

1. Behandeling zienswijzen

Inleiding

In voorliggende Notitie beantwoording zienswijze en planaanpassingen zijn de zienswijzen bij de aanvraag 2022W1743 Torenstraat 31 Nijkerk samengevat, beoordeeld en beantwoord. Daarnaast is in voorliggende Notitie terug te lezen op welke wijze het bouwplan danwel de ontwerp-vergunning is aangepast ten opzichte van de aanvraag. In totaal zijn er door omwonenden 19 zienswijzen ingediend, echter, met identieke inhoud. Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de ontwerp vergunning met kenmerk 2022W1743.

Termijn

De ontwerp omgevingsvergunning met kenmerk 2022W1743 voor het perceel Torenstraat 31 te Nijkerk heeft nog niet ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn prematuur ingediend. Dat wil zeggen, voorafgaand aan de officiële termijn om zienswijzen in te dienen.

Zienswijzen

Er zijn 23 zienswijzen ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning. Het betreft één zienswijze die door alle volgende adressen afzonderlijk zijn ondertekend:

Nr.	Adres	Zaaknr. Brief	Datum ontvangst
1	Koetsendijk 5, Nijkerk	1545838	22 september 2022
2	Koetsendijk 9, Nijkerk	1545838	22 september 2022
3	Koetsendijk 43, Nijkerk	1545838	22 september 2022
4	Koetsendijk 45, Nijkerk	1545838	22 september 2022
5	Koetsendijk 45a, Nijkerk	1545838	22 september 2022
6	Koetsendijk 47a, Nijkerk	1545838	22 september 2022
7	Kolkstraat 8, Nijkerk	1545838	22 september 2022
8	Kolkstraat 16, Nijkerk	1545838	22 september 2022
9	Kolkstraat 17, Nijkerk	1545838	22 september 2022
10	Kolkstraat 19, Nijkerk	1545838	22 september 2022
11	Kolkstraat 20, Nijkerk	1545838	22 september 2022
12	Kolkstraat 23, Nijkerk	1545838	22 september 2022
13	Torenstraat 11, Nijkerk	1545838	22 september 2022
14	Torenstraat 13, Nijkerk	1545838	22 september 2022
15	Torenstraat 15, Nijkerk	1545838	22 september 2022
16	Torenstraat 16, Nijkerk	1545838	22 september 2022
17	Torenstraat 17, Nijkerk	1545838	22 september 2022
18	Torenstraat 21, Nijkerk	1545838	22 september 2022
19	Torenstraat 25, Nijkerk	1545838	22 september 2022
20	Torenstraat 27, Nijkerk	1545838	22 september 2022
21	Torenstraat 34, Nijkerk	1545838	22 september 2022
22	Torenstraat 36, Nijkerk	1545838	22 september 2022
23	Torenstraat 48, Nijkerk	1545838	22 september 2022

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn prematuur ingediend. In artikel 6:10 van de Algemene wet bestuursrecht is vermeld hoe om te gaan met premature zienswijzen.

Ten aanzien van een voor het begin van de termijn ingediend bezwaar- of beroepschrift blijft niet-ontvankelijkverklaring op grond daarvan achterwege indien het besluit ten tijde van de indiening:

- a. wel reeds tot stand was gekomen, of;
- b. nog niet tot stand was gekomen, maar de indiener redelijkerwijs kon menen dat dit wel reeds het geval was.

Ten tijden van het indienen van de zienswijze lag deze nog, ambtelijk, ter beoordeling bij de gemeente voor en bovendien moest het college nog een besluit nemen over de ingediende aanvraag. Het besluit was dus nog niet tot stand gekomen. Er is dus geen sprake van geval 'a' – hierboven genoemd. Daarnaast was de ingediende aanvraag, en in het bijzonder de publicatie van deze aanvraag in de Stad Nijkerk 27 juli 2022, het enige wat bij de indieners bekend was over dit project. Er is dus geen sprake van geval 'b' – hierboven genoemd. Op basis van het hiervoor genoemde kan de premature zienswijze niet-ontvankelijk worden verklaard. Echter, gelet op het belang dat de omwonenden hebben bij dit project is er voor gekozen om de zienswijzen hoe dan ook te beantwoorden in voorliggende notitie. De premature zienswijze wordt daarmee dus niet aangehouden tot de bezwaar- en beroepsfase en wordt in voorliggende notitie direct beantwoord. Het staat omwonenden dus vrij om, binnen de daarvoor gestelde termijn, alsnog tegen de ontwerp-omgevingsvergunning een formele zienswijze in te dienen.

Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen en antwoorden gemeente

Formeel zijn er negentien zienswijzen ingediend maar de zienswijzen zijn door omwonenden ingediend met identieke inhoud. Om die reden wordt de zienswijze in deze notitie als één zienswijze behandeld.

Onderstaand is allereerst de zienswijze samengevat. Vervolgens is de beantwoording van de zienswijze door het College van burgemeester en wethouders te lezen. Tot slot is voor de zienswijze vermeld of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in de ontwerp-omgevingsvergunning (anders dan eventuele ambtshalve wijzigingen).

Zienswijzen 1 t/m 23

- a. Indieners stellen dat het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 waarborgt dat bij nieuwbouw en verbouwplannen de stedenbouwkundige uitstraling en het historisch karakter behouden blijven maar dat de voorliggende ontwerp omgevingsvergunning hier geen recht aan doet. Indieners stellen dat de aanvraag met kenmerk 2022W1743 geen recht doet aan het bestemmingsplan omdat het een nieuwbouwcomplex betreft dat qua uitstraling niet lijkt op een historisch pand en in die zin ook niet aansluit bij de oude en monumentale panden ernaast, aan de Kolkstraat én Koetsendijk;

Beantwoording gemeente

Iedere gemeente is verplicht om voor haar gehele grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen. De kern van een bestemmingsplan is geformuleerd in afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven waarin de gemeenteraad ten behoeve van een goede ruimtelijke

ordering de bestemming van de in het plan begrepen gronden aanwijst en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.

Het ter plaatse geldend bestemmingsplan betreft in dit geval een bestemmingsplan dat ziet op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle binnenstad, zoals indieners terecht opmerken. Echter, er kan altijd sprake zijn van veranderende omstandigheden, die op enig moment aanleiding kunnen vormen om het bestaande planologisch regime te wijzigen. De Wro biedt een positiefrechtelijk ruimtelijk kader voor het afwijken en/of herzien van een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan altijd besluit tot het herzien van het bestemmingsplan zodra daar aanleiding voor is. Het herzien of het afwijken van het geldende bestemmingsplan kan op basis van de Wro of op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit geval acht het college van burgemeester en wethouders de procedure op basis van de Wabo gepast omdat sprake is van een concreet bouwproject.

Belangrijk is dat bij eventuele afwijkingen/herzieningen te allen tijde dient te worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening en te worden voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen aanwijzen en regels geven die het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. Ditzelfde geldt voor uitgebreide omgevingsvergunningen zoals die waar indieners nu op reageren – conform artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), alleen ligt de bevoegdheid voor het verlenen van de omgevingsvergunning dan bij het college van burgemeester en wethouders. In de voorliggende omgevingsvergunning met kenmerk 2022W1743 voor het perceel Torenstraat 31 te Nijkerk is beargumenteerd dat het voorgenomen bouwplan aanleiding geeft tot het afwijken van het bestemmingsplan en is gemotiveerd dat in de toekomstige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is expliciet ook meegenomen dat het bouwplan volgens de gemeente past binnen de bestaande aanwezige cultuurhistorische waarden rondom de planlocatie. In de ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan (2012) is beschreven dat op de hoek Torenstraat – Koetsendijk een krachtig appartementengebouw is gewenst als hoekpunt. Het accent heeft een duidelijke verticale opbouw en geeft in haar kap richting aan zowel de historische radiaal als aan de verkeerskundige doorbraak uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Bovendien heeft de onafhankelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit dezelfde conclusie getrokken over het bouwplan en ook hierin heeft de gemeente geen aanleiding gezien om anders te oordelen. De gemeente stelt zich dus op het standpunt dat de vergunning kan worden verleend, omdat er geen stedenbouwkundige en planologische bezwaren bestaan tegen de uitvoering van het project, zodat het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en medewerking kan worden verleend aan afwijking van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

- b. Indieners stellen dat het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 regelt dat Nijkerk een authentieke en aantrekkelijke binnenstad is voor bezoekers en bewoners. Indieners stellen dat dit in het gedrang komt nu het college voornemens is om medewerking te verlenen aan het

nieuwbouwplan omdat het bouwplan elf appartementen omvat inclusief balkons op de verdieping en als gevolg daarvan het woonplezier van de direct omwonenden afneemt.

Beantwoording gemeente

Om de hoek Torenstraat – Koetsendijk goed vorm te geven is in de ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan een aantal uitwerkingsregels en richtlijnen opgesteld. In deze regels en richtlijnen staat beschreven dat de bebouwingsmassa op de hoek 3 lagen met een uitgesproken kap mag hebben. De overige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap. In de ontwikkelingsvisie (2012) is uitgegaan van grondgebonden woningen langs de Torenstraat. Over het gebouwdeel aan de Koetsendijk is geen woningtypologie genoemd. Er wordt gesproken over twee lagen met bewoonbare kap.

Voor de goede stedenbouwkundige aansluiting op de historische bebouwing langs de Koetsendijk is gekozen voor een langskap en dakkapellen. In de overgang naar het hoekaccent wordt een verticale verbijzondering toegepast. Het hoekaccent heeft een zogenaamde kruiskap wat de verdraaiing in de kaprichtingen en oriëntatie in het gebouw benadrukt. De aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Torenstraat wordt gemaakt door de gebouwmassa, korrelgrootte en gevelopbouw van de bestaande grondgebonden woningen over te nemen in dit gedeelte van het gebouw.

De herontwikkeling van dit perceel, 10 jaar na het opstellen van de ontwikkelingsvisie, heeft niet zo zeer gezorgd voor een verandering in de voorgestelde stedenbouwkundige bebouwingsmassa, maar wel in woontypologie. Daar waar destijds nog gedacht werd aan grondgebonden woningen met een appartementengebouw als hoekaccent, blijkt dat de woonvraag naar kleinschalige binnenstadwoningen sterk is gegroeid door de starter op de woningmarkt. Op deze locatie is het mogelijk om te voorzien in deze gewijzigde woonbehoefte. Het woonprogramma is passend op deze locatie in het centrum van Nijkerk.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

- c. Indieners stellen dat de (her)ontwikkeling van de havenkom een historische uitstraling krijgt die aansluit op de historische uitstraling van de binnenstad en het plein en dat het nieuwbouwplan waar de zienswijze tegen is gericht afbreekt doet aan de uitstraling van deze cultuurhistorische waarden in de nabije omgeving.

Beantwoording gemeente

Zoals in de beantwoording onder punt a is te lezen is het plan zowel door de gemeente getoetst als door de onafhankelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). Door de AOK wordt expliciet ook meegewogen dat het bouwplan binnen een bestaande omgeving wordt gebouwd inclusief de cultuurhistorische waarden die hier aanwezig zijn. Sinds het eerste plan in 2018 aan de gemeente is gepresenteerd is er meermaals door de toenmalige welstandscommissie én door de gemeentelijke stedenbouwkundigen gereageerd op het plan. Het plan is meermaals onder hun aangeven aangepast tot er sprake was van een ontwerp dat aldus de stedenbouwkundigen van de gemeenten én de AOK sprake is van een uitstraling die past binnen de cultuurhistorische waarde van de binnenstad van Nijkerk en, meer specifiek, de cultuurhistorische waarden op de hoek van de Koetsendijk, de Torenstraat en nabij de Kolkstraat en de Vrijheidslaan. De gemeente is gelet op de adviezen van de specialisten van oordeel dat met het bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

- d. Indieners wijzen de gemeente erop dat de vijf parkeerplaatsen waarin het nieuwbouwplan voorziet onvoldoende is gelet op de elf appartementen en de parkeernorm van 1,3 per wooneenheid. Dit zeker omdat ook nu al sprake is van te weinig parkeerruimte op de Koetsendijk en Torenstraat.

Beantwoording gemeente

Bij het afwijken van het bestemmingsplan heeft de gemeente beleidsvrijheid om af te wegen of zij de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan verleent. Als de aanvraag past binnen het geldende beleid en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening moet de omgevingsvergunning redelijkerwijs verleend worden. In dit geval is onderdeel van het geldende beleid ook de Nota Parkeernormen 2021-2026.

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: centrum Nijkerk.

In deze nota parkeernormen wordt daarom uitgegaan van de maximale kencijfers zoals beschreven in publicatie 381 van het CROW, met uitzondering van de hoofdgroep wonen. Voor wonen zijn gelet op positieve ontwikkelingen op het gebied van deelauto's en fietsstimulering niet de maximale kencijfers (-0,3) gehanteerd. Parkeernormen bij woningen zijn inclusief keerruimte voor bezoekers. De parkeerbehoefte voor bezoekers is 0,3 parkeerplaats per woning. Er zal dus altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

In de volgende tabel is de toets aan de Nota Parkeernormen 2021-2026 te lezen en de parkeervraag voor het bouwplan voor bewoners, en voor bezoekers.

