

Toelichting

**Bestemmingsplan De Goede Woning
Nijkerkerveen**

NL.IMRO.0267.BP0139

Toelichting

Bestemmingsplan De Goede Woning Nijkerkerveen

NL.IMRO.0267.BP0139

Gemeente: Nijkerk
Status: Ontwerp
Datum: 1 maart 2021
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs
Projectnr.: 21720133C
Opdrachtgever: Woningstichting Nijkerk



INHOUD	PAGINA
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Situering en begrenzing plangebied	4
1.3 Huidige situatie	4
1.4 Planologische situatie	5
1.5 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. SECTORALE ASPECTEN	23
4.1 Bedrijven en milieuzonering	23
4.2 Geluid	26
4.3 Bodem	26
4.4 Externe veiligheid	27
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Geurhinder	30
4.7 Ecologie	33
4.8 Verkeer en parkeren	35
4.9 Cultuurhistorie	36
4.10 Water	36
4.11 M.e.r.	37
5. UITVOERBAARHEID	40
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6. JURIDISCHE PLANTOELICHTING	42
6.1 Algemeen	42
6.2 Samenstelling regels	42
6.3 Toelichting bestemmingen	42

**BIJLAGEN**

1. Integrale visiekaart, gemeente Nijkerk, d.d. 30 juni 2011
2. Watertoets, kenmerk 21720133C.R02a, d.d. 9 juni 2020
2.a Waterhuishoudkundigplan
3. Archeologisch onderzoek 4560, d.d. 2 maart 2018
4. Actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek in de grond, d.d. juni 2018
5. Nader bodem- en asbest in grondonderzoek, kenmerk 19011401B, d.d. 21 maart 2019
6. Ecologisch onderzoek, d.d. 6 juni 2016
7. Actualisatie ecologisch onderzoek, d.d. 31 oktober 2017
7.a. Actualisatie ecologisch onderzoek, 26-9-2019
7.b. Nader onderzoek steenuil, 8-4-2020
7c. Mitigatieplan steenuil
8. Milieuvergunning Schoolstraat 21, d.d. 5 mei 2004
9. Invoergegevens rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren, d.d. 13 juni 2018
10. Akoestisch onderzoek, kenmerk 21720133C.R03, d.d. 28 juni 2018
11. Notitie zienswijzen en plan aanpassingen
12. Stikstofdepositieberekening



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling voor het realiseren van woningbouw aan de zuidoostkant van Nijkerkerveen. Het plan voor de nieuwe woningen past niet binnen de kaders van het ter plaatste vigerende bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een regeling voor de realisatie van de woningen.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van Nijkerkerveen en wordt ten oosten begrensd door weilanden aan de Schoolstraat. In het noorden en westen bevindt zich woonbebouwing aan de Jacob de Boerweg. Ten zuiden hebben de gronden een agrarische functie. In afbeelding 1 is in het geel de begrenzing van het plangebied aangegeven.

Afbeelding 1: Plangebied



1.3 Huidige situatie

Het plangebied is aan de noordkant in gebruik geweest door de bouwmarkt Filippo. Na de verplaatsing van de bouwmarkt naar Nijkerk, is de bebouwing en het terrein in de loop der jaren tijdelijk in gebruik geweest door diverse bedrijven. Momenteel staat het leeg en zijn de opstallen nog aanwezig. Dit deel van het plangebied heeft in het vigerend bestemmingplan de enkelbestemming 'bedrijf'. De rest van het plangebied heeft de enkelbestemming 'agrarisch'. Tevens bevindt zich op het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied wordt integraal herontwikkeld naar een woningbouwgebied.



1.4 Planologische situatie

Momenteel is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen' van kracht. Dit plan is door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld op d.d. 30 oktober 2014. Het plangebied heeft momenteel de functie 'bedrijf' en 'agrarisch'. Omdat dit niet overeenkomt met de beoogde functie 'wonen' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de beoogde ontwikkeling toegelicht. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het bestemmingsplan opgenomen en in hoofdstuk 4 staan de omgevingsaspecten die een rol spelen bij de locatie. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de juridische plantoelichting.



2. PLANBESCHRIJVING

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het realiseren van woningbouw door Woningstichting Nijkerk. In het plan worden de volgende woningen beoogd:

- 6 twee-onder-een-kapwoningen
- 8 hoekwoningen
- 21 levensloopbestendige tussenwoningen

De 21 levensloopbestendige woningen zijn woningen van 1 bouwlaag met een kap. Deze zijn hierdoor met name geschikt voor senioren en kleine gezinnen. De 8 hoekwoningen en de twee-onder-een-kapwoningen zijn primair geschikt voor gezinnen. Deze 29 grondgebonden woningen die voorzien zijn in het hof zijn ten behoeve van de sociale huursector. De 6 twee-onder-een-kapwoningen nabij de Jacob de Boerweg worden koopwoningen.

Tevens wordt er ook aan groenvoorzieningen gedacht. In het midden van het plangebied bevindt zich openbare ruimte die door alle omwonenden gebruikt kan worden en in het zuiden van het plan is er plaats voor hemelwaterberging. Deze retentievoorziening voor hemelwater zal in de vorm van een wadi gerealiseerd worden, waarbij de bestaande landschappelijke structuur en kenmerken doorgezet worden.

Stedenbouwkundige opzet

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke onderlegger. De ruimtelijke structuur van het slagenlandschap is behouden en overgenomen.

De ontsluiting geschiedt via de Jacob de Boerweg. Aan deze zijde sluit de bebouwingsstructuur aan door middel van de twee-onder-een-kapwoningen, die een voortzetting zijn van de bestaande korrelgrootte van de bestaande lintbebouwing. Daarnaast fungeren deze woningen als poortfunctie tot het achtergelegen woonhof.

Het plan voorziet in de realisatie van een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag vanuit de gemeenschap en de wens van de Woningstichting Nijkerk. Uitgangspunt van de verkaveling van het woonhof is dat daarbij de woonbebouwing met de voorzijde gericht is op de openbare ruimte.

Door de woningen in clusters van maximaal 5 aangesloten woningen vorm te geven, blijft de openheid in de verkavelingsopzet gewaarborgd.

Architectuur

De architectuur en sfeer sluit aan bij het dorp Nijkerkerveen. Om die reden is er in het woonhof gekozen voor kleinschalige bebouwingsblokken van één bouwlaag met een kap. Daarnaast zorgt de opzet met een breed straatprofiel met voortuinen en het hof voor een groen karakter van het plan.

Voor de materialisering binnen het plan is gekozen voor eenheid en rust. De materialen zijn overwegend traditioneel en het ontwerp wordt bij alle woningen consistent doorgezet. De toegepaste materialen die zullen overheersen in het plan zijn traditioneel van kleurstelling en bestaan uit: de gevels in de kleur rood genuanceerd en keramische pannen in de kleur zwart. Voor de houten kozijnen, draaiende delen en dakranden komt er een traditionele kleurstelling, namelijk: voor de kozijnen en dakranden crème-wit en de draaiende delen groen. Impressies van het plan zijn weergegeven in afbeelding 2 en 3. Afbeelding 4 geeft het stedenbouwkundig plan weer.



Afbeelding 2: Sfeerimpressie van het woonhof (bron: Volpe Architecten)



Afbeelding 3: Sfeerimpressie vanaf Jacob de Boerweg (bron: Volpe Architecten)





Afbeelding 4: Stedenbouwkundig plan





3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur (hierna: SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Uitgangspunt van de SVIR is decentraal wat kan, centraal wat moet. De samenhang tussen nationale en decentrale opgaven en de aanpak hierbij zijn per MIRT-regio samengevat. De gehele provincie Gelderland valt onder de MIRT-regio Oost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn onder andere:

- Versterking van het vestiging- en productiemilieu in relatie tot de topsectoren;
- Versterken en benutten van de twee corridors die Nederland rijk is;
- Water- en klimaatopgave. In Oost-Nederland zijn maatregelen nodig om in tijden van droogte een goede zoetwatervoorziening te borgen. Daarnaast moeten Gelderland en Nederland beschermd blijven tegen hoogwater.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, december 2011) worden nationale ruimtelijke belangen juridisch geborgd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met de regels van het Barro zodat de nationale belangen doorwerken in de beleidsruimte van andere overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Sinds de inwerkingtreding is er veel onduidelijkheid over een aantal begrippen in het besluit en is er diverse jurisprudentie ontstaan. Om die reden is d.d. 21 april 2017 het besluit genomen tot wijziging van het Bro in verband met de aanpassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De gewijzigde ladder duurzame verstedelijking is in werking getreden op d.d. 1 juli 2017.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van dit bestemmingsplan is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

“3.1.6 lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”



Toetsing plan

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostkant van Nijkerkerveen en momenteel bestemd als 'bedrijf' en 'agrarisch'. In de huidige situatie zijn de opstallen nog aanwezig.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties is sprake als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Omdat met het plan juridisch 35 woningen worden toegevoegd, wordt het plan aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Woningbehoefte

De voorgestelde bebouwing zal zich door de fijnmazige opzet en positie nabij het hart van Nijkerkerveen gaan voegen in de structuur van het dorp. Het plan vormt een opmaat naar de woningbouw die de komende jaren aan de zuidzijde van Nijkerkerveen naar verwachting verder zal worden opgericht (zoals het zogeheten Deelplan 3). Nadat de nieuwbouw van Nijkerkerveen de afgelopen jaren met name aan de noord- en oostzijde van de kern plaatsvond (Deelplan 1b en 2), verschuift de opgave zich nu ook naar de andere zijde van het dorp, zonder daarbij het dorpse karakter teniet te doen.

Bezien is op welke wijze het woningbouwprogramma kan worden samengesteld, waarbij zowel tegemoet gekomen wordt aan kwantitatieve en kwalitatieve behoefte als aan het vereiste om de woningbouw zorgvuldig in te passen in haar omgeving. Als het voorgesteld programma wordt afgezet tegen de gemeentelijke beleidsambities vanuit de Woonvisie 2015+ en tegen recente analyses van de woningbouwopgave in de gemeente is de conclusie dat het bouwplan voorziet in de behoefte. De behoefte is namelijk om de komende jaren 200 woningen per jaar in de gemeente op te richten, verdeeld over de diverse kernen. Nu de woningbouw in Deelplan 2 in Nijkerkerveen nagenoeg is gerealiseerd en ook Deelplan 1a in ontwikkeling wordt gebracht, is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties in Nijkerkerveen. De locatie aan de Jacob de Boerweg is één van de locaties waar in deze behoefte kan worden voorzien.

