



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 januari 2018;

gelet op:

- de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot in de Staatscourant en digitaal Gemeenteblad op 9 november 2017 en via elektronische weg;
- de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan van 10 november 2017 tot en met 21 december 2017;
- de 4 tijdig ingediende zienswijzen;

besluit:

1. De notitie "Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Jutphaas-Wijkersloot" ¹ gewijzigd t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen conform de wijzigingen genoemd in bijlage 1;
3. De beheersverordening "Herenstraat-Kruyderlaan" ² vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 maart 2018.



J.S.Y. Houtman
griffier



F.T.J.M. Backhuijs
voorzitter

¹ overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BPJW2017-VA03 met bijbehorende bestanden

² overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BVJW2018HER001-VA01 met bijbehorende bestanden

Bijlage 1: wijzigingen bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot

De zienswijzen hebben t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht. Hieronder zijn alle wijzigingen opgesomd.

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 typefouten 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 hoofdgebouw 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:

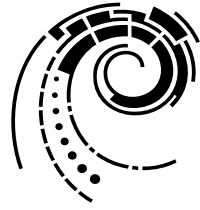
- a. *normaal beheer en onderhoud;*
- b. *activiteiten die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werken treden van het plan;*
- c. *activiteiten die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.'*

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.

Nieuwegein



Notitie beantwoording zienswijzen

**Ontwerpbestemmingsplan
Jutphaas-Wijkersloot**

Inleiding

Dit is een reactienota zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 november 2017 tot en met 21 december 2017. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Hieronder zijn de ingediende zienswijzen grotendeels integraal weergegeven en beantwoord.

Beantwoording zienswijzen

	Zienswijze	Beantwoording gemeente
1	<p>Mitros</p> <p>Op 23 november ontvingen wij van u een brief waarin u ons informeert over het opnemen van de 4 flats aan het Nijpelsplantsoen als 'karakteristiek pand' in het ontwerpbestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan worden de flats als karakteristiek 3 aangeduid wat inhoudt dat ze een positieve/beeldondersteunende waarde vertegenwoordigen en dat de hoofdvorm, schaal en ruimtelijke betekenis, behouden moet blijven.</p> <p>Wij kunnen nog niet precies inschatten wat dit voor ons inhoudt. Om die reden heb ik op 28 november 2017 contact gehad met de heer Boersma. Ik heb hem aangegeven dat wij op dit moment in onderzoek zijn naar de technische staat van het gebouw en dat wij de komende jaren gaan nadenken over een toekomstvisie voor de 4 flats. Omdat er voor ons nog veel onduidelijk is over de technische stand van zaken willen wij een zienswijze indienen over de aanduiding als karakteristiek 3 in het ontwerpbestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot.</p>	
1.1	Het is voor ons van belang dat er in de toekomstvisie eventueel ruimte moet zijn voor sloop/nieuwbouw en hoogwaardige	<i>De Nijpelsflats zijn weliswaar beeldondersteunend, en zijn daarom van cultuurhistorische waarde. Deze waarde</i>

<p>1.2</p>	<p>renovatie, zodat wij dit kunnen onderzoeken. Uiteraard zijn wij van plan om de cultuurhistorische waarde te behouden, waardoor het karakter van de gebouwen behouden blijft en de inpasbaarheid in de omgeving de aandacht krijgt die het verdient. Echter is het voor ons van belang om alle opties open te houden, want stel dat het casco niet meer voldoet, dan zijn wij als corporatie toch genoodzaakt om flink in te grijpen.</p> <p><i>In aanvulling en na nogmaals telefonisch contact:</i> Zoals al aangegeven willen wij alle scenario's voor de toekomst open houden. Op dit moment hebben wij de technische staat van de gebouwen nog onvoldoende in beeld om al een richting te kunnen schetsen. Er zijn wat technische onzekerheden aan het casco van het gebouw, te weten de gevel (gemetselde muur) en galerij.</p> <p>We hebben afgesproken dat ik enkele scenario's zou formuleren zodat jullie kunnen aangeven in hoeverre de K3 typering invloed heeft, en welke invloed dan.</p> <p><i>Scenario 1; sloop en vervangende nieuwbouw.</i> Mogen wij bij dit scenario eengezinswoningen terugbouwen?</p> <p><i>Scenario 2; Renovatie waarbij we de galerij dichtzetten.</i> De footprint van het gebouw blijft hierbij wel in tact.</p> <p><i>Scenario 3; Renovatie waarbij we de balkons aan de voorzijde vergroten (komen iets naar voren).</i> De footprint van het gebouw blijft hierbij wel in tact.</p> <p><i>Scenario 4; bijbouwen van extra</i></p>	<p><i>ligt vanuit erfgoed gezien met name in de ruimtelijke betekenis van belang. Dit houdt in dat in deze wijk, eigenlijk bij alle nieuwbouw uit deze fase de middeleeuwse verkavelingsrichting is gevolgd, die dus op dit moment nog goed zichtbaar is in de wijk. Dus voor nieuwbouw zou ook weer aangesloten moeten worden bij de verkavelingsrichting, en gebruik maken van de grote groenvlakken die er nu zijn. Vanwege het voorgaande en het feit dat de verkavelingsrichting ook geborgd is met de huidige bouwvlakken en het feit dat er een dubbelbestemming Cultuurhistorie geldt zijn wij met u van mening dat de aanduiding 'karakteristiek 3' kan worden geschrapt. Naast het voorgaande zullen bij nieuwbouwplannen ook aandacht zijn voor de sociale infrastructuur en de aansluiting bij de binnenstad.</i></p> <p><i>Zoals bij de beantwoording van reactie 1.1 hebben wij de aanduiding 'karakteristiek 3' geschrapt en aangegeven waar wij op letten bij nieuwbouwplannen. De genoemde scenario's voor renovatie kunnen uitgevoerd worden.</i></p>
-------------------	--	---

	<i>woningen (dit kunnen eengezinswoningen zijn).</i>	
2	Indieners 2	
	Voor de zienswijzen hebben we primair gekeken naar onze eigen woning (Herenstraat 31 en 32) en daar waar nodig en relevant naar de Herenstraat tussen Het Sluisje en de Armensteeg (Herenstraat 18 t/m 38). Het gaat dan om de hieronder opgenomen zienswijzen:	
2.1	<p><i>Onderliggende kaart => nummering</i></p> <p>De nummers 31 en 32 zijn opgenomen in het bouwblok dat hoort bij nummer 31, terwijl het bouwblok dat behoort bij nummer 32, zichtbaar tussen 31 en 33, niet genummerd is. Op de satellietkaart is het hier juist wel goed gegaan.</p>	<p><i>Voor de onderliggende kaart is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN), die altijd voor ruimtelijke plannen zoals een bestemmingsplan wordt gehanteerd. Dit zijn ook punten die niet aangepast kunnen worden. Dit is ook niet noodzakelijk, omdat het erom gaat dat de bestemmingen en aanduidingen op de juiste locaties en gebouwen worden gelegd.</i></p>
2.2	<p><i>Onderliggende kaart => grenzen</i></p> <p>Op de onderliggende kaart is de bebouwing achter 32 ten onrechte toegevoegd aan nummer 33/33A.</p>	<p><i>Voor de beantwoording van deze reactie verwijzen wij u naar de beantwoording weergegeven bij reactie 2.1.</i></p>
2.3	<p><i>Bestemming Herenstraat 31-32</i></p> <p>De huidige bestemming voor Herenstraat 31 is GD1k (gemengde doeleinden 1 met kantoorfunctie), met de toezegging dat de aanpassing van de bestemming aan het al vele jaren daadwerkelijke gebruik door ook de woonbestemming op de begane grond toe te voegen. In de voorgestelde enkelbestemming "Centrum" is inderdaad wonen op de begane grond mogelijk, maar de kantoorfunctie, die van oudsher vooral op de eerste verdieping plaatsvindt, is daarbij niet (meer) mogelijk.</p>	<p><i>In het geldende bestemmingsplan is voor Herenstraat 31 inderdaad een aanduiding voor een kantoorfunctie opgenomen. Omdat u van deze functie nog steeds gebruik maakt/wenst te maken hebben wij deze functie voor Herenstraat 31 met een aanduiding toegevoegd aan de bestemming "Centrum".</i></p>
2.4	Verder zou het pand ruimte moeten kunnen bieden aan een "Bed & Breakfast" (categorie 1b: 'overige lichte horeca'),	<p><i>Zowel in het geldende als in dit bestemmingsplan is het van oudsher ontstane gebruik opgenomen: op de</i></p>

	<p>maar volgens de voorgestelde beschrijving van de centrum-bestemming mag dat alleen op de begane grond en onder peil (art. 4.1 onder b sub 3 van de Regels) en dus niet op de 1e en 2e verdieping.</p>	<p><i>begane grond en onder peil bevinden zich de werkfuncties en vanaf de eerste verdieping bevindt zich de woonfunctie. Hoewel er op dit moment wel enkele bestaande uitzonderingen zijn willen we vasthouden aan deze scheiding. Wanneer er een initiatief wordt ingediend voor een (zelfstandige) werkfunctie voor op de verdieping(en) zal dan een afweging worden gemaakt of deze functie kan worden toegestaan.</i></p>
2.5	<p>Daarnaast vind ik het vreemd dat ons achter terrein de bestemming Cultuurhistorie 2 heeft, en ons huis niet.</p>	<p><i>Dit was in eerste instantie gedaan om een dubbeling van regels te voorkomen. Wij zijn het echter met u eens dat dit een vreemde situatie oplevert. Wij hebben de verbeelding hierop aangepast; panden die in cultuurhistorische waardevolle zones zijn gelegen hebben nu ook de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 en/of 2.</i></p>
2.6	<p><i>Bijlage 5</i> De bestemming lijkt mede te zijn gebaseerd op de gegevens in bijlage 5, hier zitten echter fouten in en niet alle panden met een klassering k1, k2 of k3 in bijlage 5 zijn als zodanig bestemd.</p>	<p><i>De inhoud van bijlage 5 is afkomstig uit het RAAP rapport 2538 "Jonge stad, oude kwaliteiten". In dit rapport zijn de panden met de genoemde klassering op een kaart aangeduid. Deze aanduidingen zijn correct en goed overgenomen in dit bestemmingsplan. De huisnummers zijn echter in dit rapport niet altijd goed opgenomen, waardoor het lijkt dat niet alle panden met een klassering zijn bestemd. Wij hebben bijlage 5 aangepast en nu de juiste huisnummers van de diverse panden opgenomen.</i></p>
2.7	<p><i>Toetsingscriteria</i> Voor het verlenen van een omgevingsvergunning wordt verschillende keren aangegeven dat hierbij getoetst moet worden aan rapporten van BAAC en RAAP. Ik zou verwachten dat deze dan ook als bijlage bij het bestemmingsplan zouden zijn gevoegd.</p>	<p><i>De genoemde rapporten zijn niet ten behoeve van dit bestemmingsplan opgesteld. Daarom hoeven de rapporten niet als bijlage worden toegevoegd en kan volstaan worden met het verwijzen daarnaar.</i></p>
2.8	<p><i>Toegestane goothoogte</i> De goothoogte van 31/32 en het</p>	<p><i>Inderdaad is de goot doorgetrokken</i></p>

	<p>ongenummerde deel 32 mag respectievelijk 9 en 7 meter zijn, terwijl er een doorgetrokken goot aanwezig is. Ook voor nummer 32 is daarom een goothoogte van 9 meter juist.</p>	<p><i>tussen de huisnummers Herenstraat 31 en 32. Daarom is een goothoogte van 9 meter voor huisnummers logisch. Wij hebben dit in het bestemmingsplan aangepast.</i></p>
2.9	<p>Het straatbeeld van de Herenstraat tussen Het Sluisje en de Armensteeg geeft een grotendeels gelijke goothoogte te zien, met uitzondering van Herenstraat 31/32. In het bestemmingsplan wordt echter een onderscheid gemaakt tussen de toegestane goothoogte ten noorden van Herenstraat 31/32, namelijk 8 meter, en ten zuiden ervan, namelijk 7 meter. Dit lijkt me niet terecht.</p>	<p><i>Wij hebben de toegestane goothoogten overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en zijn daardoor al een lange periode een bestaande situatie. Om die reden passen we de goothoogte ten zuiden van Herenstraat 31/32 niet aan. Over het algemeen is de goothoogte van de panden ten zuiden van Herenstraat 31/32 ook iets lager dan die van de panden ten noorden van uw woning.</i></p>
2.10	<p><i>Bouwvlak</i> Het bouwvlak lijkt vrij willekeurig te zijn gekozen. Ik zou graag een verruiming hiervan zien.</p>	<p><i>Het bouwvlak in dit bestemmingsplan is conform de grenzen van het bouwvlak zoals die in het geldende en daarmee niet willekeurig gekozen. Wij verruimen het bouwvlak niet aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om buiten het bouwvlak (aan) te bouwen</i></p>
2.11	<p><i>Onderliggende kaart => nummering</i> Op de onderliggende kaart is nummer 26A gekoppeld aan de woning met de nummers 27 en 28. Dit is niet terecht. De juiste koppeling moet zijn aan nummer 26, ook al wordt nummer 26A effectief niet meer gebruikt. Verder wordt ook de combinatie 34 en 35 nog aangegeven op de onderliggende kaart, terwijl deze woningen zijn samengevoegd waarbij nummer 35 is vervallen. Op de satelliet kaart mist nummer 27, terwijl 390 39 moet zijn.</p>	<p><i>Voor de beantwoording van deze reactie verwijzen wij u naar de beantwoording weergegeven bij reactie 2.1.</i></p>
2.12	<p><i>Type- en opmaakfouten in de regels</i> Verschillende keren is bij de artikelen met de toetsingscriteria de tekst zonder aanhef vermeld. Juiste vermelding bijvoorbeeld artikel 17.3.3, onjuist bijvoorbeeld de artikelen 21.2.3 en 22.2.3 Verder zijn er typefouten te vinden, zoals in artikel 21.4.1 ("karakterstieke").</p>	<p><i>Wij hebben de regels nogmaals doorgenomen en de type- en opmaakfouten hersteld.</i></p>

	We zien het vervolg met belangstelling tegemoet.	
3	Indiener 3 Van de gemeente Nieuwegein ontving ik een brief met bijlagen d.d. 23 november, zaaknummer 686778, berichtnummer 556569. Hierin werd bekend gemaakt dat mijn woning, Herenstraat 65 te Nieuwegein, als karakteristiek pand met de aanduiding "categorie sba-K1" is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot NL.IMRO.0356.BPJW2017-0NO2.	
3.1	Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan omdat het de waarde en de verkoopbaarheid van mijn pand op een onaanvaardbare manier aantast. Ik ben op zeer hoge leeftijd (88) en het pand zal binnen enkele jaren door mij of mijn kinderen verkocht worden. Uit een eerdere poging het pand te verkopen, is gebleken dat geïnteresseerde kopers vaak plannen tot nieuwbouw hadden op de locatie. Het pand kent zeer hoge stookkosten, tussen de 500 en 1.000 euro/maand, welke niet meer passen in de huidige tijd waarin gestreefd wordt naar energiezuinige of energie-neutrale gebouwen. Daarnaast vertoont het pand ernstige scheurvorming wat een dure restauratie zal vergen. Ik zie in het ontwerpbestemmingsplan een aantal zaken die sloop-nieuwbouw belemmeren. Daarom maak ik bezwaar (zienswijze) tegen dit plan.	<i>Wij zijn van mening dat het niet te zeggen of door de aanduiding karakteristiek daadwerkelijk waardevermindering zal ontstaan. Wettelijk is overigens geregeld dat iedereen een maatschappelijk risico heeft van 2% waardevermindering. De aanduiding karakteristiek geldt niet voor de binnenzijde van uw woning. Hierdoor kunnen woonkwaliteitsverbeteringen w.o. het energie zuiniger maken van de woning zonder meer plaatsvinden. Ook scheurvorming kan daarbij worden verholpen.</i>
3.2	Mijn zoon heeft reeds telefonisch overleg gevoerd met uw ambtenaar de heer Martijn Broersma. Naar aanleiding hiervan ontving hij een email bericht dat "na intern overleg" de waardering zou zijn aangepast naar sba-k2. Ook hiertegen maak ik bezwaar. Het bevreemd mij bovendien dat het aanpassen van de	<i>Het rapport 2538 "Jonge stad, oude kwaliteiten" is destijds opgesteld om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden, w.o. ook die van panden, in Nieuwegein. De reden hiervoor lag in het feit dat sinds 2012 wettelijk is geregeld dat cultuurhistorie meegewogen moet worden in ruimtelijke plannen, zoals een</i>

<p>3.3</p>	<p>waardering niet op basis van het later te noemen rapport RAAP 2538 gaat, maar op basis van "intern ambtelijk" overleg.</p> <p>Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.</p> <p><i>1. Bezwaar tegen "Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1" Primair:</i> Ik maak bezwaar tegen het opnemen van mijn pand als onderdeel van Jutphaas beschermd dorpsgezicht. Het opnemen van panden zou zijn gebeurd aan de hand van het zogenaamde RAAP-RAPPORT 2538 "Jonge stad, oude kwaliteiten" Mijn pand komt niet voor op de lijst van panden die als historisch worden beschouwd. (Tabel 4 uit het RAAP-RAPPORT 2538). Ook wordt in het rapport nergens gesproken over de architectuurstijl "shake-hands" waartoe mijn pand zou behoren. Sterker: mijn pand Herenstraat 65 komt geheel niet voor in het rapport. Nadat de gemeenteraad op 21 december 2011 akkoord is gegaan met het aanwijzen van de oude dorpskern</p>	<p><i>bestemmingsplan. Het rapport betreft een inventarisatie van cultuurhistorische waarden in Nieuwgein. Uw eerdere inbreng heeft ertoe geleid dat er een afweging is gemaakt, die ertoe leidt dat de waardering aangepast kan worden naar sba-k2. Deze afweging is als volgt: de gemeente is voornemens in de toekomst meer gemeentelijke monumenten aan te wijzen. Het gaat dan om panden met de waarde k1. De focus zal hierbij (voorlopig) niet op panden uit deze bouwperiode liggen. Daarnaast is het ons onbekend in hoeverre het interieur van het pand nog authentiek is, en van hoge bouwhistorische waarde is. Verder zijn wij van mening dat criterium 3 in de context minder zwaar weegt, meer specifiek het belang van het pand t.o.v. de historische gelaagdheid van het gebied. Om deze redenen hebben wij besloten dat in het bestemmingsplan het pand een lagere aanduiding, namelijk k2 kan krijgen.</i></p> <p><i>De dubbelbestemming ter plaatse van uw woning ziet niet toe op het beschermd dorpsgezicht Jutphaas. Hiervoor is de dubbelbestemming Waarde-Beschermd dorpsgezicht opgenomen en Herenstraat 65 valt inderdaad buiten dit dorpsgezicht. RAAP-rapport 2538 ligt overigens niet ten grondslag aan het beschermd dorpsgezicht. Dat is een ander rapport, namelijk BAAC-rapport B-10.0266. Uw woning maakt wel onderdeel uit van het historisch bebouwingslint langs de Vaartse Rijn met het op het kanaal gerichte verkaveling, bebouwing en bedrijvigheid. Deze zone heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie 1 (WRC-1) gekregen. Deze dubbelbestemming ziet toe op het beschermen van een nog herkenbaar historisch cultuurlandschap. Voorgaande historische lint, en de waarde</i></p>
-------------------	---	---

	<p>Jutphaas tot beschermd dorpsgezicht aan de hand van bovengenoemd rapport, was er gelegenheid voor belanghebbenden om eventuele bezwaren kenbaar te maken. De bezwaartermijn is inmiddels gesloten. Omdat mijn pand niet voorkomt in het rapport heb ik geen bezwaar gemaakt tegen het rapport ten tijde van het vaststellen van het rapport.</p> <p>Merkwaardig en onjuist is het dan ook dat mijn pand niet voorkomt in het rapport maar wel is opgenomen in de bijlage van de gemeentelijke brief d.d. 23 november 2017, welke een samenvatting zou zijn van het rapport. Het is derhalve onjuist om mijn pand op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p><i>Secundair:</i></p> <p>3.4 Ik bestrijd de beoordeling die gehanteerd is voor mijn pand in de zogenaamde samenvatting van het rapport. Het zou behoren tot de "shake hands" architectuur. Deze door architect Wim van Tijen (1894-1974) zelfbedachte term was van toepassing op zijn eigen werk, voornamelijk grootschalige woningbouwflats tijdens de</p>	<p><i>ervan is uitvoerig beschreven in het RAAP-rapport 2538 "Jonge stad, oude kwaliteiten", pagina's 33, 34, 37, 54-57, 77 (variant bv1), 121-123, 216-217, kaartbijlagen 1 en 5.</i></p> <p><i>U stelt dat uw woning niet voorkomt in RAAP-rapport 2538. Dat is niet correct. Uw woning Herenstraat 65 wordt specifiek (als nummer 116) aangeduid op kaartbijlagen 2 (kaartlaag Historische Bouwkunst en Stedenbouw) en 6 (kaartlaag Waardering van Historische Bouwkunst en Stedenbouw) horende bij RAAP rapport 2538. De panden en objecten die op deze kaartbijlagen staan, zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Jutphaas-Wijkersloot in de tabel van bijlage 5 geplaatst. Hierbij zijn ook de scores van de panden opgenomen. Deze gegevens, de scores, zijn onderliggende database gegevens bij de GIS-bestanden van de kaarten, en staan derhalve niet opgenomen in het rapport, dat toeziet op een tekstuele toelichting op de verschillende waarde kaarten. Het is daarom ook zeer begrijpelijk dat u uw woning niet specifiek in het rapport terug kon vinden. Wij hebben dit ondervangen door bijlage 5 toe te voegen aan het bestemmingsplan, in combinatie met uitsneden uit de kaartbijlagen van RAAP-rapport 2538.</i></p> <p><i>Zoals bij de vorige beantwoording is weergegeven is de waardering wel aangepast.</i></p> <p><i>Wanneer gesproken wordt over de wederopbouwperiode dan wordt de periode van 1945 tot 1965 bedoeld. Dit geldt voor heel Nederland. Uw woning is van rond 1960 (vergunningstekening van 1961) en valt daarmee in deze periode. De shake hands architectuur (een architectuurstijl uit de wederopbouwperiode) wordt in de</i></p>
--	--	--

	<p>wederopbouwperiode te Rotterdam (zie bijlage 3 foto's). Het is niet van toepassing op mijn pand welke door een andere architect, te weten: Bureau ir. Th. J. van Gendt uit Utrecht, is ontworpen. Bovendien was er in het toenmalige Jutphaas geen sprake van enige wederopbouw omdat er ter plaatse nooit gebombardeerd is. In de "shake hands" architectuur, voor zover deze erkend is, zou sprake zijn van een compromis tussen traditioneel en modern. Het traditionele baksteen is modern toegepast en het beton expressionistisch vormgeven. Hiervan is zeker geen sprake bij mijn pand. Uit het bouwkundig bestek, wat ik nog steeds in mijn bezit heb, blijkt de toepassing van uitsluitend traditionele bouwmaterialen.</p> <p>Bovendien is mijn pand ontworpen rond 1960, een periode dat dateert van ná de "shake hands"-periode. Het pand is daarnaast grootschalig verbouwd rond 1970.</p> <p>De beoordeling door de gemeentelijke bouwhistoricus op criterium nr. 5 uit de beoordelingstabel is dus onjuist en niet onderbouwd door het RAAP-RAPPORT 2538 of enig ander rapport.</p> <p>Ik verzoek de gemeenteraad, de cultuurhistorische waarde geheel te verwijderen uit het ontwerpbestemmingsplan omdat het sloop-herbouw op deze locatie zo goed als onmogelijk maakt.</p>	<p><i>architectuurhistorie in brede zin gebruikt als aanduiding voor de architectuurstroming waarin traditioneel en modern samengaan in één ontwerp. Het kan dan gaan om het combineren / integreren van moderne en traditionele bouwmaterialen én vormgevingsaspecten. Dit uit zich inderdaad in de voorbeelden die u bij uw zienswijze heeft gevoegd, waarbij veel beton "ornamenten" zijn toegevoegd. Ook uw woning is een goed voorbeeld van shake hands architectuur. Het combineert traditionele vormen en materialen (kapvorm, baksteen, keramische pannen) met eigentijdse vormen, zoals de moderne gevelindelingen en venstervormen. Wel zijn wij met u eens dat de waardering, die overigens door RAAP is gedaan, van uw woning in de afweging te hoog is ingeschaald en zijn wij daarom van mening de karakteristieke aanduiding van uw woning aan te passen naar "sba-k2", zoals wij bij de beantwoording van reactie 3.2 hebben aangegeven.</i></p>
3.5	<p><i>2. Bezwaar tegen de "Dubbelbestemming Waarde archeologie 2".</i></p> <p>In het huidige, vigerende bestemmingsplan NL.IMRO.03560000BPJW2006 is geen sprake van de dubbelbestemming archeologie. Het is onduidelijk hoe deze, zeer lokale, bestemming hier is ontstaan in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Mijn pand staat ruim 57 jaar op de huidige locatie. Deze locatie was landbouwgrond toen mijn man</p>	<p><i>De dubbelbestemming Waarde archeologie 2 volgt rechtstreeks uit de Erfgoedverordening die de gemeenteraad in december 2011 heeft vastgesteld en waarin het gemeentelijk beleid ten aanzien van de omgang met archeologische waarde is vastgelegd. Net als cultuurhistorie is archeologie wettelijk verankerd bij ruimtelijke plannen/ingrepen. Met deze dubbelbestemming wordt bereikt dat pas bij bouwwerken groter dan 500 m² en</i></p>

	<p>het huis liet bouwen. Een dergelijke archeologische waarde kan, mijns inziens niet zomaar zijn ontstaan. Waarom deze bestemming is toegekend wordt niet nader onderbouwd. Ik verzoek de gemeenteraad, de archeologische waarde geheel te verwijderen uit het ontwerpbestemmingsplan omdat het een eventuele verbouwing aan mijn pand of sloop-nieuwbouw ernstig belemmerd.</p>	<p><i>graaf- en of heiwerkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld, vooraf archeologisch onderzoek nodig is. Wanneer deze dubbelbestemming wordt geschrapd zal in principe bij elke bouwactiviteit met een plangebied vanaf 100 m², vanuit de Erfgoedwet een archeologisch onderzoek aan de orde zijn. Om in te gaan op uw vraagtekens bij een in uw ogen plotseling ontstane archeologische waarde: de archeologische waarde die van toepassing is hier, is te herleiden naar de molenplaats die op deze locatie zou hebben gelegen in de Middeleeuwen, waarschijnlijk voor de ontwatering van de polder.</i></p>
<p>3.6</p>	<p><i>3. Bezwaar tegen de afmeting van het bouwvlak</i> Ik maak bezwaar tegen de afmetingen het aangeduide bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan omdat het niet overeenkomt met het huidige footprint van mijn huis maar een veel kleiner vlak toont. Dit beperkt eventuele sloop-nieuwbouw mogelijkheden. Ik verzoek de gemeenteraad, het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan te verruimen zodat minimaal de footprint van mijn pand en de aanwezige garage passen binnen het bouwvlak.</p>	<p><i>De afmeting van het aangeduide bouwvlak is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Om die reden houden wij aan dit huidige bouwvlak vast. Verder is het volgens de regels mogelijk om aan-/uitbouwen zoals de garage te kunnen realiseren.</i></p>
<p>3.7</p>	<p>Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan in eerste instantie niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen omdat bij de procedure voor het samenstellen van de lijst van panden als beschermd dorpsgezicht fouten zijn gemaakt. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.</p> <p><i>Bijlagen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Foto's van het huidige pand Herenstraat 65, Nieuwegein 2. Brief met bijlagen van de gemeente 	<p><i>Zoals uit de beantwoording van de ingebrachte punten volgt, hebben wij de karakteristieke aanduiding van uw woning aangepast naar karakteristiek 2. Er zijn geen fouten in de procedure gemaakt zoals hierboven toegelicht.</i></p>

	<p>Nieuwegein d.d. 23 november zaaknummer 686778, berichtnummer 556569</p> <p>3. Foto's van "shake hands" architectuur</p>	
<p>4</p> <p>4.1</p>	<p>Indiener 4</p> <p>Naar aanleiding van uw schrijven van 23-11-2017 betreffende karakteristiek pand maak ik bezwaar tegen de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bij de aankoop van dit pand zat er in het bestemmingsplan de mogelijkheid om beneden bedrijfsruimte te doen (administratief lichte horeca)- Mij is gebleken dat dit uit het bestemmingsplan is verdwenen.- Ik zie dit graag weer terug in verband met mijn bedrijfsvoering.	<p><i>In het geldende bestemmingsplan heeft dit pand (Prof. dr. Kramerstraat 40/Prof. dr. Claylaan 10) de bestemming gemengde doeleinden 4. Op de begane grond (en onder peil) zijn dienstverlening en ambachtelijke bedrijven toegestaan. Omdat u nog steeds gebruik maakt hebben wij deze functies in dit bestemmingsplan weer toegevoegd aan de bestemming wonen.</i></p>