

bestemmingsplan

**Gemeente Nijkerk 2020, 1**

Gemeente Nijkerk



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0267.BP0160-0002

*Datum:* 2020-06-25

*Contactpersoon Buro SRO:* S. Koop | J. van Nuland

*Kenmerk Buro SRO:* SR190263

*Opdrachtgever:* Gemeente Nijkerk

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| BTW nummer:              | NL8187.16.071.B01               |
| KvK nummer:              | 30232281                        |
| Rabobank rekeningnummer: | NL44.RABO.0142.1540.24          |
|                          | t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

## Inhoudsopgave

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                                | 5  |
| 1.1 Aanleiding .....                             | 5  |
| 1.2 Plangebied .....                             | 5  |
| 1.3 Geldende bestemmingsplannen .....            | 7  |
| 1.4 Leeswijzer .....                             | 7  |
| 2 Planbeschrijving .....                         | 8  |
| 2.1 Verleende omgevingsvergunningen .....        | 8  |
| 2.2 Verankering voorwaarden .....                | 10 |
| 2.3 Nieuwe ontwikkelingen .....                  | 10 |
| 2.4 Correcties geldende bestemmingsplannen ..... | 11 |
| 3 Uitvoerbaarheid .....                          | 14 |
| 4 Juridische planopzet .....                     | 15 |
| 4.1 Algemeen .....                               | 15 |
| 4.2 Verbeelding .....                            | 15 |
| 4.3 Planregels .....                             | 15 |
| 4.4 Wijze van bestemmen .....                    | 15 |
| 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....         | 17 |
| 5.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg .....      | 17 |
| 5.2 Verslag zienswijzen .....                    | 17 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op verschillende locaties in de Gemeente Nijkerk. In dit bestemmingsplan worden enkele nieuwe, kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt, worden reeds vergunde ontwikkelingen voorzien van een juiste bestemming en worden correcties doorgevoerd van verschillende geldende bestemmingsplannen.

Het doel van dit bestemmingsplan is het geven van een actueel en correct beeld van de functies en een kader waaraan (toekomstige) aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst. Door de verschillende locaties in één bestemmingsplan op te nemen, hoeft slechts eenmaal een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat, met uitzondering van de over de gemeente verspreid liggende groenstroken, uit 15 specifieke locaties in de gemeente Nijkerk. Op de volgende afbeelding is de ligging van deze verschillende locaties weergegeven.

Het betreft de volgende locaties:

1. Gildenstraat 2a, Nijkerk;
2. Tuinstraat 12, Nijkerk;
3. Hogenhof 17, Nijkerk;
4. Woningbouw Brink 47 t/m 59, Nijkerk;
5. Appartementen Zandoogje 4 t/m 16, Nijkerk;
6. Omgevingsvergunning Koninginneweg 102/Bessel van Butselerlaan 1, Hoevelaken;
7. Hogebrinkerweg 23, Hoevelaken;
8. Bernhardstraat 46, Nijkerk;
9. Tijsselingstraat 2a, Nijkerk;
10. Oude Barneveldseweg 13, Nijkerk;
11. Gasunie verleggen gasleiding A1 Hoevelaken, Hoevelaken.
12. Buizerdlaan 2, Nijkerk;
13. Laakweg 40, Nijkerkerveen;
14. Ambachtsstraat 17, Nijkerk.
15. Wittenburg 88, 90 en 92, Nijkerk



Overzichtsblad aanpassingen in Veegplan Nijkerk 2019,1

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor de locaties die deel uitmaken van het plangebied gelden verschillende bestemmingsplannen. In de volgende tabel is voor elke locatie het geldende bestemmingsplan voor de betreffende locatie weergegeven.

| Locatienummer | Locatie                                           | Geldend bestemmingsplan                                      | Vaststellingsdatum |
|---------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1             | Gildenstraat 2a, Nijkerk                          | Nijkerk 1                                                    | 28-06-2012         |
| 2             | Tuinstraat 12, Nijkerk                            | Nijkerk 1                                                    | 28-06-2012         |
| 3             | Hogenhof 17, Nijkerk                              | Nijkerk 1                                                    | 28-06-2012         |
| 4             | Woningbouw Brink 47 t/m 59, Nijkerk               | Nijkerk 1                                                    | 28-06-2012         |
| 5             | Appartementen Zandoogje, Nijkerk                  | Nijkerk 2                                                    | 23-02-2013         |
| 6             | Omgevingsvergunning Koninginneweg 102, Hoevelaken | Hoevelaken 2014                                              | 27-03-2015         |
| 7             | Hogebrinkerweg 23, Hoevelaken                     | Hoevelaken 2014                                              | 27-03-2015         |
| 8             | Bernhardstraat 46, Nijkerk                        | Nijkerk 1                                                    | 28-06-2012         |
| 9             | Tijsselingstraat 2a, Nijkerk                      | Nijkerk 1                                                    | 28-06-2012         |
| 10            | Oude Barneveldseweg 13, Nijkerk                   | Nijkerk 1                                                    | 28-06-2012         |
| 11            | Verleggen gasleidingen Hoevelaken, Hoevelaken     | Hoevelaken 2014                                              | 27-03-2015         |
| 12            | Buizerdlaan 2, Nijkerk                            | Nijkerk 1                                                    | 28-06-2012         |
| 13            | Laakweg 40, Nijkerkerveen                         | Wijzigingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48 | 03-07-2018         |
| 14            | Ambachtsstraat 17, Nijkerk                        | Gemeente Nijkerk 2018, 1                                     | 22-11-2018         |
| 15            | Wittenburg 88, 90 en 92, Nijkerk                  | Nijkerk 1                                                    | 28-06-2012         |
| 16            | Edisonstraat 32, Nijkerk                          | Gemeente Nijkerk 2015, 2                                     | 22-11-2018         |

Voor de verschillende groenstroken die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan gelden eveneens verschillende bestemmingsplannen. Deze worden hier niet genoemd.

### 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de verschillende ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het bestemmingsplan op haalbaarheid getoetst. Hoofdstuk 4 bevat vervolgens een juridische planbeschrijving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Verleende omgevingsvergunningen

#### 2.1.1 Gildenstraat 2a, Nijkerk

Op 25 januari 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel Gildenstraat 2a in Nijkerk. Hierbij zal tevens een uitweg gerealiseerd worden. De bouw van de woning past niet in de ter plaatse geldende bestemmingsregeling. Om de nieuwe woning er ter plaatse te kunnen bouwen bleek een verruiming van het bouwvlak noodzakelijk.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief beslist op de aanvraag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1. De vergunning is op 16 juli 2018 definitief verleend.

#### Vertaling in bestemmingsplan

In overeenstemming met de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 1' behoudt de locatie de bestemming 'Wonen', waarbij het bouwvlak voor de te bouwen woning verruimd is. De verleende omgevingsvergunning is met dit veegplan ingepast in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

#### 2.1.2 Tuinstraat 12, Nijkerk.

Op 11 mei 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruiken van een voormalige maatschappelijke accommodatie voor wonen op het perceel Tuinstraat 12 in Nijkerk. Ter plaatse van het perceel lag er de bestemming 'Maatschappelijk'. Om er 'wonen mogelijk te maken diende het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1' gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief beslist op de aanvraag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2. De vergunning is op 12 juli 2018 definitief verleend. Gebruik is gemaakt het Besluit Omgevingsrecht, bijlage 2, artikel 4; de zogeheten kruimelgevallenregeling waarmee de gebruiksfunctie van gebouwen met behulp van de reguliere voorbereidingsprocedure voor een omgevingsvergunning mag worden gewijzigd. De verleende omgevingsvergunning is met dit veegplan ingepast in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

#### Vertaling in bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan is de woonbestemming van het bestaande pand vastgelegd, inclusief een deel van het perceel dat de bestemming tuin heeft gekregen.

#### 2.1.3 Woningbouw Brink 47 t/m 59, Nijkerk

Op 3 juli 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 10 woningen op het adres Brink 47 t/m 59 in Nijkerk. Hierbij vindt een herontwikkeling van bedrijfsbebouwing naar woningbouw plaats. De herontwikkeling was destijds in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief beslist op de aanvraag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3. De vergunning is op 15 januari 2018 definitief verleend.

#### Vertaling in bestemmingsplan

In overeenstemming met het geldende bestemmingsplan krijgt de locatie de bestemming 'Wonen' waarbij benodigde bouwvlakken opgenomen zijn. De verleende omgevingsvergunning is met dit veegplan ingepast in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

#### **2.1.4 Omgevingsvergunning Koninginneweg 102/Bessel van Butselerlaan 1, Hoevelaken**

Op 21 oktober 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning met een bijgebouw en het aanleggen van een uitrit op het perceel Bessel van Butselerlaan 1 in Hoevelaken. Het bouwplan was destijds in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief beslist op de aanvraag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4. Gebruik is gemaakt van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De vergunning is op 7 maart 2017 definitief verleend.

##### **Vertaling in bestemmingsplan**

Met behulp van dit bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2019, 1 is de oorspronkelijke bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar een woonbestemming waarbij een bouwvlak voor de voormalige agrarische bedrijfswoning en een bouwvlak voor de nieuwe woning is opgenomen. Tevens zijn de hoogtematen met een maatvoering en de bijgebouwen bij de beide woningen met een bouwaanduiding vastgelegd.

#### **2.1.5 Hogebrinkerweg 23, Hoevelaken**

Op het perceel Hogebrinkerweg 23 zijn meerdere appartementen toegestaan. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is het noodzakelijk dat de maximaal toegestane milieucategorie voor bedrijven in de directe omgeving van de appartementen op het perceel van de Hogebrinkerweg 23 naar beneden wordt bijgesteld. Hierbij zal de milieucategorie worden verlaagd naar maximaal milieucategorie 1. Om deze wijziging door te kunnen voeren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

##### **Vertaling in bestemmingsplan**

Voor de beoogde locatie dient de milieucategorie aangepast te worden naar maximaal milieucategorie 1.

#### **2.1.6 Bernardstaat 46, Nijkerk**

Op 14 september 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de kerk tot woning en het bouwen van een berging op het perceel Bernhardstaat 46 in Nijkerk. Hierbij diende de maatschappelijke bestemming omgevormd te worden naar een woonfunctie. De woonfunctie van het voormalige kerkgebouw was in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief beslist op de aanvraag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5. De vergunning is op 14 november 2018 definitief verleend. Gebruik is gemaakt het Besluit Omgevingsrecht, bijlage 2, artikel 4; de zogeheten kruimelgevallenregeling waarmee de gebruiksfunctie van gebouwen met behulp van de reguliere voorbereidingsprocedure voor een omgevingsvergunning mag worden gewijzigd.

##### **Vertaling in bestemmingsplan**

De verleende omgevingsvergunning is met dit veegplan ingepast in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Aan het betreffende perceel is de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en hoogtematen vastgelegd.

#### **2.1.7 Tijsselingstraat 2a, Nijkerk**

Eind 2018 is geconstateerd dat er een veranda is gerealiseerd op het dak van het bedrijfspand gevestigd aan de Tijsselingstraat 2a te Nijkerk. Deze veranda is in 2018 geplaatst ter vervanging van de voor 2005 gerealiseerde veranda. Met de realisatie van een veranda op het dak van het bedrijfspand wordt afgeweken van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1'.

Besloten is deze veranda te legaliseren. Tevens is er een bedrijfswoning aanwezig in het bedrijfspand. Er is geconstateerd dat de positionering van de bedrijfswoning niet overeenkomt met de verbeelding in het bestemmingsplan.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

De positie van zowel de veranda als de bedrijfswoning zijn overeenkomstig met de bestaande situatie in dit bestemmingsplan opgenomen. De bedrijfswoning is aangegeven met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Voor de veranda is een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

## **2.2 Verankering voorwaarden**

### **2.2.1 Laakweg 40, Nijkerkerveen**

Voor de gronden van het perceel Laakweg 40 geldt het wijzigingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48', welke is vastgesteld op 3 juli 2018. In de regels van dit geldende bestemmingsplan is een erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de kavel Laakweg 40. Het erfinrichtingsplan voorziet in de realisatie van een gezamenlijk bijgebouw buiten de contouren van de in het bestemmingsplan opgenomen woonbestemming en de kadastrale grens op deze locatie. Dit bijgebouw kan op deze locatie niet gerealiseerd worden. Om deze reden is het wenselijk de voorwaardelijke verplichting te laten vervallen voor wat betreft de locatie van het bijgebouw. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om conform de regels van het bestemmingsplan een bijgebouw elders op het perceel te bouwen. Aangezien de woonbestemming verder niet gewijzigd wordt zijn er verder geen beperkingen die in de weg staan aan deze wijziging. Voor het overige blijft het erfinrichtingsplan en de voorwaardelijke verplichting deze uit te voeren ongewijzigd.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

In dit bestemmingsplan Nijkerk 2019, 1 is de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de positionering van bijgebouwen geschrapt uit het erfinrichtingsplan.

## **2.3 Nieuwe ontwikkelingen**

### **2.3.1 Diverse groenstroken**

In de afgelopen tijd zijn de volgende (snipper)groenstroken in de gemeente verkocht aan particulieren:

- Oosterinslag 4;
- Amandel 36;
- Beekhof 29;
- Dr. F.W. Klaarenbeeksingel 36;
- Jan Steenhof 29;
- Laantje van Hilhorst 1a;
- Marishof 99;
- Tolhuislaan 22;
- Koninginneweg 102;
- Oosterdorpstraat 26;
- Noortstraat 51;

### **Vertaling in bestemmingsplan**

De geldende bestemmingen van de genoemde groenstroken (vaak 'Groen' of 'Verkeer') komen door de verkoop echter niet meer overeen met het gewenste gebruik.

De huidige bestemming wordt in het algemeen, afhankelijk van de situering, gewijzigd in een tuinbestemming of woonbestemming zonder bouwvlak.

Daarnaast zijn er bij een enkele gevallen andere bestemmingen betrokken:

- In het geval van de Oosterinslag 4 is het perceel verkocht met de bestemming 'Bedrijf' (veegplan Nijkerk 2014, 3). Een dag later bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Hoevelaken' kreeg

het perceel wederom de bestemming 'Groen'. In voorliggend bestemmingsplan wordt hier de bestemming 'Bedrijf' toegekend.

- Bij de locatie Jan Steenhof 29 wordt de bestemming gewijzigd van 'Groen' naar 'Maatschappelijk'.

### **2.3.2 Buizerdlaan 2, Nijkerk**

Op het perceel Buizerdlaan 2 te Nijkerk is de Prins Willem-Alexander-school gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan 'Nijkerk 1' heeft de school en het omliggende terrein de bestemming 'Maatschappelijk'. Bij de school is een nieuwe fietsenstalling gerealiseerd. Deze fietsenstalling is niet in de vorm van een bouwwerk, maar enkel met verharding gerealiseerd.

De locatie van de beoogde fietsenstalling heeft in de huidige situatie de bestemming 'Groen'. Voor de realisatie van de fietsenstalling is een deel van de groenbestemming omgevormd naar een maatschappelijke bestemming. Er is geen bebouwing toegevoegd. De fietsenstalling is er enkel in de vorm van bestrating aangelegd.

#### **Vertaling in bestemmingsplan**

In de nieuwe situatie is op het perceel ter hoogte van de fietsenstalling de bestemming aangepast naar 'Maatschappelijk'.

### **2.3.3 Wittenburg 88, 90 en 92, Nijkerk**

In het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' beschikken de gronden van de locatie Wittenburg 88, 90 en 92 over de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Deze bestemmingen komen niet overeen met het huidige gebruik van de gronden. In de huidige situatie op de locatie Wittenburg 88, 90 en 92 woningbouw gerealiseerd.

#### **Vertaling in bestemmingsplan**

Met de nieuwe situatie zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

## **2.4 Correcties geldende bestemmingsplannen**

### **2.4.1 Actualisatie bedrijvenlijst Hogenhof 17, Nijkerk**

Voorheen was op de locatie Hogenhof 17 te Nijkerk het bedrijf 'P&S Decoraties' gevestigd. De bedrijfsbebouwing op deze locatie is echter gesloopt en op deze locatie zijn woningen gerealiseerd. Per abuis is vergeten de 'Lijst specifieke bedrijven' bij het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' aan te passen door het bedrijf 'P&S Decoraties', Hogenhof 17 is uit deze lijst te verwijderen.

#### **Vertaling in het bestemmingsplan**

De 'Lijst specifieke bedrijven' zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' is vervangen door een actuele versie van de 'Lijst specifieke bedrijven'. Het bedrijf 'P&S Decoraties', Hogenhof 17 is uit deze lijst verwijderd.

### **2.4.2 Appartementen Zandoogje 4 t/m 16, Nijkerk**

Op de locatie Zandoogje 4 t/m 16 te Nijkerk geldt het huidige bestemmingsplan 'Nijkerk 2'. De appartementen op de verdieping van de Boni zijn niet bestemd in het bestemmingsplan 'Nijkerk 2'.

In 2010 is een bouwvergunning verleend voor een winkel met 7 appartementen, op basis van het bestemmingsplan 'De Terrassen fase 1'. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan is de situatie per abuis niet correct opgenomen en is enkel de supermarkt zonder de appartementen bestemd.

#### **Vertaling in bestemmingsplan**

De locatie is bestemd met de bestemming 'Detailhandel' waarbij een maatvoering voor het maximaal aantal woningen opgenomen is voor de 7 appartementen.

#### **2.4.3 Vervallen bedrijfsbestemming Oude Barneveldseweg 13, Nijkerk**

Op de locatie Oude Barneveldseweg 13 te Nijkerk geldt het huidige bestemmingsplan 'Nijkerk 1' met de bestemming 'Wonen'. In het bijgebouw schuin achter de woning is al lange tijd een onderneming gevestigd. In het voorgaande bestemmingsplan 'Paasbos I, II en III, 5<sup>e</sup> herziening' is het bijgebouw voorzien van de bestemming 'Bedrijven klasse B-C'. In het huidige bestemmingsplan 'Nijkerk 1' is deze bestemming komen ter vervallen.

Ook is er in 1992 een vergunning verleend voor het vergroten van het bijgebouw. De bijbehorende milieucategorie is gelijk gebleven aan milieucategorie 2, zoals toegekend in het bestemmingsplan uit 1985. De onderneming is nog steeds actief waardoor het bestemmingsplan op deze locatie gerepareerd en geactualiseerd moet worden conform de huidige situatie.

##### **Vertaling in bestemmingsplan**

Het bouwvlak en de bestemming 'Bedrijf' zijn overeenkomstig met de nieuwe situatie aangepast en opgenomen in de verbeelding. Het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', waarbij de maximale goothoogte 3 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 6 meter.

#### **2.4.4 Gasunie verleggen gasleiding A1 Hoevelaken**

Met voorgenomen activiteit wordt een ondergrondse 40bar hoge druk gastransportleiding van Gasunie verlegd. In de huidige situatie is de gastransportleiding gelegen in de nabijheid van de Rijksweg A1 en de Spoorlijn tussen Amersfoort en Apeldoorn. De leiding doorkruist deze infrastructurele lijnen met een haakse kruising. Wegens de verbreding van de Rijksweg A1 wordt de bestaande leiding op verzoek van Rijkswaterstaat verlegd.

De planologisch relevante ondergrondse leiding dient juridisch planologisch geborgd te worden door middel van het afwijken van het vigerende bestemmingsplan of het doorlopen van een herziening van het bestemmingsplan. Het bestaande gebruik van de boven de leiding gelegen gronden als infrastructurele bestemmingen behouden hun huidige gebruik. Met de verlegging van de gasleiding zijn mogelijkheden voor extra ontwikkeling op de locatie ontstaan.

##### **Vertaling in bestemmingsplan**

De nieuwe locatie voor de gastransportleiding is met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen in dit veegplan en de verbeelding.

#### **2.4.5 Ambachtsstraat 17, Nijkerk**

Op de locatie Ambachtsstraat 17 te Nijkerk geldt het huidige bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2018, 1'. Het perceel kadastraal bekend onder de gemeente Nijkerk Gelderland, sectie C, perceel 2484 beschikt over de bestemming 'Groen'. Al in 2011 is afgesproken dat dit kadastrale perceel een bestemming 'bedrijventerrein' zou krijgen. Deze afspraak is destijds niet nagekomen. Met dit bestemmingsplan komt de gemeente deze afspraak alsnog na.

In de zomer van 2019 is ter hoogte van dit perceel de bestaande watergang enigszins verlegd en verbreed. De nieuwe watergang dient nu aangemerkt te worden als een A-watergang en dient als zodanig bestemd te worden.

##### **Vertaling in bestemmingsplan**

Het perceel 2484 met de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein' met een bestemming 'Water' langs de Ambachtstraat en Berencamperweg.

#### **2.4.6 Edisonstraat 32, Nijkerk**

In het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 2' is, in bijlage 3 bij de regels, een 'Lijst specifieke bedrijven Bedrijventerrein 1' vastgesteld. In deze lijst zijn bedrijven aangeduid met een hogere milieucategorie dan op basis van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1', in het gezoneerde gebied is toegestaan. In deze lijst ontbreekt Damen Dredging Equipment B.V., met

milieucategorie 4.2, terwijl er voor dit bedrijf aan de Edisonstraat 32 wel al geruime tijd een omgevingsvergunning is verleend en, bovendien, ook in werking is. Dit betreft een ommissie.

**Vertaling bestemmingsplan**

De 'Lijst specifieke bedrijven Bedrijventerrein 1' is aangevuld met Damen Dredging Equipment B.V., zoals bij meest recente vergunning op het adres Edisonstraat 32.

### 3 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet aangetoond worden. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

#### **Ruimtelijk relevante aspecten**

Het bestemmingsplan omvat verschillende nieuwe ontwikkelingen, reeds vergunde ontwikkelingen en correcties van verschillende geldende bestemmingsplannen. Wat betreft de correcties gaat het uitsluitend om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming, waarbij geen nieuwe bouwmogelijkheden worden gegeven. Het betreft het vastleggen van de bestaande situatie / bestaande rechten die in de geldende bestemmingsplannen niet juist zijn opgenomen. Aanvullende onderzoeken zijn hiervoor niet noodzakelijk. Ook voor de reeds vergunde ontwikkelingen is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. In het kader van een eerdere procedure (omgevingsvergunning) is voor deze ontwikkelingen namelijk al een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de uitvoerbaarheidsaspecten aan de orde zijn gekomen. Voor de nieuwe ontwikkelingen is, waar nodig, in toelichting hoofdstuk 2 op de noodzakelijke uitvoerbaarheidsaspecten ingegaan.

#### **Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan bestaat grotendeels uit een correctie van geldende plannen en een verankering van reeds vergunde activiteiten. De nieuwe ontwikkelingen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan betreffen kleine ontwikkelingen waarvoor geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

## 4 Juridische planopzet

### 4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 4.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT)).

### 4.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

### 4.4 Wijze van bestemmen

Dit bestemmingsplan bevat de navolgende bestemmingen.

#### *Bedrijf*

Deze bestemming is gegeven aan de bedrijven. Bij recht worden bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Uitgesloten zijn detailhandel, risicovolle inrichtingen als genoemd in het Bevi, vuurwerkbedrijven, geluidhinderlijke inrichtingen en m.e.r.-plichtige inrichtingen.

#### *Bedrijventerrein*

Deze gronden zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven. Er worden mogelijkheden geboden voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn bestaande rechten ter plaatse positief bestemd. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens een bedrijfswoning toegestaan. Specifiek voor het dakterras en de veranda ter plaatse van de Tijsselingstraat 2a is een specifieke regeling opgenomen. Voor de locatie van de Hogebrinkerweg 23 is middels een functieaanduiding maximaal milieucategorie 1 toegestaan.

#### *Groen*

De met 'Groen' bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan op deze gronden.

#### *Maatschappelijk*

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Deze kunnen gedefinieerd worden als educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

#### *Tuin*

De bestemming "Tuin" is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Over het algemeen betreft het gronden ten dienste van de nabij gelegen woningen. Bij de meeste woningen betreft het de ruimte vóór de woningen. Alleen daar waar dit is aangegeven zijn gebouwen toegestaan.

#### *Water*

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterwegen en/of vijvers.

#### *Wonen*

Deze bestemming is gegeven aan de woningen en de bebouwbare gronden rondom de woningen in het plangebied. Hierbij worden de in de gemeente gebruikelijk bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden.

#### *Dubbelbestemming - 'Leiding Gas'*

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de verlegging van de gastransportleiding van GasUnie. Als aan de regels van de dubbelbestemming wordt voldaan, kan er worden gebouwd, mits de onderliggende bestemming dit toelaat.

#### *Dubbelbestemming - 'Waarde archeologie'*

Met deze bestemming worden de archeologische verwachtingswaarden die in het gebied voorkomen ruimtelijk geborgd. Wanneer bodemingrepen naar aard en omvang de archeologische waarden kunnen verstoren is eerst onderzoek vereist en in het verlengde daarvan een omgevingsvergunning alvorens deze werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

## 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken over het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 5.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Met voorliggend bestemmingsplan zijn geen belangen van overlegpartners in het geding. Expliciet vooroverleg is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.2 Verslag zienswijzen

Van 19 maart 2020 tot en met 29 april 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2020, 1 ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie in de Notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing ontwerpbestemmingsplan gemeente Nijkerk 2020, 1, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen te verwerken. Deze ambtshalve aanpassingen worden in de voorgenoemde notitie toegelicht.

De aanpassingen uit de Notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing ontwerpbestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2020, 1 zijn in het bestemmingsplan verwerkt.