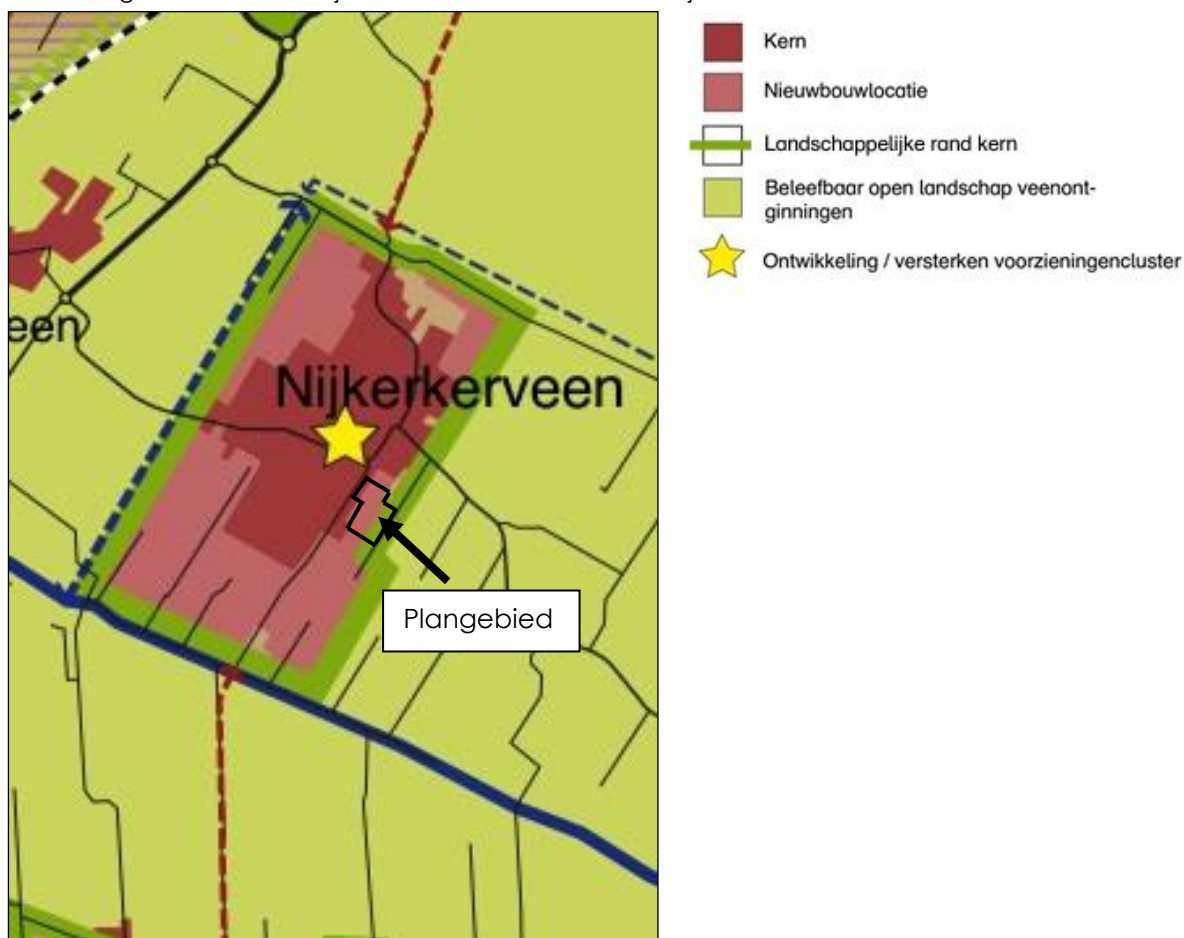
Het voorzien in een substantieel aantal sociale huurwoningen op deze locatie relatief nabij het hart van Nijkerkerveen en een groot deel van deze woningen ook levensloopbestendig ontwerpen, maakt het plangebied aantrekkelijk voor jong en oud. Dit sluit eveneens aan bij de Woonvisie 2015+, waarin wordt ingegaan op de behoefte aan huisvesting voor kwetsbare inwoners. Om te kunnen anticiperen op de toenemende behoefte aan woningen voor kleine huishoudens en het toenemend aantal senioren voorziet het voorgestelde programma in het plangebied stek in deze behoefte. Tevens zal het de doorstroming in sociale huurwoningen versnellen.

Ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een zone die in de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 is aangeduid als landschappelijke rand rond de kern Nijkerkerveen (zie afbeelding 5). Bij het opstellen van de stedenbouwkundige opzet is zorgvuldig afgewogen of het beter zou zijn deze zone niet te betrekken in de planuitwerking. Er is ook afgewogen om het totale weiland naast het perceel Jacob de Boerweg niet te bebouwen. Deze opties lijken echter niet realistisch en wenselijk.



Afbeelding 5: Visiekaart Nijkerkerveen uit Structuurvisie Nijkerk



Het perceel Jacob de Boerweg 4 en het naastgelegen weiland is sinds 2007 eigendom van de lokale woningcorporatie, waarbij het weiland ooit beoogd was als uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid. DGW en later WSN hebben een woningbouwplan op het totale kavel gebaseerd. Er is rekening gehouden met de omgeving en een zorgvuldige overgang naar het landschap door te voorzien in kleinschalige bebouwing, geen wegen in de randen van het plangebied te realiseren, een watergang in de overgang naar het landschap te realiseren en ruimte aan te houden ten opzichte van omliggende bebouwing aan de Jacob de Boerweg. Als er al sprake zou zijn van een strijdigheid met de structuurvisie maken deze elementen het dat er voldoende argumentatie is om gemotiveerd af te wijken van de grenzen die in de structuurvisie zijn gesteld.

Het niet bebouwen van het weiland maakt het woningbouwplan voor de woningcorporatie niet haalbaar. Als dit de uitkomst is van het planproces zal de woningcorporatie het initiatief niet kunnen voortzetten en het plangebied naar verwachting verkopen ten behoeve van een bedrijfsmatige invulling welke past binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Dit alternatief is ruimtelijk en functioneel onwenselijk en kan voor de kern Nijkerkerveen voorzien in een ongewenste ontwikkeling, aangezien de impact van een bedrijf op de locatie Jacob de Boerweg 4 (zoals geluid, geur, stof, verkeersaantrekkende werking) voor de omgeving meer hinderlijk lijkt dan een invulling met kleinschalige woonbebouwing die aantoonbaar in een behoefte voorziet.



Een ander alternatief is dat de woonbebouwing volledig binnen de contour valt van wat in de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 als nieuwbouwlocatie is aangeduid. Ruimtelijk gezien is dit mogelijk, echter zal de stedenbouwkundige opzet van het plan aan kracht verliezen aangezien de woningen op een kleiner oppervlak moeten worden gerealiseerd, zal de opzet als hof waarin gewoond wordt moeten worden losgelaten en zal de woonbebouwing direct gaan aansluiten op de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Jacob de Boerweg. Gezien het gegeven dat er in de voorliggende stedenbouwkundige opzet juist een relatief grote afstand wordt gehanteerd tussen de achtertuin van de woningen aan de Jacob de Boerweg en de achtertuin van de woningen in het hof en hierdoor de impact van het nieuwbouwplan voor bestaande bewoners wordt beperkt, lijkt dit plan ook niet tegemoet te komen aan de belangen van omwonenden.

Inmiddels, heeft de provincie Gelderland aangegeven dat er geen strijdigheid met het provinciaal beleid is, alsmede is er geen provinciaal belang.

Conclusie

Er is bij het plan geen sprake van de in de SVIR opgenomen Rijksbelangen, het plan kan daardoor verder decentraal worden afgehandeld. Vanuit het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. Doordat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en de behoefte van de geplande woningen is aangetoond, wordt voldaan aan de vereisten van de ladder. Het plan past derhalve in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal te stellen. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt er richting aan gegeven. Daarnaast wordt er door de vier 'spelregels' of 'DOE-principes' – DOEN, LATEN, ZELF EN SAMEN – werking aan gegeven. Samen vormen zij het kader waarbinnen er wordt gewerkt en afgewogen worden gemaakt.

De provincie wenst voor de woon- en leefomgeving een dynamisch, divers en duurzaam klimaat. De ambities die hierbij horen, zijn:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag: voor ieder een passende, duurzame woning;
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken aardgasloos;
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Provincie Gelderland

De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de Primos2019. De prognose is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit 2019 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland voor de komende jaren. De verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op de regionale afspraken (voor Nijkerk de afspraken regio Foodvalley 2017-2027). De prognose geeft aan de hand van de huidige demografische inzichten en het bouwprogramma aan in welke richting de bevolking van Gelderland zich de komende jaren waarschijnlijk gaat ontwikkelen. De bevolkingsprognose



2019 valt ten opzichte van de prognose van 2015 hoger uit. De belangrijkste conclusie met betrekking tot de provincie Gelderland en regio Foodvalley zijn:

- de nieuwe prognose komt hoger uit dan de vorige prognose. De prognose uit 2017 ging uit van ongeveer 972.000 huishoudens in 2040; de huidige prognose voorziet voor dat jaar ongeveer 1 miljoen huishoudens;
- het aantal huishoudens groeit in de periode tot 2040 harder dan het aantal inwoners (9% versus ca 5%), dat komt doordat vooral de groep alleenstaanden sterk toeneemt. Op dit moment wonen er in de provincie 326.500 alleenstaande huishoudens, in 2040 zullen dat er 413.000 zijn;
- in een deel van de regio's blijft het aantal huishoudens groeien tot het jaar 2040 (FoodValley, Noord-Veluwe en Rivierenland);
- de Foodvalley is de enige regio waar het geboortesaldo tot 2040 positief blijft;
- de regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's;
- het woningtekort in Gelderland bedraagt 4% (dat zijn ruim 35.000 woningen). In de regio's Nijmegen, Arnhem en FoodValley is het woningtekort momenteel het hoogst. Voor een goed functionerende woningmarkt wordt in het algemeen uitgegaan van een woningtekort van ongeveer 2%;
- in de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope (tot €200.000) en middeldure segment (€200.000 tot €300.000). Door prijsstijgingen (ook in de nieuwbouw) loopt het aanbod in het goedkope segment terug. In de stedelijke regio's wordt het tekort aan goedkope koop vergroot door de aankoop van goedkope koopwoningen door beleggers om te verhuren. Ook in de koopsector vindt vraagsubstitutie plaats; als een goedkope koopwoning niet beschikbaar of bereikbaar is, kiest men vaak (tijdelijk) voor een (particuliere) huurwoning.

Regio Food Valley

Het plangebied bevindt zich in de regio Food Valley. Deze regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen. De regio signaleert dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma. Onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen.

Duurzaam water- en bodemsysteem

De Provincie Gelderland stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem die vroegtijdig bij planvorming wordt betrokken. Dit systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) onder- en overbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.



Intrekgebieden

Het plangebied bevindt zich binnen een intrekgebied, bepaald door de provincie Gelderland (zie afbeelding 6). Dit heeft tot gevolg dat er geen fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) mag worden gewonnen in deze intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

Afbeelding 6: Intrekgebied



Gelders Natuurnetwerk (GGN)

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS.

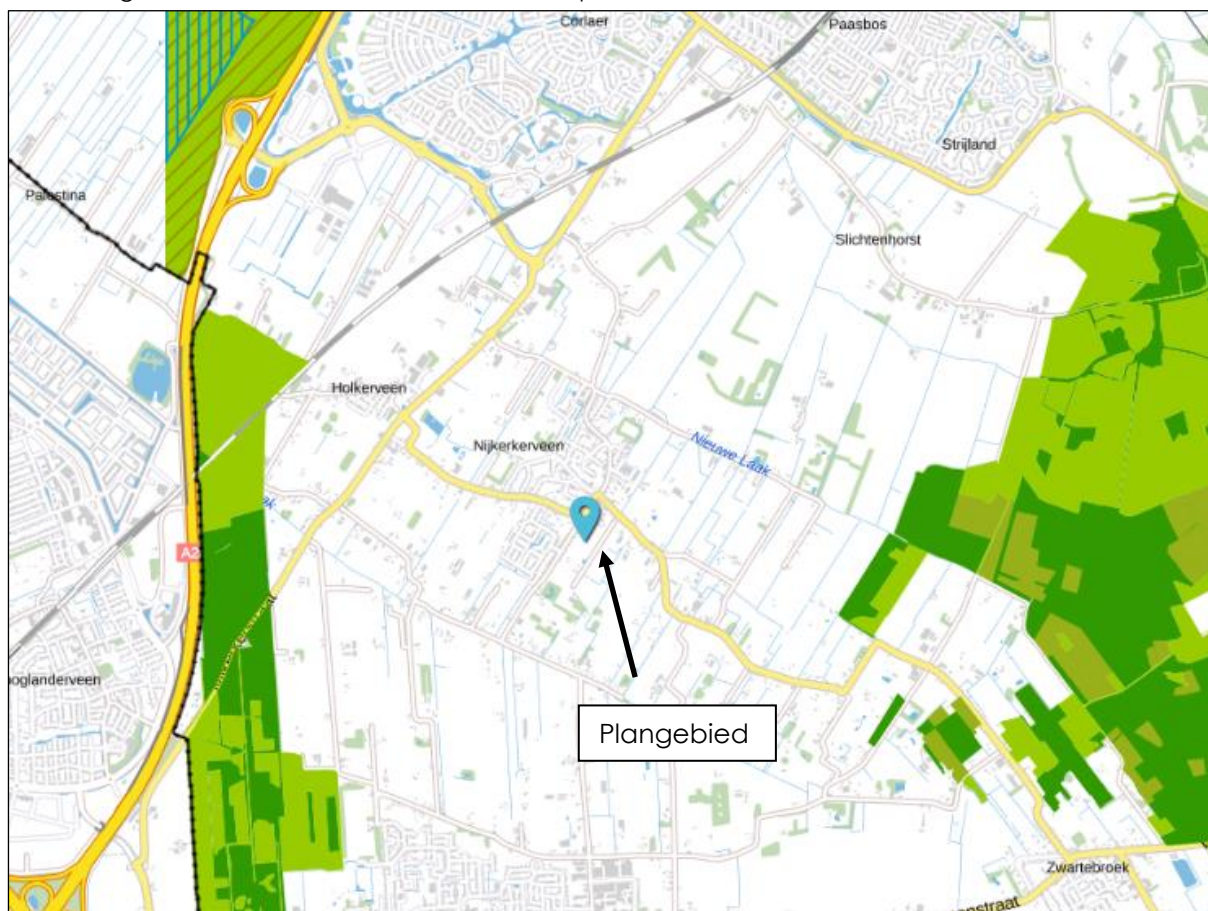
Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



Het plangebied valt buiten de locaties van het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszones (zie afbeelding 7).

