



## **Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot (artikel 3.8 lid 4 Wro);**

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein maken bekend dat de gemeenteraad in haar vergadering van 5 maart 2018 (2018-042) het bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot" – NL.IMRO.0356.BPJW2017-VA03 met bijbehorende stukken gewijzigd heeft vastgesteld.

Wijzigingen:

I. naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Toelichting:

1. Bijlage 5 "Gebouwd erfgoed, historische landschappen" bij de toelichting is geactualiseerd (huisnummering en .

B. Regels:

1. Enkele opmaak en typfouten zijn hersteld.
2. In artikel 4.1 (Centrum) wordt een nieuw lid d ingevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren;'
3. In artikel 16.1 (Wonen) wordt een nieuw lid c ingevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens ambachtelijke bedrijven en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en onder peil;'

C. Verbeelding:

1. Ter plaatse van de bouwvlakken van de 4 flats aan het Nijpelsplantsoen wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 3' geschrapt.
2. Ter plaatse van het perceel Herenstraat 65 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 1' gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 2';
3. Ter plaatse van het perceel Herenstraat 31 wordt de aanduiding 'kantoor' toegevoegd binnen het bouwvlak;
4. Ter plaatse van het perceel Herenstraat 32 wordt de maximum goothoogte gewijzigd van 7 m naar 9 m;
5. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' is abusievelijk niet opgenomen ter plaatse van de karakteristieke gebouwen en de monumenten. Dit is hersteld.
6. Ter plaatse van het perceel Prof. Dr. Kramerstraat 40/Prof. Dr. Claylaan 10 wordt de aanduiding 'gemengd' toegevoegd binnen het bouwvlak;

II. de volgende ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht:

A. Toelichting:

1. Bijlage 5 "Gebouwd erfgoed, historische landschappen" bij de toelichting is geactualiseerd.

B. Regels:

1. In artikel 1 (Begrippen) wordt een nieuw begrip 'beeldondersteunend bouwwerk' ingevoegd: 'bebouwing die de cultuurhistorische waarde van zijn omgeving ondersteund.'



2. In artikel 1 (Begrippen) wordt een nieuw begrip 'karakteristiek bouwwerk' ingevoegd: 'bebouwing met een hoge cultuurhistorische waarde.'
3. In artikel 1 (Begrippen) wordt een nieuw begrip 'praktijkruimte' wordt ingevoegd: 'een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.'
4. In artikel 16.1 (Wonen) wordt een nieuw lid e ingevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': tevens een praktijkruimte;'
5. In artikel 27 (Algemene aanduidingsregels) wordt een nieuw lid 27.2 ingevoegd:

#### *'27.2 Monumenten*

*a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de gronden tevens bestemd voor een rijksmonument;*

*b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' zijn de gronden tevens bestemd voor een gemeentelijk monument.'*

*Dientengevolge worden de verwijzingen naar de rijks- en gemeentelijke monumenten verwijderd uit de bestemmingsomschrijvingen in de van toepassing zijnde enkelbestemmingen.*

6. In artikel 27 (Algemene aanduidingsregels) wordt een nieuw lid 27.3 ingevoegd:

#### *'27.3 Karakteristiek bouwwerk*

##### *27.3.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning*

*a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding karakteristiek 1' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een karakteristiek bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen;*

*b. de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.3.1 onder a kan pas worden verleend:*

*1. als het bevoegd gezag een advies over de aanvraag heeft ontvangen van de gemeentelijke monumentencommissie;*

*2. nadat door de aanvrager een cultuurhistorisch of bouwhistorisch onderzoek is overgelegd, tenzij het bevoegd gezag heeft bepaald dat een dergelijk onderzoek voor de betreffende aanvraag niet noodzakelijk is;*

*3. en vaststaat dat:*

- *met de aangevraagde sloop geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van het bouwwerk of cultuurhistorisch/bouwhistorisch waardevolle elementen aan de buitenzijde van het bouwwerk; of*

- *na sloop, nieuwbouw plaatsvindt conform de oorspronkelijke karakteristieke hoofdvorm;*

*c. in afwijking van het bepaalde in artikel 27.3.1 onder b, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning ook verlenen als naar haar oordeel de vergunning in alle redelijkheid niet geweigerd kan worden;*

*d. het in artikel 27.3.1 onder a gestelde verbod geldt niet voor:*

*1. normaal beheer en onderhoud;*

*2. activiteiten die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werken treden van het plan;*

*3. activiteiten die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.*



*e. het bevoegd gezag kan ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarde in de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.3.1 onder a nadere eisen stellen aan:*

*1. de situering, afmetingen, de vormgeving, kaprichting, de kaphelling en de kapvorm van het hoofdbouw en/of bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken;*

*2. de gevelindeling van bouwwerken.*

#### *27.3.2 Geheel of gedeeltelijk wijzigen zonder omgevingsvergunning*

*a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding karakteristiek 1' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 2' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een karakteristiek bouwwerk aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk te wijzigen.*

#### *27.3.3 Afwijken voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een karakteristiek bouwwerk*

*Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel*

*27.3.2 onder a voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een karakteristiek bouwwerk aan de*

*buitenzijde mits:*

*a. het bevoegd gezag een advies over de aanvraag heeft ontvangen van de gemeentelijke monumentencommissie;*

*b. nadat door de aanvrager een cultuurhistorisch of bouwhistorisch onderzoek is overgelegd, tenzij het bevoegd gezag heeft bepaald dat een dergelijk onderzoek voor de betreffende aanvraag niet noodzakelijk is;*

*c. en vaststaat dat:*

*1. het een wijziging van delen van het bouwwerk zijn die op zichzelf niet als karakteristiek, of bouwhistorisch/cultuurhistorisch waardevol zijn aan te merken; of*

*2. met de aangevraagde wijziging geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van het bouwwerk of cultuurhistorisch/bouwhistorisch waardevolle elementen aan de buitenzijde van het bouwwerk.*

#### *27.3.4 Uitzonderingen op het verbod tot geheel of gedeeltelijk wijzigen zonder*

*omgevingsvergunning*

*Het in artikel 27.3.2 onder a gestelde verbod geldt niet voor:*

*a. normaal beheer en onderhoud;*

*b. activiteiten die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werken treden van het plan;*

*c. activiteiten die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.'*

*Dientengevolge worden de verwijzingen naar de karakteristieke bouwwerken 1 en 2 verwijderd uit de bestemmingsomschrijvingen in de van toepassing zijnde enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen.*

*7. In artikel 27 (Algemene aanduidingsregels ) wordt een nieuw lid 27.4 ingevoegd:*

*'27.4 Beeldondersteunend bouwwerk*



#### 27.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

*a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 3' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een beeldondersteunend bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen;*

*b. de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 onder a kan pas worden verleend nadat het bevoegd gezag een advies over de aanvraag heeft ontvangen van de gemeentelijke monumentencommissie en vaststaat dat:*

*1. het de sloop betreft van delen van het bouwwerk die op zichzelf niet als cultuurhistorisch/bouwhistorisch waardevol zijn aan te merken; of*

*2. met de aangevraagde sloop geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het bouwwerk; of*

*3. na sloop nieuwbouw plaatsvindt waarmee de cultuurhistorische waarde van de omgeving van het bouwwerk kan worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld;*

*c. in afwijking van het bepaalde in artikel 27.4.1 onder b, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning ook verlenen als naar haar oordeel de vergunning in alle redelijkheid niet geweigerd kan worden;*

*d. het in artikel 27.4.1 onder a gestelde verbod geldt niet voor:*

*1. normaal beheer en onderhoud;*

*2. activiteiten die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werken treden van het plan;*

*3. activiteiten die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.*

*e. het in artikel 27.4.1 onder a gestelde verbod geldt niet voor:*

*1. activiteiten die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werken treden van het plan;*

*2. activiteiten die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.*

#### 27.4.2 Geheel of gedeeltelijk wijzigen zonder omgevingsvergunning

*Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 3' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag van een beeldondersteunend bouwwerk de hoofdvorm te wijzigen.*

#### 27.4.3 Afwijken voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een beeldondersteunend

*bouwwerk*

*Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.4.1 onder a voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een karakteristiek bouwwerk aan de buitenzijde mits:*

*a. met de aangevraagde wijziging geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het bouwwerk.*

#### 27.4.4 Uitzonderingen op het verbod tot geheel of gedeeltelijk wijzigen zonder omgevingsvergunning

*Het in lid 27.4.2 onder a gestelde verbod geldt niet voor:*

*a. normaal beheer en onderhoud;*



*b. activiteiten die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werken treden van het plan;*

*c. activiteiten die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.'*

Dientengevolge worden de verwijzingen naar de karakteristieke bouwwerken 3 verwijderd uit de bestemmingsomschrijvingen in de van toepassing zijnde enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen.

#### C. Verbeelding:

1. Ter plaatse van het perceel Bendienlaan 27 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 1' gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 3';
2. Ter plaatse van het verkooppunt voor motorbrandstoffen bij winkelcentrum Makado wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 3' verwijderd;
3. Ter plaatse van de Kloosterbrug wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 1' gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 2';
4. Ter plaatse van het perceel Almalaan 10 wordt de aanduiding 'praktijkruimte' toegevoegd binnen het bouwvlak;
5. Ter plaatse van het perceel Nedereindseweg 149a wordt een bouwvlak toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt een goot- en bouwhoogte van 6 m, respectievelijk 10 m opgenomen. Aan de voorzijde van het perceel wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen;
6. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' is geoptimaliseerd aan kaartbijlage 5 van het rapport 2538 "Jonge stad, oude kwaliteiten";
7. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' is abusievelijk niet opgenomen ter hoogte van het Wenkenbachcarré. Dit is hersteld.

Het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot betreft een herziening van het geldende bestemmingplan Jutphaas-Wijkersloot uit 2006. Het bedrijvengebied Herenstraat-Kruyderlaan behoort niet tot dit bestemmingsplan. Hiervoor is een beheersverordening vastgesteld.

Het bestemmingsplan is vanaf 15 juni 2018 te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of analoog in te zien bij de receptiebalie op de eerste etage van het Stadhuis aan het Stadsplein 1 te Nieuwegein.

Tegen het bestemmingsplan kan door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht;
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze kenbaar te maken;
- een belanghebbende tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling in het plan heeft aangebracht (dit is dus alleen voor bovenvermelde wijzigingen).

beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De beroepstermijn start op de dag nadat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd en bedraagt 6 weken.

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep (de motivering).



---

Als binnen bovenvermelde termijn geen beroep wordt ingesteld, verkrijgt het bestemmingsplan onherroepelijke status.

Tevens kan door diegene die beroep heeft ingesteld, binnen de beroepstermijn, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Wanneer binnen de beroepstermijn, een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij voornoemde Afdeling, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Nieuwegein, 14 juni 2018

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein.