

bestemmingsplan

bestemmingsplan

**Binnenstad Nijkerk 2018,
veegplan 1**



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0267.BP0167-0002

Datum: 2 maart 2021

Contactpersoon Buro SRO: S. Koop | H. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR200264

Opdrachtgever: Gemeente Nijkerk

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
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 bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Correcties geldende bestemmingsplan	8
2.1.1 Kolkstraat 9 en 11	8
2.1.2 Vetkamp 28	8
2.1.3 Holkerstraat 47-51	8
2.1.4 Groenestraat 39a-41	9
2.1.5 Venestraat 50	9
2.1.6 Kleterstraat 21	9
2.1.7 Venestraat 12-14	9
2.1.8 Koetsendijk	10
2.1.9 Holkerstraat 43a	10
2.1.10 Kleterstraat 14	10
2.1.11 Aanpassing bedrijvenlijst	10
2.1.12 Woningssplitsing en voorgevelrooilijn	11
2.2 Verleende omgevingsvergunningen	11
2.2.1 Watergoorweg 2	11
2.2.2 Torenstraat 9	12
2.2.3 Kloosterstraat 3-5	12
3 Haalbaarheid	13
4 Juridische planopzet	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Verbeelding	14
4.3 Planregels	14
4.4 Wijze van bestemmen	14
5 Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.2.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	17
5.2.2 Verslag zienswijzen	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op verschillende locaties in de Gemeente Nijkerk. In dit bestemmingsplan worden enkele aanduidingen toegevoegd, regelingen verduidelijkt, bestemmingen aangepast en gewijzigd en wordt de bedrijvenlijst aangepast.

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 uit 13 specifieke locaties in de gemeente Nijkerk. Op de navolgende afbeelding is de ligging van deze verschillende locaties weergegeven.

Het betreft de volgende locaties:

1. Kolkstraat 9 en 11, Nijkerk
2. Vetkamp 28, Nijkerk
3. Holkerstraat 47-51, Nijkerk
4. Groenestraat 39a-41, Nijkerk
5. Venestraat 50, Nijkerk
6. Kleterstraat 21, Nijkerk
7. Venestraat 12-14, Nijkerk
8. Koetsendijk, Nijkerk
9. Holkerstraat 43a, Nijkerk
10. Watergoorweg 2, Nijkerk
11. Torenstraat 9, Nijkerk
12. Kloosterstraat 3-5, Nijkerk
13. Kleterstraat 14, Nijkerk

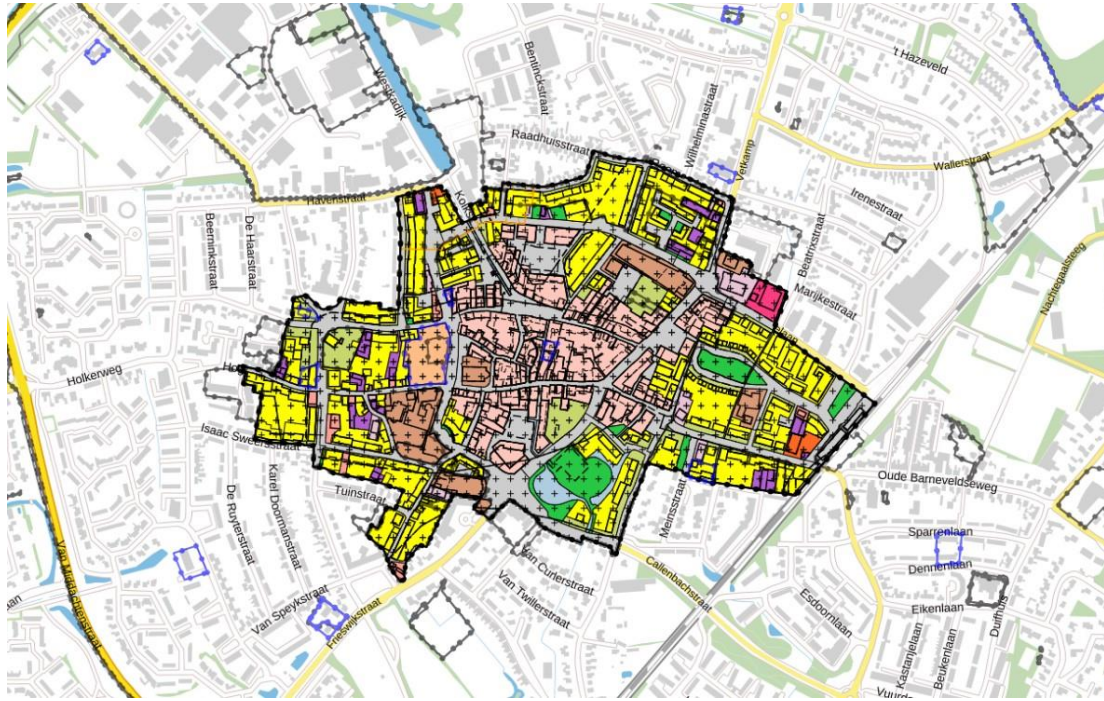
Naast de wijzigingen voor de specifieke locaties, bevat dit veegplan ook een algemene aanpassing. Dat betreft de Staat van bedrijfsactiviteiten.



Kaart ligging locaties

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor de locaties die deel uitmaken van het plangebied geldt het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018', vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk op 18 oktober 2018. De navolgende afbeelding toont de verbeelding van het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018'.



'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Na de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 zijn er voor enkele locaties binnen het plangebied omgevingsvergunningen verleend. Daarnaast is gebleken dat het geldende bestemmingsplan enkele kleine fouten bevat. In dit veegplan zijn deze foutjes gecorrigeerd. In het volgende hoofdstuk zijn de aanpassingen nader toegelicht, waarbij kernachtig is beschreven op welke wijze de aanpassing is meegenomen in het voorliggende veegplan.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Correcties geldende bestemmingsplan

2.1.1 Kolkstraat 9 en 11

Door middel van een zienswijzennota is aangegeven dat aan de bestemming voor de Kolkstraat 9 en 11 de aanduiding voor horecacategorie 3 moet worden toegevoegd. Echter is deze aanpassing is niet verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Vertaling in het bestemmingsplan

Voor de locatie Kolkstraat 9 en 11 wordt binnen de bestemming 'Centrum' de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen. Hierdoor zijn op de betreffende locatie horecabedrijven tot en met categorie 3 (middelzware horeca) toegestaan.

2.1.2 Vetkamp 28

Ter plaatse van de locatie Vetkamp 28 geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens is de aanduiding 'zorginstelling' opgenomen. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' huisvesting ten behoeve van zorg toegestaan. Reguliere bewoning van het gebouw is niet toegestaan. Bovendien is een definitie van het begrip 'zorginstelling' opgenomen.

Tevens is in het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' in de 'Specifieke gebruiksregels' van de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 10.5.1 onder a) opgenomen dat de bewoning van gebouwen voor maatschappelijke functies of bijgebouwen valt onder strijdig gebruik binnen de bestemming.

Om verwarring over het bewonen en huisvesten van zorgbehoevende binnen de bestemming 'Maatschappelijk' te voorkomen, wordt de toelichting op dit punt in voorliggend bestemmingsplan verduidelijkt.

Vertaling in het bestemmingsplan

In het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' komt de functieaanduiding 'zorginstelling' voor binnen een bestemming 'Maatschappelijk'. Het begrip 'zorginstelling' is nader verklaard in de begripsbepaling als 'gebouw waarin huisvesting en zorg wordt geboden aan zorgbehoevenden'. Ten aanzien van de bestemming 'Maatschappelijk' is in een specifieke regeling vastgelegd dat 'de bewoning van gebouwen voor maatschappelijke functies of bijgebouwen' niet is toegestaan.

Hieruit kan worden geïnterpreteerd dat uitsluitend bewoning is toegestaan voor zover dit noodzakelijk is voor en in het kader van het bieden van zorg en zo lang de zorgbehoefte bestaat. Voorbeeld is de noodzaak van 24-uurs toezicht. Reguliere bewoning noch bewoning met een zorgvraag, zoals begeleid wonen of de ambulante zorg van een verpleegkundige of arts, is toegestaan. Wonen zonder een specifieke indicatie ten behoeve van deze zorgbehoefte is in de bestemming niet toegestaan. Dat is de uitleg die aan die bepaling moet worden gegeven.

2.1.3 Holkerstraat 47-51

De gronden aan de Holkerstraat 47-51, kadastraal bekend als de gemeente Nijkerk Gelderland, sectie B, percelen 5883, 11368 en 11369, beschikken in het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' over de bestemming 'Bedrijf'. Conform de bestaande vergunning uit 2000 is de bedrijfsbestemming voor de Holkerstraat 47a te groot. De tuinschuren binnen de huidige bedrijfsbestemming behoren toe aan de woningen 49-51.

Vertaling in bestemmingsplan

De bestemming 'Bedrijf' voor de Holkerstraat 47a is conform de vergunning uit 2000 verkleind. Het oostelijke deel, het perceel van de woning Holkerstraat 47 en een perceelsgedeelte achter Holkerstraat 49-

51, is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Hierbij is geregeld dat ter plaatse reeds een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is (circa 100 m²), dan regulier wordt toegestaan (maximaal 70 m²) binnen de bestemming 'Wonen'.

2.1.4 Groenestraat 39a-41

Met het vaststellen van het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' zijn de bouw mogelijkheden voor het perceel aan de Groenestraat 39a-41 gewijzigd ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Nijkerk 1'. Hierbij is de bestemming 'Wonen' verkleind en is één van de bouwvlakken verwijderd. Hiervoor in de plaats zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Detailhandel'. De gronden worden in de huidige situatie gebruikt als parkeerterrein en is onbebouwd.

Al zeker 20 jaar is er geen bebouwing meer aanwezig ter plaatse van het bouwvlak. Vermoedelijk is de woning aan het einde van de vorige eeuw gesloopt. Ongeacht of de gronden al voor een lange tijd onbenut zijn, is het wegbestemmen van een bouwrecht niet zomaar mogelijk. De gemeente Nijkerk voert geen beluid voor het wegbestemmen van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. De eigenaar van de planlocatie is niet op de hoogte geweest van het voornemen om het bouwvlak weg te bestemmen en is ook niet benaderd ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan. De gronden zullen door middel van dit bestemmingsplan weer een woonbestemming met bouwvlak moeten krijgen.

Vertaling in bestemmingsplan

De bestemmingen worden conform het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1' gewijzigd. De betreffende gronden zijn gewijzigd van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Tevens zijn de gronden voorzien van een bouwvlak van 6 m bij 11,5 m. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan met een maximale goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 9 m, conform het bestemmingsplan 'Nijkerk 1'.

2.1.5 Venestraat 50

Door middel van de kruimelgevallenregeling is door de gemeente Nijkerk toestemming verleend om de voorzijde van het gebouw aan de Venestraat 50 te voorzien van de bestemming 'Wonen'. Echter beschikken de gronden in het geldende bestemmingsplan nog over de bestemming 'Kantoor'.

Vertaling in het bestemmingsplan

De voorzijde van het gebouw aan de Venestraat 50 zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Hierbij is uitgegaan van de kadastrale eigendomsgrenzen.

2.1.6 Kleterstraat 21

Aan de voorzijde van de Kleterstraat 21 bevindt zich een vergunde tochtsluis. Binnen de bestemming 'verkeer-Verblijfsgebied' is de tochtsluis niet toegestaan. Met een bestemmingswijzing naar de bestemming 'Centrum' is de tochtsluis wel toegestaan.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden ter plaatse van de tochtsluis aan de voorzijde van de Kleterstraat 21 zijn gewijzigd naar de bestemming 'Centrum'. Het perceel is voorzien van een bouwvlak. Hiermee is de tochtsluis juridisch-planologisch toegestaan.

2.1.7 Venestraat 12-14

Met een ambtshalve wijziging, die bij de vaststelling van het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' is doorgevoerd voor het perceel aan de Venestraat 12-14, is ten onrechte voor het hele pand de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping niet toegestaan' opgenomen. Deze functieaanduiding had niet op het voorste gedeelte van het pand gelegd moeten worden. De functieaanduiding zal op het voorste gedeelte van het pand verwijderd moeten worden zodat wonen hier wel is toegestaan.

Vertaling in het bestemmingsplan

De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping niet toegestaan' is op het voorste gedeelte van het pand verwijderd. Voor het overige gedeelte van het pand blijft de functieaanduiding behouden.

2.1.8 Koetsendijk

Ten noorden van de Koetsendijk 75 staan in de openbare ruimte enkele containers die gebruikt worden door een aantal horecaondernemers in de omgeving. Het zicht op de afvalcontainers zorgt voor een rommelig aanzicht en is niet passend in de cultuurhistorisch waardevolle omgeving. Ook trekken de afvalcontainers ongedierte aan.

Ter plaatse wordt een klein bijgebouw gerealiseerd waar de afvalcontainers binnen staan. Hiermee staan de afvalcontainers niet meer in het zicht van de openbare ruimte en wordt de toegankelijkheid voor ongedierte afgesloten.

Vertaling in het bestemmingsplan

Ter plaatse van het beoogde bijgebouw is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Tevens is er in de regels een maximale bouwhoogte van 3 m opgenomen.

2.1.9 Holkerstraat 43a

De nieuw vastgestelde detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Nijkerk stelt dat nieuwe detailhandel zich alleen in de binnenring van de binnenstad mag vestigen. In de huidige situatie komen er buiten deze ring verspreid in het plangebied enkele detailhandelbestemmingen voor. Voor zover er ter plaatse nog steeds detailhandel uitgevoerd wordt, behouden de gronden er deze bestemming.

Op de locatie Holkerstraat 43a, buiten de binnenring, geldt de bestemming 'Detailhandel'. Op deze locatie wordt de bestemming gewijzigd naar een bestemming conform het feitelijke gebruik ter plaatse.

Vertaling in het bestemmingsplan

Ter plaatse van de Holkerstraat 43a, kadastraal bekend als de gemeente Nijkerk Gelderland, sectie B, perceel 2348, geldt de bestemming 'Detailhandel' en is de aanduiding 'wonen' opgenomen. Hiermee is wonen op de verdieping(en) toegestaan.

2.1.10 Kleterstraat 14

Het perceel Kleterstraat 14 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' ten onrechte geen aanduiding gekregen dat het wonen er op de begane grond ook is toegestaan. Al in het voorheen geldende bestemmingsplan uit 1999 beschikte het perceel over een woonbestemming. Het hele pand op het perceel van de Kleterstraat is dan ook al vele jaren in gebruik als woning. Met het voorliggende veegplan is de bestemming weer in overeenstemming met het feitelijk gebruik. Daarnaast is het mogelijk om de begane grond te splitsen in twee of meer (on)zelfstandige woonruimtes, zoals dit thans al geldt voor de verdiepingen van het pand. Voor de binnenstad zijn criteria opgenomen onder welke voorwaarden woningsplitsing kan worden toegestaan.

Vertaling in het bestemmingsplan

De gronden ter plaatse van het perceel Kleterstraat 14 zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan', waardoor de bestemming van het perceel weer in overeenstemming is met het feitelijk gebruik.

2.1.11 Aanpassing bedrijvenlijst

De bedrijvenlijst die bij de bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' als bijlage bij de regels is toegevoegd is behoorlijk uitgebreid met bedrijven in de categorie 1 en 2. In de bedrijvenlijst zijn ook bedrijven opgenomen zoals horeca (o.a. hotel, restaurants, bars, etc.) en detailhandel (apotheken, bouwmarkten, tuincentra, etc.). De gemeente Nijkerk wil deze functies niet in de binnenstad toestaan. De bedrijvenlijst dient aangepast te worden, waarbij de niet wenselijke functies worden verwijderd.

Vertaling in het bestemmingsplan

De niet wenselijke bedrijven zijn uit de bedrijvenlijst verwijderd. De nieuwe bedrijvenlijst is als bijlage 1 bij de regels 'Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)' toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. Middels een administratieve bepaling is die nieuwe Staat van bedrijfsactiviteiten ook aan de regels van het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' toegevoegd.

2.1.12 Woningsplitsing en voorgevelrooilijn

De raad van de gemeente Nijkerk heeft op 30 januari 2020 de 'Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning' vastgesteld. In deze nota is het beleidskader voor het splitsen van bestaande panden, waaronder begrepen woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning). De nota is opgesteld omdat er een maatschappelijke wens bestaat voor het splitsen van woningen. Daarnaast helpt het te voorzien in een goed en meer gedifferentieerd woningaanbod, wordt de ruimtelijke kwaliteit bewaakt en zorgt het voor het behoud van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

Voor het vertalen van het beleid uit deze nota is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn' vastgesteld op 24 september 2020. Het parapluplan bevat een concrete juridisch-planologische uitwerking van de uitgangspunten en voorwaarden uit de nota.

Met ingang van 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening komen te vervallen. Om die reden is in het parapluplan de definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' opgenomen. Hiermee is sprake van afstemming met artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Tevens biedt het een eenduidige uitleg en toepassing van de voorgevelrooilijn in alle bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente. Door regels uit het parapluplan op te nemen in voorliggend veegplan is op termijn het parapluplan overbodig.

Vertaling in het bestemmingsplan

In het voorliggende veegplan zijn de regels voor het splitsen van panden ten behoeve van wonen opgenomen. Tevens zijn, naast het begrip 'voorgevelrooilijn', ook andere begrippen uit die parapluherziening overgenomen.

2.2 Verleende omgevingsvergunningen

2.2.1 Watergoorweg 2

Op 9 mei 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel Watergoorweg 2 in Nijkerk. Het vervangen van de bestaande schuur door een woning is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk Binnenstad 2018' planologisch niet mogelijk. Om de woning mogelijk te kunnen is met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief beslist op de aanvraag, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1. De vergunning is op 16 september 2019 definitief verleend.

Vertaling in bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Watergoorweg 2 in Nijkerk worden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Ter plaatse van de nieuwe woning worden de gronden voorzien van een bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte voor de woning bedragen 3 en 7 m.

Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' conform het geldende 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' overgenomen. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10'.

2.2.2 Torenstraat 9

Op 26 juni 2029 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het kantoorgebouw aan de Torenstraat 9 in Nijkerk tot 4 woningen. Hierbij vindt een ontwikkeling plaats die destijds in strijd was met het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018'. De gronden waren voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan'. Er was slechts één zelfstandige woonruimte toegestaan in het gehele pand.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief beslist op de aanvraag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2. De vergunning is op 13 januari 2020 definitief verleend.

Vertaling in bestemmingsplan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voor het gehele perceel aan de Torenstraat 9 de bestemming 'Wonen' opgenomen. De gronden worden voorzien van een bouwvlak en een aanduiding voor het maximaal aantal woningen van 4.

Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' conform het geldende 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' overgenomen. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10'

2.2.3 Kloosterstraat 3-5

Op 28 april 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het herbouwen van de panden op het perceel Kloosterstraat 3-5/5A in Nijkerk. Het perceel is kadastraal bekend als de gemeente Nijkerk, sectie B, perceelnummers 907 en 1743. Het perceel waarop de aanvraag was voorzien had op basis van het destijds geldende bestemmingsplan 'Nijkerk - binnenstad 1999' de bestemming 'Centrumvoorzieningen'. Het beoogde gebouw is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd, waardoor een omgevingsvergunning noodzakelijk was.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief beslist op de aanvraag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3. De vergunning is op 19 december 2018 definitief verleend.

Vertaling in bestemmingsplan

De bestemming 'Centrum' wordt in dit bestemmingsplan overgenomen met een nieuw bouwvlak ter plaatse van de nieuwe bebouwing aan de Kloosterstraat 3-5/5A. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 8,8 en 12,1 m. Voor het bouwvlak is de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' opgenomen.

De bebouwing zal gebruikt gaan worden ten behoeve van een maatschappelijke, culturele en culinaire functie, waarbij de nadruk op het maatschappelijke deel ligt. Naast dat er sprake is van een theaterfunctie en horecafunctie, zijn er diverse ruimtes die worden benut voor onderwijs, inspiratie en workshops. Hierbij ligt de nadruk op sociale en culturele activiteiten. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - sociaal-cultureel centrum' opgenomen.

Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' conform het geldende 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' overgenomen. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 9'.

3 Haalbaarheid

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

Ruimtelijk relevante aspecten

Het bestemmingsplan omvat verschillende wijzigingen van bestemmingen, reeds vergunde ontwikkelingen, correcties van het geldende bestemmingsplan en het toevoegen van nieuwe regelingen. Wat betreft de correcties gaat het uitsluitend om een beperkte aanpassing of wijziging van de geldende bestemming, waarbij geen nieuwe benoemenswaardige bouwmogelijkheden worden gegeven. Het betreft voornamelijk het vastleggen van de bestaande situatie / bestaande rechten die in de geldende bestemmingsplannen niet juist zijn opgenomen of verwijderd, alsmede het mogelijk maken van een kleinschalig bouwwerk. 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.

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 (dubbel)bestemmingen:

Bedrijf

De locatie aan de Holkerstraat 47a blijft bestemd voor 'Bedrijf', voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogtes geldt dat deze ten hoogste de goot- en bouwhoogte bedragen, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan. Voorts bevat het plan voor het college de bevoegdheid de bestemming te wijzigen naar 'Wonen', indien de ondernemer alle bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. In beide voornoemde situaties verleent de gemeente medewerking, als voldaan is aan enkele voorwaarden. Deze voorwaarden zijn in de regels opgenomen.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de regels opgenomen, als aanvulling op het geldend planologisch regime. Het betreft een aangepaste lijst, opgeschoond ten aanzien van activiteiten die niet wenselijk geacht worden in de binnenstad van Nijkerk.

Centrum

Aan enkele locaties is de bestemming 'Centrum' toegekend met onderling uitwisselbare centrumfuncties. Daarmee is het mogelijk dat de markt zelf sturing geeft aan de ontwikkeling van het gebied. Een uitzondering hierop is wonen op de begane grond. Dit is niet wenselijk vanuit het oogpunt om aantrekkelijke en aaneengesloten winkelfronten te behouden. Dit met uitzondering van de bestaande situaties waar wonen op de begane grond voorkomt; dit is als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Binnen deze bestemming zijn bij recht horecabedrijven toegestaan als genoemd in categorie I (Horeca) van Bijlage 2 Staat van inrichtingen (horeca). Hiervoor is op de verbeelding geen aanduiding opgenomen. Horecabedrijven, in een andere horecacategorie van voornoemde Bijlage zijn op de verbeelding nader aangeduid. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde horecabedrijven als genoemd in categorie II van Bijlage 2 Staat van inrichtingen (horeca) mogelijk te maken indien deze ruimtelijk inpasbaar zijn.

Op de verbeelding is onderscheid gemaakt tussen de hoofdbebouwing en de zone achter deze hoofdbebouwing. Voor beide zones gelden andere bouwregels. Voor de hoofdbebouwing wordt de bestaande hoofdvorm van de bebouwing vastgelegd teneinde het bestaande afwisselende bebouwingsbeeld te waarborgen. Voor de zone achter de hoofdbebouwing is uitsluitend een maximale bouwhoogte bepaald, aangezien hier minder cultuurhistorische aspecten in het geding zijn en deze zone bovendien niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Voor het wonen geldt dat het wonen op de verdieping en daar waar het wonen op de begane grond is toegestaan is beperkt tot het bestaande aantal woningen.

Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - sociaal-cultureel centrum' opgenomen. Hier is tevens een sociaal cultureel centrum, inclusief een theater tot een maximale omvang van 300 m² toegestaan.

Detailhandel

Voor de gronden aan de Groenestraat 41 en de Holkerstraat 43a is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, niet zijnde een supermarkt of volumineuze detailhandel. Daarnaast is er ondergeschikte dienstverlening en horeca toegestaan. Tevens is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' het wonen op de verdieping(en) toegestaan.

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de goot- en bouwhoogte die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Maatschappelijk

Deze bestemmingen heeft betrekking op de locatie Vetkamp 28. Om verwarring over het bewonen en huisvesten van zorgbehoevenden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' te voorkomen, is de toelichting op dit punt in voorliggend bestemmingsplan verduidelijkt.

Tuin

De bestemming 'Tuin' heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd, een enkele, nader afgewogen, uitzondering daargelaten. Ook komt deze bestemming voor in combinatie met de bestemming 'Centrum - 1' teneinde waardevolle groene achtererven te kunnen behoeden tegen bebouwing en/of toenemende verharding.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan een groot deel van de binnenstad 'binnen de ring'. De inrichting is hier veelal afgestemd op het gebruik als voetgangerszone. Binnen deze bestemming is aangegeven, dat het Plein tevens gebruikt mag worden als evenemententerrein. Voorts zijn de grote openbare parkeervoorzieningen nader aangeduid.

Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de bestaande woningen, voor zover deze zijn gelegen buiten het centrumgebied. In de regels zijn aparte bepalingen opgenomen voor de toelaatbaarheid van bijgebouwen.

Voorts bevat het artikel een specifieke gebruiksregel waarin geregeld is dat splitsing van woonpanden in meerdere wooneenheden niet is toegestaan. Zie hiervoor ook de toelichting onder het kopje 'Centrum'.

Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen waar detailhandel, kantoren of een maatschappelijke voorziening is toegestaan op de begane grond.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud, de bescherming van de aanwezige archeologische waarden in de bodem, dan wel de te verwachten archeologische waarden in de bodem. Op de verbeelding is door middel van een aanduiding aangegeven welke 'specifieke vorm van waarde' aanwezig is.

Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Algemene afwijkingsregels

Hierin zijn regels voor het splitsen van panden ten behoeve van wonen opgenomen, conform de 'Parapluperziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn'.

Overige regels

Een correctie is aangebracht door middel van een administratieve bepaling. Dat betreft een aangepaste Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2). Via deze weg is die nieuwe Staat van bedrijfsactiviteiten ook aan de regels van het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' toegevoegd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Er zijn voor de gemeente aan de uitvoering van dit veegplan geen kosten verbonden waarvoor een specifiek onderzoek naar economische aspecten moet worden uitgevoerd. De correcties en nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn verwerkt hebben betrekking op particuliere percelen. Voor deze ontwikkelingen hoeft de gemeente Nijkerk geen maatregelen uit te voeren. Ook hoeft de gemeente geen aan- of verkopen te doen. Er is evenmin sprake van een bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). Overige kosten zijn op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dat specifieke plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

5.2 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.

5.2.1 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

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

5.2.2 Verslag zienswijzen

Van 17 december 2020 tot en met 28 januari 2021 heeft het ontwerpveegplan bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 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 Ontwerpveegplan bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018'; zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4.

Daarnaast is het plan ambtshalve voor één perceel aangepast. Deze ambtshalve aanpassing is eveneens in de notitie toegelicht.

De aanpassingen uit voornoemde notitie zijn in het bestemmingsplan verwerkt.