Afbeelding 7: Themakaart Natuur- en landschapsbeleid



Omgevingsverordening Gelderland

De provincie Gelderland heeft haar beleid beschreven in de Omgevingsverordening Gelderland, vastgesteld in december 2018.

Op grond van de Omgevingsverordening is het thema Wonen relevant voor de locatie. Voor de provincie is woonprogrammering een aangelegenheid van provinciaal belang. Het gaat om afstemming met buurprovincies, voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten, keuze van de beste locaties voor woningbouw, verkleinen van de kans op leegstand, voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking en bevorderen van regionale samenwerking.

Door de provincie Gelderland is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd.



Voor het bepalen van de regionale woningbouwbehoefte heeft de gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley. Op basis van woningmarkt-onderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio FoodValley voor de periode 2017-2027. De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley, maar ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Provincie Gelderland

De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de Primos2016. De prognose is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit 2015 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland voor de komende jaren. De verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op de regionale afspraken. De prognose geeft aan in welke richting de bevolking van Gelderland zich de komende jaren waarschijnlijk gaat ontwikkelen. De belangrijkste conclusie met betrekking tot de provincie Gelderland zijn:

- De bevolking in Gelderland groeit in de periode 2015 tot 2040 met 79.000 mensen, tot ongeveer 2.106.000 inwoners. Een groot deel van de groei wordt in de periode tot 2020 gerealiseerd (ca. 44.000);
- Voor de woningmarkt is vooral de toename van particuliere huishoudens van belang. Het aantal particuliere huishoudens neemt al jaren sneller toe dan de bevolking. Tot 2040 komen er in Gelderland ongeveer 83.500 huishoudens bij. Het totaal aantal huishoudens bedraagt dan 972.000;
- In de periode 2000-2015 is het percentage inwoners van 65 jaar en ouder in Gelderland toegenomen van 14% naar 18%. Binnen tien jaar zal naar verwachting bijna een kwart van de inwoners 65 jaar en ouder zijn; dit aandeel neemt verder toe naar 28% in 2040. Het is vooral de groep van 75 jaar en ouder die (in absolute aantallen) meer dan verdubbelt in de periode 2015 tot 2040;
- In de periode 2015 tot 2025 wordt een toename van het aantal alleenstaanden verwacht van ruim 52.000 (+17%).

Regio FoodValley

De belangrijkste conclusies met betrekking tot de FoodValley zijn:

- Binnen de provincie Gelderland kan de Regio FoodValley zowel nu als in de toekomst als de grootste groeiregio worden aangemerkt;
- In de afgelopen jaren is het aantal huishoudens het sterkst gegroeid in de FoodValley en ook op de korte termijn groeit deze regio het hardst in aantal huishoudens, waarbij vooral het aantal alleenstaanden sterk groeit;
- De toename van alleenstaanden en de afname van gezinnen is in vrijwel alle Gelderse regio's zichtbaar. De FoodValley wijkt hier echter in af; dit is de enige regio waar het aandeel gezinnen op de lange termijn nog groeit;
- Deze toenemende overloop zorgt voor meer druk op de regionale woningmarkt. De stec groep verwacht op basis van diverse bevolkingsprognoses dat de Regio FoodValley de komende tien jaar een maximale toename van 800 huishoudens kan verwachten. Deze extra instroom zou gelden als het tekort aan woningbouwplannen in de provincie Utrecht (vooral in Amersfoort) aanhoudt en de aantrekkende woningmarkt doorzet. Vooral Nijkerk, Ede en Barneveld hebben hierbij een overloofunctie.

Regio Amersfoort

- De Regio Amersfoort heeft in het voorjaar 2017 een Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) opgesteld. De gemeente Nijkerk maakt ook onderdeel uit van deze regio. Uit de visie blijkt tot 2030 de woningbehoefte in het regionale hart van Nederland 12.000 woningen groter



is dan de gemeente Amersfoort kan opvangen. In de regionale visie is Nijkerk als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.

- Uit de verhuisbewegingen naar Nijkerk vanuit omliggende gemeenten, maar ook vanuit de Randstad, blijkt dat de overloop ook nu al aanwezig is. Daarnaast is duidelijk dat de groei in het aantal verhuisbewegingen tussen 2013 en 2016 richting Nijkerk versnelt, met name vanuit de provincie Utrecht en de gemeenten Amersfoort, Baarn en Bunschoten.

Gemaakte afspraken

Op basis van de Gelderse Prognose 2016, de Primos 2016, de ontwikkelingen in de FoodValley en de berekende overloop vanuit Amersfoort is een indicatieve woningvraag voor Nijkerk van tussen de 1.750 en 2.140 woningen vastgesteld. Dit zijn gemiddeld 200 woningen per jaar. Op basis van het onderzoek van de Stec groep hebben de gemeenten in de Regio Food Valley kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het uitvoeringsplan van de Regionale woonagenda 2.0.

Een woningbouwbehoefte van 200 woningen komt overeen met de aantallen die uit de Woonvisie 2015+. Hier werd ook uitgegaan van een benodigde woningbouwproductie van gemiddeld 200 woningen per jaar vanaf 2015 tot 2025.

Van regionale afspraken naar verantwoording van een lokale opgave

Woningbouw aan het perceel Jacob de Boerweg en het naastgelegen weiland is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningopgave te kunnen voorzien.

Bij het realiseren van de gemeentelijke woningbouwopgave gaat de Gemeente Nijkerk uit van een realistische koers, waarbij ook de realisatie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen periode is betrokken. Voor de komende 10 jaar wordt uitgegaan van een woningbehoefte van 200 woningen per jaar.

De woningbehoefte in de Gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd op verschillende nieuwbouwlocaties, waarbij de ontwikkeling van de locatie Doornsteeg in Nijkerk (waarvan de woningen nagenoeg gerealiseerd zijn) de grootste in omvang is.

De totale plancapaciteit voor de periode tot en met 2027 voor de Gemeente Nijkerk bedraagt momenteel zo'n 2.250 woningen, waarbij door planvertraging en uitval (circa 10-20% over een periode van 10 jaar) sprake kan zijn van een beperkte overcapaciteit in de plancapaciteit. In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 mei 2017 met zaaknummer 201609812/1 wordt dit onderwerp ook aan de orde gesteld.

Het woningbouwprogramma voor De Goede Woning past binnen de regionale behoefte zoals die door de Regio FoodValley is geformuleerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030

De structuurvisie van de gemeente geeft in grote lijnen aan welke plannen de gemeente Nijkerk heeft voor de inrichting van de ruimte in de komende jaren met de blik gericht op 2030. Deze structuurvisie is door de gemeenteraad op 30 juni 2011 vastgesteld.

Nijkerkerveen in de structuurvisie

Ten aanzien van Wonen en voorzieningen wordt kleinschaligheid en de dorpse identiteit als de kracht, maar ook als valkuil gezien. De voorzieningen zijn zeer belangrijk voor de leefbaarheid van Nijkerkerveen, maar om de kwaliteit en beschikbaarheid van voorzieningen te behouden

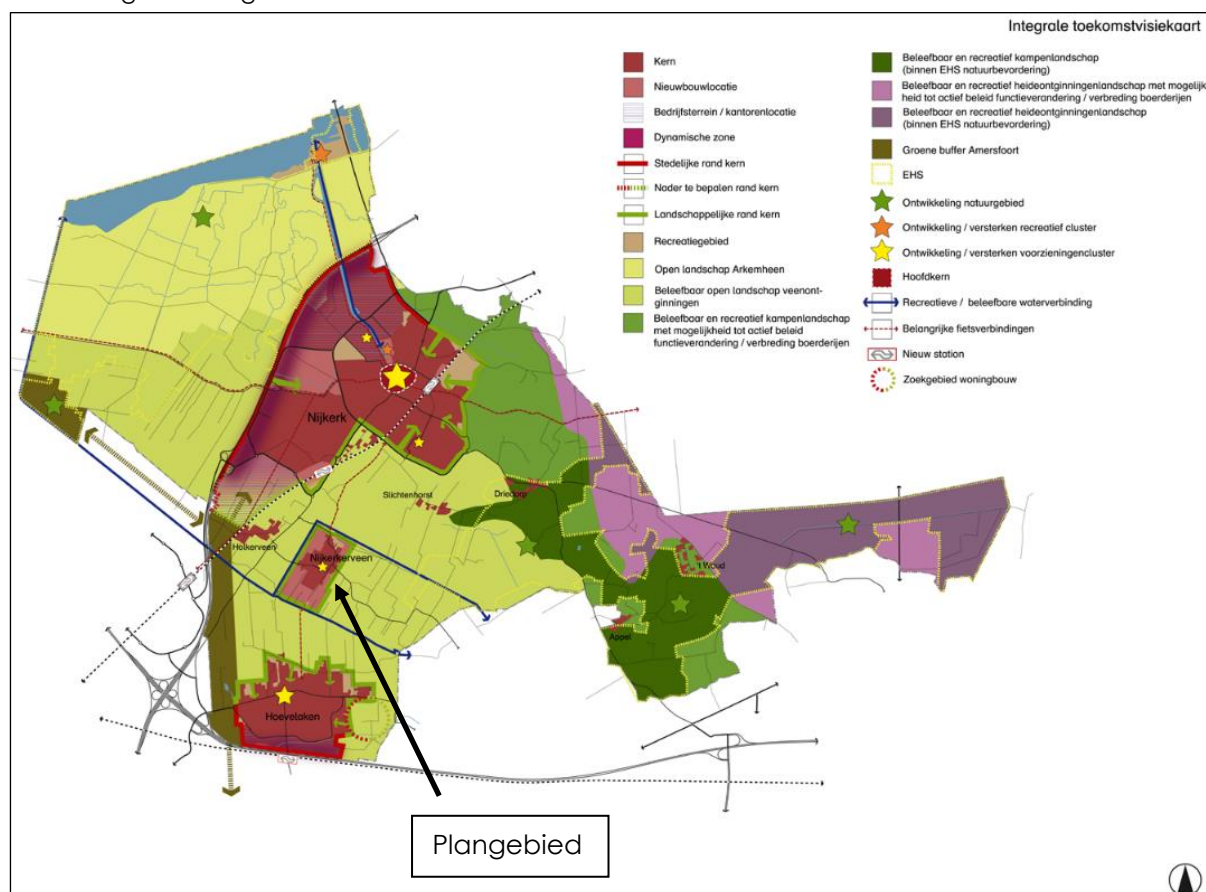


en te versterken is een beperkte toevoeging van woningbouw noodzakelijk. Deze woningbouwopgave moet wel uitgaan van de bestaande dorps kwaliteiten en identiteit en hier in het aanbod rekening mee houden.

Tevens stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat voor uitbreiding waarbij transformatie kan bieden voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. De locatie De Goede Woning past binnen het inbreidingsconcept, vanwege de transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In het Rijksbeleid (paragraaf 3.1) is de woningbouwbehoefte, die past binnen de structuurvisie, reeds toegelicht.

Het plangebied wordt op de integrale visiekaart aangemerkt als deels mogelijke nieuwbouwlocatie. Op afbeelding 8 is de integrale visiekaart weergegeven.

Afbeelding 8: Integrale visiekaart



Welstandsnota 2014

In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. Deze nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.



