

H.D. de Greef,
Talmastraat 18,
3864DE Nijkerkerveen,
033 2571509,
06 53 181049.

Aan de Raad van de gemeente Nijkerk.

Nijkerkerveen, 27 oktober 2013

Betreft : Bedrijventerrein Talmastraat

Geachte raadsleden,

Als ondernemers van het bedrijventerrein aan de Talmastraat en omgeving maken wij ons grote zorgen over de toekomst van onze bedrijven als gevolg van de huidige handelswijze van het gemeentebestuur ten aanzien van de mogelijke ontwikkeling van Deelplan 1a. Middels deze brief leggen wij deze zorgen aan uw raad voor. Tevens doen wij u een voorstel om tot een aanpak te komen waarbij oog is voor alle bij deze ontwikkeling relevante belangen.

Zorgen

Al tijdens de eerste presentaties van deelplan 1a te Nijkerkerveen, hadden wij onze sterke bedenkingen. Het inmiddels vernietigde Deelplan 1a past hier niet, omdat het hele gebied omgeven is door bedrijven, zowel aan de Talmastraat, Buntwal en Van Dijkhuizenstraat. Het is een model dat direct zeer veel milieuproblemen op de grenzen gaat veroorzaken, waardoor het des te meer belangrijk wordt om die grenzen scherp te bewaken. Met andere woorden, de afstand van bestaande bedrijfsbestemmingen tot nieuw te realiseren woningen. Het Deelplan 1a lost geen probleem op, maar voegt juist een probleem toe. Een woonwijk als eiland tussen de bestaande bedrijven en de begraafplaats. Op de vraag die wij destijds aan de projectleider stelden hoe de milieu problematiek tussen de gevestigde bedrijven en de nieuwe woningen opgelost zou gaan worden, kregen wij het antwoord: "Handhaven".

Daarnaast bood de voorgestane ontwikkeling van Deelplan 1a geen goede ontsluiting voor de gevestigde bedrijvigheid in de Talmastraat, die slechts de mogelijkheid heeft voor aan- en afvoer via de Van Dijkhuizenstraat. Het deelplan sloot juist de laatste mogelijkheid voor een verbetering van die ontsluiting naar de Buntwal definitief af.

Al met al genoeg redenen voor ons als ondernemers om ons grote zorgen te maken over onze toekomst. Het bedrijventerrein wordt subject van handhaving, door nieuw te bouwen woningen en bovendien niet adequaat ontsloten. Wij noemen dat een sterfhuis constructie, die op termijn ervoor gaat zorgen dat geen weldenkende ondernemer zich hier nog wil vestigen. Ons eigendom wordt direct veel minder interessant en op termijn onverhuurbaar en of onverkoopbaar.

Vernietiging bestemmingsplan Deelplan 1a

Middels alle mogelijke burgerparticipatie, inspraak ronden en zienswijzen hebben wij onze zorgen aan de projectleiding van de ontwikkeling Nijkerkerveen, het college en uw raad kenbaar gemaakt, maar vergeefs. Uw raad koos ervoor om het bezwarende deelplan 1a ongewijzigd vast te stellen, waardoor we met de bezwaren naar de Raad van State moesten.

H.D. de Greef,
Talmastraat 18,
3864DE Nijkerkerveen,
033 2571509,
06 53 181049.

Daar kregen we wel een voet aan de grond. Het door ons verwachte milieuprobleem, “het niet kunnen garanderen van een gunstig woon- en leefklimaat nabij de nieuwe woningen”, werd door de Raad van State erkend. De Raad van State stelde daarnaast vast dat er zich op dit moment, volgens het vigerende bestemmingsplan Nijkerkerveen III, wel zwaardere dan categorie 3.1 bedrijven bij recht kunnen vestigen en dat er niet zoiets bestaat als “bedrijven met de uitstraling van categorie 3.1”. Het deelplan 1a werd vernietigd.

