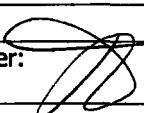


Advies aan college

Reg. Nummer: 93115 Datum: 25 mei 2010 Bijlage(n): 3	Afdeling: MRO Steller: E. Baas Portefeuillehouder: Wethouder Windhouwer
Onderwerp: Vaststelling Supermarkt, Torenstraat 4	

Ontwerpbesluit:

1. In te stemmen met het concept raadsvoorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan " Supermarkt, Torenstraat 4"	
2. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan 'Supermarkt, Torenstraat 4 ongewijzigd vast te stellen.	
Deadline besluitvorming: Ja, College: Advies openbaar: Ja	Agendacommissie: Raad:

Parafering:				
Afdelingsmanager:  26/5/2010		Secretaris: 		
Paraaf	Burgemeester	Wethouder Lambooy	Wethouder Windhouwer	Wethouder De Graaf
Akkoord				
Bespreken				
Datum				

Besluit:

☐ Conform		☐ Conform met aanvulling:	
☐ Niet conform, zie afzonderlijk besluit			
Besluit openbaar: ☐ ja ☐ nee		Datum besluit:	
B&W-nummer:		Secretaris, 	
Informatie aan de raad			
☐ afzonderlijke brief		☐ bestuursrapportage	

Inleiding

Aanleiding voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkt, Torenstraat 4' is het verzoek om een overkapping mogelijk te maken achter de supermarkt Super de Boer aan de Torenstraat 4 te Nijkerk. Bij besluit van 15 december 2009 is besloten medewerking te verlenen aan het realiseren van de overkapping door het voeren van de procedure voor een planherziening op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan heeft 6 weken terinzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan nu voor vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Beoogd effect

Medewerking verlenen aan het realiseren van een overkapping aan de achterkant van supermarkt Super de Boer aan de Torenstraat 4 te Nijkerk.

Argumenten

- 1 Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging het bestemmingsplan vast te stellen. De termijn van ter inzagelegging sloot op 29 april 2010.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan voor 6 weken terinzage gelegd worden.

Raadsvoorstel



Onderwerp: Vaststellen Supermarkt, Torenstraat 4

Voorstelnummer: 2010-059

Korte inhoud: Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is het verzoek om medewerking te verlenen aan het realiseren van een overkapping aan de achterkant van de supermarkt Super de Boer aan de Torenstraat 4 te Nijkerk

Datum: 24 juni 2010

Portefeuillehouder:

Wethouder Windhouwer

Agendapuntnummer:

Raadscommissie:

Grondgebied

Voorstel

Vaststellen bestemmingsplan Supermarkt, Torenstraat 4

Toelichting:

Inleiding

Aanleiding voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkt, Torenstraat 4' is het verzoek om een overkapping mogelijk te maken achter de supermarkt Super de Boer aan de Torenstraat 4 te Nijkerk. Bij besluit van 15 december 2009 is besloten medewerking te verlenen aan het realiseren van de overkapping door het voeren van de procedure voor een planherziening op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

De overkapping achter de supermarkt Super de Boer aan de Torenstraat 4 mogelijk maken.

Argumenten

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub d en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht moet het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd en vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Kanttekeningen

n.v.t.

Uitvoering

Het bestemmingsplan is gepubliceerd in de Stad Nijkerk en de Staatscourant gedurende zes weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het plan kan worden vastgesteld.

Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten zullen gedekt worden uit de legesopbrengst.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

De burgemeester,

mevrouw mr. M.D. Haalstra

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2010-059

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 1 juni 2010;

gelet op het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders om het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkt, Torenstraat 4 vast te stellen;

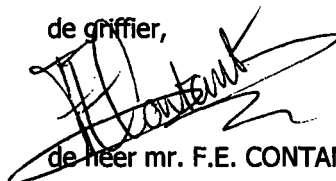
overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 18 maart 2010 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

besluit:

- 1 Het bestemmingsplan Supermarkt, Torenstraat 4 ongewijzigd vast te stellen.
- 2 Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 24 juni 2010,

de griffier,

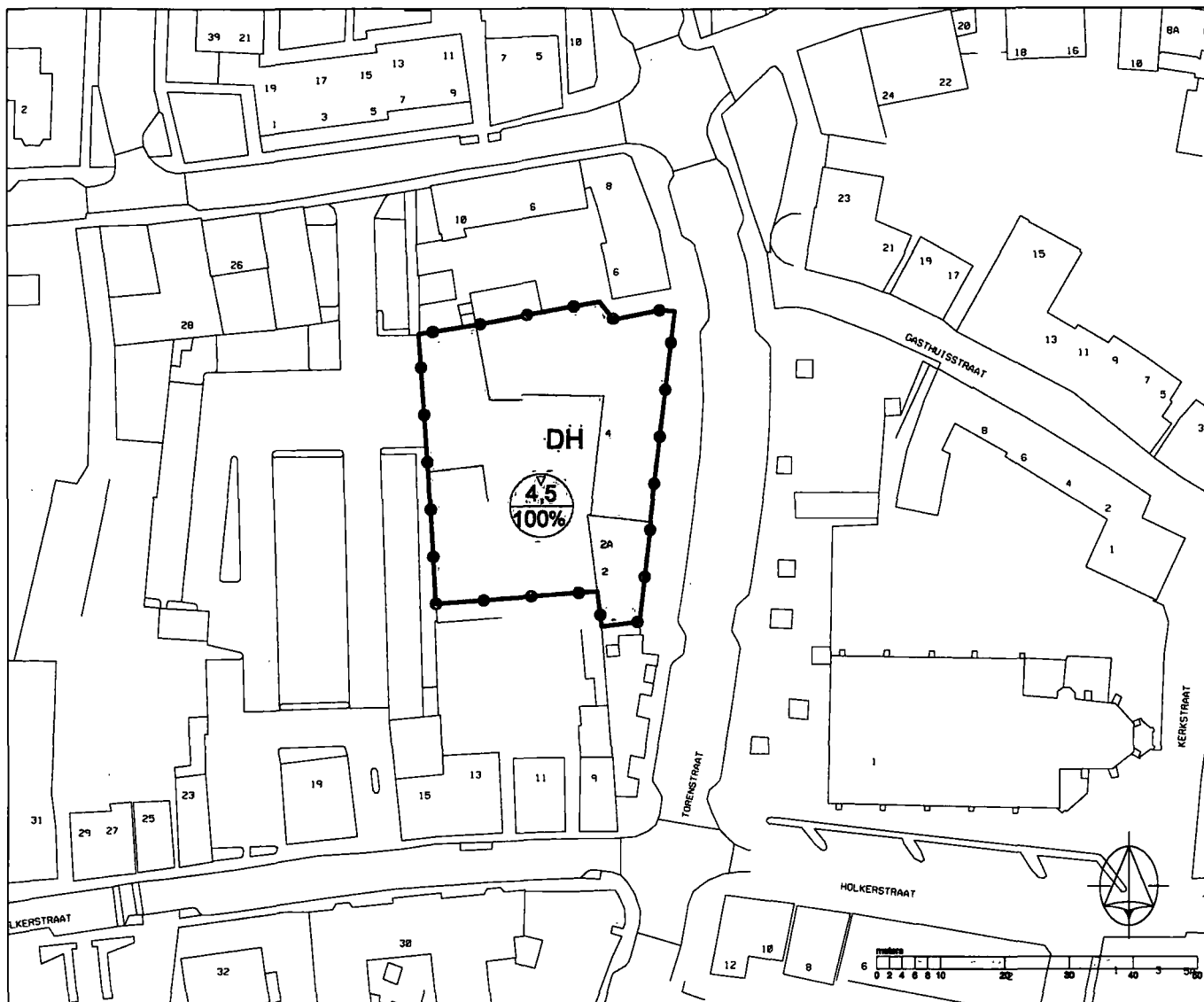


de heer mr. F.E. CONTANT

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA



Legenda

Plangebied



Bestemmingen



Aanduidingen



Verklaringen



gemeente
Nijkerk
Maatschappelijke en
Ruimtelijke Ontwikkeling
Poststraat 27
Postbus 1000
3880 BA Nijkerk
telefoon 033-2472222
fax: 033-2480656

Bestemmingsplan Supermarkt, Torenstraat 4
Identificatienummer: NL.IMRO.0267.BP0008

datum: 15-2-2010

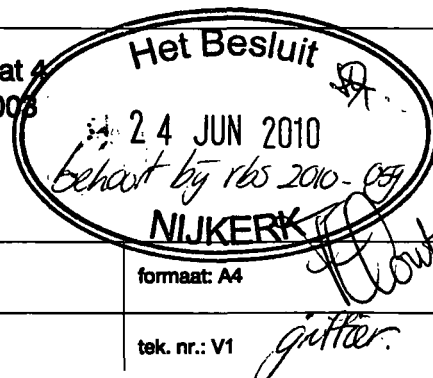
schaal: 1:1000

formaat: A4

get.: Bestemburo BV - AB

gew.:

tek. nr.: V1



Supermarkt, Torenstraat 4

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplan	5
Hoofdstuk2 De huidige situatie	7
Hoofdstuk3 Milieu-aspecten	9
Hoofdstuk4 Waterparagraaf	11
Hoofdstuk5 Economische uitvoerbaarheid	13
Regels	15
Hoofdstuk1 Inleidende regels	16
Artikel 1 Begrippen	16
Artikel 2 Wijze van meten	19
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	20
Artikel 3 Detailhandel	20
Hoofdstuk3 Algemene regels	21
Artikel 4 Antidubbelregel	21
Artikel 5 Algemene bouwregels	22
Artikel 6 Algemene ontheffingsregels	23
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 7 Overgangsrecht	24
Artikel 8 Slotregel	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het verzoek om medewerking te verlenen aan het realiseren van een overkapping aan de achterkant van supermarkt Super de Boer aan de Torenstraat 4 te Nijkerk. Deze aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Nijkerk-Binnenstad' waarin de gronden de bestemming 'winkels', 'parkeer-erf' en 'woonhuizen' hebben. Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten dienste van de bestemming parkeren worden gebouwd.

1.2 Ligging plangebied

De Torenstraat bevindt zich aan de westkant van het kernwinkel gebied. De supermarkt Super de Boer ligt gelegen tussen de Brink en de Holkerstraat.



1.3 Geldende bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een herziening van het bestemmingsplan 'Nijkerk-Binnenstad'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 30 september 1999 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 14 maart 2000. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Torenstraat 4 de bestemming 'winkels', 'parkeer-erf' en 'woonhuizen'. Omdat het geldende bestemmingsplan de realisatie van een overkapping niet toelaat wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In de huidige situatie staan koelcellen en zeecontainers in de openlucht. Dit is een niet wenselijke situatie. Vandaar dat gevraagd is medewerking te verlenen aan de realisatie van een overkapping.

Hoofdstuk 3 Milieu-aspecten

Voor het realiseren van de overkapping zijn geen onderzoeken noodzakelijk. De oppervlakte was al verhard en is dusdanig klein dat geen problemen te verwachten zijn.

Hoofdstuk 4 Waterparagraaf

Dit plan zal geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. De oppervlakte waar de overkapping over heen komt was al verhard.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de eigenaar die de werkzaamheden uitvoert. De kosten voor dit plan worden gedekt door de leges.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Supermarkt, Torenstraat 4 van de gemeente Nijkerk;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.8 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.23 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.24 verkoopvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.25 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *bebouwingspercentage:*

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 *de hoogte van een dakopbouw:*

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 *de hoogte van een kap:*

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 *het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:*

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 *peil:*

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 *Gebouwen*

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte', mag niet worden overschreden;

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen.

3.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

3.4 *Specifieke gebruiksregels*

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming

3.5 *Ontheffing van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrechtbouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1 met maximaal 10%.

7.3 Uitzondering op het overgangsrechtbouwwerken

Lid 7.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.4 Overgangsrechtgebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.7 Uitzondering op het overgangsrechtgebruik

Lid 7.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Supermarkt, Torenstraat 4.