NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZE EN AMBTSHALVE AANPASSING ONTWERPVEEGPLAN BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD NIJKERK 2018

10 FEBRUARI 2021

Naam rapport:	Notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing Ontwerpveegplan bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018
Datum rapport:	10 februari 2021
Status:	ontwerp
Steller:	drs. J.W. Bomhof

1. Inleiding

In deze notitie is de zienswijze tegen het ontwerpveegplan bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 (ontwerpveegplan) samengevat, beoordeeld en beantwoord. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. Deze notitie maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het eerste veegplan Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Tevens was er aanleiding het veegplan ambtshalve op één punt aan te passen. Deze aanpassing is eveneens in deze notitie gemotiveerd en toegelicht.

2. Termijn

Het ontwerpveegplan heeft met ingang van 17 december 2020 tot en met 28 januari 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 16 december 2020 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpveegplan.

Nr.	Naam	Zaaknr. Brief	Datum ontvangst
1.	Reclamant	1064363	22 januari 2021

2. Ontvankelijkheid

Het ontwerpveegplan heeft met ingang van 17 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Voornoemde zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en in behandeling genomen.

3. Zienswijze, samenvatting, beoordeling en antwoord gemeente

Samenvatting zienswijze

Reclamant meldt dat hij er per toeval achter kwam dat medio december 2020 het eerste ontwerpveegplan voor de binnenstad ter inzage lag. Reclamant constateerde voorts dat dit plan voorzag in een wijziging van Holkerstraat 43-a. Dit adres is eigendom van familie van reclamant. Reclamant beschikt over een notariële volmacht om het familielid te vertegenwoordigen.

In de zienswijze merkt reclamant het volgende op:

1. Reclamant vraagt zich af of de gemeente heeft voldaan aan de publicatievereisten. Reclamant las namelijk bij toeval de publicatie. Reclamant is van mening dat het “publiek” niet is gekend in het plan ten aanzien van Holkerstraat 43-a.
2. Holkerstraat 43-a (sectie B nr. 2348) bestaat uit een winkelruimte op de begane grond (43-a genoemd) en een woning daarboven (43 genoemd). De winkel is in verhuurde staat. De huurder is WE-Link, gevestigd Holkerstraat 46, 3861 CE Nijkerk. De constatering van de gemeente dat het feitelijk gebruik “wonen” is, is onjuist. Reclamant verzoekt dan ook het veegplan aan te passen zodanig dat de bestemming in lijn blijft met het feitelijk gebruik.
   Voor het overige merkt reclamant op de achterliggende gedachte van het veegplan en het beleid van de gemeente daarin van harte te steunen. Niet uit te sluiten is dat reclamant (dan wel een nieuwe eigenaar van het perceel) op enig moment besluit de winkel om te vormen tot een woning.

Beoordeling gemeente

1. De gemeente heeft het bestemmingsplan bekend gemaakt volgens de daarvoor geldende wettelijke vereisten. Reclamant had op deze wijze kennis kunnen nemen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat reclamant terecht op kan merken dat ook hij persoonlijk geïnformeerd had moeten worden. Immers, alle belanghebbenden hebben in de voorbereiding meerdere keren een brief ontvangen over de aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan. Reclamant heeft deze informatie niet (tijdig) ontvangen. Na constatering van deze omissie heeft reclamant alsnog de gegevens ontvangen en is hem gewezen op de mogelijkheid gebruik te maken van het indienen van een zienswijze. Gelet hierop is reclamant in de procedure niet benadeeld en geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van de procedure van het veegplan.
2. Het perceel Holkerstraat 43-a heeft in het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 de bestemming ‘Detailhandel’. De gronden zijn er bestemd voor detailhandel, niet zijnde een supermarkt of volumineuze detailhandel, alsook ondergeschikte en daarbij behorende dienstverlening en horeca. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', is tevens een bedrijfswoning in het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Op het perceel Holkerweg 43a ontbreekt deze aanduiding.
   Het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Nijkerk 1’, vastgesteld op 28 juni 2012, voor het perceel kende aan het perceel eveneens een bestemming ‘Detailhandel’ toe. In dit bestemmingsplan was echter aan het perceel wel een aanduiding ‘wonen’ toegekend.

   Reclamant heeft ook aangegeven aan dat er op de verdieping al jaren gewoond wordt. Er is geen twijfel dat de verdieping op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 permanent bewoond werd. Evenmin is er twijfel dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het eerste ontwerpveegplan voor het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 op de verdieping permanent gewoond werd.
   In die zin bevat het geldende bestemmingsplan voor de binnenstad een fout en dient het perceel alsnog de functieaanduiding ‘wonen’ te krijgen. Daarmee wordt het wonen op de verdieping alsnog in dit plan geregeld.

Voor wat betreft de benedenverdieping stelt reclamant dat deze in gebruik is voor detailhandelsdoeleinden, waarbij de gebruiker WE-link is. WE-link is volgens hun eigen website een organisatie- en adviesbureau op het gebied van sportevenementen. Het bureau organiseert verschillende sportevenementen, ondersteunt bedrijven bij het implementeren en uitvoeren van sporttrajecten voor hun medewerkers en relaties, geeft advies over alle disciplines die komen kijken bij het organiseren van sportevenementen en ondersteunt diverse goede doelen in hun sportactiviteiten.

Geconstateerd is dat de benedenverdieping niet in gebruik is als detailhandel zoals gedefinieerd in het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt onder detailhandel het volgende verstaan: “het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel en volumineuze en perifere detailhandel”. Een organisatie- en adviesbureau is niet aan te merken als detailhandel.
Daar staat tegenover dat de begane grond evenmin in gebruik is voor woondoeleinden, zoals de regeling in het eerste veegplan voor de begane grond voorstelt. Het feitelijk gebruik is dat het organisatie- en adviesbureau het pand gebruikt voor haar werk.

Het is vaste jurisprudentie dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Bestaand legaal gebruik dient uit een oogpunt van rechtszekerheid in het algemeen dienovereenkomstig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet het met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Dit kan eventueel zonder medewerking van de huidige eigenaar (onteigening). Bij de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de kosten van het wegbestemmen (uitkoop of planschade) zijn gedekt.

Met de vaststelling van de detailhandelstructuurvisie hecht de raad waarde aan het concentreren van de detailhandel in het kernwinkelgebied van de binnenstad van Nijkerk. De uitkomst van dit beleid is dat detailhandelsbestemmingen buiten dit kerngebied geleidelijk aan moeten wijzigen naar andere wenselijke bestemmingen om daarmee de (her)vestiging van detailhandel buiten het kerngebied te voorkomen.
De uitvoering van dit beleid mag er echter niet toe leiden dat de raad gevestigde rechten en belangen van eigenaren schaadt. Bovendien is destijds in de besluitvorming geen krediet beschikbaar gesteld om de juridisch-planologisch uitvoerbaarheid bij dit soort bestemmingswijzigingen te verzekeren.

Derhalve wordt de bestemming op het perceel teruggezet naar ‘Detailhandel’, conform de zienswijze van reclamant. Tegelijkertijd treedt de gemeente in overleg met de eigenaar om tot een wenselijke regeling voor de begane grond te komen die of overeenkomstig de feitelijke situatie is of uitgaat van het feit dat er over enkele jaren op de begane grond toch gewoond gaat worden.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpveegplan bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	De verbeelding bij het ontwerpveegplan is op de volgende punten voor dit perceel als volgt aangepast: 1. het bestemmings- en bouwvlak is gewijzigd van 'Wonen' naar 'Detailhandel', conform het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018; 2. het bestemmings- en bouwvlak voor het pand is voorzien van de functieaanduiding wonen, zodat het wonen op de verdieping geregeld is.
Regels	Artikel 6.1.b 'Bestemmingsomschrijving' is aangepast door het begrip 'bedrijfswoning' te wijzigen in 'wonen', conform de functieaanduiding op de verbeelding.
Toelichting	De voorgestelde aanpassing voor Holkerstraat 43a wordt geschrapt.

4. Ambtshalve aanpassing

Ten tijde van de procedure is er in het bestemmingsplan Binnenstad één fout geconstateerd. Deze fout geeft aanleiding dit veegplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het perceel Kleterstraat 14 heeft in het geldende bestemmingsplan 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 is dus al vele jaren in gebruik als woning. De verbeelding is aangepast waardoor in voorliggend veegplan de bestemming weer in overeenstemming is gebracht met het feitelijk gebruik.
Met deze aanpassing biedt het veegplan op het perceel tevens de mogelijkheid 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.

4.1 Verbeelding

Verbeelding	De verbeelding bij het ontwerpveegplan is voor dit perceel als volgt aangepast: Aan het perceel Kleterstraat 14 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan' toegevoegd.
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Op verschillende plekken in de toelichting is aangepast door toevoeging van het perceel Kleterstraat 14. Daarbij is gemotiveerd dat ten onrechte het perceel geen specifieke aanduiding 'wonen op de begane grond is toegestaan' heeft gekregen. Al in het voorheen geldende bestemmingsplan beschikte het perceel over een woonbestemming. Het hele pand op het perceel is dus al vele jaren in gebruik als woning.