Vervolgstappen na vernietiging deelplan 1a

Uw raad heeft na de vernietiging van het bestemmingsplan voor deelplan 1a erop aangedrongen bij het college de zaak juridisch te onderzoeken om ervoor te zorgen dat een volgend bestemmingsplan wel “Raad van State proof” zou worden. Dat advies is er gekomen en luidt heel plat gezegd: “Beperk de ondernemers en breng het deelplan 1a opnieuw in procedure”. Een terechte vraag van dezelfde adviseurs was of u dat als raad wel moet willen, in het licht van de toezeggingen van het college aan uw raad, dat de bestaande rechten van de ondernemers niet zouden worden beperkt. Let wel, dat gaat niet om de bestaande bedrijven, maar om de bestaande planologische rechten.

Het college heeft dit advies overgenomen, en voert nu stap 1 (Beperk de ondernemers) uit middels het ontwerp bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen. Hierin worden de milieurechten van de bestaande eigenaren teruggebracht naar categorie 3.1, teneinde de weg vrij te maken voor het ontwikkelen van deelplan 1a. De gemeente zegt natuurlijk dat het gaat om bescherming van reeds bestaande woningbouw, maar we weten inmiddels beter, zoals blijkt uit de raadsinformatiebrief bij de ter inzage legging, gaat het om nieuw te bouwen woningen in deelplan 1a (stap 2 van het advies).

Het college noemt het huidige ontwerp bestemmingsplan in de raadsinformatiebrief van 15 oktober 2013 *“een modus tussen enerzijds de rechten van de ondernemers en anderzijds het woon- en leefklimaat van de bewoners en gebruikers van omliggende delen van Nijkerkerveen”*. Dat is ons inziens niet helemaal de juiste weergave. *“De milieurechten van de bestaande ondernemers worden ingeperkt om nieuwe woningbouw te legaliseren in het plangebied van het vernietigde deelplan 1a”*, had daar moeten staan. Geheel conform het juridische advies dat het college nu volgt.

Bovenstaande bevestigt ons enkel in de eerste stelling, dat het vernietigde deelplan 1a de bestaande ondernemers in praktijk beperkt in hun mogelijkheden en milieuproblemen oplevert bij de nieuw te bouwen woningen. Vanaf dag 1 hebben wij dit aangevoerd als bezwaar tegen het deelplan 1a. Deze stelling is bij hoog en bij laag tot en met de Raad van State bestreden door de gemeente, maar toch waarheid gebleken. Hetzelfde ongewijzigde deelplan 1a in procedure brengen, betekent nog steeds in praktijk hetzelfde, want de feitelijke situatie ter plaatse verandert daardoor niet. Hierdoor is ons bezwaar van begin af aan terecht geweest en bovenal niet weggenomen, enkel versterkt.

H.D. de Greef,
Talmastraat 18,
3864DE Nijkerkerveen,
033 2571509,
06 53 181049.

Kaderstellend besluit gemeenteraad noodzakelijk

U heeft een raadsinformatiebrief ontvangen over het juridische advies na de vernietiging van het bestemmingsplan voor Deelplan 1a. Daarnaast heeft u een opgave ontvangen van de te verwachten extra kosten bij het volgen van deze marsroute ter grootte van €500.000,--. De vraag rijst of er in het woningbouwprogramma nog wel de behoefte bestaat aan de woningen in het plangebied deelplan 1a en of het bewuste plan nog wel financieel uitvoerbaar blijft met de genoemde vertraging en kosten. Dit zijn vragen die zeer relevant zijn, als u het deelplan 1a alsnog in procedure wilt brengen, zeker als dat ingrijpende consequenties heeft voor de bedrijven rond het plangebied en u nog niet de volledige financiële gevolgen daarvan in kaart heeft. Tot op heden heeft uw raad echter nog geen enkel besluit genomen over het al dan niet opnieuw volgen van een planologische procedure voor Deelplan 1a. Het nemen van dergelijk kaderstellend besluit van uw raad lijkt onmisbaar voordat verstrekkende stappen voor zowel ondernemers als de gemeente worden ondernomen om tot een eventuele ontwikkeling van Deelplan 1a te komen.