NIJKERK	Functie	Aantal	Eenheid	Norm	Parkeervraag
Woningen Bewoners	Huur, appartementen, 50-100 m ²	3	Woning	1,1 pp per woning	3,3
	Huur, (studio)appartementen, <50 m ²	8		0,9 pp per woning	7,3
Woningen bezoekers	Bezoekers van huurappartementen 50- 100 m ²	3	Woning	0,3 pp per woning	0,3
	Bezoekers van (studio)appartementen, <50 m ²	8		0,3 pp per woning	2,4
TOTAAL					14

Er is onderscheid te maken tussen nieuwbouwplannen en verbouwplannen. Bij nieuwbouwplannen wordt de parkeerplaatsverplichting berekend aan de hand van de parkeernormentabel van hoofdstuk 5. Bij verbouwplannen wordt de parkeereis van de oude functie - met de bestaande bestemming - in mindering gebracht op de nieuwe parkeereis. Dit levert een aanvullende parkeerplaatsverplichting of overschot op. In het geval van gelijkblijven of een overschot wordt de bouwaanvraag goedgekeurd. Bij een verplichting zal het plan in parkeren dienen te voorzien. Het berekenen van de parkeereis van de oude functie (bij verbouwplannen) wordt gedaan op basis van de vigerende parkeernorm. In de meeste gevallen is namelijk niet meer te achterhalen wat de parkeernorm was toen het gebouw werd neergezet, als er op dat moment al parkeernormen beschikbaar waren. Om die reden is ook de parkeernorm in de huidige situatie in beeld gebracht.

In de bestaande situatie is er sprake van één vrijstaande woning waarvoor de volgende parkeernorm geldt:

NIJKERK	Functie	Aantal	Eenheid	Norm	Parkeervraag
Woningen Bewoners	Koop, huis, vrijstaand	1	Woning	1,9 pp per woning	1,9
Woningen bezoekers	Aandeel bezoekers bij vrijstaand koophuis	1	Woning	0,3 pp per woning	0,3
TOTAAL					3

Zoals is terug te lezen in de bovenstaande tabellen is er sprake van een parkeernorm van 14 parkeerplaatsen voor het nieuwbouwplan. In de bestaande situatie zijn er 3 parkeerplaatsen voor de vrijstaande koopwoning, echter zijn er geen parkeerplaatsen op het eigen terrein. Dit betekent dat er vanuit mag worden gegaan dat er in de huidige situatie drie parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn. Dit aantal wordt in mindering gebracht op de parkeereis van het nieuwbouwplan.

NIJKERK	Parkeervraag
Nieuwbouwplan	14
Bestaande situatie	3
Verschil	11

Daarmee komt de parkeernorm voor het bouwplan neer op 11 parkeerplaatsen die in principe op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Onderdeel van het bouwplan is het realiseren van vijf parkeerplaatsen waarbij één parkeerplaats wordt gereserveerd voor een deelauto. Een deelauto is goed voor vijf parkeerplaatsen maar neemt zelf ook één parkeerplaats in bezet waardoor één deelauto in totaal vier parkeerplaatsen vervangt. Dat betekent dat met de vijf parkeerplaatsen die onderdeel zijn van het bouwplan is voorzien in de 8 parkeerplaatsen die nodig zijn voor de bewoners van het bouwplan. De overige parkeerplaatsen moeten in de openbare ruimte worden gerealiseerd. De gemeente vindt het voor dit bouwplan aanvaardbaar om toepassing te geven aan de afkoopregeling zoals bedoeld in de Nota Parkeernormen 2021-2026. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan dat de parkeerplaatsen zijn afgekocht voor een bedrag van € 22,500,- per parkeerplaats.

Bovenstaand is toegelicht op welke wijze het plan voldoet aan het geldende ruimtelijke beleid zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021-2026. De gemeente verleent medewerking aan deze ontwikkeling met toepassing van de afkoopregeling zoals vermeld in de Nota Parkeernormen 2021-2026.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

- e. Indieners stellen dat het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 voorschrijft dat er korte bouwblokken mogen worden gebouwd op de planlocatie met maximaal zes woningen in twee bouwlagen met kap. Op dit punt is het nieuwbouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 omdat sprake is van elf appartementen in vier bouwlagen. Daarnaast is het nieuwbouwplan ook strijdig met het bestemmingsplan omdat is beoogd buiten het bouwvlak te bouwen.

