Kolkstraat 27
3861 AK Nijkerk

Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Telefoon 14 033
www.nijkerk.eu

Handelsregister
32165156

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Uw brief van** | | **Ons kenmerk** | 1349624 |
| **Uw e-mailadres** | | **Bijlage** | Bestemmingsplan (in 5 bestanden) |
| **Datum** | 10 november 2022 | **Behandeld door** | H.P. van Berkel |
| **Onderwerp** | Voorontwerp-bestemmingsplan ‘Herziening Veenwal 6, Sparrendam’ | **Team** | Planvorming |

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de raadsbehandeling van het bestemmingsplan ‘Van Dijkhuizenstraat ongenummerd’, op 23 juni ’22, heeft uw raad aan ons college te kennen gegeven voortaan vroegtijdig geïnformeerd te willen worden over bestuurlijk of maatschappelijk gevoelige bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan ‘Herziening Veenwal 6, Sparrendam’ is zo’n gevoelig bestemmingsplan. In deze brief informeren wij u over dit plan.

**Inhoud voorontwerp-bestemmingsplan**
In het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Herziening Veenwal 6, Sparrendam’ (bijgevoegd) worden de horeca-activiteiten in Hoeve Sparrendam, Veenwal 6, gelegaliseerd door het leggen van een horecabestemming op dit perceel.

Dit is nodig om de volgende reden. De door de Teka Groep in Hoeve Sparrendam uitgeoefende horeca-activiteiten zijn in strijd met de huidige bestemming, ‘Maatschappelijk’ met de nadere bestemming ‘expositieruimte’.

De gemeente, de omgevingsdienst en de brandweer hebben in de afgelopen drie decennia vooruitgelopen op een legalisering van de horeca-activiteiten op Veenwal 6 door het afgeven van verschillende deeltoestemmingen:

- in 1994 heeft het college van B&W van Hoevelaken een brief aan ‘De Kouwe Keuken’ (rechtsvoorganger van de Teka Groep, het bedrijf dat Hoeve Sparrendam tegenwoordig

exploiteert) gestuurd met daarin de mededeling: “Naar aanleiding van uw verklaring dat u Sparrendam alleen zal exploiteren voor uw eigen Party Service t.b.v. eigen klanten in samenhang met exposities en concerten, delen wij u mede dat wij kunnen instemmen met deze aktiviteiten”;
- in 1996 is een vergunning brandveilig gebruik afgegeven ten behoeve van ‘creatieve partyverzorging De Preuverie’ (rechtsvoorganger van de Teka Groep, kort daarvoor nog ‘De Kouwe Keuken’ geheten);
- in 2003 heeft de gemeente Nijkerk een milieumelding ‘bestaand horecabedrijf’ met betrekking tot Hoeve Sparrendam van de Teka Groep ontvangen en aanvaard;
- in 2013 is een drank- en horecavergunning verleend aan de Teka Groep.

Sinds 10 jaar wordt voorbereidend werk verricht aan de legalisering van de horeca-activiteiten op het perceel Veenwal 6:
- In 2013 heeft het college van Nijkerk het principebesluit genomen om de horeca-activiteiten te legaliseren. De gedachte was dat na dat besluit een omgevingsvergunning zou worden verleend voor de horeca-activiteiten. Dit is echter niet gebeurd.
- In 2018 heeft het toenmalige college het principebesluit uit 2013 herbevestigd in een brief aan de Teka Groep. Daarna is geprobeerd een positieve bestemming voor de horeca-activiteiten op Veenwal 6 op te nemen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1’. Mede gezien allerlei andere zaken die bij dit bestemmingsplan meespeelden, bleek dit een te complexe opgave. Deze poging werd daarom gestaakt.
- Sinds 2021 is het streven naar legalisering geconcretiseerd in een bestemmingsplan-in-voorbereiding. Op 31 mei 2021 is er een concept van het bestemmingsplan ‘Herziening Veenwal 6, Sparrendam’ opgeleverd. Op 12 april 2022 is er een voorontwerp van het bestemmingsplan opgeleverd. Maar dit voorontwerp wordt nog niet beschouwd als gereed voor terinzagelegging. Daarvoor moet nog een aantal aanpassingen worden doorgevoerd.

**Beschrijving van het voorontwerp-bestemmingsplan**
Bijgevoegd vindt u het voorontwerp-bestemmingsplan, 1e versie.

Deze versie van het voorontwerp wordt nog niet beschouwd als rijp voor terinzagelegging. De volgende zaken ontbreken nog:
- een foutloos en adequaat akoestisch onderzoek industrielawaai[1];
- een goede verwerking van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek in planregels waarin de geluidsproblematiek voortvarend wordt aangepakt (een goede geluidsregeling);
- een goede beschrijving in de plantoelichting van de cultuurhistorie van, en het landschap rond, Hoeve Sparrendam, met aandacht voor het Hoevelakense Bos;
- een plan voor de landschappelijke inpassing van het parkeerterrein[2] op het perceel Veenwal 6;
- een oplossing van het gevaar bij calamiteiten van de (smalle) Veenwal, die op dit moment de enige ontsluitingsweg vormt van het perceel Veenwal 6;

[1] Het ‘industrielawaai’, zoals het in de Wet geluidhinder wordt genoemd, is in dit geval afkomstig van het horecabedrijf op Veenwal 6.
[2] Het parkeerterrein op het perceel Veenwal 6 bevindt op de achterste helft van het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’. Op de voorste helft van het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ bevinden zich de gebouwen van Hoeve Sparrendam.

- een – op bepaalde plekken – minder vanuit het perspectief van de aanvrager (de ondernemer van Hoeve Sparrendam) geschreven plantoelichting.

In tegenstelling tot bovenstaande zaken, kan de volgende aan het voorontwerp-bestemmingsplan gerelateerde zaak wel als ‘af’ worden beschouwd:

- de horecabestemming zoals die is geregeld in dit plan.

De twee issues bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn:

1. het voorkómen van onevenredige geluidshinder;
2. de veiligheid bij calamiteiten van de – smalle – Veenwal tussen nummer 6 en de Weldammerlaan.

**Het voorontwerp**

Het werken aan dit bestemmingsplan is gestart onder het vorige college, begin 2021. Toen is ervoor gekozen om, gezien de gevoeligheid bij de omgeving, de bestemmingsplanprocedure vooraf te laten gaan door een voorontwerpfase (een extra fase). Door dat langere plantraject, met meer mogelijke aanpassingsmomenten, kan een inhoudelijk beter plan ontstaan.

**Aanpassing en terinzagelegging van het voorontwerp**

Het voorontwerp zal op de punten genoemd onder het kopje ‘Beschrijving van het voorontwerp-bestemmingsplan’ zo goed mogelijk worden aangepast. Daarna zal terinzagelegging plaatsvinden, aangekondigd in publicaties in de Stad Nijkerk en op de gemeentelijke website www.nijkerk.eu. Gedurende de terinzagelegging kunnen (overeenkomstig de Inspraakverordening) belanghebbenden en ingezeten inspraakreacties indienen bij de gemeenteraad. Na afloop van de terinzagelegging worden de ingekomen inspraakreacties voorzien van een reactie. Daarbij wordt ook gekeken of de inspraakreacties een aanleiding vormen om het bestemmingsplan aan te passen.

Ons college zal vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan laten opstellen. Ook dat wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan gedurende die periode zienswijzen indienen.

Na de ontwerpfase gaat het bestemmingsplan, al dan niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen, naar de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

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