

**NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD NIJKERK 2018**



28 augustus 2018

Naam rapport: Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Binnenstad
Nijkerk
2018
Datum rapport: 28 augustus 2018
Status: ontwerp
Steller: drs. J.W. Bomhof en R. van Eeuwen

1. Inleiding

In deze nota zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er 69 zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Deze nota maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad 2018 van de gemeente Nijkerk.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 heeft met ingang van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 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 20 december 2018 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 zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Nr.	Naam	Zaaknr. Brief	Datum ontvangst
5.1	H. Visscher	1197304	19-jan-18
5.2	E. Bakker-Van den Ham	1208079	30-1-2018
5.3	L.L. Heidema	1208225	30-1-2018
5.4	W.E. Corporaal	1208317	30-1-2018
5.5	Walvis V.O.F.	1208276	30-1-2018
5.6	H. Hoekstra	1208355	30-1-2018
5.7	C.J. van Doggenaar	1208338	30-1-2018
5.8	F. De Graaff	1208300	30-1-2018
5.9	G.J. Loos	1208329	30-1-2018
5.10	G. Veer	1208346	30-1-2018
5.11	H.R. van Boeijen		
5.12	H. van de Bunt	1208141	30-1-2018
5.13	Ph. van Beek	1208235	30-1-2018
5.14	J. Poorter	1208134	30-1-2018
5.15	H. van Renselaar	1208095	30-1-2018
5.16	H.G. de Jong	1208124	30-1-2018
5.17	W. van Domselaar	1208109	30-1-2018
5.18	M. Bakker	1208083	30-1-2018
5.19	B. Nieboer	1208087	30-1-2018
5.20	R. Droste	1208068	30-1-2018
5.21	W. van den Bosch	1208053	30-1-2018
5.22	E. Kamphuis	1196481/ 1208064	17-1-2018
5.23	K. Hartog	1208070	30-1-2018

5.24	J.H. Bonkes	1208075	30-1-2018
5.25	S. Pettai	1208049	30-1-2018
5.26	J. Bijvank	1208077	31-1-2018
5.27	C.M. van Meerten	1208073	30-1-2018
5.28	J. Leerink	1208062	30-1-2018
5.29	C.S.A. Zeldenrust	1208081	30-1-2018
5.30	H.J. de Graaf	1213190	31-1-2018
5.31	R.T. Wortel	1208059	30-1-2018
5.32	A.J.J.M. Huijbregts	1208056	30-1-2018
5.33	M. Verdouw	1207506	29-1-2018
5.34	J.C.M. de Jong	1213275	31-1-2018
5.35	G.D. Staal	1213259	30-1-2018
5.36	Ph. van Beek		
5.37	Ph. van Beek	1197020	19-1-2018
5.38	N. Schoon	1196481	17-1-2018
5.39	Stichting Oud Nijkerk	1208307	30-1-2018
5.40	T.A.M. Smink-Voorburg	1198616	23-1-2018
5.41	St. H. van Essen	1198238	23-1-2018
5.42	M. van de Veen	1198632	24-1-2018
5.43	Jumbo Nijkerk	1199155	25-1-2018
5.44	G.U. van Rootselaar	1207488	29-1-2018
5.45	H. Visscher	1207535	29-1-2018
5.46	D. van de Bovenkamp	1213943/ 1207773	29-1-2018
5.47	H.J. Jacobse	1213321	30-1-2018
5.48	C.T.E. ten Have	1213546	31-1-2018
5.49	N.O.V.	1210108.	31-1-2018
5.50	Vidazz	1209755	30-1-2018
5.51	Vastgoedvereniging Centrum Nijkerk	1213333	30-1-2018
5.52	C. Simoons en G.J. de Pender	1213330	31-1-2018
5.53	W.A.E. Jansen	1210016	30-1-2018
5.54	Boni-Markten B.V.	1213725	31-1-2018
5.55	AKD	1214228/ 1213699	31-1-2018
5.56	Ph. van Beek en H.J. Jacobse	1213726	3-2-2018
5.57	G. de Jong	1213742	31-1-2018
5.58	J. Pauw	1213856	3-2-2018
5.59	H.J. Jacobse	1213953	31-1-2018
5.60	T.S. Lim	1223359	28-1-2018
5.61	J.H. Knol	1223363	28-1-2018
5.62	J.H. Knol	1223365	28-1-2018
5.63	Nieboer	1223369	28-1-2018

5.64	A.Th.R. Bakker	1223371	28-1-2018
5.65	G. Veer	1223373	30-1-2018
5.66	M.S. Visscher	1213931	31-1-2018
5.67	M.R. Jansen	1210108	31-1-2018
5.68	P.L.A. Roolvink	1213936	31-1-2018
5.69	H.J. Jacobse	1213960	31-1-2018

4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 heeft met ingang van 21 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Binnen de gestelde termijn zijn voornoemde zienswijzen ingekomen. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en in behandeling genomen.

5. Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen en antwoorden gemeente

5.1 H. Visscher (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om artikel 19.1, alsmede de toelichting op bladzijde 88 aan te passen, zodat 4.000 m² aan nieuwe winkelruimte op de locatie 'Kerkplein' kan worden tegengegaan. Een argument hiervoor is het tegengaan van leegstand door middel van het compacter maken van de binnenstad. Daarnaast zorgt deze aanpassing voor een betere aansluiting op het Visiedocument 'Aantrekkelijk Nijkerk'. Tegen het inpassen van de huidige ondernemers in dit gebied is uitdrukkelijk geen bezwaar.

Beoordeling gemeente

Een groot aantal zienswijzen (ruim dertig) richt zich tegen artikel 19 lid 1 van de regels en de tabel op pagina 88 van het ontwerpbestemmingsplan. In het bijzonder staat daarin de functie 'detailhandel' centraal. In al deze zienswijzen, als ook in deze zienswijze, zijn reclamanten van mening dat het ontwerp te veel ruimte biedt voor (nieuwe) detailhandelsmogelijkheden in het plangebied.

Allereerst wenst de gemeente te benadrukken dat met de actualisering van dit bestemmingsplan niet beoogd is verdere verruiming van de detailhandel in het centrumgebied mogelijk te maken. In deze beoordeling wordt dit in drie punten nader toegelicht en onderbouwd.

Toelichting en de tabel op pagina 88

Ten eerste, ten onrechte is vergeten de toelichting aan te passen aan de "Uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk locaties Kerkplein en 1e fase Havenkom", vastgesteld op 30 maart 2016 door de gemeenteraad. De tabel op pagina 88 met daarin de regel dat er op de locatie Kerkplein ruimte is voor 4.000 m² winkelruimte had niet in de toelichting bij het ontwerp mogen staan.

Wij bevestigen voor alle zekerheid en duidelijkheid dat met de besluitvorming op 30 maart 2017 gekozen is voor het ontwikkelen van het Kerkplein als woonlocatie gecombineerd met een bronpunt voor parkeren. Het plan voor de locatie Kerkplein is een uitwerking van een samenhangend plan voor de twee meest urgente ontwikkellocaties in de binnenstad. Dit is naast het Kerkplein, de 1e fase van de Havenkom.

De toelichting in het vast te stellen bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast door:

1. de "Uitwerking Visie Aantrekkelijk Nijkerk locaties Kerkplein en 1e fase Havenkom" alsnog in de toelichting te verwerken;
2. de tabel op pagina 88 te schrappen.

Detailhandel in artikel 19, lid 1b

Ten tweede, het is de gemeente er veel aangelegen de locatie voor het Kerkplein zo spoedig mogelijk voor woningbouw in ontwikkeling te brengen. Om het plan voor het Kerkplein uit te kunnen voeren moet het bestemmingsplan worden geactualiseerd. Het woningbouwplan voor het Kerkplein is echter nog niet zo ver ontwikkeld dat deze één op één in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad kan worden opgenomen. Wachten met het vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad is geen optie, omdat er voor de binnenstad een nieuw, actueel bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Het bestemmingsplan uit 1999 is te zeer verouderd.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid (artikel 3.6 Wro) voor een locatie een uitwerkingsplan op te stellen. De opdracht om het plan voor de betreffende locatie uit te werken kan alleen aan burgemeester en wethouders worden toebedeeld. Een uitwerkingsplan moet dus door het college van burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Voordat dit uitwerkingsplan mag worden vastgesteld, dient het college dit plan eerst als ontwerp ter inzage te leggen, zodat een ieder het ontwerp kan inzien en, indien aan de orde, een zienswijze kan indienen bij het college. Dit uitwerkingsplan gaat dus niet meer naar de gemeenteraad zelf. Op deze wijze wenst de gemeente vaart te maken met de procedure voor het uitwerkingsplan voor het Kerkplein. Van belang is evenwel dat de regels voor het Kerkplein alleen binnen de kaders van artikel 19 van het bestemmingsplan Binnenstad mogen worden uitgewerkt. Dit betekent concreet dat in artikel 19 lid 1 alle functies, waaronder begrepen 'detailhandel', moeten zijn opgenomen om er alle beoogde functies in de toekomst een plek te kunnen geven; derhalve ook detailhandel om de huidige ondernemers in het gebied in de toekomst in te kunnen passen. Indien de functie niet genoemd wordt, beschikt het college niet meer over de mogelijkheid de bestaande detailhandel in het uitwerkingsplan op te nemen. Dit neemt niet weg dat de uit te werken regeling in dit ontwerp meer ruimte voor detailhandel biedt, dan op dit moment, gelet op de stand van zaken in de binnenstad, gewenst is. Om deze reden is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd door aan artikel 19 lid 1 een regel toe te voegen waarmee de ruimtelijke mogelijkheden rond het Kerkplein voor detailhandel beperkt worden tot een maximale omvang van 250 m² om de rechten van de twee bestaande detaillisten er ter plaatse te respecteren.

Voorkomen versnippering en flexibele bestemmingsregels

Ten derde wordt in de zienswijzen de indruk gewekt dat het ontwerp, door het schrappen van het begrip kernwinkelgebied, mogelijkheden biedt voor verdere versnippering van de detailhandel in het plangebied. Dit betwist de gemeente.

In het afgelopen half jaar is juist kritisch gekeken naar een eerder voorontwerp van dit bestemmingsplan. Dit voorontwerp bood ondernemers door een ruime bestemmingsregeling veel flexibiliteit vanuit de gedachte de markt zelf de ontwikkelingen te laten reguleren. Deze gedachte is losgelaten door in dit ontwerpplan voor de gronden in de 'binnenschil' een bestemming 'Centrum' toe te kennen, waarbij een drietal type straten zijn te onderscheiden, namelijk:

1. straten, die voornamelijk voorzien in het huidige winkelbestand en de horeca: voorbeelden zijn de Singel, het Plein, de Kloosterstraat, het Molenplein en het Verlaat. In deze straten zijn winkels en horeca toegestaan en lichte dienstverlenende bedrijven, ateliers, musea, kantoren met een baliefunctie en maatschappelijke voorzieningen. Wonen is er alleen op de verdieping toegestaan;
2. straten, waar sprake is van een menging van functies, zoals detailhandel, (lichte) horeca, wonen en overige functies: voorbeelden zijn de Langestraat, de Holkerstraat, de Kleterstraat en Kerkstraat. In deze straten is, naast winkels, horeca, lichte dienstverlenende bedrijven, ateliers, musea, kantoren met een baliefunctie en maatschappelijke voorzieningen, ook wonen op de begane grond toegestaan;
3. straten, waar hoofdzakelijk gewoond wordt: voorbeelden zijn hoek Torenstraat en Koetsendijk en hoek Torenstraat, Holkerstraat, Venestraat. Deze straten hebben voornamelijk een woonbestemming gekregen. Voor zover er in deze straten andere functies voorkomen, zijn deze voorzien van een bestemming op maat.

Buiten de schil zijn alle functies voorzien van een op maat bestemming. Dat wil zeggen dat er de bestaande situatie (rechten) is vastgelegd. Zo zijn in deze straten de winkels voorzien van een

bestemming 'detailhandel' en biedt deze bestemming geen mogelijkheden bij recht van functie te veranderen.

Met deze regeling beoogt de gemeente enerzijds het kernbestand met winkels en horeca te beschermen door alleen een beperkt aantal andere functies er toe te willen laten en wonen op de begane grond te verbieden, tenzij er reeds gewoond wordt en anderzijds in de gemengde straten ook wonen op de begane grond toe te staan. Daarnaast bevat dit bestemmingsplan allerlei regels om de bestemming van functie te wijzigen, nadat eerst het college er grondig naar gekeken heeft en beoordeeld heeft dat het voor het versterken van de binnenstad wenselijk is aan de functieverandering medewerking te verlenen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	Geen aanpassing.
Regels	Artikel 19, lid 2.2 is gewijzigd door het volgende toe te voegen 'detailhandel, is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 250 m ² '.
Toelichting	De toelichting is op verschillende pagina's naar aanleiding van de zienswijze aangepast door onder andere de teksten met de verwijzing naar de verouderde visie voor het Kerkplein te schrappen en deze te vervangen door de teksten uit de Nota 'Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk Havenkom fase 1 en Kerkplein', vastgesteld op 30 maart 2017 door de gemeenteraad.

5.2 E. Bakker-Van den Ham (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.3 L.L. Heidema (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.4 W.E. Corporaal (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.5 Walvis V.O.F. (Bunschoten)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.6 H. Hoekstra (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.7 C.J. van Doggenaar (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.8 F. De Graaff (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.9 G.J. Loos (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.10 G. Veer (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.11 H.R. van Boeijen (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.12 H. van de Bunt (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.13 Ph. van Beek (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.14 J. Poorter (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.15 H. van Renselaar (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.16 H.G. de Jong (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.17 W. van Domselaar (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.18 M. Bakker (Ermelo)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.19 B. Nieboer (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.20 R. Droste (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.21 W. van den Bosch (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.22 E. Kamphuis (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.23 K. Hartog (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.24 J.H. Bonkes (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.25 S. Pettai (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.26 J. Bijvank (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.27 C.M. van Meerten (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.28 J. Leerink (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.29 C.S.A. Zeldenrust (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.30 H.J. de Graaf (Putten)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.31 R.T. Wortel (Putten)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.32 A.J.J.M. Huijbregts (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.33 M. Verdouw (Nijkerk)

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.1

5.34 J.C.M. de Jong (Nijkerk)**Samenvatting zienswijze**

Reclamant kan zich vinden in het huidige (met vrijstelling verkregen) maatschappelijke gebruik, maar is niet akkoord met de bestemming zoals deze nu is opgenomen voor de panden aan de Kleterstraat 21 en Voerstlaantje 1. Argument hiervoor is dat het brede scala aan functies niet passend is voor een locatie als deze en beter op zijn plaats is rond het Plein.

Beoordeling gemeente

De gemeente deelt de opvatting van reclamant in zoverre dat in het ontwerp aan het perceel een nadere aanduiding voor middelzware horeca is toegekend en deze er ter plaatse niet aanwezig noch vergund is. Er is vergunning verleend voor het oprichten van een centrum voor dagbesteding en een regiokantoor ten behoeve van zorginstelling Careander. Ter plaatse is er de Postkamer gevestigd met een Grand Café, een winkel en een atelier. In het Grand Café kan men koffie drinken, ontbijten en lunchen en (alleen op vrijdagavonden) dineren. Op het perceel liggen voorts rechten voor lichtere horeca-activiteiten.

Deze zelfstandige vorm van horeca is qua verschijningsvorm en openingstijden gelijk te stellen met een winkel en richt zich hoofdzakelijk op winkelend publiek en toeristen. Deze vorm van horeca is aan te merken als dag-horeca en past naar aard en omvang van de bedrijfsactiviteit binnen het

winkelgebied, is ondersteunend voor de winkelfunctie en is gebonden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden, met dien verstande dat dag-horeca veelal tot één uur na de algemeen gehanteerde winkelopeningstijden open is.

In het ontwerp is op het voorste deel van het perceel een aanduiding horeca tot en met categorie 2 gelegd; op het achterste deel van het perceel categorie 1. De aanduiding middelzware horeca biedt een uitbater ter plaatse de mogelijkheid tot horeca-activiteiten, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven en zich bovendien onttrekken aan de openingstijden van de winkels in het centrumgebied. Mede om deze reden is in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding voor middelzware horeca alleen aan percelen toegekend, waar deze reeds vergund en gevestigd zijn.

De horeca-activiteiten van de Postkamer zijn eerder te scharen onder categorie 1, zij het dat het pand een grotere omvang heeft dan 250 m², inclusief winkel en atelier. Daarentegen acht de gemeente het niet wenselijk aan de gronden een bestemming 'Maatschappelijk' toe te kennen. Dit beperkt de flexibiliteitsmogelijkheden van de gronden, omdat er in dat geval uitsluitend maatschappelijke doeleinden op het perceel uitgevoerd mogen worden. De gemeente wenst het bestemmingsplan waar mogelijk en zonder extra hinder, flexibel te houden door er de bestemming 'Centrum' op te houden. Deze bestemming biedt de ruimte er in de toekomst ook andere doeleinden te ontwikkelen, zoals een winkel, een kantoor met balie of atelier. Om deze reden is de bestemming 'Centrum' gehandhaafd, maar is op het hele perceel de aanduiding horeca toegekend. De bijlage '2 Staat van inrichtingen (horeca)' is aangepast door de lichte categorie I te splitsen ten behoeve van daghoreca. Categorie 1 is bij recht toegestaan. Categorie 2 is voorzien van een nadere omschrijving voor dag-horeca en aan de lijst toegevoegd. De categorie 2 horeca uit het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd naar categorie 3.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De functieaanduiding horeca tot en met categorie II op het perceel Kleterstraat 21 is gewijzigd in categorie 1.
Regels	Bijlage 2 'Staat van inrichtingen (horeca)' in de regels is gewijzigd door CATEGORIE I "LICHTE HORECA" te splitsen in 1 en 2. Categorie 1 is bij recht toegestaan. Categorie 2 is voorzien van een nadere omschrijving voor dag-horeca en aan de lijst toegevoegd. In Bijlage 2 is de categorie 'Middelzware horeca' gewijzigd naar categorie 3. In de bestemming 'Centrum' is Kleterstraat 21 specifiek genoemd voor uitsluitend horeca 2 doeleinden.
Toelichting	De toelichting is aangepast naar aanleiding van voornoemde aanpassing van de bijlage bij de regels.

5.35 G.D. Staal (Nijkerk)

Zie voor de beoordeling de zienswijze onder nr. 5.34

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De functieaanduiding horeca tot en met categorie II op het perceel Kleterstraat 21 is gewijzigd in categorie 1.
Regels	Bijlage 2 'Staat van inrichtingen (horeca)' in de regels is gewijzigd door CATEGORIE I "LICHTE HORECA" te splitsen in 1 en 2. Categorie 1 is bij recht toegestaan. Categorie 2 is voorzien van een nadere omschrijving voor dag-horeca en aan de lijst toegevoegd. In Bijlage 2 is de categorie 'Middelzware horeca' gewijzigd naar categorie 3. In de bestemming 'Centrum' is Kleterstraat 21 specifiek genoemd voor uitsluitend horeca 2 doeleinden.
Toelichting	De toelichting is aangepast naar aanleiding van voornoemde aanpassing van de bijlage bij de regels.

5.36 Ph. van Beek (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om het centrumgedeelte van de binnenstad te wijzigen, zodat wonen op de begane grond is toegestaan. Het argument hiervoor is het tegengaan van leegstand. Bovendien biedt dit bestemmingsplan ook nog 4.000 m² extra winkelruimte, naast het gebied van de Havenaer.

Beoordeling gemeente

De gemeente deelt de opvatting van reclamant niet. In het ontwerp is onderscheid gemaakt in een drietal type straten in de 'binnenschil' van het centrumgebied.

Aan de meeste gronden in deze 'binnenschil' is een bestemming 'Centrum' toegekend, waarbij de volgende drie type straten zijn onderscheiden:

1. straten, die voornamelijk voorzien in het huidige winkelbestand en de horeca: voorbeelden zijn de Singel, het Plein, de Kloosterstraat en het Verlaat. In deze straten zijn winkels en horeca toegestaan en lichte dienstverlenende bedrijven, ateliers, musea, kantoren met een baliefunctie en maatschappelijke voorzieningen. In deze straten is wonen uitsluitend op de verdieping toegestaan;
2. straten, waar sprake is van een menging van functies, zoals detailhandel, (lichte) horeca, wonen en overige functies: voorbeelden zijn de Langestraat, de Holkerstraat, de Kleterstraat en Kerkstraat. In deze straten is ook wonen op de begane grond toegestaan; ook daar waar nu nog niet gewoond wordt;
3. straten, waar hoofdzakelijk gewoond wordt: voorbeelden zijn hoek Torenstraat en Koetsendijk en hoek Torenstraat, Holkerstraat, Venestraat. Deze straten hebben voornamelijk een woonbestemming gekregen. Voor zover er in deze straten andere functies voorkomen, zijn deze voorzien van een bestemming op maat.

Buiten de schil zijn alle functies voorzien van een op maat bestemming. Dat wil zeggen dat er de bestaande situatie (rechten) is vastgelegd. Zo zijn in deze straten de winkels voorzien van een bestemming 'detailhandel' en biedt deze bestemming geen mogelijkheden bij recht van functie te veranderen.

Met deze regeling beoogt de gemeente binnen de bestemming 'Centrum' enerzijds het kernbestand met winkels en horeca te beschermen door alleen een beperkt aantal andere functies er toe te staan en overige functies, waaronder wonen op de begane grond te verbieden, tenzij er reeds gewoond wordt; anderzijds staat de gemeente in de gemengde straten ook wonen op de begane grond toe. Daarnaast bevat dit bestemmingsplan allerlei regels om de bestemming van functie te wijzigen, nadat eerst het college er grondig naar gekeken heeft en beoordeeld heeft dat het voor het versterken van de binnenstad wenselijk is aan de functieverandering medewerking te verlenen.

Voor wat betreft de zienswijze van reclamant inzake de toevoeging van 4.000 m² voor winkeldoelinden voor het Kerkplein, verwijst de gemeente naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1, onder het kopje 'Toelichting en de tabel op pagina 88'.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.37 Ph. van Beek (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Tot op heden had Plein 2a altijd de status gemeentelijk monument. In het ontwerp is dit slechts het geval voor een deel van het pand. Reclamant verzoekt om een duidelijke keuze te maken tussen het al dan niet bestemmen van het gehele pand als monument.

Beoordeling gemeente

Het hele pand De Waegh, Plein 2a, is in het ontwerp voorzien van een specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument. Het is de gemeente niet duidelijk waaruit reclamant heeft opgemaakt dat slechts een gedeelte van het pand gemeentelijk monument is. Vermoedelijk wekt de kaart in paragraaf 5.6.4 'Monumenten en waardevolle bebouwing' van de toelichting verwarring op, omdat op deze kaart alleen de achterzijde van het pand als monumentaal is aangemerkt. De kaart uit 2011 in de toelichting geeft niet meer de actuele situatie aan. De toelichting dient aangevuld te worden met de opmerking dat de kaart op onderdelen niet langer de actuele situatie weergeeft.

Overigens blijkt de specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument ten onrechte op het hele bouwvlak van het pand te zijn gelegd. Deze bouwaanduiding dient niet te liggen op de wintertuin en de serre aan de achterzijde. Deze onderdelen van het pand behoren niet tot het oorspronkelijke monumentale pand en maken geen deel uit van de aanwijzing tot gemeentelijk monument. De verbeelding is hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument is verwijderd op de uitbouw 'wintertuin' en de 'serre' aan de achterzijde van het pand De Waegh.
Regels	Geen aanpassing.
Toelichting	De toelichting bij de kaart in paragraaf 5.6.4 Monumenten en waardevolle bebouwing is aangepast door aan de uitleg bij de kaart toe te voegen dat de kaart inmiddels op onderdelen niet meer actueel is.

5.38 N. Schoon (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

In algemene zin pleit reclamant voor het behoud van de bestaande groene plekken en uitzichtplekken in het centrum. Reclamant verzoekt voorts om verdere inbreiding in de binnenstad tegen te gaan en geeft aan dat het projecteren van 4.000 m² of commerciële- of winkelruimte op de voormalige Jumbo locatie onlogisch is. Argumenten hiervoor zijn het voorkomen van leegstand, het beperkte aantal groene plekken en gemaakte afspraken omtrent het niet terugkomen van een supermarkt op de voormalige Jumbo locatie. Reclamant stelt voor om deze locatie te benutten ten behoeve van een parkeerplaats in een groene parkomgeving.

Beoordeling gemeente

De gemeente begrijpt het pleidooi van reclamant om behoud van groene plekken en uitzichtplekken in het plangebied. De gemeente heeft echter niet heel veel invloed op het behoud van groene plekken en uitzichtplekken. Veel gronden zijn in particuliere handen en zijn van oudsher voorzien van rechten om er op te bouwen of om deze te verharderen.

De huidige bouw- en gebruiksrechten uit het nog geldende bestemmingsplan Binnenstad 1999 zijn één op één overgenomen, behoudens enkele afwijkingen voor zover dat passend of logisch is op grond van de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn binnen alle bestemmingen ook tuinen en groenvoorzieningen in de omschrijving opgenomen. Alleen gronden met structureel groen, bijvoorbeeld het Van Rheenenpark, het stadspark en enkele (binnen)terreinen zijn voorzien van de bestemming 'Groen', zoals deze ook al in het bestemmingsplan Binnenstad uit 1999 van deze bestemming waren voorzien. Deze systematiek wordt gebruikt om flexibiliteit te kunnen houden voor de inrichting van de openbare ruimte. Het belang van flexibiliteit heeft de voorkeur gekregen boven het belang van het geven van de rechtszekerheid voor het behoud van alle huidige groenstroken. Overigens heeft het mogelijk verwijderen van groen nooit betrekking op een bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering ervan. En uitvoeringsaspecten kunnen op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een bestemmingsplan niet aan de orde komen.

Naar aanleiding van deze zienswijze is nog eens goed gekeken naar de bestemmingslegging in heel het plangebied. Op een aantal plekken heeft dit geleid tot een correctie op de verbeelding door alsnog een bestemming 'Tuin' of 'Groen aan de gronden toe te kennen, mede omdat volgens het geldend bestemmingsplan daar ook een tuin- respectievelijk groenbestemming gold.

Het creëren van een parkeerplaats in een heel groene parkomgeving is een mooi alternatief, maar stedenbouwkundig en financieel niet realistisch en uitvoerbaar. De gronden zijn niet in eigendom

van de gemeente. Een ontwikkelaar heeft er bestaande bouw- en gebruiksrechten op grond van het geldende bestemmingsplan. Deze kan en wil de gemeente niet wegnemen.

Het voorgaande wil niet zeggen dat de gemeente niet kritisch meekijkt en de bouwplannen voor de locatie niet beoordeeld en toetst aan de beeldkwaliteitseisen en de redelijke eisen van welstand. Deze beoordeling en toets moet altijd gezien worden tegen de achtergronden van het besluit van de gemeenteraad van 30 maart 2016 om het gebied in te richten als woningbouwlocatie met een uiteenlopend woningbouwprogramma. Op de hoek van de Holkerstraat en het Kerkplein is daarbij voorzien in een commerciële ruimte. Bovendien wordt er een gebouwde parkeervoorziening (bronzpunt) gerealiseerd met 80 parkeerplaatsen. Het Kerkplein wordt zodanig ingericht dat de auto te gast is.

Overigens verwijst de gemeente naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1, onder het kopje *‘Toelichting en de tabel op pagina 88’*.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	Op een aantal plekken op de verbeelding zijn de gronden voor wonen en verkeer- verblijfsgebied gewijzigd door aan deze gronden een bestemming ‘Tuin’ of ‘Groen toe te kennen, conform het bestemmingsplan Binnenstad 1999.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.39 Stichting Oud Nijkerk (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant stemt in met de keuze om het Kerkplein te voorzien van een nader uit te werken bestemming en denkt graag mee over de invulling. Wel wordt aanpassing dan wel verwijdering gevraagd van de mogelijke invulling van het terrein zoals beschreven in de toelichting onder verwijzing naar de Ontwikkelvisie Torenstraat-Vrijheidslaan. Hierbij gaat het met name om hoofdstuk 3.5. Argument hiervoor is het ontbreken van de aansluiting op de Visie Aantrekkelijk Nijkerk.

Naast dit punt dringt reclamant aan op de uitvoering van een architectuur/bouwhistorischonderzoek voor een 30-tal panden in de binnenstad, die vallen onder de noemer “bebouwing met vermoedelijke monumentwaarden” zoals aangegeven in hoofdstuk 5.6.4. Daarnaast stelt reclamant voor om bij inkomende aanvragen ten behoeve van een omgevingsvergunning voor deze categorie panden, een onderzoeks-rapportage naar de cultuurhistorische waarde te laten overleggen. Argument hiervoor is de behoefte aan enige vorm van bescherming voor deze categorie panden.

Verder verzoekt reclamant om de specifieke belangen omtrent karakteristieke panden te betrekken bij de weging van sloopaanvragen. Om dit te waarborgen stelt reclamant voor om aan artikel 21.4.2 toe te voegen: “en de (vermoede) architectuur, bouw- en cultuurhistorische waarden van de karakteristieke panden niet onevenredig worden aangetast.”.

Beoordeling gemeente

Kerkplein

Bij de ontwikkeling en de vaststelling van de kaders voor het plan is de stichting betrokken geweest. Dit trekt de gemeente ook door in de feitelijke planontwikkeling voor het Kerkplein. Wij verwachten binnen nu en een paar maanden te beschikken over een concrete ontwerpschets voor de ontwikkeling en realisering van het voormalig Jumbopand aan het Kerkplein. Deze schets betrekken wij bij de planontwikkeling voor de omgeving. Via de werkgroep 'Openbare ruimte' in het Platform Binnenstad Nijkerk betrekken wij alle betrokken partijen en om deze reden ook u bij de ontwikkeling en inrichting van het terrein.

Voor wat betreft de zienswijze van reclamant inzake de verouderde en achterhaalde toelichting voor het Kerkplein, verwijst de gemeente naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1, onder het kopje 'Toelichting en de tabel op pagina 88'.

Bouwhistorisch onderzoek

Terecht merkt reclamant op dat in het Beeldkwaliteitsplan is verwoord dat voor de tweede categorie panden nader onderzoek moet uitwijzen of de panden van bijzondere waarde zijn. In overleg met onze Commissie Ruimtelijke Kwaliteit starten wij in 2018 dit nader aangekondigde onderzoek. U verzoekt ons op de uitkomsten van dit onderzoek te anticiperen door aan de regels een bepaling toe te voegen. Deze bepaling heeft tot doel bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen een onderzoeksrapport te overleggen waaruit moet blijken of sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. Wij achten het toevoegen van deze extra bepaling aan de regels in artikel 21 nu nog een stap te ver. Wij vinden het niet redelijk vooruit te lopen op de uitkomsten van dit onderzoek door van eigenaren te eisen een dergelijke rapportage te overleggen. Aan de bepaling dient een grondig onderzoek ten grondslag te liggen met aanbevelingen voor een goede regeling in het bestemmingsplan. Immers, op deze wijze vragen wij de eigenaar van het betreffende pand op voorhand een extra investering te doen, zonder te beschikken over redelijke gronden op basis van een onderzoek waaruit de noodzaak tot deze rapportage bestaat.

Sloopregeling

Het toevoegen van de extra bepaling aan artikel 21.4.2 achten wij eveneens niet juist zonder te beschikken over een goede en gedegen (beleids)grondslag waaruit moet blijken dat het slopen van een pand niet zondermeer toelaatbaar is. Voor het overige zijn wij van mening dat artikel 21, lid 1 in combinatie met lid 2 en 3 ons op dit moment voldoende waarborgen biedt om bij een vermoeden van architectonische of karakteristiek gebouw nadere eisen te stellen, indien wij dit nodig achten voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en zijn omgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	De toelichting is op verschillende pagina's naar aanleiding van de zienswijze

	aangepast door onder andere de teksten met de verwijzing naar de verouderde visie voor het Kerkplein te schrappen en deze te vervangen door de teksten uit de Nota 'Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk Havenkom fase 1 en Kerkplein', vastgesteld op 30 maart 2017 door de gemeenteraad.
--	--

5.40 T.A.M. Smink-Voorburg (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

In artikel 24 is opgenomen dat kamerverhuur niet is toegestaan. Reclamant verzoekt dit wel toe te staan ten behoeve van de bovenwoning op Singel 35. Daarnaast wenst reclamant vrije keuze qua bemiddelingsbureau.

Beoordeling gemeente

Deze regel is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat zonder nader onderzoek naar de ruimtelijke gevolgen in het plangebied bij recht of via een flexibiliteitsregel zelfstandige en onzelfstandige kamerverhuur van (bovenverdiepingen van) panden kan plaatsvinden. Het splitsen van panden in meerdere zelfstandige en/of onzelfstandige kamers dient eerst nader onderzocht te worden op aspecten, zoals leefbaarheid, veiligheid, geluid en parkeren voordat er bereidheid bestaat nadere regels in het bestemmingsplan op te nemen om aan de splitsing medewerking te verlenen. De zienswijze geeft ons wel aanleiding nader onderzoek uit te voeren naar de effecten van het schrappen van deze regel. Het onderzoek heeft tot doel een beleidsregel op te stellen waaruit moet blijken in welke delen van onze woonkernen splitsing van panden ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien deze beleidsregel gereed is, nemen wij in de afzonderlijke bestemmingsplannen nadere regelgeving op. Het nieuwe beleid kan immers aanleiding geven het strijdig gebruik te handhaven in bepaalde delen van de woonkernen, maar kan ook aanleiding geven tot het schrappen van de betwiste regel uit het bestemmingsplan Binnenstad in één van de eerstvolgende veegplannen voor dit bestemmingsplan.

Voor het overige is waar rehtens sprake is van een bestaande situatie aan de bestemming een aanduiding toegekend die de vergunde situatie regelt. Voor zover er geen sprake is van een reeds vergunde situatie staat het reclamant vrij om, vooruitlopend op ons onderzoek, een verzoek tot vooroverleg in te dienen voor het verlenen van medewerking aan splitsing van een pand in meerdere zelfstandige en/of onzelfstandige kamers.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Artikel 24 'Algemene gebruiksregels' onder b is aangepast en ter verduidelijking verplaatst naar de bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Wonen-Woongebouw'. Daar is onder de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat "één zelfstandige woonruimte op de begane grond is toegestaan". Deze regel dient in combinatie met een 'specifieke gebruiksregel' in hetzelfde artikel te worden gelezen waarin

	geregeld is dat “kamerverhuur van een (bedrijfs)woning” niet is toegestaan.
Toelichting	De verwijzingen in de toelichting naar de regels voor centrum en wonen zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

5.41 St. H. van Essen (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat Koetsendijk 47a ten onrechte niet als woning is aangeduid en verzoekt om dit te wijzigen. Argument hiervoor is dat beide bovenverdiepingen reeds worden bewoond vanaf de nieuwbouw.

Op de begane grond was voorheen een kantoor gevestigd. Op een later moment is hier in overleg met reclamant een fitness club in gekomen. Argumenten om hier destijds in mee te gaan waren de beperkte verhuurmogelijkheden en de onduidelijke communicatie omtrent de exacte invulling. De huidige functie in relatie tot de staat van het pand resulteert in geluidsoverlast. Gezien dit punt verzoekt reclamant om de bestemming te wijzigen in bewoning, kantoor en/of beperkte detailhandel, zonder dat dit gevolgen heeft voor de gevestigde fitness club.

Beoordeling gemeente

Op 14-03-2002 is medewerking verleend aan het verzoek voor het bouwen van een woning met een kantoorruimte op het adres Koetsendijk 47 te Nijkerk. Er is destijds vrijstelling verleend van artikel 6 lid B.1.a.b van de voorschriften van het destijds geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk. Voorts is onder voorwaarden ingevolge artikel 56 lid 3 van de Woningwet, behoudens rechten van derden, overeenkomstig de bij het besluit behorende, gewaarmerkte bescheiden, bouwvergunning verleend.

Op 14 mei 2009 is door de toenmalige eigenaar van de benedenverdieping ons verzocht ontheffing van de voorschriften te verlenen ten behoeve van het toestaan van een winkel op de begane grond.

Op 19 september 2009 heeft de eigenaar zijn verzoek bekrachtigd door middel van het indienen van een schriftelijke aanvraag om ontheffing conform artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het toestaan van detailhandel op de Koetsendijk 47 te Nijkerk.

Vervolgens is op 7 oktober 2009 door de eigenaar van de benedenverdieping een nieuw verzoek om ontheffing ingediend om niet alleen detailhandel, maar tevens sportactiviteiten voor vrouwen (bewegingsprogramma door middel van circuittraining) toe te staan. De verhouding zou neerkomen op 60% sportdoeleinden en 40% detailhandel.

Op 17 november 2009 heeft ons college het besluit genomen medewerking te verlenen aan het verzoek om ontheffing van het gebruik ten behoeve van kleinschalige sportactiviteiten met daarbij detailhandel. Destijds is geoordeeld dat deze activiteiten geen afbreuk doen aan de doelstelling van het gebied. Op 9 december 2009 is de eigenaar van de benedenverdieping hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

In het bestemmingsplan ‘Nijkerk Binnenstad 1999’ is aan het perceel de bestemming ‘Wonen’ toegekend met een bouwvlak. Conform de regeling uit dit bestemmingsplan dient aan dit perceel de bestemming ‘Wonen’ met een bouwvlak te worden toegekend. Voor de overige activiteiten, dat wil zeggen ‘kleinschalige sportactiviteiten met detailhandel’ op de benedenverdieping is destijds ontheffing van de gebruiksregels verleend. Er is geen sprake geweest van een herziening of wijziging van de bestemming naar sportdoeleinden. Deze activiteiten zijn bij recht toegestaan, maar dienen

om deze reden binnen het bestemmingsvlak nader te worden aangeduid, voor zover deze activiteiten nog ter plaatse uitgevoerd worden. Blijkens reclamant is dit laatste het geval. Deze activiteiten dienen derhalve aangemerkt te worden als ondergeschikt aan de hoofdfunctie 'wonen' op het perceel, zoals dat al sinds de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan aanwezig was.

Reclamant stelt in de zienswijze nadrukkelijk de overlast van de kleinschalige sportactiviteiten aan de orde. De procedure van dit bestemmingsplan is niet de geëigende weg deze overlast aan de orde te stellen. Het voorgaande neemt niet weg dat er in 2009 ontheffing is verleend voor kleinschalige sportactiviteiten met daarbij detailhandel met als doel er sportactiviteiten voor vrouwen uit te oefenen. Nu naar de overtuiging van reclamant sprake is van ernstige geluidsoverlast en de kleinschaligheid van het gebruik ter discussie wordt gesteld, hebben wij de omgevingsdienst verzocht nader (geluid)onderzoek uit te voeren om te kunnen beoordelen in hoeverre de activiteiten er in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De bestemming 'Sport' met bouwvlak op het perceel Koetsendijk 47/47a is gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met bouwvlak en een nadere aanduiding 'kleinschalige sportactiviteiten met detailhandel'. De aanduiding 'kantoor' is eveneens geschrapt.
Regels	De bestemming 'Sport' is geschrapt uit de regels.
Toelichting	De verwijzingen in de toelichting naar de bestemming 'Sport' zijn geschrapt naar aanleiding van de zienswijze.

5.42 M. van de Veen (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Aan het adres Kolkstraat 3 is geen bestemming horeca toegevoegd, reclamant verzoekt dit te wijzigen en deze bestemming alsnog toe te voegen.

Beoordeling gemeente

Op 16 april 2018 is op dit pand een volledige drank- en Horecawetvergunning ingevolge artikel 3 Drank- en Horecawet verleend. Daarmee is voor het perceel vergunning verleend voor het uitoefenen van horeca-activiteiten. Deze bestaande rechten zijn in het bestemmingsplan opgenomen door aan het betreffende perceel 'middelzware horeca' toe te kennen. In het gewijzigde bestemmingsplan is besloten het perceel nu de nadere aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' (hs3) toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	Het perceel Kolkstraat 3 is voorzien van de nadere aanduiding 'hs3' ('horeca tot en met categorie 3'.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.43 Jumbo Nijkerk (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de definitie 1.27 detailhandel zodanig te wijzigen, dat grootschalige detailhandel, tuincentrum en supermarkten niet langer onderdeel zijn van deze definitie en mogelijk zelfs expliciet worden uitgesloten in deze definitie. Argumenten hiervoor zijn het ontbreken van een definitie van 'grootschalige detailhandel', het reeds onder de definitie volumineuze detailhandel vallen van het begrip 'tuincentrum' en de onwenselijke mogelijkheid om een supermarkt te vestigen op elke locatie waar detailhandel is toegestaan. Daarnaast geeft reclamant aan dat dit laatste punt ook strijdig is met artikel 4.1 onder q, waar voor supermarkten een specifieke aanduiding is vermeld.

Verder verzoekt reclamant verdere aanpassingen aan te brengen, zodat enkel op de percelen waar een specifieke aanduiding 'supermarkt' is aangebracht, een supermarkt mag worden gevestigd. Hierbij wordt aangegeven dat dit vermoedelijk ook de bedoeling is geweest, gezien artikel 19.1 onder b.

Beoordeling gemeente

Wij delen de opvatting van reclamant dat de definiëring van de begrip 'detailhandel' misverstaan oproept en onduidelijkheid met zich meebrengt welke detailhandel en in welke vorm in het traditionele winkelgebied ruimtelijk aanvaardbaar is. Om deze reden vullen wij artikel 1 'Begrippen' nader aan met definities van de begrippen 'grootschalige detailhandel', 'volumineuze detailhandel', 'volumineuze goederen', 'perifere detailhandel' en 'supermarkt' en passen wij de definitie voor 'detailhandel' hierop aan.

Het bestemmingsplan heeft tot doel een goede regeling te treffen voor de bestaande detailhandel en nieuwe vormen van detailhandel ruimte te bieden voor zover deze passend is binnen de bestaande winkelstructuur. Naar ons oordeel hoort hier geen detailhandel van volumineuze goederen thuis, zoals de verkoop van auto's, keukens, badkamers, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Het aantal supermarkten in het plangebied is eveneens bepaald op maximaal twee, namelijk de bestaande supermarkten, omdat naar ons oordeel een derde supermarkt in het plangebied ruimtelijk niet wenselijk wordt geacht.

Artikel 1 is naar aanleiding van de zienswijze met de volgende begrippen aangepast en aangevuld:

1. Detailhandel: 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 detailhandel.
2. Grootschalige detailhandel: detailhandel, niet zijnde supermarkten, die naar aard en omvang van de aangeboden producten vergelijkbaar is als bij reguliere detailhandel en waarvoor een minimaal bruto vloeroppervlak van 1.500 m² gewenst is.

3. Volumineuze detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van volumineuze goederen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
4. Volumineuze goederen: goederen die per eenheid een groot vloer- en/of grondoppervlak nodig hebben, zoals auto's, boten, caravans, tuinartikelen, meubels, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en machines ten behoeve van bedrijven en landbouwmachines en uit dien hoofde moeilijk inpasbaar zijn in een traditioneel winkelgebied.
5. Perifere detailhandel: detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en bevoorrading (bijvoorbeeld auto's, boten, caravans, tuinartikelen, meubels, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en machines ten behoeve van bedrijven en landbouwmachines) en waarvan het assortiment naar haar aard en omvang voor de uitstalling een relatief groot oppervlak nodig heeft.
6. Supermarkt: zelfbedieningszaak met een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, maar vanwege het aangeboden assortiment, het daarmee samenhangende verzorgingsgebied en de verkeersaantrekkende werking verschilt van grootschalige detailhandel.

Voorts worden de betreffende bestemmingsplanartikelen aangepast aan voornoemde (nieuwe) begrippen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	Geen aanpassingen
Regels	Artikel 1 is aangevuld met de begrippen 'grootschalige detailhandel', 'volumineuze detailhandel', 'volumineuze goederen', 'perifere detailhandel' en 'supermarkt'. De definitie voor 'detailhandel' is hierop aangepast, alsmede de artikelen 4 en 6.
Toelichting	De verwijzingen in de toelichting naar de regels voor detailhandel zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

5.44 G.U. van Rootselaar (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Het is voor reclamant niet duidelijk of het mogelijk is om op de begane grond van Vetkamp 14 en 16 te wonen. In het verlengde hiervan wordt verzocht om wonen en/of werken op de begane grond mogelijk te maken. Naast dit punt ziet reclamant de tuinbestemming achter de nummers tot aan Vetkamp 20 graag vervallen zodat hier een logisch centrumblok ontstaat. Verder verbaast reclamant zich over detaillistische voorwaarden met betrekking tot bouwvolume, hoogten en dergelijken.

Beoordeling gemeente

Op de percelen met de adressen Vetkamp 14 en 16 is in het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad wonen op de begane grond toegestaan. Wel dient de naamgeving van deze functieaanduiding op beide percelen te worden afgestemd op de aanduiding van overige percelen in het plangebied waar wonen op de begane grond eveneens is toegestaan, namelijk 'specifieke vorm van wonen - wonen

op de begane grond toegestaan'. Eveneens zijn in de bestemming 'Centrum' enkele werkfuncties toegestaan.

Reclamant stelt terecht dat er een verschil in de wijze van bestemmen is ontstaan. Gelet op het belang van het beschermen van achtertuinen in de binnenstad dienen de gronden aan de achterzijde van de Vetkamp in dit deel van het plangebied de bestemming 'Tuin' te krijgen en niet de ruimere bestemming voor centrumdoeleinden die ruimte geven voor het oprichten van meer bebouwing op plaatsen waar dat niet wenselijk wordt geacht.

Voor wat betreft de opmerking dat het reclamant verbaast dat het bestemmingsplan zo detaillistisch is, terwijl over de details met betrokkenen overleg moet plaatsvinden, merken wij het volgende op. Het bestemmingsplan bevat een regeling voor een gebied met veel belangen van particulieren. Particulieren, zoals bewoners, winkeliers, horeca-ondernemers en vastgoedeigenaren. Maar ook een grote diversiteit aan belangenorganisaties. Allen hebben specifieke belangen en wensen voor een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Al deze belangen noodzaken ons voor het plangebied een goede en (inderdaad) detaillistische regeling op te stellen. Dat wil absoluut niet zeggen dat wij niet met betrokkenen overleggen. Als sprake is van een nieuw plan voor een perceel of voor een gebied zijn wij graag bereid tot overleg over de mogelijkheden het initiatief te ontwikkelen en te realiseren mits het passend is in de visie die wij voor het plangebied in overleg met voornoemde partijen hebben opgesteld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De aanduiding 'wonen' op alle percelen in de bestemming 'Centrum' worden gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan'. Voorts is de bestemming op Vetkamp 22 gewijzigd door aan de achterzijde van het perceel de bestemming 'Centrum' te wijzigen in bestemming 'Tuin', met een nadere aanduiding bijgebouw voor een bijgebouw ter hoogte van Vetkamp 22.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.45 H. Visscher (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om kamerverhuur mogelijk te maken op Langestraat 11.

Beoordeling gemeente

Voor het perceel Langestraat 11 is in het verleden geen vergunning verleend voor het splitsen van het pand in meerdere zelfstandige of onzelfstandige kamers. Op het betreffende perceel is wel wonen toegestaan. Maar geen kamerverhuur. Het bestemmingsplan bevat een regeling in artikel 24 waarin vermeld staat dat onder strijdig gebruik in het bestemmingsplan in ieder geval verstaan wordt 'kamerverhuur van een (bedrijfs)woning'. Deze regel is in het ontwerpbestemmingsplan

opgenomen om te voorkomen dat zonder nader onderzoek naar de ruimtelijke gevolgen in het plangebied bij recht of via een flexibiliteitsregel zelfstandige en onzelfstandige kamerverhuur van (bovenverdiepingen van) panden kan plaatsvinden. Het splitsen van panden in meerdere zelfstandige en/of onzelfstandige kamers dient eerst nader onderzocht te worden op aspecten, zoals leefbaarheid, veiligheid, geluid en parkeren voordat er bereidheid bestaat nadere regels in het bestemmingsplan op te nemen om aan de splitsing medewerking te verlenen. Zie overigens de beoordeling onder zienswijze nummer 40.

Het staat reclamant vrij om een verzoek tot vooroverleg in te dienen voor het verlenen van medewerking aan splitsing van een pand in meerdere zelfstandige en/of onzelfstandige woonruimtes.

Tot slot merken wij op dat in artikel 1 ‘Begrippen’ de definities wel aan duidelijkheid te wensen overlaten. Om deze reden voegen wij onderstaande definities toe ter verduidelijking van de toepassing van de regels uit dit bestemmingsplan:

1. huishouden: een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is die duurzaam door onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan een woongemeenschap of huisgezin voeren;
2. zelfstandige woonruimte: een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen waaronder in ieder geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel verstaan wordt;
3. onzelfstandige woonruimte: een woonruimte met een eigen toegangsdeur voor de eigen woon(slaap)kamer, maar met gedeelde overige voorzieningen, zoals een keuken met aanrecht en sanitair.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Artikel 1 is aangevuld met de begrippen ‘huishouden’, ‘zelfstandige en onzelfstandige woonruimte’. Artikel 24 ‘Algemene gebruiksregels’ onder b is aangepast en ter verduidelijking verplaatst naar de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Centrum’, ‘Cultuur en ontspanning’, ‘Detailhandel’, ‘Horeca’, ‘Kantoor’, ‘Maatschappelijk’, ‘Wonen’ en ‘Wonen-Woongebouw’. Daar is onder de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat “één zelfstandige woonruimte op de begane grond is toegestaan”. Deze regel dient in combinatie met een ‘specifieke gebruiksregel’ in hetzelfde artikel te worden gelezen waarin geregeld is dat “kamerverhuur van een (bedrijfs)woning” niet is toegestaan.
Toelichting	De verwijzingen in de toelichting naar de regels voor centrum en wonen zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

5.46 D. van de Bovenkamp (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming met betrekking tot de kerkplein locatie aan te passen, zodat de bestaande rechten worden gerespecteerd. Argument hiervoor is dat zowel de reeds gevestigde visboer als de slagerij (Torenstraat 6) vallen onder categorie 3, terwijl enkel categorie 1 en 2 zijn opgenomen voor deze locatie.

Beoordeling gemeente

De gemeente deelt de opvatting van reclamant niet dat zijn winkel onvoldoende geborgd is in de regels van artikel 19. In dit artikel is zeer bewust en afgewogen gekozen voor het opnemen van detailhandel. De hervestiging van de winkel van reclamant is een privaatrechtelijke zaak tussen de ontwikkelaar, de eigenaar van gronden met het pand en de huurder, i.c. reclamant.

In onze uitwerking 'Visie Aantrekkelijk Nijkerk locaties Kerkplein en 1^e fase Havenkom' vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2017 is gekozen voor het ontwikkelen van het Kerkplein als woonlocatie gecombineerd met een bronpunt voor parkeren. Om de ontwikkelaar voldoende ruimte te geven voor het hervestigen van de winkel van reclamant is in artikel 19 detailhandel toegevoegd. Enerzijds is de regeling in dit artikel niet bedoeld om ruimhartig andere vormen van detailhandel toe te staan, zoals ook reeds verwoord onder de beoordeling van zienswijze nummer 5.1., dat mede naar aanleiding van deze beoordeling is aangepast door er een specifiek aantal m² aan toe te voegen. Anderzijds wensen wij een 'uitsterfregeling' van de bestaande detailhandel in en rond het Kerkplein als zeer ongewenst. Om deze reden achten wij een verdergaande specificatie in de regels niet redelijk. Het betekent een verdere beperking van de bestaande mogelijkheden. Mocht met reclamant overeenstemming worden bereikt voor een andere locatie voor de winkel in het centrum, biedt de voorgestelde regeling de ontwikkelaar ruimte voor een winkel met een ander aanbod. Dit past in onze visie voor een levendig Kerkplein met enige commerciële ruimtes in de plint van het nieuw te ontwikkelen woongebouw.

Tot slot merkt reclamant op dat de winkel onder categorie 3 valt en dit gerespecteerd dient te worden. In de regels is verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij de regels. Deze staat is afgeleid van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Bij nadere bestudering van de bijlage uit de regels is ons gebleken dat de staat moet worden aangepast. Zo ontbreekt de categorie detailhandel. Uit de VNG publicatie blijkt dat voor detailhandel van vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken categorie 1 geldt. Alhoewel wij de zienswijze van reclamant op dit punt niet honoreren, leidt de zienswijze wel tot een aanpassing van bijlage 1 in de regels.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' bij de regels is aangepast en aangevuld met bedrijven uit de categorie 1 en 2 uit de VNG publicatie

	'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.47 H.J. Jacobse (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming “centrumvoorziening” van Kolkstraat 9 te wijzigen, zodat Categorie II “Middelzware Horeca” is toegestaan.

Beoordeling gemeente

Kolkstraat 9 is een snackbar. In het Bestemmingsplan Binnenstad uit 1999 hebben de gronden Kolkstraat 9 de bestemming ‘Centrumvoorzieningen’ gekregen. In de doeleinden bij deze bestemming staat omschreven dat de gronden mede zijn bestemd voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecabedrijven. Deze lijst maakt als bijlage 1 deel uit van de voorschriften bij dit plan. In deze bijlage is een snackbar met haal- en brengservice overigens aangemerkt als een categorie V bedrijf.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden de bestemming ‘Centrum’ gekregen met de nadere omschrijving dat horeca(bedrijven) in horecacategorie 1 en horeca(bedrijven) in een hogere categorie waar aangeduid op de verbeelding in de horecacategorie zoals aangeduid en opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 2 zijn toegestaan. De gronden ontberen de nadere aanduiding voor een hogere categorie.

Alhoewel het pand kleiner is dan 250 m² en het om deze reden onder categorie I valt, is er ook al jaren sprake van een bezorg- en afhaalservice. Deze bestaande rechten zijn in het bestemmingsplan opgenomen door aan het betreffende perceel ‘middelzware horeca’ toe te kennen. In het gewijzigde bestemmingsplan is besloten aan het perceel nu de nadere aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ (hs3) toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	Aan de gronden Kolkstraat 9 is de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ toegevoegd.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.48 C.T.E. ten Have (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat er nog veel onduidelijk is om een goede zienswijze te geven. Wel wordt beaamd dat er een plan moet komen voor de binnenstad en met name voor het Kerkplein. Suggestie omtrent de Kerkpleinlocatie is het maken van een winkelstraat en het benutten van de historie en aantrekkingskracht van de Toren van Nijkerk. Hierbij wordt verwezen naar hoofdstuk 1: 'Dat wordt

bereikt door het versterken van het monumentale, historische karakter, in combinatie met een balans tussen bedrijvigheid en belevingswaarde. Reclamant zou het betreuren indien deze locatie enkel voor woningbouw wordt benut.

Verder maakt reclamant zich zorgen over het veranderen van de binnenstadsring in een 'zeesterstructuur' en merkt op dat doorstroming en goede parkeermogelijkheden ontzettend van belang zijn.

Beoordeling gemeente

De gemeente deelt de opvatting van reclamant dat een goed bestemmingsplan, met onderliggende 'Visie aantrekkelijk Nijkerk' nodig is voor het behouden van een leefbare binnenstad. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan hoopt de gemeente ook verschillende ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen faciliteren, die bijdragen aan de Visie aantrekkelijk Nijkerk.

De gemeente betreurt dat reclamant de informatie over het plan onduidelijk vindt. Voor wat betreft de constatering dat in de toelichting vermeld staat dat 4.000 m² winkeloppervlakte ter hoogte van het Kerkplein kan worden gerealiseerd, is onder zienswijze 5.1 al geantwoord dat de tabel op pagina 88 niet in de toelichting bij het ontwerp had mogen staan.

Reclamant stelt dat de omgeving van het Kerkplein zich juist wel leent voor een versteviging met detailhandel. De gemeente deelt deze opvatting niet. In de beoordeling onder zienswijze 5.1 is uitvoerig in gegaan op de keuze om het Kerkplein te ontwikkelen tot een levendig plein met enige commerciële ruimtes in de plint van het nieuw te ontwikkelen woongebouw ter hoogte van de voormalige Jumbo supermarkt. In het afgelopen half jaar is, mede gelet op de zorgelijk leegstand van veel panden in het stadscentrum, nog eens kritisch gekeken naar een eerder voorontwerp van dit bestemmingsplan. Dit voorontwerp bood ondernemers, door een ruime bestemmingsregeling, veel flexibiliteit vanuit de gedachte de markt zelf de ontwikkelingen te laten reguleren. Deze gedachte is losgelaten door in dit ontwerpplan voor de gronden in de 'binnenschil' een bestemming 'Centrum' toe te kennen, waarbij een drietal type straten zijn te onderscheiden. Voor een uitvoerige toelichting op deze keuze wordt verwezen naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1, onder het kopje '*Toelichting en de tabel op pagina 88*'.

De gemeente is het met reclamant eens waar het gaat om een spoedige herontwikkeling van het Kerkplein. De verwachting is dat de plannen voor het Kerkplein nog dit jaar openbaar worden, zodat het duidelijk wordt welke concrete ideeën er voor het voormalige Jumbopand en de directe omgeving zijn. Voor de gemeente geldt dat als uitgangspunt dat het nieuwe pand voornamelijk een woonfunctie moet krijgen, met enkel beperkte detailhandel voor de bestaande winkels (slagerij en viszaak), horeca en enkele commerciële ruimtes in de plint.

In afstemming op de uitvoering van het bouwplan voor het voormalige Jumbopand werkt de gemeente ook aan de ontwikkeling van een plan voor de openbare ruimte rond de Torenstraat om een levendig 'plein' te realiseren.

Voor wat betreft de zienswijze over de verkeersmaatregelen in het centrum merkt de gemeente op dat deze maatregelen geen deel uitmaken van dit bestemmingsplan. Onverkort neemt de gemeente de opmerkingen van reclamant over de dialoog mee in de uitvoering van de verkeersmaatregelen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.49 N.O.V. (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat er in de regels geen verwijzing is opgenomen naar de Visie Aantrekkelijk Nijkerk. Hierbij wordt meegegeven dat de nadere uitwerking van deze Visie alsmede ook andere plannen, initiatieven en visies wellicht kunnen dienen als toetsingskader voor eventuele afwijkingen van algemene- of bestemmingsplanregels en als zodanig ook kunnen worden benoemd in dit bestemmingsplan.

Reclamant verzoekt daarnaast om niet correct weergegeven verwijzingen te corrigeren, voorbeelden hiervan zijn: artikel 3 lid 1 in plaats van artikel 3 lid 3.1, of artikel 4 lid 1 in plaats van artikel 4 lid 4.1, artikel 19 lid 1 in plaats van artikel 19.1 enzovoort).

Verder verzoekt reclamant om de definitie van ‘detailhandel’ in te kaderen, door grootschalige detailhandel van een aparte definitie en functie/bestemming te voorzien.

Reclamant vraagt zich af of ondergeschikte detailhandel op locaties met de bestemming ‘Bedrijf’ wel wenselijk is. Een argument hiervoor is de vrees voor versnippering van het centrum met een verlies van de aantrekkingskracht hiervan als gevolg. Daarnaast wordt maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak ervaren als (veel) te groot. Reclamant vraagt zich af waar dit percentage vandaan komt en stelt voor om (indien al toegestaan) enkel ondergeschikte detailhandel toe te staan, indien deze het centrum niet schaadt. In het verlengde hiervan wordt opgemerkt dat de voorwaarden van artikel 3.4.2 sub b niet duidelijk genoeg zijn geformuleerd en wordt verzocht deze te verduidelijken. Daarnaast merkt reclamant op dat het wijzigen naar de bestemming Wonen geen Inbreuk zou moeten maken op het karakter van en betreffende omgeving als ‘winkelomgeving’.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat er afwijkingsregels zijn opgesteld die als leidraad zouden dienen voor het gebruikmaken van de bevoegdheid van het bevoegd gezag om af te wijken van artikel 4 lid 1 sub f. Reclamant vraagt zich af wat deze regels behelzen.

Reclamant merkt op dat de kaders als weergegeven in art. 4.5.2 en 4.5.3 zinvol zijn, maar er mist de verbinding met de Visie Aantrekkelijk Nijkerk en een meer beleidsmatige toets gericht op een levendige en vitale binnenstad. Daarnaast is er nog enige onduidelijkheid omtrent de interpretatie in relatie tot artikel 4.1.

Voor wat betreft artikel 8.5 merkt reclamant op dat een verwijzing naar de Visie en een beleidsmatige toets ook hier op hun plaats zouden zijn. Daarbij wordt benadrukt dat het terugdringing van de horeca d.m.v. het wijzigen naar een woonbestemming onwenselijk is. Een (strikte) toetsing aan de Visie wordt hierbij noodzakelijk geacht.

Buiten het centrum vallen enkele bestemmingen onder artikel 18 Woongebouw met de aanduiding gemengd, een voorbeeld hiervan is het woongebouw aan het Willem-Alexanderplein. Reclamant vraagt zich af of het niet beter is de vestigingsmogelijkheden voor dergelijke bestemmingen (in ieder geval voor wat betreft Horeca en Detailhandel) in te perken. Daarnaast wordt opgemerkt dat in bijlage 2 geen categorie Ia of Ib (zie de verwijzing bij b. onder 3), maar slechts categorie I is opgenomen.

Reclamant geeft aan dat in de toelichting voor wat betreft het Kerkplein wordt verwezen naar de ontwikkelingsvisie 2012, waar nog 4000 m² winkelruimte stond. Daarbij wordt wel opgemerkt dat hierover contact is geweest met de gemeente en toezegging is gedaan dat de toelichting ambtshalve zal worden gecorrigeerd. Reclamant hecht er belang aan dat deze locatie niet geormerkt wordt als winkellocatie, maar dat daar ook niet-detailhandel gevestigd kan (of misschien wel moet) gaan worden. Daarnaast is reclamant van mening dat een verwijzing naar (de nadere uitwerking van) de Visie of toekomstige kaders vanuit de Visie ook hier zou passen.

Naast deze punten vraagt reclamant zich af of de nota Parkeernormen uit 2010 waarnaar verwezen wordt in artikel 24.3 nog actueel is.

Beoordeling gemeente

Het klopt dat reclamant in de regels geen verwijzing aantreft naar de Visie Aantrekkelijk Nijkerk. De visie is een buitenwettelijke figuur. Het komt om die reden niet voor rechtstreekse vertaling in de juridisch bindende onderdelen in aanmerking. Indien de gemeente het wenselijk zou vinden de visie een rol te laten spelen bij de planontwikkeling, dan dient het te worden ontrafeld naar stedenbouwkundige en ruimtelijk relevante uitgangspunten. Deze uitgangspunten kunnen vervolgens vertaald worden naar planregels, terwijl overige uitgangspunten ondergebracht moeten worden in andere gemeentelijke beleidskaders, zoals de Welstandsnota. In grote lijnen leent deze visie zich niet voor een dergelijke exercitie.

Het voorgaande neemt echter niet weg dat dit bestemmingsplan wel degelijk regels bevat die gebaseerd zijn op uitgangspunten en voorwaarden uit deze visie. Keuzes in een bestemmingsplan moeten immers wel gebaseerd zijn op het (gemeentelijk) beleidskader of mogen daarmee in ieder geval niet in strijd zijn. Als voorbeeld noemt de gemeente de vertaalslag van het nader uitgewerkte ruimtelijke uitgangspunt om gronden in de 'binnenschil' een bestemming 'Centrum' toe te kennen, waarbij een drietal type straten zijn te onderscheiden. Voor een uitvoerige toelichting op deze vertaalslag wordt verwezen naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1, onder het kopje '*Toelichting en de tabel op pagina 88*'.

De niet correct weergegeven verwijzingen, voor zover juist door reclamant geconstateerd, zijn in dank gecorrigeerd.

Zoals ook al opgemerkt en beoordeeld onder zienswijze 43 delen wij de opvatting van reclamant dat de definiëring van het begrip 'detailhandel' misverstanden oproept en onduidelijkheid met zich meebrengt welke detailhandel en in welke vorm in het traditionele winkelgebied ruimtelijk aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel gewijzigd en aangevuld. Voor een uitvoerige toelichting wordt verwezen naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.43.

Voor wat betreft de zienswijze over het toestaan van ondergeschikte detailhandel op locaties met de bestemming Bedrijf oordeelt de gemeente dat het om een betrekkelijk beperkt aantal bedrijven gaat (circa 20) in een groot plangebied met een enorme diversiteit aan functies en bebouwing. Gelet op de ruimtelijke mogelijkheden die het plan op dit punt biedt, kan de gemeente zich niet voorstellen dat deze ondergeschikte detailhandel leidt tot een versnippering van de detailhandel met verlies van de aantrekkingskracht van het winkelcentrum. Wel heeft de opmerking van reclamant, over de opgenomen norm van maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak, de gemeente aanleiding gegeven de normering aan te vullen. Er kan teveel ruimte ontstaan als de oppervlakte van het bedrijf groot is. Om deze reden wordt de regel aangevuld met de norm dat detailhandel slechts is toegestaan tot maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximale omvang van 50 m² voor ondergeschikte detailhandel.

De toevoeging, voorgesteld door reclamant, 'enkel ondergeschikte detailhandel toe te staan als deze het centrum niet schaadt, is niet toetsbaar en om deze reden ruimtelijk niet aanvaardbaar. Om deze reden is juist artikel 3.4.2 sub b opgenomen, omdat wel toetsbaar is welk type detailhandel het betreft. De genoemde detailhandel is naar het oordeel van de gemeente wel relevant voor het in stand houden van de detailhandel in het centrumgebied. De gemeente gaat wel mee in de opmerking dat de redactie van artikel 3.4.2 sub b duidelijker kan. Het moet duidelijk zijn dat ondergeschikte detailhandel in voedings- en genotmiddelen, textiel, schoeisel en lederwaren en huishoudelijke artikelen niet is toegestaan.

Het voorstel artikel 3.5.2 te schrappen, neemt de gemeente over. De regeling is in het eerste ontwerp uit 2014 opgenomen, omdat het is gebaseerd op de afspraken uit de 'Notitie Detailhandel op bedrijventerreinen'. Daarin staat vermeld dat bepaalde vormen van detailhandel ook zijn toegestaan in het gebied Arkervaat (incl. gedeelte gebied Bruins Slotlaan/Ardeschstraat). Dit gebied maakte in 2014 nog deel uit van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad. Dit deel van het plangebied is uit het voorliggende ontwerp geschrapt. Nagelaten is deze regel ook te schrappen. Dit is nu hersteld.

Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' is mogelijk gemaakt om solitaire bedrijven in het plangebied ruimtelijke mogelijkheden te bieden om te schakelen naar een woonfunctie. De genoemde voorwaarden zijn juist bedoeld om te voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan het bestaande leefmilieu. De bedrijven liggen allemaal op enige afstand van het winkelgebied.

Dit neemt niet weg dat het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' in het plangebied ook mogelijk is in de straten in de schil om het winkelgebied, zoals ook verwoord en gemotiveerd onder de beoordeling van zienswijze 5.1. Op deze wijze voorkomt de gemeente dat het wonen inbreuk maakt op het karakter van de 'winkelomgeving'. In de schil om het winkelgebied is de gemeente van mening dat er al sprake is van een dermate grote menging van winkels, wonen en overige functies dat van verdere inbreuk geen sprake is.

De regels om af te wijken van artikel 4 lid 1 sub f zijn opgenomen om het college de ruimtelijke mogelijkheid te bieden mee te werken aan andere functies dan genoemd onder artikel 4.1. Zo geeft artikel 4.5.3 het college de bevoegdheid horeca van een zwaardere categorie (restaurant, café of hotel) toe te staan. De gemeente biedt in dit bestemmingsplan in de bestemming 'Centrum' bij recht de mogelijkheid voor horeca categorie 1 (lichte horeca, zoals een snackbar). Indien een ondernemer een zwaardere horeca wenst te exploiteren, sluit de gemeente deze ontwikkeling niet op voorhand uit, maar wordt deze getoetst aan de voorwaarden uit dit artikel. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan heeft het college met dit artikel de bevoegdheid te besluiten aan het pand een zwaardere horecacategorie toe te kennen. Overigens geeft deze zienswijze ons wel aanleiding de redactie van artikel 4.5.3 aan te passen, omdat de regel niet goed loopt.

Art. 4.5.2 is opgenomen om juist in het centrumgebied lichte bedrijvigheid toe te staan, anders dan genoemd in artikel 4.1. Het gaat om bedrijven uit de milieucategorie 1, waarbij mogelijke hinder zeer beperkt is. Op deze wijze komt de gemeente tegemoet aan de wens van vastgoedeigenaren en ondernemers de leegstand in de binnenstad tegen te gaan door mogelijkheden te bieden een pand voor andere doeleinden te gebruiken, indien er geen belangstelling bestaat het pand te gebruiken voor de functies die er bij recht zijn toegestaan. Op deze wijze is er dus uitwerking gegeven aan de visie.

Voor wat betreft de zienswijze van reclamant over artikel 8.5 luidt het antwoord dat er in het plangebied maar twee horecabestemmingen voorkomen. Veruit de meeste horecabedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Centrum'. Alle panden met deze bestemming hebben reeds de mogelijkheid er bij recht een horecabedrijf te beginnen, mits deze onder categorie 1 valt. Een groot aantal panden heeft tevens de aanduiding horeca uit een zwaardere categorie. Dit zijn de bedrijven die momenteel reeds over een zwaardere horecaverunning beschikken. Artikel 4 'Centrum' is bewust flexibel opgesteld om ondernemers ruime mogelijkheden te geven met de functies te wisselen, mits deze passen in de bestemmingsomschrijving. De afwijkingsregels zijn opgenomen om bij grotere afwijkingen een nadere afweging te kunnen maken. Op deze wijze houdt het college de mogelijkheid geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een pand anders te gebruiken als is vast komen te staan dat het plan inbreuk maakt op de visie voor het centrumgebied.

Artikel 18 Wonen - Woongebouw is een afzonderlijke bestemming. Deze bestemming staat helemaal los van de bestemming 'Centrum', die voornamelijk op de gronden in het centrumgebied ligt. Voor de hoofdfunctie wonen is gekozen voor een tweetal type bestemmingen, namelijk:

1. Wonen (artikel 17);
2. Wonen - Woongebouw (artikel 18).

De bestemming Wonen - Woongebouw betreft een zestal gebouwen in het plangebied, voornamelijk gelegen aan de rand van het centrum. Het hoofdgebouw aan het Willem-Alexanderplein heeft onder andere deze bestemming gekregen met de nadere aanduiding 'gemengd', waarmee de rechtens vergunde 'commerciële doeleinden' in de plint geregeld zijn.

De verwijzing onder artikel 18.1b onder 3 naar bijlage 2 is, zoals reclamant heeft geconstateerd, inderdaad niet goed. De zienswijze wordt op dit onderdeel gehonoreerd.

Voor wat betreft de zienswijze van reclamant met betrekking tot het Kerkplein wordt verwezen naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1, onder het kopje ‘*Toelichting en de tabel op pagina 88*’.

De verwijzing in artikel 24.3 naar de nota Parkeernormen uit 2010 is inderdaad niet juist. De gemeente beschikt over een actuelere nota uit 2014, waarnaar verwezen dient te worden. De zienswijze is hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	• Artikel 1 is aangevuld met de begrippen ‘grootschalige detailhandel’, ‘volumineuze detailhandel’, ‘volumineuze goederen’, ‘perifere detailhandel’ en ‘supermarkt’. De definitie voor ‘detailhandel’ is hierop aangepast, alsmede de artikelen 4 en 6. • Artikel 3.4.2 is als volgt aangepast: Ondergeschikte detailhandel is toegestaan, onder voorwaarde dat: a. maximaal 40% van het bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 50 m² ondergeschikte detailhandel mag worden gebruikt; b. het alleen productiegebonden detailhandel betreft; c. ondergeschikte detailhandel in voedings- en genotmiddelen, textiel, schoeisel en lederwaren en huishoudelijke artikelen niet is toegestaan. • Artikel 3.5.2 is geschrapt. • Artikel 4.5.3 is redactioneel als volgt verbeterd: “Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub f en toestaan, dat nieuwe horecabedrijven worden toegestaan in met dien verstande dat: ...”. • De verwijzing in artikel 18.1b onder 3 is gecorrigeerd en bevat nu een juiste verwijzing naar de betreffende bijlage. • De verwijzing in artikel 24.3 is gewijzigd naar de nota Parkeernormen uit 2014.
Toelichting	De toelichting is op verschillende pagina’s naar aanleiding van de zienswijze aangepast door onder andere de teksten met de verwijzing naar de verouderde visie voor het Kerkplein te schrappen en deze te vervangen door de teksten uit de Nota ‘Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk Havenkom fase 1 en Kerkplein’, vastgesteld op 30 maart 2017 door de gemeenteraad.

5.50 Vidazz (Barneveld) namens G. van Vliet

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming van het gemeentelijke monument aan de Venestraat 50 gedeeltelijk te wijzigen naar Wonen en werken. Argumenten hiervoor zijn de moeilijke kantorenmarkt en de aansluiting op de oorspronkelijke situatie.

Beoordeling gemeente

De gemeente begrijpt de zienswijze van reclamant, maar kan deze niet honoreren door in deze fase van de bestemmingsplanprocedure de bestemming op het betreffende pand te wijzigen. Het idee voor functiewijziging is begrijpelijk, gelet op de markt voor kantoren. Op voorhand lijkt er ook geen bezwaar te bestaan tegenover het verzoek. Om deze reden bevat het bestemmingsplan ook een wijzigingsregel waarmee het college de bevoegdheid heeft medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming op dit pand naar woondoeleinden, mits aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt. Eén van de voorwaarden is dat uit onderzoek moet blijken dat de wijziging van de bestemming geen belemmeringen oplevert voor de fysieke leefomgeving. Bovendien zal het kostenverhaal met de gemeente geregeld moeten zijn.

Om deze reden wordt reclamant uitgenodigd een concreet voorstel in te dienen voor vooroverleg om de zaak met de gemeente te bespreken.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.51 Vastgoedvereniging Centrum Nijkerk (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen elke mogelijkheid om de bouw van nieuwe winkel- en horecapanden toe te laten buiten de winkelkern. Hierbij wordt opgemerkt dat dit met name geldt voor de vestiging in de nieuwe bebouwing tegenover de Grote Kerk. Uitzonderingen hierop zijn de compensatie voor de slagerij aan de Torenstraat en de viskraam De Walvis, achter de voormalige Jumbopanden. Daarnaast wordt de suggestie gedaan om dit verbod ook te laten gelden voor nieuwe vestiging van kantoorpanden. Verder verzoekt reclamant om de bestemming van de bedrijfsruimten onder het appartementengebouw aan het Willem-Alexanderplein weer te wijzigen in de oorspronkelijke bestemming of nog liever naar "bewoning". Argumenten hiervoor zijn het terugdringen van leegstand en verpaupering en een verwachte verdere afname van het winkelbestand.

Verder maakt reclamant bezwaar tegen het implementeren van de genoemde verkeersmaatregelen, omdat de uitwerking daarvan onvoldoende is onderbouwd en aanvullend onderzoek nodig wordt geacht. In het verlengde hiervan wordt verzocht de verkeersmaatregelen uit te stellen en te

herzien. Een argument hiervoor is het verwachte negatieve effect voor winkeliers in relatie tot de kwetsbaarheid van het Nijkerkse winkelbestand.

Naast de bovenstaande punten vraagt reclamant aandacht voor zowel inhoudelijke als procesmatige zaken en de hiermee samenhangende ambtelijke aanpak en inleving. Een voorbeeld hiervan luidt als volgt: “Het zou de gemeente Nijkerk sieren om het plan terug te trekken en na correctie van de genoemde onvolkomenheden en de naar verluidt vele andere fouten in de inhoud, het opnieuw te presenteren en ter inzage te leggen.”

Beoordeling gemeente

Reclamant uit scherpe kritiek op het ontwerpbestemmingsplan voor zover het met name het centrumgebied van Nijkerk betreft. De gemeente deelt dit standpunt niet.

Er is al in 2013 een aanvang gemaakt met de actualisering van het bestemmingsplan. In 2014 is het ontwerp voor het eerst ter inzage gelegd. Het voorliggende bestemmingsplan ligt reeds voor een tweede maal in ontwerp ter inzage. Het bevreemdt de gemeente dat er in 2014 slechts 20 zienswijzen zijn ingediend op een plan dat veel meer ruimtelijke mogelijkheden bevatte dan het ontwerp dat in 2017 ter inzage is gelegd. Het tweede ontwerp is in procedure gebracht na een uitvoerige dialoog met een groot aantal belanghebbenden en betrokkenen in en rond het centrumgebied. Het ontwerp is het resultaat van de uitkomsten uit deze dialoog met de ‘Visie aantrekkelijk Nijkerk’ als grondslag.

Onder zienswijze 5.1 is uitvoerig in gegaan op de opmerkingen van reclamant over de toelichting waarin vermeld staat dat bij het Kerkplein ruimte is voor 4.000 m² aan detailhandel. In de beoordeling onder zienswijze 5.1 is ook in gegaan op de bestemmingsregels voor het pand van de voormalige Jumbo supermarkt aan het Kerkplein en op de bestemmingswijze voor het centrumgebied. Voor een uitvoerige toelichting op deze vertaalslag wordt verwezen naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1, onder de kopjes ‘*Toelichting en de tabel op pagina 88*’, ‘*Detailhandel in artikel 19, lid 1b*’ en ‘*Voorkomen versnippering en flexibele bestemmingsregels*’.

In aanvulling op de zienswijze van reclamant over het voorkomen van versnippering van detailhandel en horeca merkt de gemeente op dat de bijgeleverde kaart ‘Aanbevolen winkelkern’ gelegd is naast de uitgewerkte vertaalslag Visie aantrekkelijk Nijkerk in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is immers onderscheid gemaakt in:

1. straten, die voornamelijk voorzien in het huidige winkelbestand en de horeca, zoals de Singel, het Plein, de Kloosterstraat en het Verlaat. In deze straten zijn winkels en horeca toegestaan en lichte dienstverlenende bedrijven, ateliers, musea, kantoren met een baliefunctie en maatschappelijke voorzieningen. Wonen is er alleen op de verdieping toegestaan;
2. straten, waar sprake is van een menging van functies, zoals detailhandel, (lichte) horeca, wonen en overige functies: voorbeelden zijn de Langestraat, de Holkerstraat, de Kleterstraat en Kerkstraat. In deze straten is, naast winkels, horeca, lichte dienstverlenende bedrijven, ateliers, musea, kantoren met een baliefunctie en maatschappelijke voorzieningen, ook wonen op de begane grond toegestaan;
3. straten, waar hoofdzakelijk gewoond wordt: voorbeelden zijn hoek Torenstraat en Koetsendijk en hoek Torenstraat, Holkerstraat, Venestraat. Deze straten hebben voornamelijk een

woonbestemming gekregen. Voor zover er in deze straten andere functies voorkomen, zijn deze voorzien van een bestemming op maat;

4. detailbestemmingen op basis van bestaande rechten met wijzigingsbevoegdheden naar voornamelijk wonen. Het betreft de gewone woonstraten met enkele verspreide bedrijvigheid, horeca en kantoren. In deze straten zijn de winkels voorzien van een bestemming 'detailhandel' en biedt deze bestemming geen mogelijkheden bij recht van functie te veranderen.

Met deze regeling beoogt de gemeente meer flexibiliteit te bewerkstelligen; enerzijds door het kernbestand met winkels en horeca te beschermen door alleen een beperkt aantal andere functies er toe te willen laten en wonen op de begane grond te verbieden, tenzij er reeds gewoond wordt; anderzijds door in de gemengde straten ook wonen op de begane grond toe te staan. Daarnaast bevat dit bestemmingsplan allerlei regels om de bestemming van functie te wijzigen, nadat eerst het college er grondig naar gekeken heeft en beoordeeld heeft dat het voor het versterken van de binnenstad wenselijk is aan de functieverandering medewerking te verlenen.

Dit onderscheid in straten is vergeleken met de bijgeleverde kaart 'Aanbevolen winkelkern'. Uit deze vergelijking komt naar voren dat de beide kaarten in grote lijnen met elkaar overeenkomen, uitgezonderd de Kloosterstraat, een deel van de Gasthuisstraat vanaf Torenstraat tot Kolkstraat, de Venestraat tussen Torenstraat en Holkerstraat, Vrijheidslaan, Langstraat tussen Kloosterstraat en Oosterstraat en kleine stukjes van de Kleterstraat en Torenstraat. De vergelijking heeft de gemeente aanleiding gegeven de verbeelding op enkele plaatsen aan te passen aan de kaart 'Aanbevolen winkelkern' van reclamant.

Bereikbaarheid

De uitvoering van de verkeersmaatregelen die voortvloeien uit het gemeentelijk Verkeersplan, zoals uitgewerkt door de werkgroep Verkeer (als onderdeel van het platform Binnenstad), staat los van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad, uitgezonderd het minimaliseren van het parkeren op maaiveld.

Het Verkeersplan is aan het college aangeboden als uitwerking van de Visie Aantrekkelijk Nijkerk. Doelen van dit Verkeersplan zijn:

- het bevorderen van de bereikbaarheid van de binnenstad;
- het verbeteren van de veiligheid en verblijfskwaliteit;
- goed bereikbare parkeervoorzieningen;
- herinrichting wegen, beleving van ruimte;
- een autoluwe binnenstad.

Om een kwaliteitsslag in de openbare ruimte te maken, wordt ingezet op het ontwikkelen en realiseren van een aantal geconcentreerde parkeerplaatsen, zogenoemde bronpunten. Het doel hiervan is:

- om het aantal parkeerplaatsen die op maaiveld verdwijnen op te vangen;
- kwaliteitsverbetering in de openbare ruimte te realiseren zodat het prettiger verblijven is;
- geconcentreerde parkeervoorzieningen te realiseren zodat het voor een bezoeker helder is wat de parkeermogelijkheden zijn.

De bronpunten zijn wel in het ontwerpbestemmingsplan met een bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Groen' en een nadere aanduiding 'parkeerdek', 'parkeergarage' of 'parkeerterrein' geregeld. Voor de locaties en de omvang van de bronpunten wordt verwezen naar de notitie "Parkeerbalans binnenstad Nijkerk 2016" welke als bijlage in de "uitwerking Visie aantrekkelijk Nijkerk" is opgenomen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitwerkingsregels onder artikel 19 tevens in de ontwikkeling van een bronpunt ter hoogte van de locatie Kerkplein. Op 30 maart 2016 heeft de raad met de uitvoering van deze maatregelen ingestemd als onderdeel van een samenhangend plan voor de binnenstad. De gemeente ziet geen aanleiding om op de aangevoerde gronden in deze zienswijze terug te komen op het besluit tot het versterken van het aantal bronpunten voor parkeren in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	De verbeelding is aangepast door in enkele straten de bestaande winkels en horeca te beschermen door er geen mogelijkheden te bieden voor omzetting naar wonen op de begane grond en in andere straten juist deze mogelijkheid wel te bieden.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	De toelichting is op verschillende pagina's naar aanleiding van de zienswijze aangepast door onder andere de teksten met de verwijzing naar de verouderde visie voor het Kerkplein te schrappen en deze te vervangen door de teksten uit de Nota 'Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk havenkom fase 1 en Kerkplein', vastgesteld op 30 maart 2017 door de gemeenteraad.

5.52 C. Simoons en G.J. de Pender (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om het plan aan te passen en geen categorie 2, middelzware horeca toe te kennen aan de locatie van de Postkamer aan de Kleterstraat in Nijkerk. De huidige invulling is voor reclamant acceptabel en volledig in overeenstemming met het karakter van "lichte Horeca". Argumenten om deze voorgenomen wijziging tegen te gaan zijn o.a. angst voor achteruitgang van de buurt en geluidsoverlast.

Beoordeling gemeente

Voor de beoordeling en de conclusie van deze zienswijze wordt reclamant verwezen naar de beoordeling en de conclusie onder nr. 5.34

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	De functieaanduiding horeca tot en met categorie II op het perceel Kleterstraat 21 is gewijzigd in categorie 1.
Regels	Bijlage 2 'Staat van inrichtingen (horeca)' in de regels is gewijzigd door CATEGORIE I "LICHTE HORECA" te splitsen in 1 en 2. Categorie 1 is bij recht toegestaan. Categorie 2 is voorzien van een nadere omschrijving voor dag-horeca en aan de lijst toegevoegd. In Bijlage 2 is de categorie 'Middelzware

	horeca' gewijzigd naar categorie 3. In de bestemming 'Centrum' is Kleterstraat 21 specifiek genoemd voor uitsluitend horeca 2 doeleinden.
Toelichting	De toelichting is aangepast naar aanleiding van voornoemde aanpassing van de bijlage bij de regels.

5.53 W.A.E. Jansen (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

De kadastrale afmetingen van het perceel aan de Nieuwstraat 9 zijn gewijzigd. Reclamant verzoekt de uitbreiding van dit perceel mee te nemen in de bestemming 'centrum'. Daarnaast wordt verzocht om met name voor de begane grond een hs-2 aanduiding toe te kennen aan het perceel. Argument hiervoor is het mogelijk maken van eventuele toekomstige horeca gerelateerde functies.

Beoordeling gemeente

Het verzoek van reclamant de bestemmingsgrenzen van de gronden aan te passen aan de kadastrale eigendomssituatie honoreert de gemeente.

Het verzoek om op het perceel ook een aanduiding voor zwaardere horeca toe te staan honoreert de gemeente niet. Bij recht is in de bestemming 'Centrum' dat ook aan de gronden van dit pand is toegekend, horeca tot en met categorie 1 toegestaan. Het toestaan van zwaardere horeca, conform de bijlage bij de regels, sluit de gemeente niet op voorhand helemaal uit, maar dient getoetst te worden en beoordeeld te worden op de effecten voor de leefomgeving. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan parkeren, ontsluiting en geluid. Het bestemmingsplan bevat afwijkingsregels op basis waarvan het college bevoegd is aan het verzoek medewerking te verlenen. Dit kan alleen op basis van een uitgewerkt plan, waarmee is aangetoond dat de verzwaring geen belemmeringen voor de omgeving met zich meebrengt en er met de gemeente een overeenkomst is afgesloten over het kostenverhaal.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De verbeelding is ter hoogte van Nieuwstraat 9 gewijzigd door de aanpassing van de bestemmingsgrenzen van de gronden aan de kadastrale eigendomssituatie.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.54 Boni-Markten B.V. (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat uit de verbeelding en de regels valt op te maken, dat op locaties met de bestemming centrum tevens detailhandel is toegestaan. Dit in combinatie met de definitie van detailhandel uit artikel 1.27, heeft tot gevolg dat grootschalige detailhandel, volumineuze

detailhandel, tuincentrum en supermarkt zijn toegestaan op elke willekeurige detailhandelslocatie. Reclamant acht dit niet raadzaam.

Verder wijst reclamant op artikel 3.5.4. waarin het deelgebied kerkplein wordt bestemd voor één of twee supermarkten eventueel in combinatie met enkele winkels, bestaande uit een oppervlakte van ongeveer 4.000 m². Echter in de regels 19 wordt de Kerkplein ontwikkeling aangewezen voor 'Gemengd - Uit te werken'. Dit betreft een tegenstrijdige definitie die reclamant graag zou zien opgehelderd. Daarnaast acht reclamant het, met het oog op de toename van leegstaande winkels in kleine tot middelgrote plaatsen, niet raadzaam om 4.000 m² detailhandel mogelijk te maken aan het Kerkplein in Nijkerk.

Beoordeling gemeente

De gemeente deelt de opvatting van reclamant dat de definiëring van de begrip 'detailhandel' misverstanden oproept en onduidelijkheid met zich meebrengt welke detailhandel en in welke vorm in het traditionele winkelgebied ruimtelijk aanvaardbaar is. Om deze reden is artikel 1 'Begrippen' nader aangevuld met definities van de begrippen 'grootschalige detailhandel', 'volumineuze detailhandel', 'volumineuze goederen', 'perifere detailhandel' en 'supermarkt' en is de definitie voor 'detailhandel' hierop aangepast. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.43.

Voor wat betreft de zienswijze over de tegenstrijdigheid tussen regels en toelichting voor het Kerkplein verwijst de gemeente naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1, onder het kopje '*Toelichting en de tabel op pagina 88*'. Ook op dit onderdeel van de zienswijze komt de gemeente reclamant tegemoet.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	Geen aanpassingen
Regels	Artikel 1 is aangevuld met de begrippen 'grootschalige detailhandel', 'volumineuze detailhandel', 'volumineuze goederen', 'perifere detailhandel' en 'supermarkt'. De definitie voor 'detailhandel' is hierop aangepast, alsmede de artikelen 4 en 6.
Toelichting	• De verwijzingen in de toelichting naar de regels voor detailhandel zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze. • De toelichting is op verschillende pagina's naar aanleiding van de zienswijze aangepast door onder andere de teksten met de verwijzing naar de verouderde visie voor het Kerkplein te schrappen en deze te vervangen door de teksten uit de Nota 'Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk Havenkom fase 1 en Kerkplein', vastgesteld op 30 maart 2017 door de gemeenteraad.

5.55 AKD (Breda) namens E. Kuijpers

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag heeft betrekking op de gronden aan het Singel en het Synagogepad, beter bekend als de "Kalkhok-locatie". De bestemming zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan staat de verwezenlijking van deze ontwikkelingen in de weg en zodoende verzoekt reclamant om in het bestemmingsplan op te nemen dat binnen het bestemmingsvlak ook een (privé) leisuregebouw ten behoeve van een woning is toegestaan. Daarnaast verzoekt reclamant om ten aanzien van dit perceel aan het Synagogepad op te nemen dat een maximum bouwhoogte van 7 meter (in plaats van 4 meter) is toegestaan.

Verder merkt reclamant op dat aan de voormalige Jumbo-locatie aan de Torenstraat de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' is toegekend en verzoekt om aan de hiervoor bedoelde gronden louter een (al dan niet uit te werken) woonbestemming toe te kennen en detailhandel ter plaatse uit te sluiten. Argumenten hiervoor zijn dat het toestaan van andere bestemmingen dan de woonbestemming in het bestemmingsplan zou indruisen tegen de Uitwerking visie Aantrekkelijk Nijkerk en leegstand in de Nijkerkse binnenstad verder zou doen toenemen. Daarnaast volgt uit het ontwerp bestemmingsplan niet dat er behoefte bestaat aan de andere bestemmingen.

Beoordeling gemeente

Voor wat betreft de zienswijze van reclamant over Singel 6 en Synagogepad ongenummerd antwoordt de gemeente dat op 5 april jl. voor Singel 6 een omgevingsvergunning is verleend voor het veranderen van de gevel van dit pand. Deze aanvraag past binnen de regels van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan behoeft op dit onderdeel niet aangepast te worden aan de vergunning.

Voor wat betreft Synagogepad ongenummerd antwoordt de gemeente dat de aanvraag voor de nieuwbouw van een woning op de verdieping met een (privé) leisuregebouw voor zwem- en fitnessdoeleinden op deze gronden is geweigerd, omdat de aanvraag onder andere niet voldeed aan de voorschriften van het Bouwbesluit en het voornemen in strijd was met het Bestemmingsplan Binnenstad 1999. Op dit moment staan de bestemmingsregels ter plaatse de bouw van een woning niet toe. In de brief van 5 april is om deze reden dan ook geschreven dat de aanvraag tevens in strijd is met het bestemmingsplan. De gemeente is echter van mening dat er op voorhand geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de bouw van een woning op deze locatie bestaan, mits het verzoek om een woning gepaard gaat met een onderbouwing waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Er dient eerst nader onderzoek uitgevoerd te worden, bijvoorbeeld archeologisch onderzoek, ecologisch onderzoek, een toets aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Bovendien zal het kostenverhaal met de gemeente geregeld moeten zijn. Om deze reden kan het verzoek niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen. De gemeente nodigt reclamant uit een concreet voorstel in te dienen voor vooroverleg om de zaak met de gemeente te bespreken.

Voor wat betreft het antwoord van de gemeente op de zienswijze over de voormalige Jumbo-locatie aan de Torenstraat verwijst de gemeente naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1. Op dit onderdeel van de zienswijze komt de gemeente reclamant tegemoet.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Artikel 19, lid 2.2 is gewijzigd door het volgende toe te voegen 'detailhandel, is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 250 m ² '.
Toelichting	De toelichting is op verschillende pagina's naar aanleiding van de zienswijze aangepast door onder andere de teksten met de verwijzing naar de verouderde visie voor het Kerkplein te schrappen en deze te vervangen door de teksten uit de Nota 'Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk Havenkom fase 1 en Kerkplein', vastgesteld op 30 maart 2017 door de gemeenteraad.

5.56 Ph. van Beek (Nijkerk) en H.J. Jacobse (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan omtrent het ongenummerde perceel tussen Koetsendijk 71 en 73, zodat een overdekte container kan worden gerealiseerd. Momenteel staat hier een aangetast en te klein bouwwerk, waar de containers vanwege het vele scheiden van afval niet meer onder passen. Naast het verbeteren van de uitstraling wordt het voorkomen van illegale vuilstort benoemd als argument.

Beoordeling gemeente

Allereerst merkt de gemeente op dat de gronden op het perceel gelegen tussen Koetsendijk 71 en 73 in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte een bestemming 'Wonen' hebben gekregen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente en hebben een openbare functie. De gronden worden er immers gebruikt voor het plaatsen van afvalcontainers. Ter plaatse horen de gronden er om deze reden een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te hebben in aansluiting op de gronden die er naast liggen.

Het verzoek om de omgeving van de locatie netter te maken door er een overdekte containerplaats van te maken, is voorgelegd aan openbaar beheer. Met behulp van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits het hierbij gaat om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld bepaalde bijgebouwen, dakkapellen, maar ook nutsvoorzieningen en antenne-installaties. Met behulp van deze regeling is het mogelijk er een klein bijbehorend bouwwerk te realiseren voor de containers. Er bestaat geen noodzaak hiervoor in het bestemmingsplan een afzonderlijke regeling op te nemen.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	De woonbestemming gelegen tussen Koetsendijk 71 en 73 is gewijzigd in de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied.
--------------------	---

Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.57 G. de Jong (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemmingswijziging, zeker als de achterliggende terrassen hiervoor ook gebruikt gaan worden. In het verleden zijn de terrassen ook oogluikend gebruikt met als gevolg zeer veel geluidsoverlast voor reclamant.

Beoordeling gemeente

Alhoewel de zienswijze aan duidelijkheid te wensen overlaat, omdat niet aangegeven is om welk perceel het precies gaat, vermoedt de gemeente dat het om het terras bij de Postkamer gaat. Voor het antwoord op deze zienswijze en de nadere motivering verwijst de gemeente naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.34.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	De functieaanduiding horeca tot en met categorie II op het perceel Kleterstraat 21 is gewijzigd in categorie 1.
Regels	Bijlage 2 'Staat van inrichtingen (horeca)' in de regels is gewijzigd door CATEGORIE I "LICHTE HORECA" te splitsen in 1 en 2. Categorie 1 is bij recht toegestaan. Categorie 2 is voorzien van een nadere omschrijving voor dag-horeca en aan de lijst toegevoegd. In Bijlage 2 is de categorie 'Middelzware horeca' gewijzigd naar categorie 3. In de bestemming 'Centrum' is Kleterstraat 21 specifiek genoemd voor uitsluitend horeca 2 doeleinden.
Toelichting	De toelichting is aangepast naar aanleiding van voornoemde aanpassing van de bijlage bij de regels.

5.58 J. Pauw (Delft)

Samenvatting zienswijze

Vetkamp 18 is altijd een woon-/kantoorpand geweest met wonen op de begane grond. Reclamant verzoekt om in lijn met de overige panden op de Langestraat "wonen op de begane grond" toe te staan door middel van een toevoeging op de plankaart (sw-wbgt).

Beoordeling gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is aan de gronden Vetkamp 18/20 de aanduiding 'wonen' toegekend. Deze aanduiding staat voor dezelfde rechten als de aanduiding specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond (sw-wbgt) toegestaan. De aanduiding wonen dient er evenwel voor de zorgvuldigheid gewijzigd te worden naar sw-wbgt, zodat de regels op de juiste wijze op elkaar zijn afgestemd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De aanduiding 'wonen' op de gronden van het perceel Vetkamp 18/20 is gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan'. Ook op de overige gronden met de bestemming 'Centrum' in het plangebied is de aanduiding 'wonen' gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan'.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.59 H.J. Jacobse (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze waarop het ontwerp bestemmingsplan tot stand is gekomen. Doordat de informatiebijeenkomsten omtrent het bestemmingsplan plaatsvonden in dezelfde ruimte als de druk bezochte informatiebijeenkomsten over de voorgenomen verkeersbesluiten, hielden bezoekers zich niet met het bestemmingsplan bezig. Een andere argument was de terinzagelegging van het plan vlak voor de kerstvakantie. Reclamant merkt ook op dat veel eigenaren van panden in de binnenstad niet op de hoogte waren en het nu gaat om een snelle slordige actie.

Beoordeling gemeente

De gemeente heeft kennis genomen van deze zienswijze en neemt de aanbevelingen ter harte voor een volgende informatieavond over een groot bestemmingsplan. Overigens zij opgemerkt dat het organiseren van informatieavonden over een bestemmingsplan geen verplichting is die voortvloeit uit de wet.

Voor het overige merkt de gemeente op dat is voldaan aan de wettelijke vereisten ter zake van de kennisgeving van de terinzagelegging. De Wet ruimtelijke ordening noch enig ander wettelijk voorschrift bevat een bepaling waarin staat aangegeven dat het college in een geval als hier aan de orde verplicht is eventuele belanghebbenden persoonlijk in kennis te stellen van de terinzagelegging van een ontwerp voor een bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bevatten evenmin voorschriften waaruit blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan niet tijdens een vakantieperiode ter inzage mag worden gelegd. De gemeente heeft in de aanloop naar de terinzagelegging er voor gekozen om op de gebruikelijke wijze, via de gemeentelijke pagina, bekend te maken dat er in november een viertal informatieavonden worden georganiseerd over het ontwerp. In december is voorts op deze zelfde pagina een bekendmaking gepubliceerd waarin duidelijk is verwoord waarom en wanneer het ontwerp ter inzage is gelegd. Gelet hierop bestaat er voor de gemeente geen aanleiding voor het oordeel dat de wijze van bekendmaking en publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op ondeugdelijk wijze is uitgevoerd.

Voor wat betreft het antwoord op de opmerking dat het reclamant bekend is dat vele pandeigenaren het niet eens zijn met het loslaten van het 'Kernwinkelgebied' en de verruiming van de bestemmingen, verwijst de gemeente naar de beoordeling en conclusie onder zienswijzenummer 5.1, onder de kopjes 'Toelichting en de tabel op pagina 88', 'Detailhandel in artikel 19, lid 1b' en 'Voorkomen versnippering en flexibele bestemmingsregels'.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	Geen aanpassing
Regels	Artikel 19, lid 2.2 is gewijzigd door het volgende toe te voegen 'detailhandel, is toegestaan tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 250 m ² '.
Toelichting	De toelichting is op verschillende pagina's naar aanleiding van de zienswijze aangepast door onder andere de teksten met de verwijzing naar de verouderde visie voor het Kerkplein te schrappen en deze te vervangen door de teksten uit de Nota 'Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk Havenkom fase 1 en Kerkplein', vastgesteld op 30 maart 2017 door de gemeenteraad.

5.60 T.S. Lim (Bunschoten-Spakenburg)

Samenvatting zienswijze

Het diepe pand op Vetkamp 6 - 8 is aan de voorzijde voorzien van een bestemming Categorie II "Middelzware Horeca". Reclamant verzoekt om deze bestemming toe te kennen aan het gehele pand en perceel.

Beoordeling gemeente

Reclamant heeft terecht opgemerkt dat de gronden in het ontwerp niet op de juiste wijze zijn geregeld. De verbeelding is aangepast aan de feitelijk aanwezige en vergunde situatie op de gronden van Vetkamp 6 - 8. Dat wil zeggen dat de bestaande rechten in het bestemmingsplan zijn opgenomen door aan het betreffende perceel 'middelzware horeca' toe te kennen. In het gewijzigde bestemmingsplan is besloten aan het perceel nu de nadere aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' (hs3) toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De gronden aan de Vetkamp 6 - 8 zijn gewijzigd door het achtergedeelte van het pand nader aan te duiden voor horeca tot en met categorie 3.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.61 J.H. Knol (Putten)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming van het pand op Plein 1 te wijzigen van Categorie I "Lichte Horeca" in Categorie II "Middelzware Horeca". Argumenten hiervoor zijn de in het vigerende plan opgenomen horecabestemming tot "Categorie VI", het feit dat deze locatie direct aan het Plein is gelegen en de onzekere situatie in de huursector.

Beoordeling gemeente

Reclamant merkt terecht op dat in het geldende bestemmingsplan er op de gronden bij recht de mogelijkheid is geboden voor het vestigen van een horecagelegenheid als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecabedrijven, zoals deze als bijlage bij de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn gevoegd. Deze categorieën komen nagenoeg overeen met de categorie I lichte horeca uit de bijlage bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Categorie II is aan de orde, indien voor dit type horeca de bruto-vloeroppervlakte groter is dan 250 m² en indien het zwaardere horeca betreft. Deze zwaardere horeca viel in de bijlage bij het bestemmingsplan uit 1999 onder de categorieën I t/m IV. Het pand aan Plein 1 heeft een omvang kleiner dan 250 m². Voor het toestaan van zwaardere horeca is de gemeente van mening dat deze er niet bij recht aanvaardbaar is, tenzij er reeds vergunning voor is verleend. Voor Plein 1 is geen horecavergunning verleend. De wet- en regelgeving is sinds 1999 voor horeca drastisch gewijzigd en vergt mede om deze reden in deze tijd om een nadere afweging. Mits uit onderzoek blijkt dat horeca categorie II er ruimtelijke en milieuhygiënisch aanvaardbaar is, heeft het college de bevoegdheid met een binnenplanse afwijkingsregel medewerking te verlenen er zwaardere horeca te vestigen. Categorie II is om deze reden niet aan Plein 1 toegekend. Het voorliggende ontwerp biedt de ondernemer bij recht voldoende mogelijkheden er ter plaatse lichte horeca te starten. Het bestemmingsplan hoeft hier niet op te worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.62 J.H. Knol (Putten)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming van het gehele pand aan de Langestraat 21 - 23 te wijzigen van Categorie I "Lichte Horeca" in Categorie II "Middelzware Horeca". Argument hiervoor is het huidige gebruik als pizzeria met afhaal- en bezorgservice.

Beoordeling gemeente

Reclamant heeft terecht opgemerkt dat op de verbeelding niet het hele pand Langestraat 21 is voorzien van de nadere aanduiding voor horeca categorie II. Ter plaatse is al jaren een pizzeria

gevestigd met een vergunning. De verbeelding is hierop aangepast. Dat wil zeggen dat de bestaande rechten in het bestemmingsplan zijn opgenomen door aan het betreffende perceel ‘middelzware horeca’ toe te kennen. In het gewijzigde bestemmingsplan is besloten aan het perceel nu de nadere aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ (hs3) toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De functieaanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ is op het gehele pand Langestraat 21 aangegeven.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.63 B. Nieboer (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat de bestemming van het pand aan de Oosterstraat 19 onjuist is voorzien van een centrumvoorziening, aangezien het huidige gebruik “Bar Café Centraal” aansluit op Categorie II “Middelzware Horeca”. In het vigerende bestemmingplan beschikt dit pand over een Horeca bestemming “Categorie VI”

Beoordeling gemeente

Reclamant heeft terecht opgemerkt dat aan het pand Oosterstraat 19 een aanduiding voor horeca categorie II ontbreekt. Ter plaatse is een vergunde horecagelegenheid gevestigd. De verbeelding is aangepast aan deze vergunde, feitelijke situatie. Dat wil zeggen dat de bestaande rechten in het bestemmingsplan zijn opgenomen door aan het betreffende perceel ‘middelzware horeca’ toe te kennen. In het gewijzigde bestemmingsplan is besloten aan het perceel nu de nadere aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ (hs3) toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De functieaanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’ is op het pand Oosterstraat 19/19a aangegeven.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.64 A.Th.R. Bakker (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat de bestemming van het pand aan de Kolkstraat 11 onjuist is voorzien van een centrumvoorziening, aangezien het huidige gebruik "Pizzeria Dalida" aansluit op Categorie II "Middelzware Horeca".

Beoordeling gemeente

Aan Kolkstraat 11 is al jaren een horecazaak met vergunning gevestigd. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het pand bij recht in de bestemmingsomschrijving de categorie lichte horeca toegekend. Alhoewel het pand kleiner is dan 250 m² en het om deze reden onder categorie I valt, is er ook al jaren sprake van een bezorg- en afhaalservice. Dit recht is in het gewijzigde bestemmingsplan ondergebracht onder categorie 3 en om deze reden dient het pand te worden voorzien van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. De verbeelding is hier op aangepast.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is op het pand Kolkstraat 1 aangegeven.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.65 G. Veer (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de bestemming van Koetsendijk 4 te wijzigen van Categorie I "Lichte Horeca" in Categorie II "Middelzware Horeca". Argument hiervoor is dat het voorste gedeelte van het pand gelegen op Nieuwstraat 3a en 3b, wel is voorzien Categorie II "Middelzware Horeca".

Beoordeling gemeente

Door reclamant is terecht opgemerkt dat op het pand een aanduiding 'middelzware horeca' hoort te liggen, conform de feitelijke en vergunde situatie aan de Koetsendijk 4. Dat wil zeggen dat de bestaande rechten in het bestemmingsplan zijn opgenomen door aan het betreffende perceel 'middelzware horeca' toe te kennen. In het gewijzigde bestemmingsplan is besloten aan het perceel nu de nadere aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' (hs3) toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is op het pand Koetsendijk 4 aangegeven.
--------------------	---

Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.66 M.S. Visscher (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming "Centrum" dat op het woonhuis, Vetkamp 24, van reclamant is gelegd. Zij wenst er de bestemming 'Wonen' toegekend te krijgen, conform het geldende Bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999.

Beoordeling gemeente

Er bestaat geen bezwaar de gronden aangemerkt door reclamant, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het pand is altijd gebruikt voor woondoeleinden en de verwachting is niet dat dit in de komende tien jaar ook zal worden gewijzigd. Conform de naastgelegen panden is het perceel voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	De bestemming 'Centrum' op de gronden van Vetkamp 24 zijn gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.

5.67 M.R. Jansen (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verwijst in haar zienswijze, zonder nadere motivering, naar de zienswijze van de Nijkerkse Ondernemersvereniging (N.O.V.), zoals behandeld onder nummer 5.49.

Beoordeling gemeente

Zie de beoordeling en de conclusie zienswijze onder nr. 5.49.

5.68 P.L.A. Roolvink (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming op zijn woonperceel Vetkamp 22. Het huis is altijd in gebruik geweest als woning met kantoorruimte of praktijkruimte. Ook was er een winkel mogelijk. Reclamant verzoekt deze rechten uit het bestemmingsplan van 1999 te respecteren en weer in het nieuwe plan over te nemen, waaronder begrepen wonen op de begane grond.

Beoordeling gemeente

Reclamant stelt dat op zijn perceel het Bestemmingsplan Binnenstad uit 1999 geldt. Dit is niet juist. Op het perceel geldt het Bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2017, 1'. Dit bestemmingsplan is een paar dagen na de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 vastgesteld, namelijk op 20 december 2017.

In het Bestemmingsplan Binnenstad uit 1999 had Vetkamp 22 de bestemming 'Kantoren'. De gronden waren er bestemd voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (bedrijfs-)woning met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven. De achterzijde van het perceel had in dit bestemmingsplan de bestemming 'Tuinen'.

In het ter plaatse thans geldende Bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2017' heeft het perceel de bestemming 'Centrum' gekregen. De gronden zijn er bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlenende bedrijven;
- c. kantoren;
- d. horeca(bedrijven) als genoemd in categorie I van bijlagen bij de regels bijlage 2 (Staat van inrichtingen (horeca));
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. recreatieve voorzieningen;
- g. woningen.

.....

Met de vaststelling van het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 worden de mogelijkheden op het perceel nog verder verruimd, namelijk met ateliers, musea en kantoren met baliefunctie. Met de vaststelling geldt tevens de regeling dat wonen op de begane grond er is toegestaan.

De door reclamant genoemde functies passen derhalve binnen de voorgestelde bestemming 'Centrum' voor het perceel, inclusief het wonen. Het hele pand mag dus ook voor woondoeleinden gebruikt worden. Er is daarom geen aanleiding het bestemmingsplan aan de zienswijze aan te passen.

Wel is er ambtshalve opgemerkt dat het perceel in het Bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2017, 1' ten onrechte helemaal voorzien is van de bestemming 'Centrum', terwijl het achterste gedeelte, conform het oude bestemmingsplan van de binnenstad uit 1999 voorzien was van de bestemming 'Tuinen'. Om deze reden is het perceel aan de achterzijde aangepast aan deze feitelijke situatie en heeft het achterste gedeelte van het perceel de bestemming 'Tuin' gekregen. Het bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van het hoofdgebouw is nader aangeduid; op deze wijze is het bijgebouw planologisch-juridisch geregeld. Per brief, d.d. 3 juli 2017, is reclamant hierover geïnformeerd.

Conclusie

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018

Verbeelding	Het achterste gedeelte van de gronden op het perceel Vetkamp 22 zijn gewijzigd in de bestemming 'Tuinen'. Het bijbehorende bijgebouw is nader aangeduid als 'bijgebouw'.
Regels	Geen aanpassingen.

Toelichting	Geen aanpassingen.
--------------------	--------------------

5.69 H.J. Jacobse (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt in deze zienswijze bezwaar tegen de bouwhoogtes op de locatie van de voormalige Jumbo. Reclamant verwijst in zijn zienswijze daarbij naar het Beeldkwaliteitsplan dat voor de binnenstad is vastgesteld. Met een verwijzing naar pagina 70 uit het Beeldkwaliteitsplan stelt reclamant dat de visie duidelijk weergeeft hoe hier gebouwd mag worden. Hij stelt dat de context zijn eigen identiteit en kwaliteit krijgt vooral als de historische continuïteit wordt gerespecteerd.

Beoordeling gemeente

Voor het gebied rond de voormalige Jumbo is in het bestemmingsplan een bestemming ‘Gemengd - Uit te werken’ opgenomen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan geeft de gemeenteraad het college de plicht mee dit deel van het plangebied binnen nu en tien jaar uit te werken in een Uitwerkingsplan. Deze planvorm biedt de gemeente de mogelijkheid een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, terwijl nog niet precies duidelijk is hoe deze ontwikkeling er op dit moment uit gaat zien. Het plan moet eerst worden uitgewerkt voordat er omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend. Er gelden evenwel strikte voorwaarden waaronder een plan mag worden uitgewerkt. Eén van deze voorwaarden is dat de uitwerkingsregels moeten passen binnen de regels van dit bestemmingsplan. Kort gezegd komt het er op neer dat in de uitwerkingsregels maximale normen moet zijn opgenomen waarbinnen het plan mag worden ontwikkeld.

Zo staat onder andere in de uitwerkingsregels aangegeven dat de bebouwing minimaal 2 bouwlagen heeft met kap of maximaal 4 bouwlagen, waarbij de bovenste laag is uitgewerkt als bewoonbare kap. Stedenbouwkundige accenten zijn toegestaan tot maximaal 5 lagen, bestaande uit 4 bouwlagen en een bewoonbare kap.

Het uitwerkingsplan dient met deze regels te werken. Stedenbouwkundige accenten zijn dus toegestaan tot maximaal 5 lagen. Meer is niet toegestaan, wel minder. Bij de uitwerking van het plan betreft de gemeente overigens het Platform voor de binnenstad en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Beide adviesorganen zullen de belangen, aangegeven door reclamant op dit vlak ook goed behartigen.

De zienswijze geeft geen aanleiding de regels in het plan hierop aan te passen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	Geen aanpassingen.
Toelichting	Geen aanpassingen.