Beantwoording gemeente

Zie de beantwoording onder a voor de toelichting waarom afwijken van het geldende bestemmingsplan hier mogelijk en gewenst is.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

- f. Indieners stellen dat het bestemmingsplan voorschrijft dat gebouwen in de omgeving maximaal tien meter hoog mogen zijn en de woningen van de directe burens maximaal acht meter. Indieners stellen dat het nieuwbouwplan onvoldoende rekening houdt met deze bestaande rechten, nu het nieuwbouwplan een bouwhoogte van bijna dertien meter heeft.

Beantwoording gemeente

Zie de beantwoording onder a voor de toelichting waarom afwijken van het geldende bestemmingsplan hier mogelijk en gewenst is.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

- g. Indieners stellen dat er geen balkons buiten de omtrek van het pand mogen worden gebouwd, of buiten het bouwvlak.

Beantwoording gemeente

Zie de beantwoording onder a voor de toelichting waarom afwijken van het geldende bestemmingsplan hier mogelijk en gewenst is.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

- h. Indieners stellen dat het nieuwbouwplan een gezamenlijk balkon op de eerste verdieping bevat die uitkijkt op de tuinen van de achterburen en dat daarmee hun privacy volledig is verdwenen en daarnaast ook sprake zal zijn van geluidsoverlast.

Beantwoording gemeente

Wat betreft privacy geldt dat het verzoek dient te voldoen aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek waarin is bepaald dat niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben, dit om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen. Enkel aan de westzijde van de planlocatie leidt dit ertoe dat initiatiefnemer maatregelen dient te treffen om inkijk uit te sluiten. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het toepassen van melkglas op het balkon. Dit wordt als maatwerkvoorschrift meegenomen bij een eventuele omgevingsvergunning voor het bouwplan en vormt geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

- i. Indieners stellen dat het nieuwbouwplan in strijd is met het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad van Nijkerk.

Beantwoording gemeente

In het beeldkwaliteitsplan Binnenstad, “nieuwe omgang met oude waarden”, wordt de ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan benoemd als een betere stedenbouwkundige inpassing van de belangrijkste ontsluitingsweg door de binnenstad. De ontwikkelingsvisie kent naast een herinrichtingsplan voor de openbare ruimte ook 7 deelprojecten als herontwikkelingslocatie. Voor de herontwikkelingslocaties is onder andere beschreven dat dit als doel heeft om de reststroken, lees; gaten in de bebouwingswand, te herontwikkelen zodat er meer bebouwing met haar voorzijde op de openbare weg gericht is. Voor deze locaties wordt in zijn algemeenheid beschreven dat hierdoor op bepaalde plekken de bouwmassa toeneemt en dat nieuwe bebouwing beter in de historische binnenstad moet passen door te kiezen voor een bijpassende architectuurstijl en een kleine bebouwingskorrel.

Door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) wordt expliciet meegewogen dat het bouwplan binnen een bestaande omgeving wordt gebouwd inclusief de cultuurhistorische waarden die hier aanwezig zijn en de beschreven waarden en kwaliteiten uit het beeldkwaliteitsplan. De ontwikkeling van het bouwplan is meermaals door de toenmalige welstandscommissie én door de gemeentelijke stedenbouwkundigen besproken. Het plan is meermaals onder hun aangeven aangepast tot er sprake was van een ontwerp dat aldus de stedenbouwkundigen van de gemeenten én de AOK sprake is van een uitstraling die past binnen de cultuurhistorische waarde van de binnenstad van Nijkerk en, meer specifiek, de cultuurhistorische waarden op de hoek van de Koetsendijk, de Torenstraat en nabij de Kolkstraat en de Vrijheidslaan. De gemeente is gelet op de adviezen van de specialisten van oordeel dat met het bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de beschrijving in het beeldkwaliteitsplan Binnenstad. De gemeente is van mening dat na de ingewonnen adviezen van de toenmalige welstandscommissie en de AOK het plan voldoet aan de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan Binnenstad.

Conclusie

De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het bouwplan en/of de vergunning.

2. Planaanpassingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 Aanpassingen in het bouwplan

- Geen aanpassingen

2.2 Aanpassingen in de omgevingsvergunning

- Geen aanpassingen