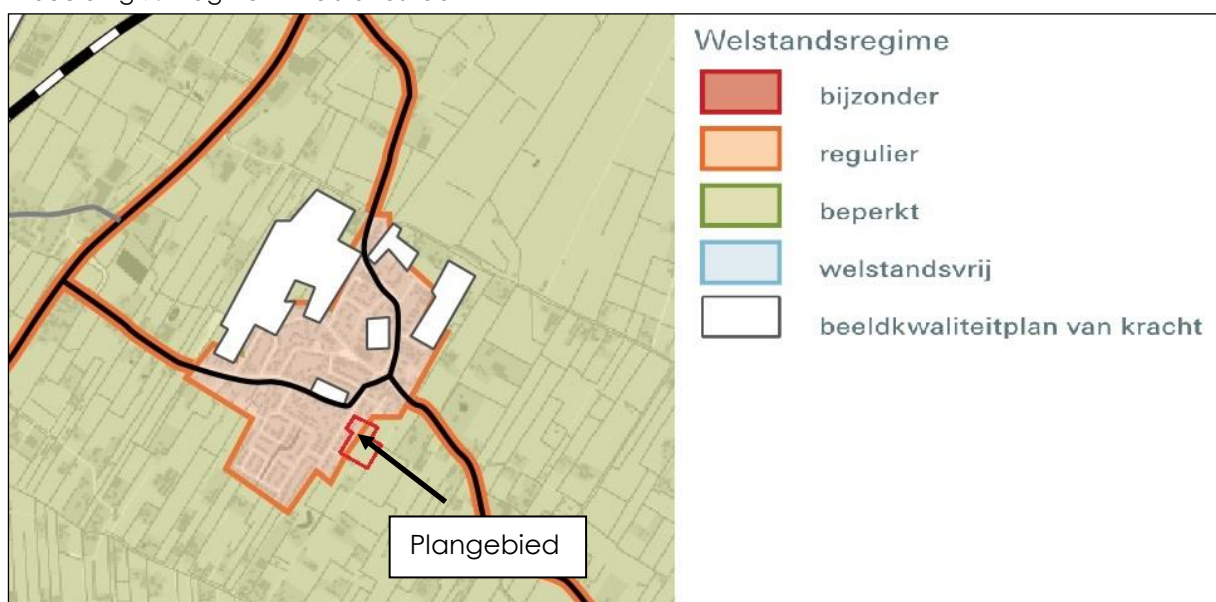
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitsplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 9 is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Het plangebied bevindt zich in het westen in het reguliere welstandsregime. Dat wil zeggen dat het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object wordt getoetst. In de rest van het plangebied is er een beperkt welstandsregime. Dat wil zeggen dat het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving wordt getoetst.

Afbeelding 9: Fragment Welstandskaart



De uitwerking van het plan vindt plaats in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Woonvisie 2015+, Samen wonen in Nijkerk

In de Woonvisie beschrijft de gemeente Nijkerk haar lange termijn ambitie op het gebied van woningbouw. De Woonvisie is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Kern van de visie is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners.

De ambities die hierbij horen, zijn:

- Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners;
- De gemeente Nijkerk heeft de komende jaren een sterke nieuwbouwambitie: in de periode tot en met 2030 wil zij nog 3.000 woningen realiseren. Door voldoende woningen toe te voegen, wil zij zorg dragen voor de woningbehoefte van haar eigen inwoners. De woningmarkt beperkt zich echter niet tot de grenzen van de gemeente Nijkerk, maar zij wil ook voor een deel in de regionale woningbehoefte voorzien.
- Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving;
- Het tegemoetkomen aan de woonwensen betekent dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving. Kwaliteit van de woningvoorraad gaat over energieverbruik, duurzame materialen, vormgeving en gebruikskwaliteit. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over veilig, schoon en toegankelijk.
- Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners;
- Keuzevrijheid gaat over het zorgen van voldoende kwalitatief aanbod en dat vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd, zodat inwoners in de positie zijn om zelf te kunnen bepalen hoe en waar ze willen wonen. Het aanbod moet om die reden transparant zijn en vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen moeten met elkaar in evenwicht zijn.

De lange termijn ambitie wordt ingevuld op basis van een strategie die bestaat uit een drietal uitgangspunten welke focus in de woonopgaven aangebracht moeten worden en welke rol of positie de gemeente wil innemen bij de uitwerking van de woonopgaven. De woonopgaven zijn: focus op kwetsbare mensen (1), het stimuleren van doorstroming (2) en het samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen (3).

Uit de ambities volgen woonopgaves waar de focus de komende jaren op gelegd wordt. De woningbouwopgaves zijn:

- Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen;
- Meer woningen voor de middeninkomens;
- Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen;
- Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving.

Deze opgaven vormen samen de sleutels tot de lange termijn ambitie. De realisatie van de woonopgaven wordt vastgelegd in (samenwerkings)afspraken. De woningcorporaties wordt gevraagd om op basis van de Woonvisie een 'bod' uit te brengen, waarna in overleg met de woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken over de realisering van de woonopgaven moeten worden gemaakt. De Woonvisie wordt ook geborgd in de ontwikkelingsovereenkomsten met projectontwikkelaars, inkoopafspraken in het kader van het Sociaal Domein en regionale afspraken over onder andere de woningbouwprogrammering en de woonruimteverdeling.

In het plangebied komen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve uitgangspunten uit de Woonvisie naar voren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 29 sociale huurwoningen en 6 middel dure koopwoningen (twee-onder-een-kap). Van de 29 sociale huurwoningen zijn er 21 levensloopbestendig, dit sluit aan bij de woonopgave waarbij de focus op kwetsbare mensen ligt.



Woonvisie 2020+

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld. De nieuwe woonvisie geeft richting aan de woningbouw de komende jaren. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Met de Woonvisie 2020+ wordt ingezet op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. Het is de bedoeling dat er meer woningen in het sociale en middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet. Dit zijn onder andere een doelgroepenverordening, een verordening differentiatie sociale woningbouw (beiden nog op te stellen) en een anti-speculatiebeding. Andere thema's van de woonvisie zijn wonen en zorg, verduurzaming van de woningvoorraad en alternatieve en flexibele woonvormen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie 2020+.

Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (2011)

Op 26 mei 2011 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. Het GVVP heeft een planhorizon tot 2020, met af en toe een doorkijk naar 2030. Nijkerk heeft de ambitie om goed en veilig bereikbaar te blijven via zowel de weg als het spoor voor haar bewoners en vanuit haar omgeving, waarbij de drie kernen ook de komende jaren onderling goed met elkaar verbonden blijven. Om deze ambitie waar te maken zijn voor verschillende modaliteiten doelstellingen en ambities geformuleerd, welke weer in concrete opgaven zijn vertaald.

Verkeersvisie Nijkerkerveen

Tussen 2010 en 2025 worden rondom Nijkerkerveen circa 600 woningen gerealiseerd. Bij de uitbreiding wordt niet ingezet op één grote uitbreidingslocatie, maar op de gefaseerde ontwikkeling en afronding van het bestaande dorp. Ten behoeve van de ontwikkeling van Nijkerkerveen is de Verkeersvisie Nijkerkerveen opgesteld. Deze visie geeft een overzicht van de huidige verkeerssituatie, de noodzakelijke uitbreiding van de verkeersstructuur als gevolg van de nieuwbouw van woningen en van de aanpassingen van bestaande infrastructuur. Voor het ontsluiten van de nieuwe verblijfsgebieden (woonbuurten) is een systeem gekozen waardoor het bestaande verkeergebied (infrastructuur) zo min mogelijk wordt belast. De ontsluiting van de nieuwe woonbuurten wordt namelijk zo veel mogelijk aan de randen van Nijkerkerveen aangetakt.

Toetsing plan

Binnen het plan is er sprake van een woongebied, waar de auto te gast is, er geldt een rijsnelheid van maximaal 30 km/uur. De aansluiting van het plangebied op de bestaande wegenstructuur (Jacob de Boerweg) zal zodanig worden ingericht dat het verkeer vanuit het woongebied veilig de Jacob de Boerweg op kan rijden. De inrichting/aansluiting wordt nog nader uitgewerkt.

Zoals uit de verkeersvisie blijkt, heeft het meeste verkeer van en naar de nieuwe woonbuurten een bestemming/herkomst buiten Nijkerkerveen. Dit gemotoriseerde verkeer zal gebruik maken van de bestaande wegen.

Als gevolg van de geplande uitbreiding neemt de verkeersbelasting op de Jacob de Boerweg licht toe. Uitgaande van een gemiddeld autobezit van 1,5 per woning en dat deze auto's

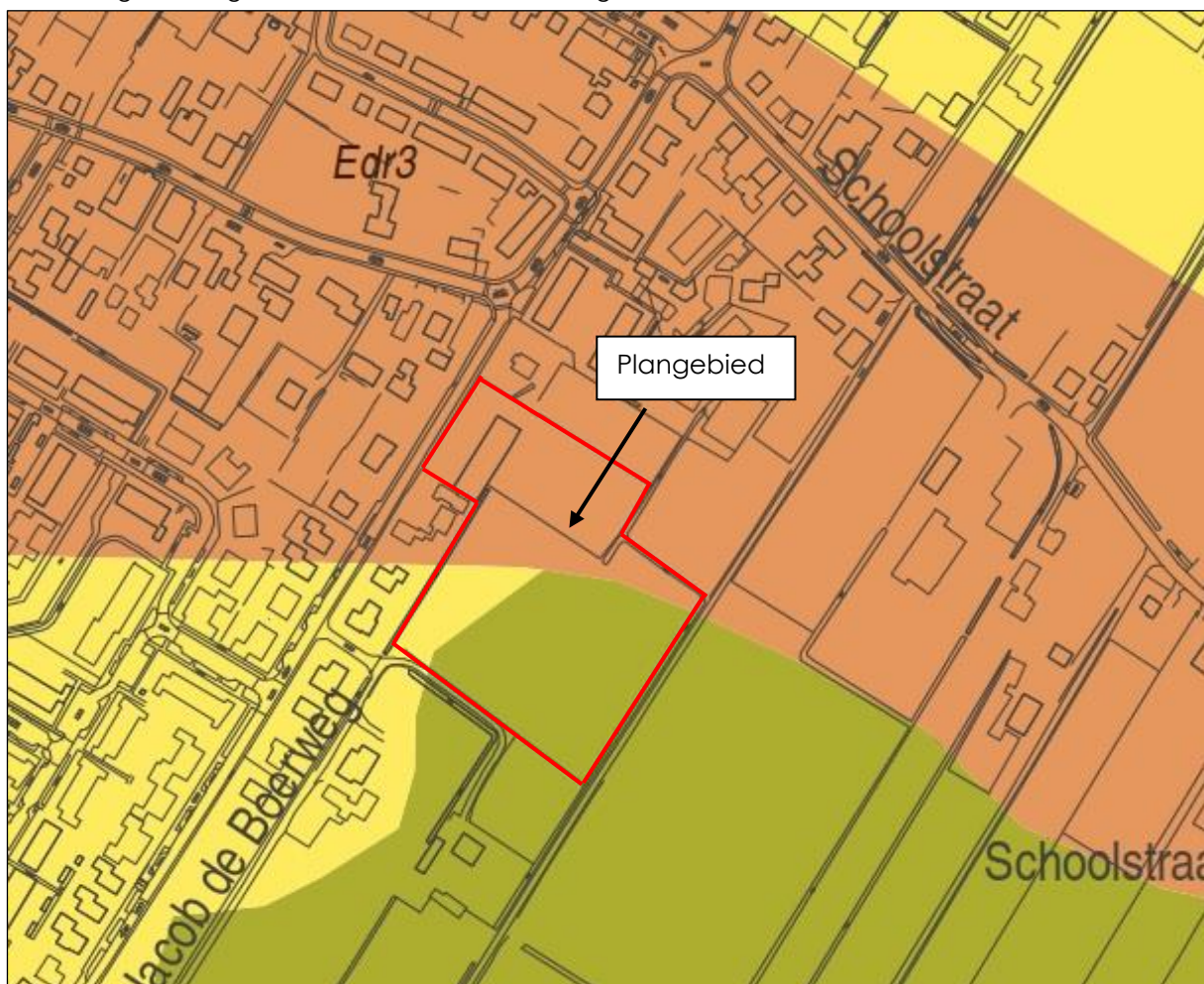


gemiddeld 3,6x per dag vertrekken/aankomen, gaat het om een totaal aantal auto's van 190 (zie 4.8). Op het totale verkeer over de Jacob de Boerweg van 711 auto's in 2030 is dit zodanig beperkt dat dit niet leidt tot een ongewenste impact. Indien een bedrijfsmatige invulling van het plan wordt gerealiseerd, zal de verkeersaantrekkende werking groter worden.

Archeologische waarden- en verwachtingskaart

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand in de gemeente Nijkerk. Conform de archeologische waarden- en verwachtingskaart heeft het plangebied een hoge (oranje), middelmatige (geel) en lage (groen) verwachtingswaarde. In paragraaf 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

Afbeelding 10: Fragment waarden- en verwachtingskaart





4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van woningen dient rekening gehouden te worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor het waarborgen of realiseren van een goed woon- en leefklimaat wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen twee doelen:

- Het voorkomen van of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Een hulpmiddel voor milieuzonering is de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" waarvan de laatste versie stamt uit 2009. Deze handreiking gaat uit van de hinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van richtafstanden is het omgevingstype van belang. Er zijn voor milieuzonering drie omgevingstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Naast de wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer. Omgevingstype 'rustig buitengebied' is vergelijkbaar. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is er sprake van functiemenging en/of ligging nabij drukke wegen. De richtafstanden mogen bij 'gemengd gebied' met één stap verlaagd worden.

Tabel 2: Richtafstanden VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering", editie 2009

Milieucategorie	Richtafstand 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'	Richtafstand 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich detailhandel, 2 kerken, een tankstation en een wormenkwekerij. Het plangebied bevindt zich in het type 'rustig buitengebied' en dus mag de maximale richtafstand niet met één stap worden verlaagd. De resultaten van de milieuzonering zijn te vinden in tabel 3.



Tabel 3: Resultaten van de milieuzonering

Bestemming	Adres	Omschrijving (SBI-2008 code)	Cat.	VNG richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot plangebied
Maatschappelijk	Nieuwe Kerkstraat 75	Kerkgebouwen e.d. (9491)	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 0	165 m
Maatschappelijk	Schoolstraat 12	Kerkgebouwen e.d. (9491)	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 0	160 m
Bedrijf	Nieuwe Kerkstraat 87a	Benzineservicestation zonder LPG (473)	2	Geur: 30 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 10	97 m
Detailhandel	Schoolstraat 35	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	230 m
Detailhandel	Schoolstraat 30	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	225 m
Detailhandel	Schoolstraat 37	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	270 m
Agrarisch	Schoolstraat 21	Fokken en houden van overige dieren: maden, wormen e.d. (0149)	3.2	Geur: 100 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 10	51 m

Zoals te zien is in tabel 3, bevindt de wormenkwekerij aan Schoolstraat 21 zich dichterbij het plangebied dan de maximale richtafstand voor het aspect geur voorschrijft, respectievelijk 51 m in plaats van 100 m. Om deze reden is een onderbouwing voor het aspect geur noodzakelijk. De andere bestemmingen bevinden zich op een dermate grote afstand dat verdere onderbouwing niet noodzakelijk is.

Onderbouwing goed woon- en leefklimaat

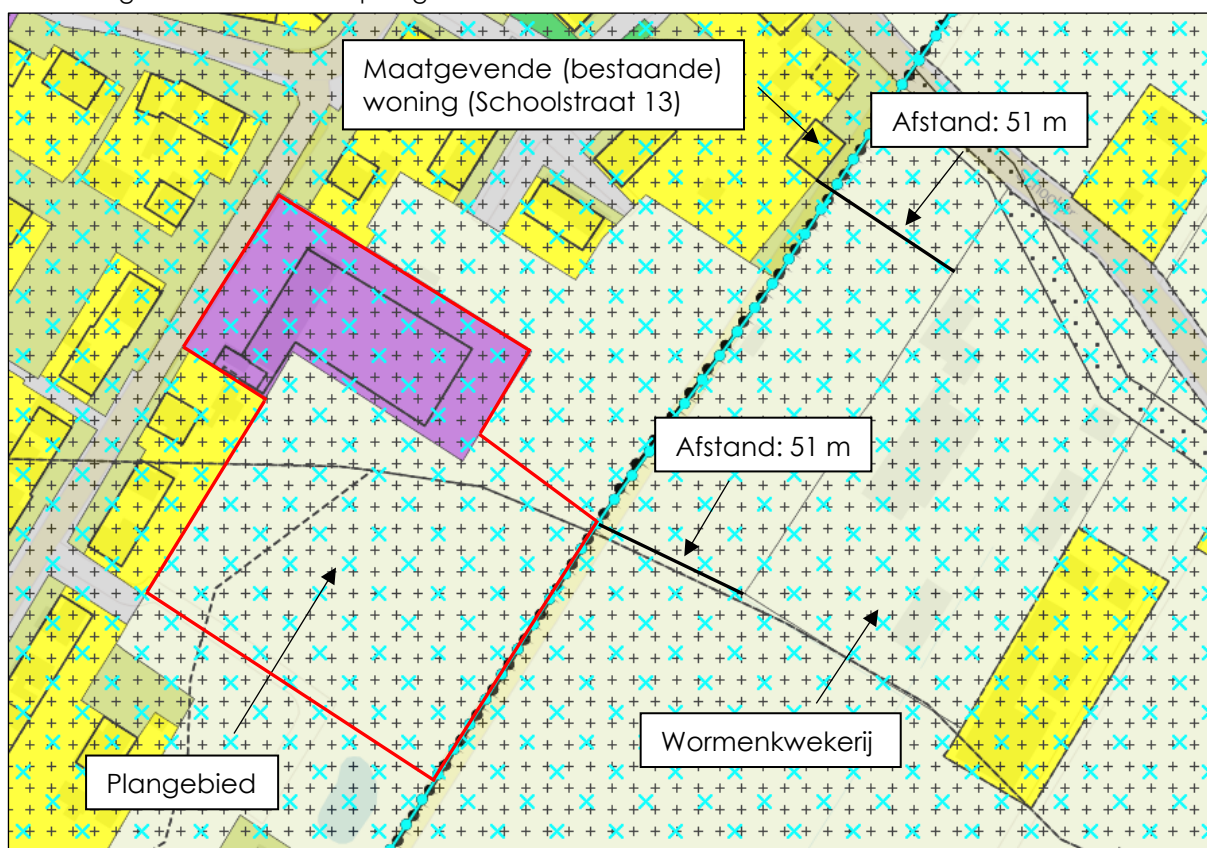
In de milieuvergunning van de Schoolstraat 21, d.d. 5 mei 2004, wordt in paragraaf 1.3 het voorkomen van geurhinder benoemd door te voldoen aan de streefwaarde. De streefwaarde komt overeen met een niveau waarbij geen hinder wordt ondervonden door de omgeving. Het wordt in het Nederlands milieurecht beschouwd als 'de optimale toestand zonder hinder'. Deze waarde geldt voor reeds bestaande woning (Schoolstraat 13) in de directe omgeving van de wormenkwekerij. De bestaande woning is daarmee maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.



Ten noorden van het plangebied bevinden zich woningen (geurgevoelige objecten) waarvan er één op 51 m afstand ligt ten opzichte van de bestemmingsvlakgrens van de wormenkwekerij. Aangezien het plangebied c.q. de geurgevoelige bestemmingen binnen het plangebied zich niet dichterbij bevinden dan de bestaande woning, kan op grond van de geldende vergunning gesteld worden dat binnen het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur is gewaarborgd.

Daarnaast zijn in de vergunning van het bedrijf aan de Schoolstraat 21 voorschriften toegevoegd, dat wanneer iemand een verzoek indient tot wijziging van de vergunning wegens overlast een geurnorm in de vergunning kan worden opgenomen. Tot op heden zijn er geen (geur)klachten bekend bij de gemeente Nijkerk.

Afbeelding 11: Afstanden tot plangebied



Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied, omdat de bestemmingen – met uitzondering van de wormenkwekerij – in de omgeving op een grotere afstand dan de benodigde richtafstand liggen. Ten aanzien van de wormenkwekerij kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd, omdat de woning in het noorden van het plangebied maatgevend is en deze zich op eenzelfde afstand tot het plangebied bevindt.



4.2 Geluid

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd in welke mate het geluid veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en/of gezoneerde industrieterreinen geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) mag belasten.

Op basis van de wet zijn voor de geluidgevoelige bestemmingen voorkeursgrenswaarden opgenomen waaraan in principe aan voldaan moet worden:

- wegverkeer 48 dB
- spoorwegverkeer 55 dB
- industrielawaai van gezoneerde industrieterreinen 50 dB(A)

Onderzoek

Nabij het plangebied liggen enkele relevante wegen, namelijk: de Schoolstraat, Jacob de Boerweg en de Nieuwe Kerkstraat.

Uit het akoestisch onderzoek, d.d. 28 juni 2018, blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van alle onderzochte wegen (ruim) lager is dan de voorkeurswaarde, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Om die reden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Omdat wordt voldaan aan de vereisten vanuit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid, vormt het aspect geluid geen belemmering voor het beoogde plan.

4.3 Bodem

Op basis van de Wet Bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit geldt dat bij een ruimtelijk plan bepaald moet worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Om die reden is het relevant om te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging.

Onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat er op het bedrijfsterrein verhoogde gehalten aan minerale olie boven de achtergrondwaarde is vastgesteld. De omvang hiervan wordt ingeschat op 24 m³. Het totale bodemvolume met minerale olie en vluchtige aromaten verontreinigd grondwater bedraagt circa 200 m³. In het grondwater zijn geen gehalten aangetoond boven de interventiewaarden. De vastgestelde verontreiniging betreft hiermee geen geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming.

De verontreiniging bevindt zich tussen de leegstaande bedrijfswoning en de Jacob de Boerweg. De verontreiniging heeft zich in geringe mate verspreid tot de openbare weg. Deze verontreiniging is direct te relateren aan de voormalige pomp-tank-installatie en is daarmee (grotendeels) ontstaan voor 1987. Dergelijke gevallen worden ook wel benoemd als 'historische



verontreinigingen' of 'oude gevallen'. Zoals aangegeven is er geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Een risicobeoordeling en bepaling van de spoedeisendheid van een eventuele sanering is niet noodzakelijk. De verontreiniging is niet saneringsplichtig.

Asbest in de grond

Tijdens het vooronderzoek naar asbest in de grond, is asbest aangetoond boven de interventiewaarde, waarbij de omvang is ingeschat op 20 m³. Tijdens het nader onderzoek is in de ophoopplaag geen asbest aangetoond boven de interventiewaarde. Dit duidt erop dat de ophoopplaag heterogeen verontreinigd is met asbest waarbij plaatselijk de interventiewaarde wordt overschreden. In totaal heeft de ophoopplaag een omvang van circa 72 m³, waarin plaatselijk asbest aanwezig is boven de interventiewaarde. Er is derhalve sprake van een geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming, ontstaan voor 1993.

In de huidige situatie zijn er geen risico's aan de bovengenoemde verontreinigingen verboden aangezien de locatie volledig verhard is met klinkers danwel beton. De verontreinigingen vormen echter wel een belemmering voor de voorgenomen herinrichting van de locatie met woningbouw. De verontreinigingen dienen dan ook voorafgaand aan de herontwikkeling te worden verwijderd.

Conclusie

De aangetroffen verontreinigingen moeten worden verwijderd voorafgaand aan de herontwikkeling. In het kader van de herinrichting/functiewijziging kan worden gestart met de verdere planvorming, aangezien dit een separaat proces is van vergunning/melding en sanering.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om:

- bedrijven die onder het Besluit risico's zware ongevallen vallen (Brzo);
- LPG/LNG-tankstations;
- opslagplaatsen (PGS);
- ammoniakkoel-/vriesinstallaties;
- spoorwegemplacements.

In het Bevi is opgenomen dat binnen de PR 10-6 contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan, voor beperkt kwetsbare objecten is dit een richtwaarde. Wanneer een ruimtelijk besluit wordt genomen binnen het invloedgebied van de risicobron dan dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de omgang met externe veiligheid rond buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals gas en brandbare vloeistoffen). De normen die door het Bevb worden gehanteerd zijn gelijkgesteld met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), zodat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR) gelijk zijn.



Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

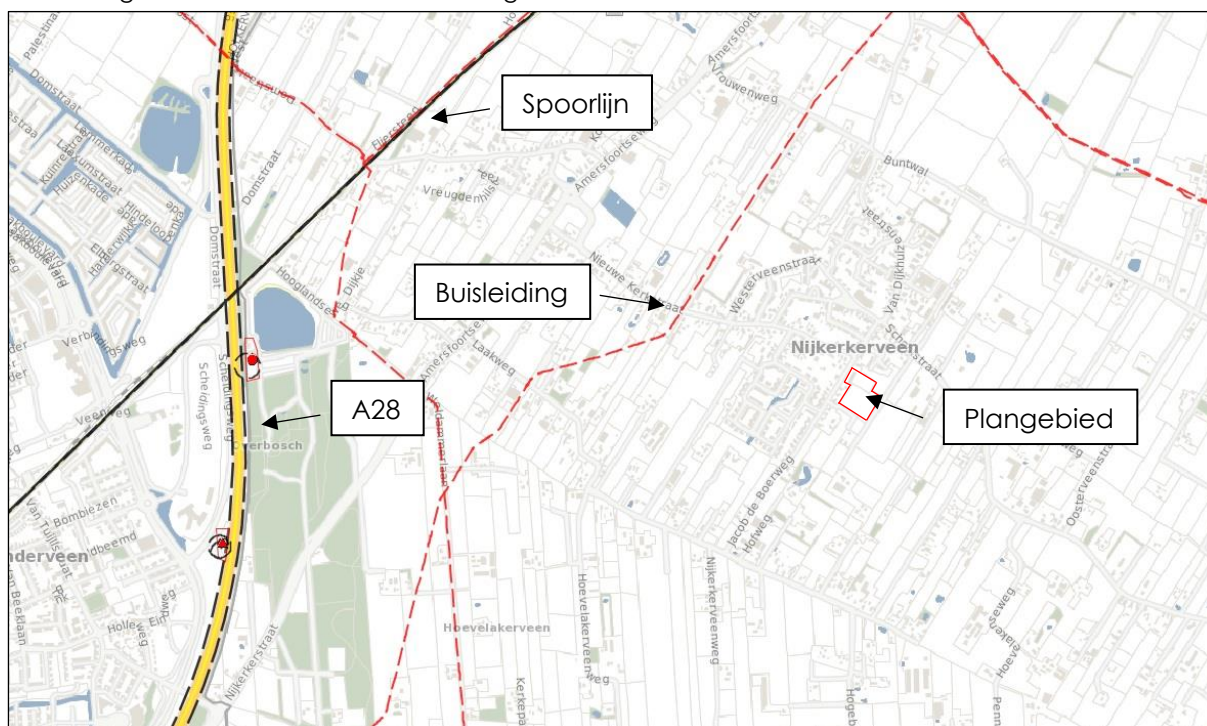
Het beleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, binnenvaart en spoorweg is opgenomen in het Bevt. Voor de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten) geldt het Basisnet. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Buiten 200 meter van de transportroute, of wanneer het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of de toename minder is dan 10%, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Een uitgebreide verantwoording is nodig wanneer sprake is van een toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Onderzoek

De risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn geïnventariseerd aan de hand van de Risicokaart Nederland, zie navolgende afbeelding.

Afbeelding 12: Risicobronnen externe veiligheid



Uit de risicokaart blijkt dat alle risicobronnen zich op een dermate verre afstand bevinden dat deze geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Ook het plaatsgebonden en groepsrisico wijzigt niet door de ontwikkeling.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Uit de risicokaart blijkt dat er zich geen inrichtingen, zoals bedoeld in Bevi, in de omgeving van het plangebied bevinden.



Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Ten westen van het plangebied ligt de aardgasbuisleiding A-510. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 914,00 mm en maximale werkdruk van 66,20 bar. Het invloedsgebied voor deze buisleiding bedraagt hiermee 430 meter. De buisleiding ligt op meer dan 550 meter en vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Ten westen van het plangebied ligt de rijksweg A28 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De A28 ligt op een afstand van circa 1900 meter. Daarnaast bevindt zich op circa 1600 meter een spoorlijn.

Conclusie

Er bevinden zich geen relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Regeling Niet In Betekenende Mate

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Binnen het plangebied worden 35 nieuwe woningen gerealiseerd. Met 35 nieuw te realiseren woningen, valt het bouwplan ruim binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, de realisatie van de woningen draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate.

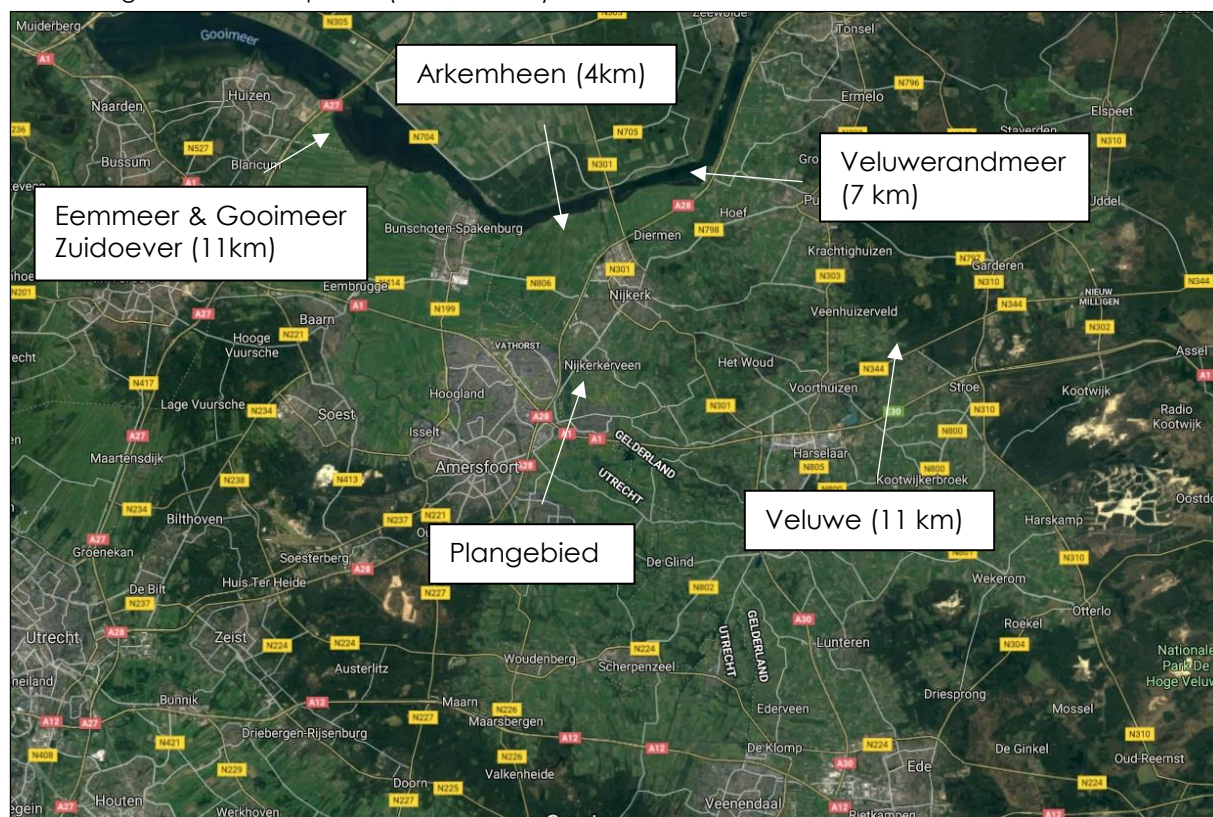
Stikstofdepositie

Voor het bepalen van de stikstofemissies van de beoogde woningen als stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving is een quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied, de Veluwe, zich op 11 km afstand van het plangebied bevindt. Deze afstand is dermate groot dat de woningen geen significante bijdrage aan stikstofdepositie in het natuurgebied is te verwachten. De emissie van stikstof die de woningen veroorzaken, vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Tevens bevinden zich andere, niet stikstofgevoelige, gebieden in de omgeving van het plangebied. Deze gebieden zijn: het Arkemheen op 4 km, het Veluwerandmeren op 7 km en het Eemmeer & Gooimeer Zuidoever op 11 km. In afbeelding 13 worden alle gebieden weergegeven.



Afbeelding 13: Stikstofdepositie (bron; AERIUS)



Conclusie

De beoogde ontwikkeling is Niet In Betekende Mate conform het Besluit NIBM. Daarnaast ligt het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied, de Veluwe, op een dermate grote afstand dat er geen significante bijdrage aan stikstofdepositie in het natuurgebied is te verwachten. Een PAS melding of een aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geurhinder

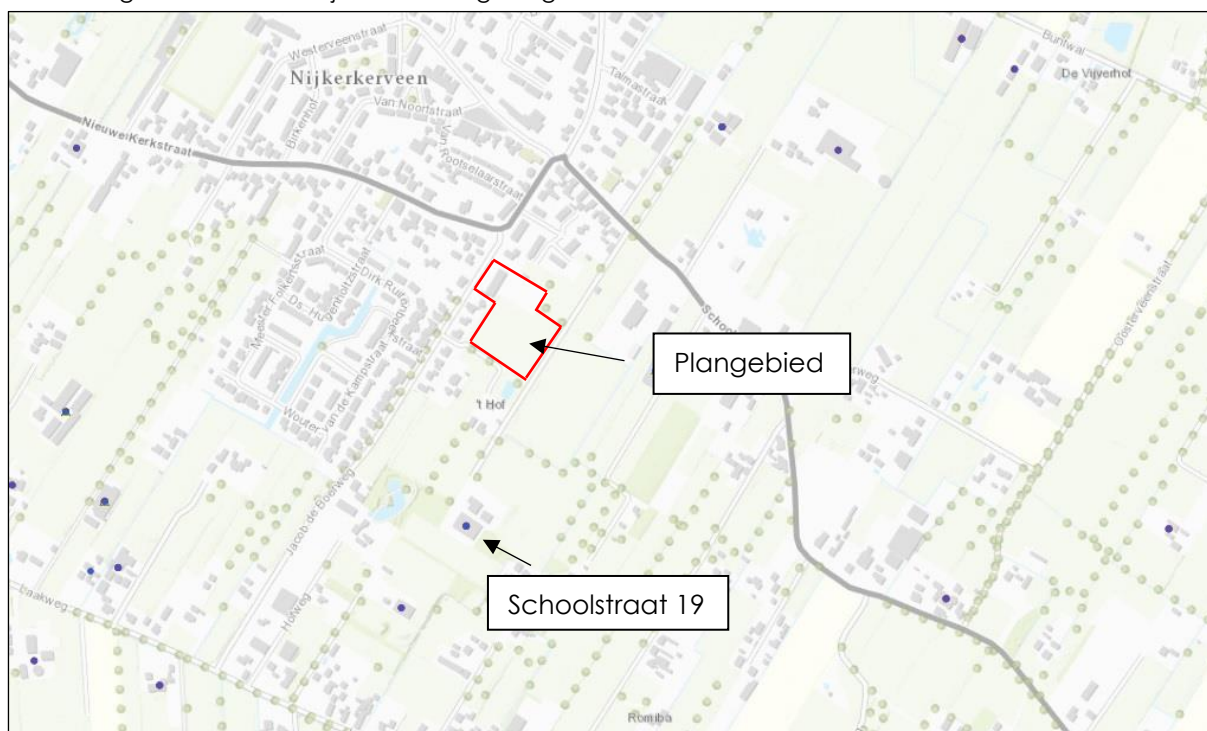
Tijdens een quickscan naar mogelijke geurhinder in de omgeving van het plangebied, is gebleken dat binnen een straal van ongeveer 500 meter zich 3 in bedrijf zijnde veehouderijen bevinden die mogelijk geurhinder kunnen veroorzaken.

De eerste veehouderij (Buntwal 7) hiervan heeft een dermate lage geuremissie (2.336 (OU/s)) dat deze geen invloed zal hebben op de beoogde ontwikkeling. Een andere veehouderij (Schoolstraat 20 en 20A) ligt ten noordoosten van het plangebied. Omdat er al woningen tussen deze veehouderij en het plangebied zijn gevestigd, is het niet aannemelijk dat de beoogde woningen relevante geurhinder zullen ondervinden.

De veehouderij aan de Schoolstraat 19 heeft echter een dermate hoge geuremissie (16.020 OU/s) dat deze wel invloed kan hebben op de beoogde ontwikkeling. Daarom dient de geurbelasting op het plan berekend en beoordeeld te worden. Hiervoor is een onderzoek naar de voorgrondbelasting gedaan.



Afbeelding 14: Veehouderijen in de omgeving



Onderzoek voorgrondbelasting

Als er sprake is van nieuwbouwplannen en/of herbestemming van een perceel in de omgeving van een veehouderij moet onderzocht worden of dit gerealiseerd kan worden. Dit opdat een goed woon- en verblijfsklimaat wordt gerealiseerd zonder dat de rechten van de veehouder in kwestie worden aangetast.

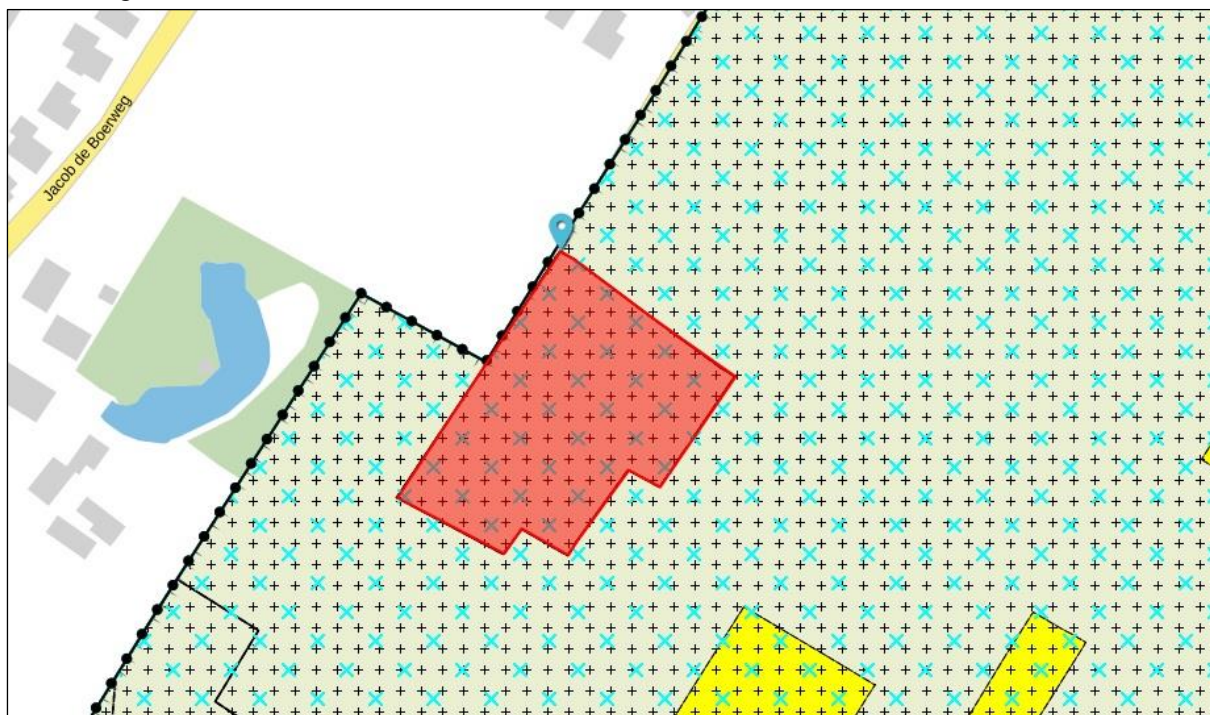
De belangenafweging voor de veehouder wordt gebaseerd op de voorgrondbelasting. Daarmee wordt de geurbelasting van die veehouderij bedoeld welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt. De voorgrondbelasting wordt berekend met behulp van het verspreidingsmodel V-Stacks gebied, KEMA, versie 2010.1.

Geur belastend object

Er wordt recht gedaan aan het belang van een veehouder door bij de berekening van de geurbelasting uit te gaan van de grens van het bouwvlak, zie afbeelding 15. Het staat de veehouder in principe vrij om binnen het bouwvlak stallen te verplaatsen c.q. vervangende nieuwbouw te plegen. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met bestaande omliggende woningen.



Afbeelding 15: Grens bouwvlak, Schoolstraat 19

*Geurgevoelig object*

De maximale geurhindersituatie is afgeleid uit de berekende geurconcentratie op leefniveau ter plaatse van de beoogde woningen. Voor het plangebied is bepaald wat het dichtstbijzijnde punt is waar de beoogde woningen komen. In tabel 4 zijn de brongegevens waarmee is gewerkt, weergegeven.

Tabel 4: Brongegevens

Nr.	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. Snelh.	E-Aanvraag
1	Woningen	192 780	468 133	6,0	6,0	0,50	4,0	16020

In tabel 5 is het rekenresultaat opgenomen. Daaruit blijkt dat er ter hoogte van de beoogde woningen een voorgrondbelasting te verwachten is van circa 0 ouE/m³.

Tabel 5: Geurgevoelige locatie

GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting (ouE/m ³)
Woningen	192 780	468 133	6,5	0

Geurhinderpercentage

Uit tabel B in bijlage 6 van de Handreiking Wgv is het geurhinderpercentage af te lezen dat op basis van de berekende voorgrond ter plaatse van de beoogde woningen te verwachten valt. Omdat er geen geurbelasting is, zijn er ook geen gehinderden. Dit komt overeen met, het in bijlage 7 van de Handreiking Wgv genoemde, zeer goede woon- en verblijfsklimaat.



Geurverordening gemeente Nijkerk

Op basis van de Verordening geurhinder en veehouderij 2012 van de gemeente Nijkerk geldt voor het plangebied een geurnorm van $6,5 \text{ ouE/m}^3$. In de verordening is aangegeven dat enkele delen van Nijkerkerveen niet kunnen worden benut, omdat de geurcontouren van $6,5 \text{ ouE/m}^3$ over dit gebied liggen. Uit gegevens van Omgevingsdienst De Vallei is gebleken dat een 'grote belaster' in de omgeving van het plangebied inmiddels is verdwenen. Hierdoor ligt het plangebied buiten de geurcontour en kan er binnen het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat worden gerealiseerd.

Conclusie

Er is geen geurbelasting berekend op de beoogde woningen binnen het plangebied en door Omgevingsdienst De Vallei is aangegeven dat, na het verdwijnen van een 'grote belaster' het plangebied buiten de geurcontour ligt. Binnen het plangebied kan een goed woon- en verblijfsklimaat worden gerealiseerd. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Het wettelijk kader voor natuurbescherming is per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Natuurbescherming is onder de Wnb op te delen in gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden), soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De bescherming van Nationaal natuurnetwerk (NNN) is vastgelegd in de Barro.

Ecologisch onderzoek

Op 6 juni 2016 is er een quickscan naar flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat er ten aanzien van broedvogels, grondgebonden zoogdieren en amfibieën rekening moet worden gehouden tijdens de bouwwerkzaamheden. Daarnaast dient er tijdig duidelijk te zijn of een vliegroute van een vleermuizensoort aanwezig is.

Op 31 oktober 2017 heeft er een actualisatie van het onderzoek, naar aanleiding van het nieuwe plan, plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat het plan op dermate wijze gewijzigd is, dat een potentiële vliegroute voor vleermuizen niet wordt verstoord. Aanvullend onderzoek naar deze soort is dus niet noodzakelijk. Indien er in de bouwfase op wordt toegezien dat er gedurende het actieve seizoen van vleermuizen (maart – november) geen felle verlichting wordt toegepast op de bomenrijen, dan is verstoring eveneens uit te sluiten.

Ten aanzien van de broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Voor de grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt tenslotte een algemene zorgplicht voor de algemene soorten. Hierdoor moet er voldoende zorg worden gedragen voor de aanwezige individuen en moet het doden van individuen zoveel mogelijk worden voorkomen.

Teneinde te voorzien in een integraal en actueel ecologisch onderzoek is, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, opnieuw ecologisch onderzoek verricht met als titel 'Actualisatie Quickscan Flora en Fauna, Jacob de Boerweg 4 te Nijkerkerveen', d.d. 26 september 2019. Dit onderzoek is aan de toelichting toegevoegd als bijlage 7a. Net als de oorspronkelijk bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde rapportages inzake ecologie gaat de rapportage in op de vraag of in het plangebied planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig



zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Uit het geactualiseerd rapport blijkt dat de ontwikkeling mogelijk een aantasting van het leefgebied van de steenuil tot gevolg heeft. Hiervoor is een nader onderzoek nodig in de periode februari tot april, wat vervolgens begin 2020 is uitgevoerd. De rapportage van het steenuil onderzoek is opgenomen als bijlage 7b bij deze toelichting.

Uit het steenuilenonderzoek is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied leidt tot een afname van 1 hectare leefgebied van steenuilen, dit is circa 10% van het totale territorium. Om de functionaliteit van het territorium te behouden, en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen, is het treffen van maatregelen noodzakelijk. De maatregelen die worden getroffen, zijn vervolgens uitgewerkt in een zogeheten mitigatieplan (d.d.10 juni 2020). Bijlage 7c bij deze toelichting. Dit mitigatieplan toont aan dat met de te nemen maatregelen de steenuil voldoende wordt beschermd en het plan ook wat betreft dit onderdeel uitvoerbaar is.

Stikstofdepositie

Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden zijn stikstofdepositieberekeningen zijn uitgevoerd. Hierin zijn de stikstofemissies voor de beoogde situatie opgenomen. De beoogde situatie bestaat uit de aanlegfase- en de gebruiksfase. Daarbij bestaat de aanlegfase uit een sloop- en bouwfase.

De stikstofemissies tijdens de aanlegfase ontstaan door de inzet van dieselwerktuigen en de aan- en afvoer van personeel en materieel. De exacte doorlooptijd van het project is ten tijde van het bestemmingsplan nog niet bekend maar zal niet meer dan een jaar in beslag nemen. Voor de berekeningen is om die reden worstcase uitgegaan van 2021.

Voor de woningen is in de berekening niet uitgegaan van het optreden van gebouw gebonden stikstofemissies, omdat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn. Hierdoor worden woningen elektrisch verwarmd en wordt er elektrisch gekookt. Dit betekent dat er geen brandstoffen worden gebruikt. Voor de gebruiksfase blijft enkel gemotoriseerd bestemmingsverkeer over.

Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat er voor zowel de aanlegfase en de gebruiksfase geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling. De berekening is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting.

Conclusie

Aanvullend onderzoek is naar aanleiding van het onderzoek van september 2019 is noodzakelijk gebleken. In 2020 is daarom aanvullend onderzoek gedaan naar het voorkomen van steenuilen. Uit het onderzoek is gebleken dat er mogelijke aantasting van het leefgebied van de steenuil kan ontstaan. Daarom is een mitigatieplan vastgesteld, om de effecten te compenseren. Om te bepalen of er sprake is van stikstofdepositie op nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is een Aerijs-berekening uitgevoerd. Uit die berekening blijkt dat er geen depositie is hoger dan 0,00 mol/jaar. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.8 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Het voornemen is om ter plaatse 6 twee-onder-een kapwoningen, 8 hoekwoningen en 21 tussenwoningen te realiseren. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een worstcase scenario, wat betekent dat is gerekend met een gemiddelde woning. De ontsluiting van het plangebied geschiedt op de Jacob de Boerweg.

Op basis van de rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren' van CROW is bepaald wat de verkeersgeneratie van het plan is. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Hoofdgroep: Wonen
- Type: Gemiddelde woning (worstcase)
- Gemeente: Nijkerk
- Ligging in gemeente: Rest bebouwde kom

Uit de CROW rekentool blijkt dat er op basis van een worstcase scenario met de realisatie van 35 woningen een verkeersgeneratie ontstaat van 190 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag. Gezien de ligging van het plangebied aan de rand van Nijkerkerveen en de ontsluiting aan de Jacob de Boerweg, worden geen verkeersproblemen voorzien. In vergelijking met de huidige bedrijfsactiviteiten in het plangebied is de verwachting dat voor de Jacob de Boerweg het aantal verkeersbewegingen geen probleem vormt. Alle invoergegevens zijn te vinden in bijlage 9.

Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen van de gemeente Nijkerk (2014) dienen binnen het plangebied 61 parkeerplaatsen te worden voorzien. Het plangebied bevindt zich in de overige dorpskernen en is dus 'matig stedelijk' en vormt de 'rest bebouwde kom'.

Tabel 6: Parkeernormen

Type woningen	Aantal	Norm	Totaal
Twee-onder-een kap	6	1,9	11,4
Hoekwoningen	8	1,7	13,6
Tussenwoningen	21	1,7	35,7
Totaal (afgerond)			61

In het voorgestelde plan worden 63 parkeerplaatsen beoogd. Deze bevinden zich in twee parkeerkoffers en in en langs de weg rondom het hof. Aan de parkeernorm wordt om die reden voldaan.

Conclusie

Het aspect verkeer- en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, omdat er wordt voldaan aan de parkeernormering van de gemeente Nijkerk.



4.9 Cultuurhistorie

Het Verdrag van Malta (Valletta) heeft bepaald dat overheden verplicht zijn om bij ruimtelijke ingrepen het archeologisch erfgoed te beschermen. In Nederland is deze archeologische bescherming opgenomen in de Monumentenwet en de Wet op archeologische monumentenzorg. Wanneer er grondwerkzaamheden plaatsvinden dan dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Archeologie

Omdat er uit de archeologische waarden- en verwachtingskaart was gebleken dat er archeologische resten te verwachten waren, is archeologisch onderzoek verricht.

Uit archeologisch onderzoek van februari 2018 is gebleken dat er geen archeologische resten in het gebied voorkomen. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het plangebied toch nog resten voorkomen. Rekening moet worden gehouden met de plicht om archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Monumenten

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten te vinden.

Conclusie

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische vondsten in het plangebied voorkomen. Ook zijn er geen monumenten te vinden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Water

Algemeen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding; het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. Ten behoeve van de planontwikkeling voor onderhavige herontwikkeling is het aspect water nauwkeurig verkend.

Toetsing plangebied

Bij de woningen zal het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en van de wegen, worden afgekoppeld en ter plaatse worden geborgen en geïnfiltreerd in de hemelwaterberging in het oosten van het plan.

Om een zo groen mogelijk karakter te kunnen waarborgen, is de hoeveelheid verharding binnen het plan geminimaliseerd.



Samenwerking Waterschap

Ten aanzien van de procesgang hebben er enkele gesprekken met het waterschap en de gemeente plaatsgevonden. In het eerste gesprek zijn de uitgangspunten van het toekomstige watersysteem besproken. In de latere gesprekken is de nadruk gelegd op de afwatering van het plangebied en haar omgeving.

Uit gesprekken met omwonenden en tijdens de inventarisatie van de waterproblematiek in de gehele gemeente Nijkerk is naar voren gekomen dat de afwatering een belangrijk aspect is voor het slagen van de ontwikkeling. Om die reden is het Waterschap tijdens de inloopbijeenkomst met omwonenden in gesprek gegaan en de omgang met water in het plangebied is verantwoord in de watertoets.

Op 13 september 2018 heeft de initiatiefnemer een positieve reactie van het Waterschap Vallei en Veluwe ontvangen, waarin wordt aangegeven dat het waterschap achter de inrichting en de genomen maatregelen staat. Het waterschap zal als waterbeheerder zorg dragen voor het optimaal functioneren van het watersysteem.

In 2020 heeft het Waterschap in samenspraak met de gemeente en omwonenden een start gemaakt met het verbeteren van de waterhuishouding rondom het plangebied, los van hetgeen in het plangebied wordt opgelost als gevolg van hetgeen beschreven is in de watertoets. Hiermee wordt duidelijk dat in samenhang met de ontwikkeling van het plan wordt gewerkt aan een verbetering van het bestaande watersysteem in de omgeving van het plangebied.

Tijdens de planontwikkeling is met het Waterschap Vallei en Veluwe intensief overleg gevoerd, dit heeft geleid tot een nadere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan.

De volledige watertoets is als bijlage 2 opgenomen. Het waterhuishoudkundig plan is als bijlage 2a bij de toelichting worden gevoegd.

Conclusie

Het plan voorziet in nieuwbouw binnen een bestaand (deels) onbebouwd gebied. Voor de afvoer van het hemelwater wordt gebruik gemaakt van nog te realiseren oppervlaktewater aan de zuidkant van het plangebied en een nieuw aan te leggen watergang. Eén en ander uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan.

Met de inachtneming van bovengenoemde zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het plan.

4.11 M.e.r.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Er is sprake van een planmerplicht, projectmerplicht of mer-beoordelingsplicht wanneer het te realiseren project wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Daarnaast dient ook bij activiteiten onder de drempelwaarden uit onderdeel D getoetst te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. De voorgenomen activiteiten binnen het plangebied vallen onder de volgende categorie van het Besluit m.e.r.:



Tabel 7: Mer

Categorie	Activiteiten	Drempelwaarde
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject	2.000 woningen

De genoemde drempelwaarde bij deze activiteit bedraagt 2.000 of meer. De toename in woningen van de voorgenomen activiteit blijft met een aantal van 35 ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D. Echter, voor de activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, dient alsnog nagegaan te worden of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Behandeld dienen te worden de 'kenmerken van het project', 'locatie van het project' en 'soort en kenmerken van het potentiële effect'. Uit de uiteenzetting van voorgaande milieuparagrafen blijkt dat beoogde ontwikkeling geen onderdelen bevat die in hoge mate bijdragen aan de aspecten cumulatie met andere projecten, de locatie van het plan, verontreiniging- en hinder, risico's van zware ongevallen en risico's voor de menselijke gezondheid. Aspecten die voorgaand niet zijn behandeld, worden nader toegelicht.

Kenmerken van het project

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de realisatie zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.

De productie van afvalstoffen

Het ontstaan van afval tijdens de bouw is tevens vanzelfsprekend. Dit is op elke slooplocatie het geval.

Verontreiniging en hinder (geur, energie en verwerking van afvalstoffen)

Er vinden bij de voorgenomen activiteit geen geur veroorzakende werkzaamheden plaats. Tijdens de bouw wordt vanzelfsprekend energie gebruikt, dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De afvalstoffen worden zo veel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd. Afvoer geschiedt door een erkende inzamelaar.

Locatie van het project

Relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen wordt verstaan alle van nature aanwezige stoffen die van economisch nut kunnen zijn (zoals zoet water, delfstoffen, bos als houtleverancier). Voor zover natuurlijke hulpbronnen aanwezig zijn, worden deze niet aangesproken of beïnvloed door de voorgenomen activiteiten.

Soort en kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect

De mogelijke effecten betreffen de aspecten geluid en verkeer. Deze zijn lokaal van aard, er is geen sprake van getroffen bevolking.

Grensoverschrijdend karakter van het effect



Gezien de ligging van het plangebied en de effectafstanden is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.

Naar aanleiding van voorgaande milieuparagrafen en de uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat voor dit bestemmingplan een mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure niet noodzakelijk is conform het Besluit m.e.r..



5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente en WSN sluiten een anterieure overeenkomst om afspraken ingeval van eventuele onkosten vast te leggen. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met het bepaalde in 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan bekend gemaakt en toegezonden aan de onderstaande instanties. De reacties van de vooroverleginstanties zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Met het Waterschap Vallei en Veluwe is overleg gevoerd bij het voorbereiden van de plannen voor de Jacob de Boerweg. Dit heeft geresulteerd in de watertoets zoals deze is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. De belangen van provincie, danwel Rijk zijn niet in het geding.

Informatiebijeenkomst

Om omwonenden in een vroegtijdig stadium op de hoogte te brengen van het voorgenomen plan heeft op 17 april 2018 een algemene inloopbijeenkomst plaatsgevonden in Nijkerkerveen. Op de inloopbijeenkomst zijn impressies getoond van de beoogde nieuwbouw. Omwonenden konden hun vragen stellen en opmerkingen plaatsen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 juni 2019 tot en met 7 augustus 2019 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden op het plan gereageerd door middel van het indienen van een zienswijze. Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt in deze paragraaf het planproces toegelicht.

Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Van deze vijf zienswijzen zijn er twee ingetrokken als gevolg van nader overleg tussen de indiener, initiatiefnemer WSN, de gemeente en het Waterschap Vallei en Veluwe. Er resteren nog drie zienswijzen, namelijk van bewoners van de volgende adressen:

1. Jacob de Boerweg 6, Nijkerkerveen
2. Jacob de Boerweg 8, Nijkerkerveen
3. Jacob de Boerweg 10, Nijkerkerveen

In de nota van zienswijzen en planaanpassingen (bijlage 11) worden de ingediende zienswijzen samengevat en de reactie van de gemeente daarop weergegeven. De ingediende



zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het plan en de daarbij behorende documenten. Het betreft de volgende wijzigingen:

Aanpassingen in de Toelichting

- *Paragraaf 3.2.* In deze paragraaf zal een verwijzing worden gemaakt naar het meest recente provinciaal beleid, provinciale bevolkingscijfers en regionaal overeengekomen afspraken omtrent woningbouwprogrammering.
- *Paragraaf 3.3.* In deze paragraaf zal worden aangepast dat inmiddels is voorzien in het vaststellen van de Woonvisie 2020+ en dat onderhavig plan aansluit bij de ambities van deze woonvisie.
- *Paragraaf 4.7* In deze paragraaf zal worden ingegaan op de uitgevoerde (deels geactualiseerde) ecologisch onderzoeken. De onderzoeken zelf zullen als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. In paragraaf 4.7 zal ook nader worden ingegaan op het uitgevoerd onderzoek naar de stikstofdepositie die samenhangt met de woningbouwontwikkeling. Zowel in de aanleg- als gebruiksfase is er geen sprake van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Het betreffend onderzoek zelf zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Aanpassingen in de Regels:

- Niet van toepassing.

Aanpassingen op de Plankaart/Verbeelding:

- Niet van toepassing.

Ambtshalve aanpassingen

Aanpassingen in de Toelichting:

- *Paragraaf 4.10* In deze paragraaf zal nader worden ingegaan op de met het Waterschap Vallei en Veluwe gehouden overleg en de nadere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. Het waterhuishoudkundig plan zelf zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Een gewijzigde watertoets zal de oorspronkelijke watertoets bij de toelichting van het bestemmingsplan vervangen.
- *Paragraaf 5.2.* In deze paragraaf zal het nader verloop van de bestemmingsplanprocedure en de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan worden toegelicht.

Aanpassingen in de Regels:

- In artikel 3.1 (Groen, bestemmingsomschrijving) worden de functies als genoemd onder sub b, c, f en g geschrapt.
- In artikel 3.2 (Groen, bouwregels) wordt toegevoegd dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht, doch met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.

Aanpassingen op de Plankaart/Verbeelding:

- Niet van toepassing.



6. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De wijze waarop de regeling juridisch is vormgegeven, wordt bepaald door de Wro en het Bro.

De juridische regeling wordt vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding wordt de bestemming vastgelegd en in de regels per bestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De verbeelding en regels zijn opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van wat in het bestemmingsplan wordt geregeld en om de uitleg daarvan.

6.2 Samenstelling regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6.3 Toelichting bestemmingen

Groen

De bestemming 'Groen' is toegekend aan alle gronden waarop groen-, parkeer-, en nutsvoorzieningen mogelijk zijn. Tevens zijn de gronden bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tuin

Ter plaatse van de twee-onder-een-kapwoningen aan de Jacob de Boerweg is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hierdoor wordt de afstand tot de rooilijn van de Jacob de Boerweg geborgd.

Verkeer

De in het plangebied aanwezige openbare wegen zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming is gericht op verplaatsing ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Binnen deze bestemming is ook ruimte voor nuts- en parkeervoorzieningen, groen en water.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan alle gronden waarop één of meer woningen mogelijk zijn. Op de verbeelding heeft niet elke woning afzonderlijk een bestemmingsvlak, noch is



voor elke woning afzonderlijk een bouwvlak aangewezen. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten. Binnen deze bestemmingsvlakken is voor alle woningen tezamen één bouwvlak aangewezen.

Waarde – Archeologie

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Een dubbelbestemming regelt het bijzondere belang, dat eerst afgewogen moet worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast.