdens de buurtdialoog zijn drie reacties binnengekomen die om een nadere actie vroegen. Eén reactie ging over het landschappelijk inpassingsplan dat deels op het grondeigendom van een derde was ingetekend. Dit is hersteld voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan. De overige twee reacties betroffen ervaren geluidsoverlast door omwonenden van twee nabij gelegen percelen. Kanttekening hierbij is dat één van de twee omwonenden vlak na de buurtdialoog is verhuisd en de nieuwe bewoner van desbetreffend perceel heeft geen bezwaren bij de ontwikkeling. Daarmee bleef één reactie over om in gezamenlijk overleg de maatschappelijke tegenprestatie te bepalen.

Om een goed beeld te krijgen van de geluidsdruk is in eind juni en begin juli tweemaal het perceel van desbetreffende omwonende die de geluidsoverlast ervaart (hierna: inspreker) bezocht. Daarnaast heeft op 10 augustus 2020 een eerste overlegmoment plaatsgevonden met inspreker, initiatiefnemers en ambtelijke vertegenwoordiging van de gemeente. Hier is gesproken over mogelijke oplossingrichtingen voor het verminderen van de door inspreker ervaren overlast. Geconcludeerd is dat er een duidelijk verschil bestaat tussen (de cijfers uit) een akoestisch onderzoeksrapport en de ervaren geluidsdruk door inspreker. Immers, uit de verschillende akoestische onderzoeksrapporten en de aangehouden afstand tussen het bedrijfsperceel en het perceel van inspreker blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de geldende wetgeving. De Menukaart aanpak biedt de mogelijkheid om bovenwettelijke maatregelen toe te

passen, mits, die proportioneel zijn ten opzichte van bedrijfsactiviteiten en passen binnen de financiële prestatie. Tijdens dit overlegmoment zijn twee oplossingsrichtingen besproken: een uitbreiding van het landschappelijk inpassingsplan en een overeenkomst waarin privaatrechtelijke afspraken – zoals vaste werktijden – worden vastgelegd. Met als conclusie dat een combinatie van beide de grootste winst oplevert.

Als vervolgactie naar aanleiding van het overleg van 10 augustus 2020 zijn de volgende maatregelen door de initiatiefnemers onderzocht:

- Dubbele aftimmering van het bedrijfsgebouw aan de westzijde (meest nabij het perceel van inspreker);
- Deur aan westzijde gesloten of open;
- Aardenwal van 2 meter hoogte en 100 meter lengte;
- Aardenwal van 5 meter hoogte en 40 meter lengte;
- Groenwal;

Deze maatregelen zijn beoordeeld op hun geluidsreducerend effect, in combinatie met landschappelijke inpasbaarheid. Hieruit is naar voren gekomen dat een aardenwal van 5 meter hoogte de meest grote geluidsreductie behaald, namelijk, een vermindering van 3,4 dB op de gevel van de woning van inspreker. Echter, uit de landschappelijke adviezen is gebleken dat een aardenwal van dergelijk omvang hier niet passend is.

Op 11 november 2020 is nogmaals gesproken tussen de inspreker en zowel de ambtelijke als de bestuurlijke vertegenwoordiging van de gemeente. Tijdens dit gesprek is afgesproken de volgende, door inspreker gewenste, maatregelen uitvoeriger te onderzoeken op landschappelijke inpasbaarheid en uitvoerbaarheid voor initiatiefnemers:

1. Een aardenwal van 7 meter hoogte en 100 meter lengte;
2. Een zoveel als mogelijk gesloten van de deur aan de westzijde;
3. Werken binnen vaste tijden.

Dit heeft tot de volgende tussenconclusies voor de drie bovengenoemde maatregelen geleid. Ten eerste is een aardenwal van 7 meter hoogte niet passend binnen het landschap van de Slichtenhorst waar maximaal 2 meter hoogte kan worden aangehouden. Bovendien vraagt een aardenwal van 7 meter hoogte en 100 meter lengte een investering ver boven de financiële prestatie op basis van de Menukaart. Ten tweede blijkt het zoveel als mogelijk gesloten houden van de deur aan de westzijde problematisch omdat een automatisch sluitende deur arbo-technisch niet mogelijk is. Als alternatief is een zogeheten strokengordijn beoogt, dat automatisch dichtvalt en daarmee altijd geluidsreductie oplevert. Ten derde is het werken binnen vaste tijden mogelijk en ook wenselijk, ten einde inspreker hierover duidelijkheid te kunnen verschaffen.

In januari 2021 is nog een alternatieve mogelijkheid gevonden die, zo blijkt uit het akoestisch onderzoeksrapport, net zo effectief als een aardenwal is in het verminderen van de geluidsdruk op de woning van inspreker. Dit betreft het realiseren van een betonnen keerwand aan de zuidzijde van de bedrijfshal. Op deze locatie bevindt zich de belangrijkste geluidsbron, zo is uit de akoestisch onderzoeksrapporten te herleiden. Met de betonnen keerwand wordt de belangrijkste geluidsbron van het bedrijf afgeschermd ten opzichte van de woning van inspreker, met een geluidsreductie van 3,8 dB. Specifiek, de geluidimmissie bij de woning van inspreker bedraagt 38,5 dB op een hoogte van 1,5 meter en 39,7 dB op een hoogte van 5 meter en, bij toepassing van een betonnen keerwand van 5 meter lang en 3 meter hoog, is sprake is van een reductie hiervan tot 34,7 dB bij op een hoogte van 1,5 meter en 36,1 dB op een hoogte van 5 meter. Ter referentie, de streefwaarde voor een stiltegebied is 40 dB (gemiddeld over 24 uur). Tot slot wordt hierbij opgemerkt dat door de nabijheid tot de geluidsbron een kleinere wand volstaat – namelijk: in plaats van een aardenwal van 5 meter hoog en 100 meter lang kan een betonnen keerwand van 3 meter hoog en 5 meter lang door de juiste plaatsing een grotere impact hebben.

