bestemmingsplan

Gemeente Nijkerk 2022, veegplan

Gemeente Nijkerk

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0267.BP0182-0002*
Datum:	*11 november 2022*
Contactpersoon Buro SRO:	*H.J.M. van Arendonk*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210448*
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 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Geldende bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6
2 Planbeschrijving 7
2.1 Verleende omgevingsvergunningen 7
2.2 Nieuwe ontwikkelingen 11
2.3 Correcties geldende bestemmingsplan 13
3 Haalbaarheid 24
4 Juridische planopzet 25
4.1 Algemeen 25
4.2 Verbeelding 25
4.3 Planregels 25
4.4 Wijze van bestemmen 25
5 Uitvoerbaarheid 27
5.1 Economische uitvoerbaarheid 27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op verschillende locaties in de kernen (met uitzondering van Binnenstad Nijkerk) en de bedrijventerreinen in de gemeente Nijkerk, waarvoor in afwijking van het geldend planologisch regime omgevingsvergunningen zijn verleend of nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Naast de bovengenoemde locaties heeft het voorliggende bestemmingsplan betrekking op de enkele correcties binnen geldende bestemmingsplannen.
Ook is het detailhandelsbeleid van de gemeente uit de 'Detailhandelsstructuurvisie 2019- 2025 Gemeente Nijkerk' verwerkt, waarbij bestemmingen van diverse locaties buiten de concentratiegebieden worden aangepast. Daarnaast wordt in het voorliggende veegplan de op 23 september 2021 vastgestelde nota 'Actualisering PDV-beleid Regio Foodvalley' verwerkt. Daarbij wordt een concentratiegebied voor perifere detailhandel vastgelegd op delen van bedrijventerrein Watergoor/Arkervaart-West ten noordwesten van Nijkerk.

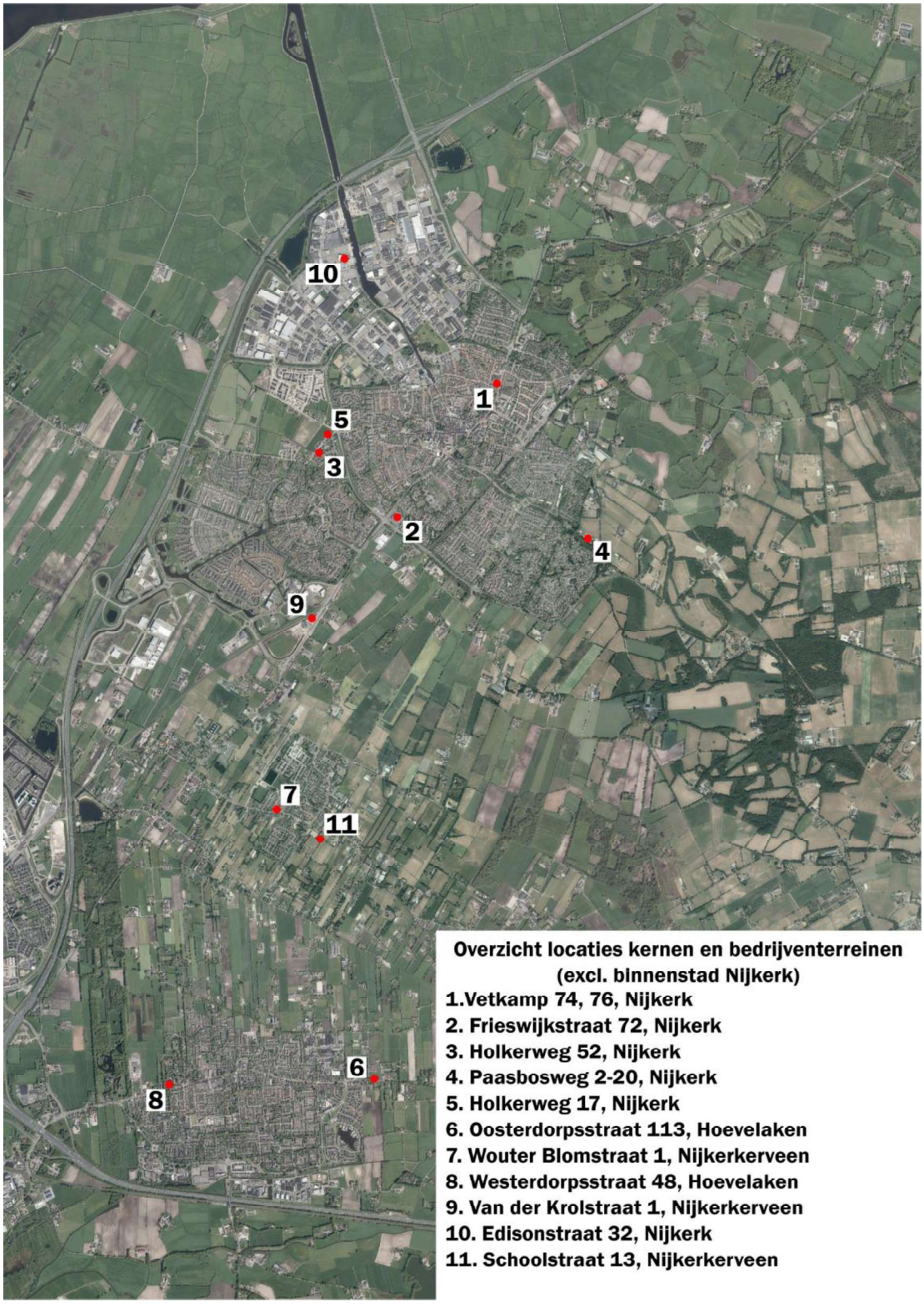
Het doel van dit bestemmingsplan is het geven van een actueel en correct beeld van de functies en een kader waaraan (toekomstige) aanvragen voor omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst. Door de verschillende locaties in één bestemmingsplan op te nemen, hoeft slechts eenmaal een bestemmingsplanprocedure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

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat, met uitzondering van de over de gemeente verspreid liggende groenstroken, uit diverse locaties in de kernen (met uitzondering van Binnenstad Nijkerk) en de bedrijventerreinen in de gemeente Nijkerk.
Het betreft de volgende locaties:

1. Vetkamp 74-76, Nijkerk
2. Frieswijkstraat 72, Nijkerk
3. Holkerweg 52, Nijkerk
4. Paasbosweg 2-20, Nijkerk
5. Holkerweg 17, Nijkerk
6. Oosterdorpsstraat 113, Hoevelaken
7. Wouter Blomstraat 1, Nijkerkerveen
8. Westerdorpsstraat 48, Hoevelaken
9. Van der Krolstraat 1, Nijkerkerveen
10. Edisonstraat 32, Nijkerk
11. Schoolstraat 13, Nijkerkerveen

Op de volgende afbeelding is de ligging van deze verschillende locaties weergegeven.



Kaart ligging locaties

Naast de wijzigingen voor de specifieke locaties, heeft onderhavig bestemmingsplan betrekking op correcties in de regels en op de verbeelding van geldende bestemmingsplannen en op het verwerken van het nieuwe detailhandelsbeleid en van het nieuwe beleid voor perifere detailhandel.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor de locaties die deel uitmaken van het plangebied gelden diverse planologische regimes. In de volgende tabel is voor elke locatie het geldende bestemmingsplan weergegeven.

	Locatie	Planologisch regime	Vastgesteld
1.	Vetkamp 74-76, Nijkerk	Nijkerk 1	28 juni 2012
2.	Frieswijkstraat 72, Nijkerk	Nijkerk 1	28 juni 2012
3.	Holkerweg 52, Nijkerk	Nijkerk 2	25 april 2013
4.	Paasbosweg 6-20, Nijkerk	Nijkerk 1	28 juni 2012
5.	Holkerweg 17, Nijkerk	Nijkerk 2	25 april 2013
7.	Oosterdorpsstraat 113, Hoevelaken	Hoevelaken 2014	19 februari 2015
7.	Wouter Blomstraat 1, Nijkerkerveen	Nijkerkerveen en Holkerveen	19 augustus 2015
8.	Westerdorpsstraat 48, Hoevelaken	Hoevelaken 2014	19 februari 2015
9.	Van der Krolstraat 1, Nijkerkerveen	Nijkerk 2	25 april 2013
10.	Edisonstraat 32, Nijkerk	Bedrijventerrein 1	28 juni 2012
11.	Schoolstraat 13, Nijkerkerveen	Nijkerkerveen en Holkerveen	19 augustus 2015

Naast de bovengenoemde locaties heeft het voorliggende bestemmingsplan betrekking op de enkele correcties binnen geldende bestemmingsplannen. De navolgende tabel toont hiervan een overzicht.

Planologisch regime	Vastgesteld
Bestemmingsplan Nijkerk 1	28 juni 2012
Bestemmingsplan Nijkerk 2	25 april 2013
Bestemmingsplan Hoevelaken 2014	19 februari 2015
Bestemmingsplan Deelplan 1a Nijkerkerveen	18 april 2019
Bestemmingsplan Hoevelaken-Noord	31 mei 2012
Bestemmingsplan Arkemheen, Nijkerk	20 december 2012
Bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk	15 oktober 2020
Bestemmingsplan Bedrijventerrein 1	28 juni 2012
Bestemmingsplan Bedrijventerrein 2	31 mei 2012

Voor de verschillende groenstroken die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan gelden eveneens verschillende bestemmingsplannen, waaronder ook al enkele van de genoemde bestemmingsplannen. Deze worden hier niet uitputtend genoemd.

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 overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Verleende omgevingsvergunningen

2.1.1 Vetkamp 74-76, Nijkerk

Op 19 oktober 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van zes appartementen op het perceel Vetkamp 74, 74A,74B, 76,76A en 768 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie
B, nummer 5721. De nieuwbouw van zes appartementen is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1' planologisch niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling 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 17 september 2019 definitief verleend.

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, maximum goot- en bouwhoogten en maximum aantal wooneenheden (6) vastgelegd. Daarnaast heeft een deel van het perceel de bestemming 'Tuin' gekregen. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, met 'specifieke vorm van waarde - 10'.



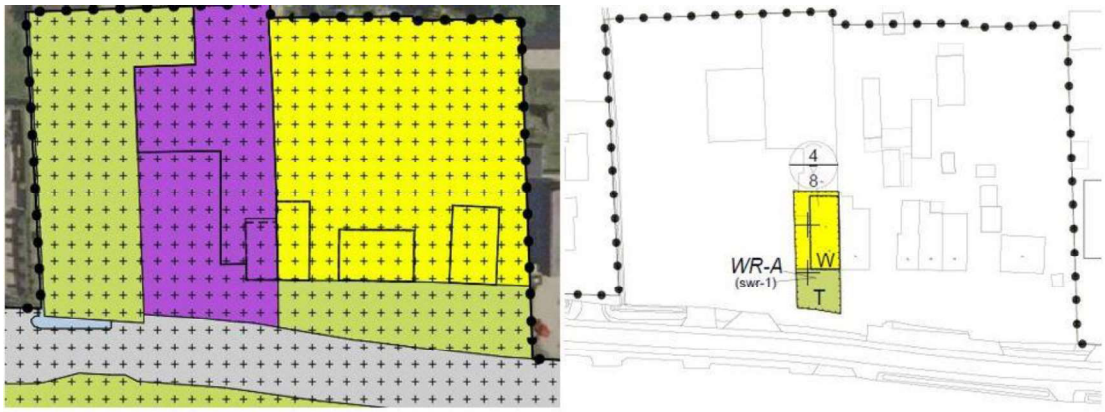
Voor Na

2.1.2 Oosterdorpsstraat 113, Hoevelaken

Op 11 oktober 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning op het perceel Oosterdorpsstraat 113 in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie B, nummer 2691. De beoogde ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' planologisch niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling 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 2. De vergunning is op 11 februari 2020 definitief verleend.

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 maximum goot- en bouwhoogten vastgelegd. Daarnaast heeft een deel van het perceel de bestemming 'Tuin' gekregen. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, met 'specifieke vorm van waarde - 1'.



Voor Na

2.1.3 Frieswijkstraat 72, Nijkerk

Aan de Frieswijkstraat 72 in Nijkerk is een supermarkt gevestigd. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie B, nummer 9881. Op 15 maart 2019 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden en renoveren van de supermarkt. Daarnaast is op 19 juni 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de laad- en losruimte. De beoogde ontwikkelingen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1' planologisch niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling 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 op beide aanvragen positief beslist, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3 en 4. De vergunning voor het uitbreiden en renoveren van de supermarkt is op 3 juni 2019 verleend. Op 13 november 2019 is de vergunning verleend voor het verbouwen van de laad- en losruimte.

Daarnaast is van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' een verduidelijking van de regels van de bestemming 'Detailhandel' nodig. In de regels wordt namelijk het gebruik van de verdieping niet gespecifieerd, hierdoor ontstaat de planologische mogelijkheid het winkelvloeroppervlak te vergroten. Middels het voorliggende bestemmingsplan worden het gebruik en de oppervlakte opnieuw vastgelegd.

Vertaling in bestemmingsplan
In het voorliggende veegplan zijn beide verleende omgevingsvergunningen ingepast in het geldende bestemmingsplan. Het huidige bouwvlak is daarbij opnieuw vastgelegd, afgestemd op de verleende omgevingsvergunningen. Daarnaast is in de regels bepaald dat een supermarkt uitsluitend op de begane grond mag worden gerealiseerd en dat de winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) niet mag uitbreiden ten opzichte van de winkelvloeroppervlakte dat ten tijde van de terinzagelegging van het onderhavige veegplan aanwezig was.
Verder wordt de laad- en losruimte aangeduid op de verbeelding (functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - laad- en losruimte'), waarbij geregeld is dat hier uitsluitend een laad- en losruimte is toegestaan.



Voor Na

2.1.4 Schoolstraat 13, Nijkerkerveen

Op 16 maart 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 3 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G, nummer 4598 (nu: Schoolstraat 13). De beoogde ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen' planologisch niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen is met een ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief sluit aan bij het op 18 februari 2021 vastgestelde bestemmingsplan 'De Goede Woning', dat eveneens in woningbouw voorziet.

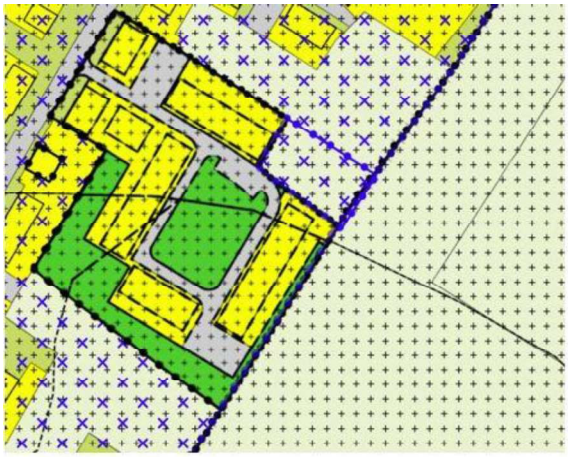


Nieuwe situatie, plangebied rood omlijnd, met plan De Goede Woning (bron: Ruimtelijke onderbouwing woningbouw Schoolstraat Nijkerkerveen, SPA WNP ingenieurs, d.d. 16 maart 2022)

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief beslist op de aanvraag, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6. De vergunning is op 6 september 2022 verleend.

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' toegekend, met een bouwvlak met het maximum aantal wooneenheden (3) en maximum goot- en bouwhoogten (resp. 3 en 8 m). Daarnaast heeft een deel van het perceel de bestemming 'Tuin' gekregen. De ontsluitingsweg en het parkeerterrein zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Hierbij is ook een aansluitend gebied meegenomen in de verkeersbestemming, zodat het initiatief aansluit op het geldende bestemmingsplan.
Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, met 'specifieke vorm van waarde - 2'.



Voor



Na

2.2 Nieuwe ontwikkelingen

2.2.1 Diverse groenstroken

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

- Amandel 36, Nijkerk
- Grashof 39, Nijkerk
- Horstweg 13, 15 en 17, Hoevelaken
- Kardinaal Alfrinklaan 139, Nijkerk
- Meester Folkertsstraat 27, 29, 31 en 33, Nijkerkerveen
- Nassaulaan 29, Hoevelaken
- Nieuwe Kerkstraat 40 en 40A, Nijkerkerveen
- Rubenslaan 15, Nijkerk
- Talmastraat 11, 17 en 24, Nijkerkerveen
- Van 't Hoffstraat 40, Nijkerk
- Vrouwenweg 29, Nijkerkerveen
- Willem Alexanderdreef 25, Hoevelaken

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 en in aansluiting op de aangrenzende planologische situatie, gewijzigd in een tuinbestemming of woonbestemming zonder bouwvlak. In het geval van Vrouwenweg 29 Nijkerkerveen wordt tevens de bestemming 'Groen' gehanteerd. Daarnaast hebben de percelen Talmastraat 11, 17 en 24 in Nijkerkerveen en Van 't Hoffstraat 40 betrekking op resp. de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Kantoor'.

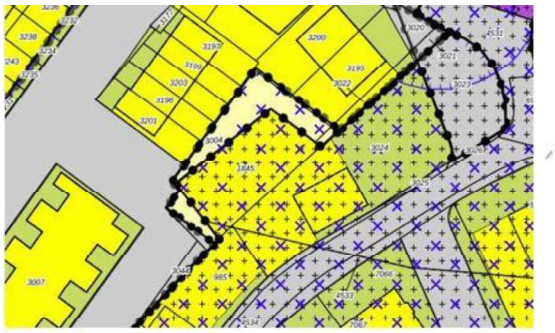
2.2.2 Holkerweg 17, Nijkerk

Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Doornsteeg, De Hofstee' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 50 woningen aan de noordkant van de Doornsteeg, nabij het perceel Holkerweg 17, mogelijk. Om de ontsluiting van een aantal woningen uit het plan ‘De Hofstee’ te verbeteren, maakt dit bestemmingsplan ook de reconstructie van de kruising van de Doornsteeg met de Holkerweg mogelijk. Met de reconstructie van het kruispunt is inmiddels gestart. Voor die reconstructie waren gronden aan de oostzijde van het perceel Holkerweg 17 noodzakelijk. Er heeft daarom een grondruil plaatsgevonden, waarbij de eigenaar als compensatie voor die ingebrachte gronden, gronden aan de noordwestzijde van het perceel heeft gekregen. Daarnaast is in dat kader overeengekomen dat op deze gronden een vrijstaande woning gebouwd mag worden.

Vertaling in bestemmingsplan
In dit veegplan wordt de planologisch-juridische regeling opgenomen om de bouw van deze woning mogelijk te maken. In de bijlagen bij dit veegplan is een ruimtelijke onderbouwing met de uitgevoerde onderzoeken opgenomen: zie bijlagen bij toelichting, bijlage 5. Met deze onderbouwing wordt de uitvoerbaarheid van de bouw van de woning aangetoond.
Aan het betreffende perceel is de bestemming 'Wonen' toegekend, met een bouwvlak en de maximum goot- en bouwhoogten van resp. 3 en 8 m. Daarnaast heeft een deel van het perceel de bestemming 'Tuin' gekregen.
Tevens bevat dit veegplan een specifieke voorwaardelijke verplichting voor dit perceel. Uit ecologisch onderzoek blijkt namelijk dat niet uit te sluiten is dat er bepaalde diersoorten aanwezig zijn. Daarom is met deze voorwaardelijke bepaling nu geregeld dat, vanuit het oogpunt van de soortenbescherming, de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning uitsluitend kan worden verleend indien:

a. uit aanvullend onderzoek blijkt dat in het plangebied de aanwezigheid van huismussen, zwaluwen en/of vleermuizen kan worden uitgesloten, danwel
b. indien de aanwezigheid van een of meer van deze soorten wel wordt aangetoond, maatregelen worden genomen waardoor de duurzame instandhouding van de desbetreffende soort(en) gewaarborgd blijft.

Hiervoor is de functie-aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' opgenomen.



Voor



Na

2.3 Correcties geldende bestemmingsplan

2.3.1 Bestemmingsplan Nijkerk 1

Paasbosweg 6-20, Nijkerk

De percelen aan de Paasbosweg 2 t/m 20 en Oude Barneveldseweg 85 zijn bedrijfsmatig in gebruik. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1' geldt ter plaatse de bestemming 'Kantoor'. De voorganger van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' was het bestemmingsplan 'Beulekamp II'. In de 3e herziening van dit bestemmingsplan was bij alle percelen een bedrijfswoning toegestaan. De mogelijkheid tot een bedrijfswoning is met de inwerkingtreding van bestemmingsplan 'Nijkerk 1' alleen opgenomen op het perceel Paasbos 2-4 en Oude Barneveldseweg 85: alleen de bouwvlakken van deze percelen zijn voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Voor de percelen Paasbos 6 t/m 20 is deze mogelijkheid echter komen te vervallen, vermoedelijk omdat hier op dat moment al geruime tijd geen sprake meer was van bewoning. Deze planologische mogelijkheid had echter niet wegbestemd moeten worden.

Vertaling in bestemmingsplan

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de omissie hersteld door op de verbeelding binnen de bouwvlakken van de bestemming 'Kantoor' van de percelen Paasbosweg 6 t/m 20 de functieaanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - 2' conform het geldende bestemmingsplan overgenomen.



Voor Na

Aanpassingen in de regels

- Binnen de bestemming 'Wonen', uit het bestemmingsplan 'Nijkerk 1', wordt in artikel 29.2.2 sub c aangegeven dat: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt dat per woning 1 vrijstaand bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m².'* De woorden *'dan wel'* zijn alleen niet correct. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.1 sub 1 wordt dit in de regels gecorrigeerd. Artikel 29.2.2 sub c wordt in het volgende gewijzigd: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt dat per woning 1 vrijstaand bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m² .'*

- In artikel 4.1 is bepaald dat de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten. Hierdoor worden horeca-activiteiten die voorkomen op de lijst 'Staat van bedrijfsactiviteiten' niet uitgesloten. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.1 sub 2 wordt alsnog in de regels bepaald dat horeca niet is toegestaan.

2.3.2 Bestemmingsplan Nijkerk 2

Van der Krolstraat 1, Nijkerkerveen

Bij realisatie van het nieuwe Jaap van der Krol Bad in Nijkerkerveen is een aarden wal aangelegd langs de Amersfoortseweg en de spoorlijn Amersfoort - Nijkerk. In het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 2' geldt ter plaatse van de aarden wal de bestemming 'Gemengd'. Een aarden wal is echter niet mogelijk binnen deze bestemming, waardoor de aarden wal op dit moment in strijd is het met geldende bestemmingsplan.

Vertaling bestemmingsplan

Deze omissie wordt hersteld door ter plaatse van aarden wal de bestemming 'Gemengd' te wijzigen in de bestemming 'Groen'.
Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - 8' conform het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Holkerweg 52, Nijkerk

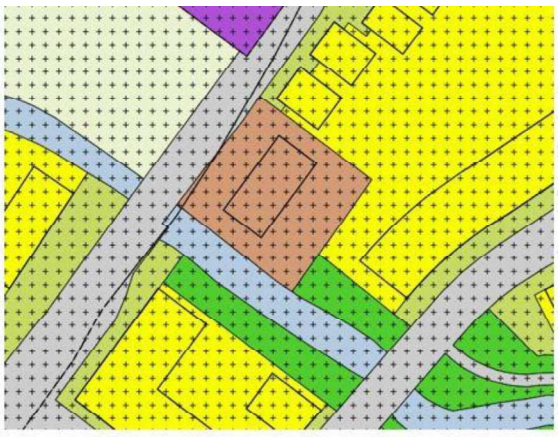
Aan de Holkerweg 52 in Nijkerk is een dierenartsenkliniek gevestigd. In 2007 is er een vergunning verleend voor de uitbreiding van het hoofdgebouw aan de achterkant. In 2010 is er vergunning verleend voor de realisatie van een bijbehorend bouwwerk. Vervolgens is er vanwege ruimtegebrek een opbouw ten behoeve van een kantoorruimte op het uitgebreide deel van het gebouw gerealiseerd.

De uitbouw is echter per abuis binnen het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 2' buiten het bouwvlak komen te liggen. Tevens is een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de dierenartsenpraktijk niet meegenomen. Hierdoor is zowel de uitbouw, de opbouw en het bijbehorend bouwwerk in strijd met het geldende bestemmingsplan.

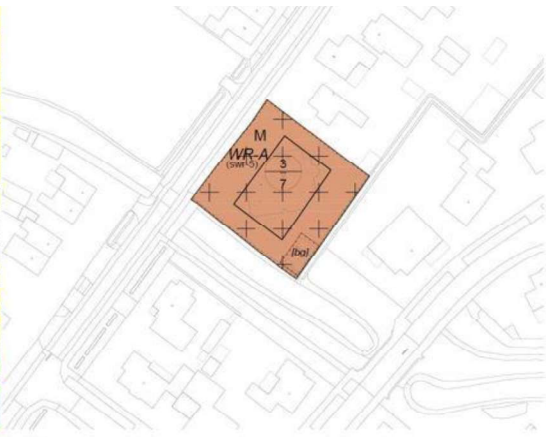
Vertaling in bestemmingsplan

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de omissie hersteld door op de verbeelding binnen de bestemming 'Maatschappelijk' het bouwvlak te verruimen. Ter plaatse van het bijbehorend bouwwerk zal de aanduiding 'bijgebouw' worden opgenomen. Hiervoor zal worden geregeld dat uitsluitend het bestaande bijbehorende bouwwerk is toegestaan.

Daarnaast wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - 5' conform het geldende bestemmingsplan overgenomen.



Voor



Na

Aanpassing in de regels

- Binnen de bestemming 'Wonen', uit het bestemmingsplan 'Nijkerk 2', wordt in artikel 17.2.2 sub c aangegeven dat: "*de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt dat per woning 1 bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m²'* . De woorden *'dan wel'* zijn alleen niet correct. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.2 wordt dit in de regels gecorrigeerd. Artikel 17.2.2 sub c wordt in het volgende gewijzigd: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt dat per woning 1 bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m² .*'

2.3.3 Bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen

Wouter Blomstraat 1, Nijkerkerveen

De eigenaar van de woning aan de Wouter Blomstraat 1 in Nijkerkerveen heeft in het verleden het kadastrale perceel, gemeente Nijkerk, sectie G, nummer 4954 verworven van de gemeente. In het verleden waren de gronden in gebruik als openbaar plantsoen, inmiddels zijn de gronden in gebruik als zijtuin. Echter zijn de gronden per abuis niet dusdanig bestemd in het geldende bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen'.

Vertaling in bestemmingsplan

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de omissie hersteld door voor het kadastrale perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' op te nemen.
Daarnaast worden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - 6' conform het geldende bestemmingsplan overgenomen.



Voor Na

Aanpassing in de regels

- Binnen de bestemming 'Wonen', uit het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen', wordt in artikel 19.2.3 sub c aangegeven dat: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat per woning 1 bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m²'*. De woorden *'dan wel'* zijn alleen niet correct. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.3 wordt dit in de regels gecorrigeerd. Artikel 19.2.3 sub c wordt in het volgende gewijzigd: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat per woning 1 bijbehorend bouwwerk is toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 12 m².*'

2.3.4 Bestemmingsplan Hoevelaken 2014

Westerdorpsstraat 48, Hoevelaken

Aan de Westerdorpsstraat 48 in Hoevelaken is een vrijstaande woning gelegen. Volgens het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' gelden ter plaatse de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Per abuis is een deel van de aangebouwde garage met berging binnen de bestemming 'Tuin' komen te liggen, terwijl op de plankaart van het voorgaande bestemmingsplan genaamd 'Park Weldam 1993' ter plaatse de bestemming 'Wonen' geldt.

Vertaling in bestemmingsplan

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de omissie hersteld door op de verbeelding de bestemming 'Wonen' te verruimen in lijn met de mogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Park Weldam 1993'.



Voor Na

Aanpassing in de regels

- Binnen de bestemming 'Wonen', uit het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014', wordt in artikel 26.2.2 sub c aangegeven dat: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied (..)'*. De woorden *'dan wel'* zijn alleen niet correct. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.4 wordt dit in de regels gecorrigeerd. Artikel 26.2.2 sub c wordt het eerste deel van de bepaling in het volgende gewijzigd: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd*'.

2.3.5 Bestemmingsplan Deelplan 1a Nijkerkerveen

Aanpassing in de regels

- Er is geconstateerd dat de regels voor de bestemming 'Bedrijventerrein' zoals die zijn verwoord in artikel 3 van de regels van bestemmingsplan 'Deelplan 1a Nijkerkerveen' een tegenstrijdigheid bevat. Het gaat hierbij om artikel 3.1 en artikel 3.5.2, sub a die elkaar tegenspreken. De bedoeling van artikel 3.5.2, lid a dient te prevaleren. In artikel 3.1 sub b is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens wonen in een bedrijfswoning is toegestaan. Vanwege het woord *'tevens*' wordt het mogelijk om de gronden met bestemming 'Bedrijventerrein' en aanduiding 'bedrijfswoning' ook te gebruiken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. Echter is in artikel 3.5.2 sub a bepaald dat het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in strijd is met het bestemmingsplan. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.5 wordt dit in de regels gecorrigeerd door het woord '*tevens*' te vervangen door '*uitsluitend*' in artikel 3.1 sub b.

2.3.6 Bestemmingsplan Hoevelaken-Noord

Aanpassing in de regels

- Binnen de bestemming 'Wonen', uit het bestemmingsplan 'Hoevelaken-Noord', wordt in artikel 23.2.2 sub c aangegeven dat: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied'*. De woorden *'dan wel'* zijn alleen niet correct. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.6 wordt dit in de regels gecorrigeerd. Artikel 29.2.2 sub c wordt in het volgende gewijzigd: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd.*'

2.3.7 Bestemmingsplan Arkemheen, Nijkerk

Aanpassing in de regels

- Binnen de bestemming 'Wonen', uit het bestemmingsplan 'Arkemheen', wordt in artikel 6.2.2 sub c aangegeven dat: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied'*. De woorden *'dan wel'* zijn alleen niet correct. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.7 wordt dit in de regels gecorrigeerd. Artikel 29.2.2 sub c wordt in het volgende gewijzigd: *'de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het achtererfgebied wordt bebouwd.*'

2.3.8 Bestemmingsplan Nautenaseweg 2, Nijkerk

Aanpassing in de regels

- Binnen de bestemming 'Wonen', uit het bestemmingsplan 'Nautenaseweg 2, Nijkerk', wordt in artikel 5.2.1 sub d aangegeven dat: *'de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen*'. Een aantal bouwvlakken die zijn opgenomen op de verbeelding is echter op kortere afstand dan 3 m tot de zijdelingse perceelgrens gelegen. Hierdoor ontstaat een conflict met artikel 5.2.1 sub a, waarbinnen is aangegeven dat een gebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Derhalve is de bepaling in 5.2.1 sub d niet correct. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.9 wordt dit in de regels gecorrigeerd. Artikel 5.2.1 sub d wordt in het volgende gewijzigd: 'de *afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen'*.

2.3.9 Bestemmingsplan Bedrijventerrein 1

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 zijn 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 ook in werking is. Dit is vervolgens gerepareerd door in het 'Bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2020, 1' het bedrijf Damen Dredging gevestigd aan de

Edisonstraat 32 te Nijkerk toe te voegen aan de lijst met specifieke bedrijven. Echter is dit bestemmingsplan niet van kracht op het perceel Edisonstraat 32 in Nijkerk. En ook in de toelichting van dit bestemmingsplan is deze locatie niet opgenomen in het overzicht van alle locaties die zijn meegenomen.

Vertaling in bestemmingsplan
Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld door voor het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' met een bouwvlak op te nemen. Daarnaast zal de bestaande aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - wgh-inrichting' worden overgenomen en wordt de aanduiding 'bedrijf' toegevoegd. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' geldt dat bedrijven voor zover vermeld in de 'Lijst specifieke bedrijven Bedrijventerrein 1' uitsluitend ter plaatse van het aangegeven adres zijn toegestaan.
Verder wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - 5' en de gebiedsaanduidingen 'industrieterrein wgh' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' conform het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Aanpassingen in de regels

- Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1' wordt in artikel 5.1 sub a t/m e middels een aanduiding op de verbeelding bepaald dat bedrijven tot en met een bepaalde categorie zijn toegestaan. Er is verwarring ontstaan of ook bedrijven van categorie 1 zijn toegestaan doordat uit de regels blijkt dat bedrijven vanaf categorie 2 tot en met maximaal categorie 4.2 zijn toegestaan. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.8 wordt dit in de regels gecorrigeerd door ook bedrijven in categorie 1 mogelijk te maken.
- Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein', uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1' wordt in artikel 5.1 sub k bepaald dat kantoren welke een ondergeschikt onderdeel uitmaken van een op hetzelfde bouwperceel gevestigde bedrijf, die onlosmakelijk zijn verbonden aan dat bedrijf en die noodzakelijk zijn in het kader van de normale bedrijfsvoering van dat bijbehorende bedrijf, zijn toegestaan. Hierdoor worden zelfstandige kantoren die voorkomen op de lijst 'Staat van bedrijfsactiviteiten' niet uitgesloten. Middels een administratieve bepaling in artikel 22 lid 2.8 wordt alsnog in de regels bepaald dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

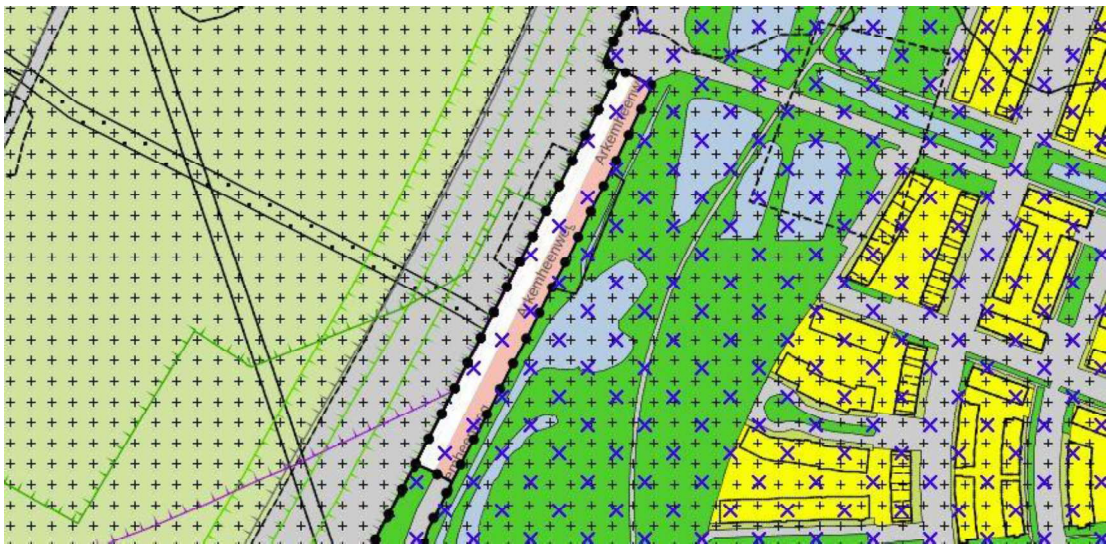
2.3.10 Doornsteeg fase 2, 1e uitwerkingsplan De Stegen

Hooiland
Hooiland is een betrekkelijk smalle ontsluitingsweg voor de woningen die aan Hooiland gebouwd zijn in Doornsteeg fase 2, uitwerking De Stegen.
Hooiland ligt parallel aan Doornsteeg. Doornsteeg is een al heel oude smalle weg die een aantal woningen aan Doornsteeg ontsluit. In het verleden is de afspraak gemaakt dat de Doornsteeg niet als ontsluitingsweg gebruikt mag worden door bewoners van de nieuwe woonwijk. Verder is de afspraak gemaakt dat de ontsluitingsweg langs de Doornsteeg maximaal drie meter breed wordt om te voorkomen dat de ontsluitingsweg uitnodigt er auto's te parkeren, omdat er op het eigen erf geen ruimte is (tweede auto, bezoekers).
Nu is gebleken dat Hooiland te smal in het uitwerkingsplan is opgenomen. De eigenaren van de woningen moeten op een normale en veilige manier er hun woning met de auto kunnen bereiken. Om deze reden is Hooiland met een breedte van vier meter aangelegd; één meter breder dan het bestemmingsplan met de verkeersbestemming er toestaat.

Vertaling in bestemmingsplan
Door middel van een verbreding van de bestemming 'Verkeer' over de gehele lengte van Hooiland van 3 naar 4 meter in het veegplan wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De extra meter gaat ten koste van de bestemming 'Groen' die er parallel aan het Hooiland loopt.
Naast deze correctie neemt de gemeente tevens een verkeersbesluit voor het instellen van het parkeerverbod aan Hooiland. Dit besluit maakt geen deel uit van dit plan.

2.3.11 Bestemmingsplan Arkerpoort

Een deel van de Arkemheenweg ten noorden van het bestemmingsplan 'Arkerpoort' is niet op www.ruimtelijkeplannen.nl terug te vinden. Het vermoeden bestaat dat er in het verleden wel een bestemmingsplan voor is opgesteld, maar dat deze niet is gedigitaliseerd. Daarmee is nu op www.ruimtelijkeplannen.nl een zogenaamde 'witte vlek' ontstaan, waar geen bestemmingsplan van kracht lijkt te zijn.



Deel Arkemheenweg als 'witte vlek' (bron; www.ruimtelijkeplannen.nl)

Vertaling bestemmingsplan
Het betreffende deel van de Arkemheenweg wordt voorzien van een bestemming 'Verkeer' en 'Groen', zoals dat ook in het aansluitende deel in het bestemmingsplan 'Arkerpoort' is gedaan. De verkeersbestemming is ontleend aan de regeling in het bestemmingsplan 'Arkerpoort', met dien verstande dat de bouwhoogte in de verkeersbestemming 8,5 m is.
Het deel van het plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de specifieke vorm van waarde – 8. Bovendien ook de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – toetsingsvlak VDF opnemen conform het consolidatieplan buitengebied. Je kunt voor de onderbouwing ook op dit plan terugvallen

2.3.12 Uitbouw op de 1e verdieping

In de bestemmingsplannen voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Holkerveen van de gemeente Nijkerk is binnen de woonbestemming een algemene regeling opgenomen voor de goot- en bouwhoogte van niet vrijstaande bijgebouwen. De regeling leidt op dit moment voor verwarring over uitbouwen op de eerste verdieping. Tot 2010 was dit door de ruimte in het bestemmingsplan toegestaan. Daarna zijn enkele begrippen en regels uit de bestemmingsplannen aangepast op de landelijke wetgeving, met als gevolg dat de ruimte voor het uitbouwen van een bestaande woning binnen het bouwvlak op de verdieping werd beperkt. Ten tijde van deze aanpassing zijn ook bouwvlakken geüniformeerd waardoor veel kleinen woningen over relatief grote bouwvlakken zijn gaan beschikken.

Sinds de aanpassingen dient een uitbouw van een bestaande woning binnen het bouwvlak getoetst te worden aan de regels die gelden voor bijbehorende bouwwerken. Deze regels bieden minder ruimte dan de regels die gelden voor hoofdgebouwen. Hierdoor is de ruimte om een verdieping op een uitbouw te plaatsen doorgaans zeer beperkt of niet aanwezig. Bij nieuwbouw wordt het gehele pand beoordeeld als hoofdgebouw, met als gevolg dat de ruimte binnen het bouwvlak ook op de verdieping volledig kan worden benut. Het verschil tussen de nieuwbouw- en de verbouwmogelijkheden is lastig te verhelpen, aangezien het reduceren van de bouwvlakken naar verwachting tot verscheidene verzoeken om tegemoetkoming in planschade zal leiden. Daarnaast komt de huidige wijze van bestemmen tegemoet aan de huidige stedenbouwkundige visie.

Voor een aanzienlijk aantal aanvragen is na 2010 medewerking verleend voor uitbouw op de eerste verdieping in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Er komen nog steeds regelmatig aanvragen om medewerking te verlenen aan een uitbouw op de eerste verdieping. Op dit moment is dit in strijd met de geldende bestemmingsplannen voor de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Holkerveen. Deze aanvragen leiden daarom op dit moment nog wel eens tot juridisch onhoudbare situaties doordat elders wel een vergunning is verleend. Daarnaast moet iedere aanvraag afzonderlijk afgewogen en beoordeeld worden. Derhalve is er behoefte aan consistent beleid op dit punt. Hierbij zal rekening worden gehouden met het verduurzamen van een woning en een goede afstemming met de directe omgeving. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze regeling.

Vertaling bestemmingsplan
Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een consistente regeling getroffen voor een uitbouw op de eerste verdieping. Hiervoor is aangesloten bij de regeling voor een uitbouw op de eerste verdieping zoals dat ook van toepassing is voor kern Hoevelaken. In het voorliggende bestemmingsplan wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - uitbouw op 1e verdieping' binnen een woonbestemming een uitbouw is toegestaan op een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. *de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;*
b. *de bouwhoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 meter.*

Daarnaast wordt geregeld dat een omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

2.3.13 Aanpassing detailhandelslocaties

Met dit veegplan vervallen enkele bestemmingen voor detailhandel en worden er enkele (afwijkings)regels geschrapt om (kleinschalige) detailhandelsactiviteiten te starten. Het betreffen voornamelijk bestemmingen en regels buiten het kernwinkelgebied van Nijkerk en Hoevelaken. Daarbij behoudt de bestaande detailhandel, ongeacht de vestigingslocatie, de huidige rechten.

De keuze om enkele detailhandelsbestemmingen en regels voor nieuwe detailhandelsactiviteiten te schrappen hangt samen met het gemeentelijk beleid voor detailhandel. Dit beleid is op 21 november 2019 door de gemeenteraad vastgesteld met de 'Detailhandelsstructuurvisie 2019- 2025 Gemeente Nijkerk'. De gemeente heeft met deze visie vastgelegd dat het grote waarde hecht aan een aantrekkelijk voorzieningenniveau en een gezond ondernemersklimaat. De sleutel om dit te bereiken ligt in het vitaal houden van de twee centrumgebieden Nijkerk en Hoevelaken. Om hier faciliterend in te zijn, voert de gemeente pro-actief beleid over twee sporen:

1. investeren in de centra van Nijkerk en Hoevelaken: innovatie en dynamiek binnen de compacte centra ruim baan geven om op deze wijze er voor te zorgen dat de bestaande kernwinkelgebieden beter worden beschermd;
2. het formuleren en naleven van een ruimtelijk ontwikkelingskader voor detailhandel dat ondernemers duidelijkheid en zekerheid biedt om te kunnen investeren op de gewenste locaties (dynamiek door beleid), onder andere door elders onbenutte detailhandelsmogelijkheden te laten vervallen bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening.

Met behulp van dit veegplan wordt aan dit laatste aspect uitvoering gegeven.

Naast dit ruimtelijk argument heeft de gemeente geconstateerd dat op enkele percelen met een bestemming ‘Detailhandel’ dergelijke activiteiten, soms al een langere periode, niet meer worden uitgevoerd. Met het schrappen van de detailhandelsbestemmingen wordt de nieuwe bestemming, in de

meeste gevallen 'Wonen', op deze percelen in overeenstemming gebracht met het werkelijke en feitelijke gebruik.

Vertaling in bestemmingsplan
Het gaat om een 10-tal locaties die in het voorliggende bestemmingsplan van een nieuwe bestemmingsregeling worden voorzien. In sommige gevallen wordt een woonbestemming toegekend, terwijl op andere locaties een gemengde bestemming wordt gehandhaafd, maar dan zonder de mogelijkheden voor detailhandel of volumineuze detailhandel.

Locaties waarbij de huidige gemengde bestemming wordt aangepast, zodanig dat ter plaatse geen (volumineuze) detailhandel meer is toegelaten:

- Bruins Slotlaan 84, Nijkerk (bestemming 'Gemengd - 2a', ontleend aan 'Gemengd - 2' uit bestemmingsplan 'Nijkerk 1');
- Westerdorpsstraat 73a-73b, Hoevelaken (bestemming 'Gemengd - 4a', ontleend aan 'Gemengd - 4' uit bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014');
- Kantemarsweg 20, Hoevelaken (bestemming 'Gemengd - 1a', ontleend aan 'Gemengd - 1' uit bestemmingsplan 'Hoevelaken-Noord');
- Oosterdorpsstraat 63, Hoevelaken (bestemming 'Gemengd - 2b', ontleend aan 'Gemengd - 2' uit bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014');
- Oosterdorpsstraat 154, Hoevelaken (bestemming 'Gemengd - 4a', ontleend aan 'Gemengd - 4' uit bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014');
- Parklaan 1, Hoevelaken (bestemming 'Gemengd - 2b', ontleend aan 'Gemengd - 2' uit bestemmingsplan 'Hoevelaken-Noord');
- Zuiderinslag 6-8, Hoevelaken (bestemming 'Gemengd - 5a', ontleend aan 'Gemengd - 5' uit bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014');
- Frans Tromplaan 1, Hoevelaken (bestemming 'Gemengd - 4a', ontleend aan 'Gemengd - 4' uit bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014').

Locaties die omgezet worden naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin':

- Nieuwe Kerkstraat 37, Nijkerkerveen;
- Oosterdorpsstraat 23, Hoevelaken.

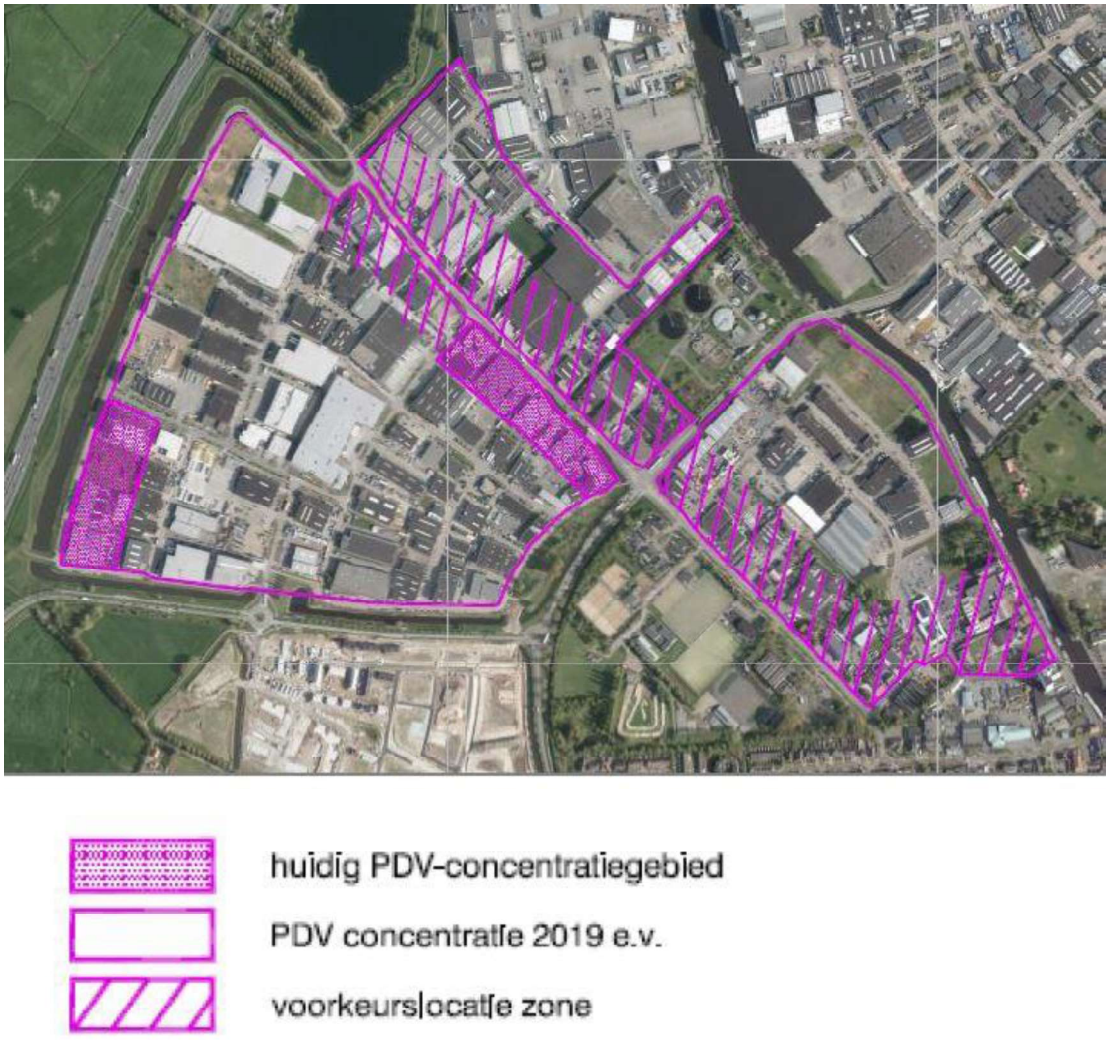
2.3.14 Aanpassing PDV-beleid

Op 23 september 2021 is de nota 'Actualisering PDV-beleid Regio Foodvalley' (rapport d.d. 11 september 2020) vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. Het betreft een actualisatie van het in 2016 vastgestelde beleid voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) / grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) in de acht gemeenten van Regio Foodvalley voor de periode tot en met 2018. Een actueel beleid speelt in op trends en ontwikkelingen en dient daarnaast als basis voor een sterke en toekomstbestendige detailhandelsstructuur. Het draagt daarmee bij aan het behoud van de leefbaarheid door leegstand in de binnenstedelijke winkelgebieden te voorkomen die mede als gevolg van PDV en GDV kan ontstaan. Door samen één lijn te trekken voeren de acht gemeenten hetzelfde beleid uit en maken hierover regionale afspraken. Met gezamenlijk PDV-/GDV-beleid kunnen in regionaal verband kansrijke ontwikkelingen worden ondersteund en structuurverstorende ontwikkelingen worden voorkomen.

PDV en GDV zijn vormen van detailhandel met een regionale uitstraling zodat keuzes in de ene gemeente consequenties kunnen hebben voor de andere gemeenten. Regionale afstemming over de grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) is daarbij niet meer aan de orde: dat is in de regio namelijk voorbehouden aan de centrale winkelgebieden. In het nieuwe beleid staat de afstemming over de perifere detailhandelsvestigingen (PDV) centraal.

Huidige situatie
Binnen de gemeente Nijkerk vormen een zone aan de Watergoorweg en een zone aan rijksweg A28 reeds een PDV-concentratiegebied.

Nieuwe situatie
In algemene zin wordt in de nota 'Actualisering PDV-beleid Regio Foodvalley' aangegeven dat de regio terughoudend dient te zijn ten aanzien van het aantal PDV-locaties in verband met versnippering. Door bij nieuwe en te verplaatsen perifere detailhandelsvestigingen in te zetten op een locatie binnen PDV-concentratiegebieden worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt en gestuurd. Daarbij wordt opgemerkt dat het PDV-concentratiegebied Watergoorweg op dit moment juist een ruimtegebrek heeft. Om ruimtelijke sturing vorm te geven is dit PDV-concentratiegebied in 2019 vergroot, met daarbinnen een voorkeurslocatie-zone rondom de as Watergoorweg. Deze afbakening is gekozen op basis van de ligging nabij andere perifere detailhandelsvestigingen, een goede bereikbaarheid, parkeergelegenheid, geschikte panden en zichtbaarheid. Het doel is om het aanbod aan perifere detailhandelsbedrijven in de zone 'PDV concentratie 2019 e.v.' te concentreren, in plaats van de versnippering die de afgelopen jaren is ontstaan. Het concentratiegebied in Nijkerk was te klein waardoor er veel gebruik is gemaakt van de standaard afwijkingsmogelijkheid in alle bestemmingsplannen. Een verruiming van het huidige PDV-concentratiegebied vergroot de kans om in te kunnen spelen op de gewenste dynamiek in de PDV. Hiermee wordt gekomen tot de gewenste concentratie binnen het PDV-concentratiegebied.



PDV-concentratiegebieden (Bron: Actualisering PDV-beleid Regio Foodvalley', d.d. 11 september 2020)

Randvoorwaarden (conform vaststellingsbesluit gemeente Nijkerk d.d. 23 september 2021)

1. De gemeente Nijkerk onderschrijft de bevinding dat de PDV-concentratiegebieden gethematiseerd dienen te blijven met de PDV-branches Wonen, Doe-het-zelf en Tuincentra, inclusief Tuinartikelen en Tuinmeubelen, aangezien deze branches elkaar versterken. Voor ABC (Automotive) en overige PDV-branches is de Regio Foodvalley terughoudend bij de uitbreiding van het aantal PDV-locaties om versnippering te voorkomen. Overige branches zijn voorbehouden aan de binnenstedelijke winkelgebieden.
2. Er wordt in de PDV-concentratiegebieden voor vestigingen in de PDV-branches een minimale maatvoering van 500 m² winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) per detailhandelsvestiging gehanteerd.
3. Er wordt bij winkels op PDV-concentratiegebieden vastgehouden aan een maximum aandeel branchevreemd van maximaal 15% van het winkeloppervlak, met een maximum van 150 m². Branchevreemd is hierbij als volgt gedefinieerd: *'assortiment dat qua aard van het product niet is toe te rekenen aan één van de drie PDV-branches Wonen, Doe-het-zelf en Tuincentra. De verkoop van branchevreemde producten moet gerelateerd zijn aan de bedrijfsactiviteiten'*.
4. De ontwikkeling van webshops en afhaalcentra wordt binnen de binnenstedelijke winkelgebieden ingepast. Afhaalcentra (ook wel pick up points genoemd) zijn ook in de PDV-concentratiegebieden mogelijk, maar dan alleen bij de bestaande perifere detailhandelsvestigingen. Voor uitzonderlijke nieuwe gevallen krijgen colleges een afwijkingsbevoegdheid voor een afhaalfunctie bij een webshop op een bedrijventerrein.

Vertaling in bestemmingsplan
Perifere detailhandel in de PDV-branches Wonen, Doe-het-zelf en Tuincentra, inclusief tuinartikelen en tuinmeubelen zal bij recht mogelijk worden gemaakt. Dat betreft uitsluitend in het PDV-concentratiegebied 2019; deze is als 'overige zone - perifere detailhandel' op de verbeelding aangegeven. Hiervoor is in artikel 22.2 onder 8 een administratieve bepaling opgenomen, met een bepaling voor het assortiment (de beoogde PDV-branches) en de minimale maatvoering. Ook wordt hierbij het maximum aandeel 'branchevreemd' geregeld (maximaal 15% van het winkeloppervlak, met een maximum van 150 m²), wat nu bij recht wordt toegestaan. Tevens is in verband hiermee een begrip toegevoegd voor 'perifere detailhandel', gebaseerd op de nota 'Actualisering PDV-beleid Regio Foodvalley', luidend: *'detailhandel die vanwege de omvang en aard van de volumineuze goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kan worden en die op een perifere locatie ligt'*.

Verder wordt geregeld dat uitsluitend binnen PDV-concentratiegebieden bij bestaande perifere detailhandelsvestigingen afhaalpunten zijn toegelaten.
Voor wat betreft de in de randvoorwaarden genoemde afhaalfunctie bij een webshop; daarvoor is in het geldende bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, maar deze is beperkt tot een levering via post of koeriersdiensten. In het voorliggende bestemmingsplan wordt opgenomen dat voor uitzonderlijke nieuwe gevallen ook levering aan consument via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk gemaakt wordt. Bij gebruik van de afwijkingsbevoegdheid vindt achteraf melding plaats in het Ambtelijk Overleg (AO).

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 bezien 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 Grootschalige 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:

Bedrijventerrein
Een aantal locaties heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Deze bestemmingsregeling is ontleend aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1'.

Detailhandel
Voor de gronden aan de Frieswijkstraat 72 is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Hierbinnen is het bouwvlak opnieuw vastgelegd, afgestemd op de verleende omgevingsvergunningen. Daarnaast is in de regels bepaald dat de winkelruimte van een supermarkt uitsluitend op de begane grond mag worden gerealiseerd, waarbij de huidige winkelvloeroppervlakte (w.v.o.) is vastgelegd in de regels. Tevens is de bijbehorende laad- en losruimte aangeduid.

Gemengd
Er zijn diverse bestemmingen 'Gemengd' opgenomen. Hierbij heeft een aanpassing van de geldende bestemming plaatsgevonden; de mogelijkheden voor detailhandel of volumineuze detailhandel zijn verwijderd. Verder zijn de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen.

Groen
De groenzones in het plangebied zijn veiliggesteld via de bestemming 'Groen'. De gebruikelijke gebruiksmogelijkheden worden geboden.

Kantoor
De locatie aan de Van 't Hoffstraat 40 heeft de bestemming 'Kantoor' gekregen. Deze bestemmingsregeling is ontleend aan het bestemmingsplan 'Nijkerk 2'.

Maatschappelijk
Deze bestemmingen heeft betrekking op de locatie Holkerweg 52 in Nijkerk. Deze bestemmingsregeling is ontleend aan het bestemmingsplan 'Nijkerk 2'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het bouwvlak verruimd. Ter plaatse van het bijbehorend bouwwerk is de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen. Hiervoor is geregeld dat uitsluitend het bestaande bijbehorende bouwwerk is toegestaan.

Tuin
Deze bestemming is dienstbaar aan de (woon-)bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Hier gelden de in de gemeente gebruikelijk bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Verkeer
Er zijn enkele gebieden toegevoegd waar de bestemming 'Verkeer' gaat gelden. Hier worden de gebruikelijk bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden.

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, waarbij de bepaling over de maximaal te bebouwen oppervlakte is bijgesteld.
In aanvulling daar op is voor het perceel Holkerweg 17, Nijkerk een voorwaardelijke verplichting opgenomen: de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan slechts verleend worden als voldaan is aan de voorwaarden vanuit de soortenbescherming.

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.

Administratieve bepalingen
Diverse correcties of aanvullingen zijn aangebracht door middel van een administratieve bepaling. Daarbij wordt gericht een fout hersteld of een aanvulling gedaan, waarbij de rest van de geldende bestemming in tact blijft.
Hierin is bijvoorbeeld ook het nieuwe perifere detailhandelsbeleid geregeld (in artikel 22.2.8 onder 3).

Overige zone - uitbouw op 1e verdieping
Deze regeling is er op gericht om -onder voorwaarden- een uitbouw op een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mogelijk te maken.

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

Het ontwerpveegplan heeft met ingang van 30 juni 2022 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
Binnen de gestelde termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. In de 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Gemeente Nijkerk 2022, veegplan' (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 7), zijn deze zienswijzen samengevat, beoordeeld en beantwoord. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het ontwerpveegplan. Ook wordt ingegaan op enkele ambtshalve wijzigingen.