Als uw raad zou besluiten om opnieuw een procedure voor Deelplan 1a te starten, bestaat de Koninklijke route vervolgens uit het ontwikkelen van een samenhangend bestemmingsplan voor het gebied van het bestaande bedrijventerrein én het beoogde projectgebied van Deelplan 1a. Op die manier gaat het gemeentebestuur het gesprek aan met de gevestigde bedrijven om aan relevante belangen recht te doen.

Huidige handelwijze doet geen recht aan belangen

Thans heeft het college een ontwerpbestemmingsplan voor Nijkerkerveen in procedure gebracht, waarmee het college tracht om hetzelfde deelplan 1a middels andere procedures alsnog te realiseren. Daarmee zegt het college eigenlijk dat het aan de belangen van de gevestigde ondernemers en nieuwe bewoners (in deelplan 1a) niet erg veel waarde hecht en dat de opbrengst in grondexploitatie van nieuwe woningbouw boven dat belang uitstijgt. Daarmee wordt heel bewust een nieuw milieuprobleem gecreëerd tussen nieuwe bewoners en bedrijven, enkel in het belang van de grondexploitatie.

U begrijpt hopelijk dat wij daar helemaal niets van begrijpen. Van begin af aan zijn wij als belanghebbenden genegeerd, ontkend, weerlegd en bestreden. Nu kiest het college met het ontwerp bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen, wederom de aanval en zijn we gedwongen om de loopgraven weer in te gaan om te vechten voor het voortbestaan van onze bedrijven.

De huidige strategie van het college is er enkel op gericht om de belanghebbenden buiten spel te zetten. Niet voor niets wordt in de inspraak notitie bij het ontwerp Nijkerkerveen en Holkerveen iedere relatie tot deelplan 1a en de ontwikkeling van Nijkerkerveen bewust vermeden en ontkend, waar naar uw informatie die relatie er zeker is. Dit is erop gericht om de ondernemers mond dood te maken, het gaat immers niet over deelplan 1a, dus kunnen we het daar ook niet over hebben, want dat is een ander plangebied. Op die grond wordt ook ons verzoek tot betere ontsluiting weerlegd. Genoemde ontwikkelingen staan niet in verband met elkaar.

H.D. de Greef,
Talmastraat 18,
3864DE Nijkerkerveen,
033 2571509,
06 53 181049.

Het college kiest voor deze handelswijze, ondanks eerdere toezeggingen. Vandaar dat wij u, als raad van de gemeente Nijkerk de volgende vraag voorleggen: Kiest u ook voor deze manier van handelen?

Verzoek aan uw raad

Het voorgaande is aanleiding voor ons om uw raad te verzoeken het college middels een motie opdracht te geven om te onderzoeken of de ontwikkeling van woningbouw in Deelplan 1a noodzakelijk is en (financieel) haalbaar is en de resultaten van dit onderzoek ter beoordeling aan uw raad voor te leggen. Vervolgens kan uw raad besluiten of het al dan niet wenselijk is om opnieuw een planologische procedure te doorlopen voor Deelplan 1a.

Als uw raad tot de conclusie komt dat het doorlopen van een nieuwe procedure voor Deelplan 1a wenselijk is, dient in samenwerking met de ondernemers een plan te worden ontwikkeld dat hier beter past en recht doet aan alle betrokken belangen. In het licht van de door uw raad zo gewenste burgerparticipatie zou dat zeer wel op zijn plaats zijn. Eén en ander zou moeten leiden tot een samenhangend bestemmingsplan voor zowel het bedrijventerrein als Deelplan 1a.

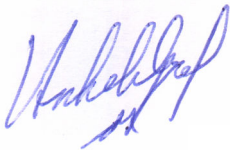
Vooruitlopend op bovenstaande aanpak, spreekt het voor zich dat het bedrijventerrein aan de Talmastraat en omgeving buiten de vaststelling van het bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen wordt gehouden.

Ik ben gaarne bereid de zaak mondeling en met behulp van tekeningen nader aan uw raad toe te lichten.

Hoogachtend,

Mede namens de gezamenlijke ondernemers uit de Talmastraat,

Talmastraat 10a, 12, 18, 20, 22, 24, 26, 26b, 28, 30-32, 34, 36 en Van Dijkhuizenstraat 74



Henk de Greef