De volledige maatschappelijke tegenprestatie en de gemaakte overwegingen zijn toegelicht in de Notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassingen, bij de beantwoording van de tweede zienswijze, onder punt a. In de bijlagen bij dit raadsvoorstel is een situatietekening en de aanvulling van het landschapsplan te vinden.

2. Sanering agrarisch bedrijf binnen regio

Het agrarisch bedrijf op het perceel Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk is een in bedrijf zijnde rundveehouderij, met vergunning voor 195 stuks zoogkoeien, zoals vergund op 10 december 2012 door de provincie Gelderland bij Natuurbeschermingswetvergunning. Wij hebben het niet wenselijk bevonden om een goed functionerend agrarisch bedrijf te verplichten te stoppen en om die reden een maatwerkoplossing gezocht. Bij maatwerkontwikkelingen ten aanzien van niet-agrarische bedrijven die niet passen binnen het regionale functieveranderingsbeleid Regio Food Valley is de Menukaart van toepassing.

Om de houtzagerij/-handel op het perceel mogelijk te maken moet er als gevolg hiervan elders in de gemeente (of regio) een milieuwinst worden behaald. Hiervoor hebben de initiatiefnemers een locatie gezocht, eerst binnen de gemeente en vervolgens binnen de regio. Van belang in dezen was dat het te saneren agrarisch bedrijf nog in bedrijf was, derhalve een agrarische bestemming en vergunning heeft en een minimaal aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing van 500 bezit. Het aantal vergunde NGE bedraagt minimaal 40. Het saneren van een agrarisch bedrijf van dergelijke omvang en het inzetten van sloopmeters voor de vestiging van de houtzagerij/-handel zorgt ervoor dat het medegebruik van het perceel Slichtenhorsterweg 67 als houtzagerij/-handel planologisch, en ook politiek, acceptabel is. De agrarische activiteiten op het aan te kopen perceel worden zowel in fysieke, als vergunningstechnische zin beëindigd en het perceel wordt als woonperceel is ingericht. De geschiktheid van het aan te kopen perceel voor deze casus is in overleg tussen aanvragers en de gemeente bepaald. Binnen gemeente Nijkerk zijn enkele locaties onderzocht, echter, deze bleken allen niet geschikt. In afstemming met de regio is besloten dat de te saneren locatie ook binnen één van de andere gemeenten in de regio kan worden gevonden. Een locatie die aan al deze eisen voldoet is gevonden op het perceel Kraatsweg 80 te Harskamp in gemeente Ede waar een rundveebedrijf was gevestigd met vergunning voor 241 NGE en ruim 2300 m^2 aan bedrijfsbebouwing.

In nauwe afstemming met gemeente Ede is verzekerd dat de planologische procedure voor de functiebeëindiging aldaar reeds is voltooid voordat binnen onze gemeente over kan worden gegaan tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Per 30 juli 2021 is sprake van een onherroepelijke bestemmingsplan voor dit perceel en is voorzien in de bedoelde sanering van het agrarische bedrijf.

Kanttekeningen
Voorafgaand aan ons collegebesluit zijn de maatregelen die volgen uit de buurtdialoog toegelicht aan de inspreker. Uit dit gesprek is gebleken dat de voorgestelde maatregelen niet naar wens van inspreker zijn – de voorgestelde maatregelen gaan naar mening van inspreker niet ver genoeg. Desondanks zijn de voorgestelde maatregelen de enige passende wijze die recht doet aan de verschillende belangen die in- en rondom het plangebied spelen. Het verdient nogmaals te worden benadrukt dat deze maatregelen het gevolg zijn van een zorgvuldige en nauwkeurige belangenafweging en dat hiermee is voldaan aan de Menukaart aanpak.

Financiën
Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en bijdragen, inclusief planschade, verhaalt via de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie
De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft in de Stad Nijkerk, de Staatscourant én op de gemeentelijke website gestaan. Tevens is uw gemeenteraad hierover per brief geïnformeerd. Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan, indien uw raad hiermee instemt, zal op gelijke wijze gebeuren.

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

Bijlagen
1. Notitie zienswijzen en planaanpassingen;
2. Ontwerpbestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67, Nijkerk;
3. Tekening betonnen wand;
4. Aanvulling Landschapsplan.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,	de burgemeester,
de heer D.J. van Huizen	de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2021-061

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 14 september 2021 ‘Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67, Nijkerk’;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
2. Het ontwerpbestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67, Nijkerk gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de Notitie zienswijzen en planaanpassingen
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 25 november 2021.

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA