

**NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPAN BINNENSTAD 2018**



28 augustus 2018

Naam rapport: Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2018
Datum rapport: 28 augustus 2018
Status: ontwerp
Steller: drs. J.W. Bomhof

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied heeft van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Een deel van de ingediende zienswijzen geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is er in de periode tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en nu een aantal andere zaken en ontwikkelingen die aanleiding geven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze nota bevat een overzicht met een, voor zover noodzakelijk, korte motivatie van deze ambtshalve wijzigingen die in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad zijn aangebracht. Daar waar in dit stuk wordt verwezen naar artikelnummers uit de regels betreft dit de nummering uit het ontwerpbestemmingsplan. In de vast te stellen versie kan de nummering afwijken.

Deze nota maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad 2018 van de gemeente Nijkerk.

2. Overzicht ambtshalve opmerkingen

2.1 Verbeelding

- Bestemming Synagogepad 14 is gewijzigd in bestemming **'Centrum' met de nadere specifieke aanduiding - wonen op de begane grond toegestaan**.
- Conform de geldende bestemming (zie Nijkerk 1) heeft het perceel Van Reenenpark 39, 39a en 39b de bestemming **'Detailhandel'** gekregen. De functieaanduiding **'bedrijf uitgesloten'** op de verbeelding ter plekke van het Van Reenenpark 39 is **geschrapt**. Tevens is de aanduiding **'wonen'** toegevoegd.
- Ter hoogte van de Vrijheidslaan 5b is voorzien in de **uitbreiding van parkeergarage Bonte Koe**. De gemeente heeft de gronden voor deze uitbreiding verworven ten behoeve van voornoemde uitbreiding.
- Ter hoogte van Venestraat 42 en 46 is de aanduiding **'bedrijfswoning'** toegevoegd. Argument hiervoor is het verworven recht uit het voorgaande bestemmingsplan **'Binnenstad 1999'**.
- Op de locatie Oranjelaan 8 is de aanduiding **'bedrijfswoning'** toegevoegd. Hiermee worden bestaande rechten verankerd in het plan. Deze vloeien voort uit de voorheen geldende regeling uit het bestemmingsplan **'Oranjewijk'**.
- De (vergunde) bebouwing aan de achterzijde Oranjelaan 10 (De Schakel), is op de verbeelding in het bouwvlak opgenomen.
- Aan het bouwvlak Spoorstraat 1a is de functieaanduiding voor een galerie toegevoegd. In het verleden lag er in het bestemmingsplan Oranjewijk de bestemming kantoor (1990). In 2015 is er een galerie opgericht.
- De dubbelbestemming **'Waarde - Cultuurhistorie'** is aangepast naar aanleiding van een nader intern onderzoek naar de cultuurhistorische waarden in de binnenstad op een aantal plaatsen aangepast. Zo ontbrak onder andere de zone tussen de Vrijheidslaan en Kleterstraat met daarin de Eierhal, evenals het gebied rond Brink 45 tegenover Huize de Brink. Bouwen op deze plaatsen beïnvloedt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, die voor een belangrijk deel bepaald worden door de aanwezige cultuurhistorische waarden.
- Op de verbeelding is aan de volgende adressen de specifieke bouwaanduiding **'gemeentelijk monument'** of **'rijksmonument'** toegevoegd, met de opmerking dat in bijgaande tabel **'R'** voor rijksmonument en **'G'** voor gemeentelijk monument staat:

Adres	Korte beschrijving	R. met nr. of G.	Datum plaatsing	Opmerking
Brede Beek, de	Waterloop, met kades, kademuren met inbegrip van balies, hekwerken e.d., beschoeiingen, taluds, bruggen en overkluizingen en trappen; tussen Frieswijkstraat en Arkervlaart	G.	28-2-2006	Uitgezonderd de delen die als rijksmonument (nr. 30979) beschermd zijn
Catharinastraat	Balustrade langs de beek aan oostzijde Catharinastraat, XVIII(?)	R. 30979	27-1-1970	ongenummerd
Kleterstraat 12	Complex van 3 panden, 18e eeuw	G.	14-12-2004	(vml. pastoriewoning)
Kleterstraat 16 en 18	Stadspand, begin 20e eeuw	G.	21-5-1996	
Kolkstraat – Koetsendijk	kaden met toebehoren van de beekloop tussen Kolkstraat en de Koetsendijk	R. 30979	27-1-1970	(zie: Catharinastr. nr.30979)
Langestraat 14	Winkelwoonhuis, herbouwd na verwoesting in Tweede Wereldoorlog, 1904-1941, P.H. van Lonkhuijzen	G.	15-12-2015	
Langestraat 18	Winkelwoonhuis, herbouwd na verwoesting in Tweede Wereldoorlog, 1904-1941, P.H. van Lonkhuijzen; terracottareliëf door Fabriek van Brouwer's Aardewerk.	G.	15-12-2015	
Molenplein 1	Eierhal, 1927, E. van Rootselaar	G.	17-12-2012	
Oosterstraat 18	Pand met klokgevel, ged. 1776	R. 31005	28-5-1974	
Oosterstraat 20	Stadig hoekpand, eind 19e eeuw	G.	21-5-1996	met Singel 45
Plein	Monumentale lantaarn, 1935	G.	3-9-1991	
Spoorstraat 1	Villa "Hoogstraten", 1903, E. Knevel	R. 523781	22-4-2002	
Van Reenenpark zonder nummer	Openbaar gebied ten westen van Kwadebeek	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 1	Helft van dubbel woonhuis, 1923, D. Bakker	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 2	Vml. politiebureau, gebouwd als marechassekazernes, 1921, Hendrik Bos	G.	22-1-2003	
Van Reenenpark 3	Helft van dubbel woonhuis, 1923, D. Bakker	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 4	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 5	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 6	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 7	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 8	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 9	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 10	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 11	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 12	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 13	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 14	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 15	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 16	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 17	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 18	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Van Reenenpark 19	Helft van dubbel woonhuis, 1921, Hendrik Bos	G.	10-11-2015	
Venestraat 33	Boerderij, ca. 1800	G.	3-9-1991	
Vetkamp 14 en 16	Woonhuizen, eind 19e eeuw	G.	21-5-1996	
Vetkamp 26	Woonhuis, verbouwd begin 20e eeuw, schuurgebouw, 1912	G.	21-5-1996	

- Voor Langestraat 37 is een postzegelplan opgesteld, waarin de splitsing van de woning op dit adres juridisch is geborgd. In het Bestemmingsplan Binnenstad zijn deze rechten overgenomen.
- Voor Singel 24 is een postzegelplan opgesteld, waarin de volgende aspecten juridisch zijn geborgd:
 - opnemen maximum bouwhoogte 9.5 en maximum goothoogte 5;
 - op het achter gelegen stuk op nemen aanduiding bg: bijgebouwen toegestaan;
 - op het vooraan gelegen stuk, op de verdieping zijn 4 appartementen toegestaan;
 - het parkeerterrein is nader aangeduid.
In het Bestemmingsplan Binnenstad zijn deze rechten overgenomen.
- Voor Frieswijkstraat 2-4 is een wijzigingsplan Nijkerk-Binnenstad 1999 opgesteld, waarin een maximum bouwhoogte van 10 m en maximum goothoogte van 6 m juridisch zijn geborgd. In het Bestemmingsplan Binnenstad zijn deze rechten overgenomen.
- Voor Langestraat 50-52 is een postzegelplan opgesteld, waarin de maximum bouwhoogte op 12 m en de maximum goothoogte op 9 m juridisch zijn geborgd. In het Bestemmingsplan Binnenstad zijn deze rechten overgenomen.
- Voor Venestraat 12-14 is een postzegelplan opgesteld, waarin is vastgelegd dat 'wonen op de verdieping niet toegestaan' is. In het Bestemmingsplan Binnenstad is deze juridische bepaling overgenomen.

- In de verbeelding zit een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 01' bij de Smidshof en daarbij bestemming 'Wonen' of 'Centrum'. Deze bouwaanduiding staat voor 'onthefving maximale bouwhoogte uitgesloten'. **De verbeelding is gewijzigd naar 'specifieke bouwaanduiding - onthefving maximale bouwhoogte uitgesloten'**. De verklaring is opgenomen in artikel 25.2.1a.
- Op een zevental plaatsen in het ontwerp is aan de gronden de aanduiding 'horeca' meegegeven, naast een aanduiding horeca tot en met categorie 1A, 1B of horeca tot en met categorie 2. **De aanduiding 'horeca' is op deze zeven locaties geschrapt, om dubbele regelgeving te voorkomen.**
- Op de gronden Venestraat 26 is de functieaanduiding 'wonen op de begane grond toegestaan' **geschrapt**, omdat deze regeling niet voor de bestemming 'Kantoren' van toepassing is.
- De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan' op de gronden behorend bij het woongebouw Vrijheidslaan 8-16 is op de verbeelding **geschrapt**, omdat deze functie er al bij recht in de bestemmingsomschrijving mogelijk is gemaakt.
- Ter hoogte van de Groenestraat 41/39 is het **bouwvlak binnen de bestemming 'Detailhandel' geschrapt**. Ter plaatse is uitsluitend een in-/uitrit aanwezig.
- Aan de zijde Torenstraat is het **bestemmingsvlak 'Gemengd - Uit te werken' met één tot anderhalve meter verruimd**, zodat er aan de voorzijde voldoende buitenruimte is voor het te realiseren bouwplan.
- De bestemming Havenstraat 2 op de hoek met de Commissaris van Heemstrastraat is **gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'** conform het bestaande gebruik. Het **bouwvlak is iets verruimd** conform de bestaande bebouwde situatie.
- Het ontwerp van het bestemmingsplan bevatte nog één wijzigingsgebied met wijzigingsregels ter hoogte van de Commissaris van Heemstrastraat en Torenstraat. Deze **wijzigingsbevoegdheid is geschrapt** uit het bestemmingsplan. Een eventueel bouwplan voor het gebied van de verbeelding zal via een afzonderlijk planologisch besluit geregeld moeten worden.

Regels

- Artikel 2.1f is als volgt aangepast:
2.1f de inhoud van een bouwwerk
 boven de begane grondvloer, tussen de binnenwerkse gevelvlakken, **woningscheidende smuren** en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, exclusief kelders;
- In artikel 3.1h is 'nutsvoorzieningen' gewijzigd in '**nutsvoorziening**', conform de aanduiding op de verbeelding.
- In artikel 3.2.1 is de regel '**in afwijking van het bepaalde onder c en d mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogtes;**' toegevoegd teneinde de bestaande rechten ter plaatse van Vrijheidslaan 21 te respecteren.
- In de artikelen 3.6.2, 6.4.2, 8.5.2, 9.5.2 en 27.2.1 is de komma na waarden in de regel "de mate waarin waarden die het bestemmingsplan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;" **geschrapt**. Wat 'na waarden' volgt is een beperkende bijzin.
- In artikel 4.1 is de regel onder '**k**' **geschrapt**, omdat in deze bestemming geen afzonderlijke aanduiding voor een "bedrijfswoning", aan de orde is en dus ook niet nodig is.
- In artikel 4.1 is de regel onder '**r**' **geschrapt**, omdat in deze bestemming geen afzonderlijke aanduiding voor 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstallen', nodig is.

- In artikel 4.1 'Bouwregels is toegevoegd dat **'kantoren' zijn toegestaan tot een maximum van 150 m², tenzij de bestaande situatie reeds meer is.**
- In artikel 4.2.2 is de regel "bij (bestaande) woningen" vervangend door "bij (bestaande) **(bedrijfs)woningen**".
- In artikel 4.2.3 'Bouwwerken geen gebouw zijnde' is de redactie van de regel als volgt gewijzigd:
"Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte ~~van andere bouwwerken mag~~ niet meer **mag** bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:....."
- Aan artikel 5.1 is het volgende toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding **'bedrijfswoning'**, tevens voor een bedrijfswoning;"
- Aan artikel 5.2.1 is het volgende toegevoegd: "een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding **'bedrijfswoning'**;"
- In artikel 6.1 is de regel onder 'b' gewijzigd van 'ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen in het bestaande aantal woningen' naar **'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens voor een bedrijfswoning in het bestaande aantal bedrijfswoningen', met dien verstande dat op Vrijheidslaan 2a wonen op de verdieping is toegestaan tot maximaal 4 en op Hogenhof 2 maximaal 7 onzelfstandige woonappartementen'**. In 2018 respectievelijk 2008 is vergunning verleend voor het splitsen van het pand Vrijheidslaan 2a en Hogenhof 2 in maximaal 4 en maximaal 7 onzelfstandige woonappartementen.
- In artikel 8.1 is **de regel onder 'b' geschrapt**, omdat wonen er in de bestemming niet voorkomt.
- In artikel 9.2.1 is de bouwaanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** toegevoegd, omdat deze hoogtematen specifiek voor de betreffende panden in deze bestemming van toepassing zijn.
- In artikel 10.2.1 is in de regels een verwijzing opgenomen naar de bouwaanduiding **'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** teneinde de bouwhoogtes in deze bestemming conform de bestaande situatie goed te regelen.
- In artikel 12.2.1. is de regeling **'specifieke vorm van tuin - tuinhuis/carport'** aangepast door tuinhuis in de specifieke aanduiding te schrappen ten behoeve van een bestaande carport.
- In artikel 14.1 is een regel toegevoegd **teneinde de fietsstallingen bij het station te regelen**, conform de verbeelding en de bestaande situatie.
- In artikel 15.1 is de regel **'ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tevens voor de bestaande bijgebouwen;** toegevoegd teneinde de bestaande, vergunde bijgebouwen er in deze bestemming ook te regelen.
- In artikel 16.1 Bestemmingsomschrijving is onder 'd' de regel als volgt aangevuld:
"d. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en **'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'**, tevens het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het water met bijbehorende kades en /of oevers;"
Een belangrijk deel van de Brede Beek in de binnenstad is aangewezen als gemeentelijk monument.
- In artikel 17.2.1 is de regel **'ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximale aangegeven aantal wooneenheden toegestaan'**; conform de vergunde situatie.

- In artikel 17.1 is de regel ‘ter plaatse van de aanduiding ‘gemengd’ tevens:
 1. kantoor;
 2. maatschappelijke voorzieningen;
 3. zorginstellingen;
 met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘gemengd’ wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping van de gebouwen en de in artikel 18 lid 1 sub b 1 tot en met 4 genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag van de gebouwen;’ toegevoegd, teneinde de ter plaatse geldende rechten in het bestemmingsplan over te nemen.
- In artikel 17.1 is de functieaanduiding ‘galerie’ toegevoegd teneinde er de galerie te regelen. In het verleden lag er in het bestemmingsplan Oranjewijk de bestemming kantoor (1990). In 2015 is er ter plaatse een galerie voor in de plaats gekomen.
- In artikel 17.2.1 is de regel ‘ter plaatse van de aanduiding ‘twee-aaneen’ mogen hoofdgebouwen uitsluitend twee-aaneen worden gebouwd’; toegevoegd conform de regeling uit het bestemmingsplan ‘Koetsendijk - Torenstraat, Nijkerk’.
- In artikel 18.2.1 is de regel ‘in afwijking van het bepaalde onder b en c mogen de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ niet meer bedragen dan de aangegeven hoogtes;’ toegevoegd, teneinde de bestaande rechten ter plaatse van adres De Ronde Zeven 1 goed over te nemen.
- Artikel 19.2.1 onder ‘Gemengd - Uit te werken’ is op de volgende punten aangepast:
 - De regel onder a. is als volgt aangepast: ‘Tegenover de grote kerk (Holkerstraat 1) vormt de bebouwing één pleinwand;’
- Artikel 19.2.2 onder ‘Gemengd - Uit te werken’ is op de volgende punten aangepast:
 - de regel onder b is als volgt aangepast: ‘Bebouwing heeft minimaal twee bouwlagen en maximaal vier bouwlagen;’
 - de regel onder c is als volgt aangepast: ‘Stedenbouwkundige accenten zijn toegestaan tot maximaal 5 lagen, bestaande uit 4 bouwlagen en een bewoonbare kap;’
 - de regel onder d. is **geschrapt**, omdat deze regel stedenbouwkundig niet nodig wordt geacht;
 - de regel onder e: “De ontsluiting van de ondergrondse parkeervoorziening mag niet aan de zijde van de Torenstraat plaatsvinden;” is **geschrapt**, omdat er aan de zijkanten en achterkant geen ruimte is voor een uitrit.
 - onder f: ‘de woningdichtheid is 40 tot 45 woningen per hectare bruto’ is **geschrapt**;
 - h is **geschrapt**, omdat deze regel er twee keer in stond;
 - de regel onder h is als volgt aangepast: ‘Het ontwerp uitwerkingsplan kan niet eerder worden vastgesteld dan dat voorzien is in het verhaal van gemeentelijke kosten’.
 Voorts is in dit artikel vastgelegd dat in het kader van het uitwerkingsplan de toets aan de LvDV moet worden uitgevoerd.
- In artikel 20.2.1 ‘Algemeen’ onder b1 is de volgende correctie aangebracht:
 “vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid **en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering** en/of;
- In artikel 20.2.1 ‘Algemeen’ onder b2 en in artikel 20.4.3 onder a is de volgende correctie aangebracht:
 “• ‘specifieke vorm van waarde - 9’: **50 m²** en 0,5 m;”, conform het vastgestelde gemeentelijke beleid voor archeologie.
- In artikel 20.4.1 ‘Verbod’ is onder a. de volgende correctie aangebracht:

“a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage. Op basis van het advies van een archeologisch deskundige kan van de vermelde diepte worden afgeweken op basis van de vastgestelde archeologische waarden beleidskaart;”

- Artikel 24 is geschrapt. De afzonderlijke bepalingen zijn ondergebracht in de afzonderlijke enkelbestemmingen, met als gevolg dat nu in de relevante enkelbestemmingen een specifieke gebruiksregel is opgenomen waarin het strijdig gebruik is opgenomen. Op deze wijze is in de relevante enkelbestemmingen af te lezen welk gebruik strijdig is. Deze aanpassing is doorgevoerd om de leesbaarheid van het bestemmingsplan te verbeteren. Aan de gebruiksregel is de volgende bepaling toegevoegd:
‘het gebruik van de gronden als terras voor horecadoeleinden’.
- In artikel 26.2.1 Omgevingsvergunning, onder d. is de regels als volgt redactioneel gecorrigeerd:
“d. de bestemmingsregels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van gebouwen en **kan** worden toegestaan dat deze worden verhoogt met maximaal 1,5 meter.
- In de artikelen 6, 9 en 17 zijn de regels ‘het bestaande aantal woningen’ aangevuld met de regel ‘**met dien verstande dat waar op de verbeelding ‘het maximum aantal wooneenheden’ staat vermeld het maximum aantal wooneenheden is toegestaan.**
- Artikel 26.3 en artikel 26.4 zijn geschrapt. Deze bevoegdheid voorzag in een mogelijke bestemmingswijziging voor het gebied gelegen tussen de Commissaris van Heemstrastraat en de Torenstraat. De ontwikkeling van deze locatie is buiten het bestemmingsplan gehouden. Te zijner tijd zal voor deze locatie op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld.

2.2 Toelichting

De toelichting is op verschillende plaatsen aangepast. Zo zijn onder andere enkele teksten in de toelichting met betrekking tot beleid geactualiseerd, is een paragraaf opgenomen met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking en is de “Uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk locaties Kerkplein en 1e fase Havenkom”, vastgesteld op 30 maart 2016 door de gemeenteraad, in de toelichting opgenomen en zijn verouderde teksten over het kerkplein geschrapt.