

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022

Toelichting, regels en analoge verbeelding

30 augustus 2022

Kenmerk 0267-39-T02
Projectnummer 0267-39

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Nijkerk I	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherzienting (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid'	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	12
2.3.	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	12
2.3.2.	Koersdocument Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040	14
2.3.3.	Welstandsnota 2014	15
2.3.4.	Woonvisie 2020+	16
2.3.5.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	17
2.3.6.	Archeologische beleidskaart	18
2.3.7.	Beleidsregel "Aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	19
2.3.8.	Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk	19
3.	Planbeschrijving	21
3.1.	Geschiedenis	21
3.2.	Bestaande situatie	22
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	23
3.3.1.	Algemeen	23
3.3.2.	Bebouwingsstructuur	26
3.3.3.	Verkeersstructuur	26
3.3.4.	Groen- en waterstructuur	27
3.3.5.	Duurzaam bouwen	27
3.4.	Programmatie beschrijving van het plan	31
3.5.	Beeldkwaliteit	32
4.	Randvoorwaarden	34
4.1.	Waterhuishouding	34

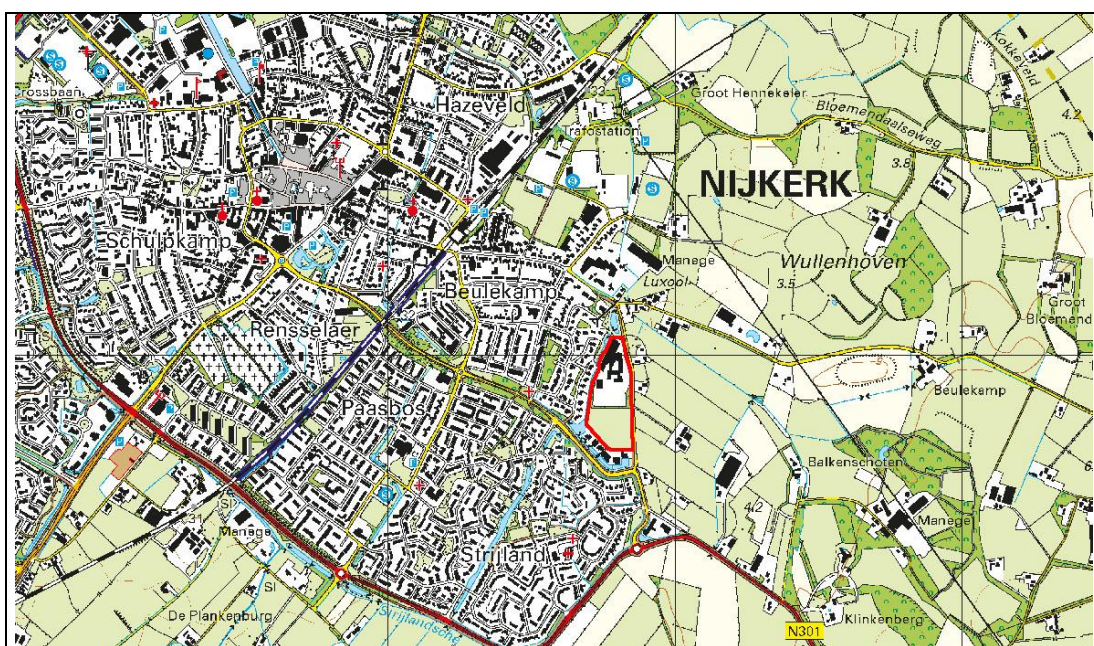
4.1.1.	Algemeen	34
4.1.2.	Bodemsituatie	34
4.1.3.	Toename verhard oppervlak	35
4.1.4.	Waterberging	35
4.2.	Milieuaspecten	36
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	36
4.2.2.	Geurhinder	37
4.2.3.	Geluid	41
4.2.4.	Bodem	42
4.2.5.	Externe veiligheid	44
4.2.6.	Luchtkwaliteit	46
4.3.	Ecologie	46
4.4.	Verkeer en parkeren	49
4.4.1.	Autoverkeer	49
4.4.2.	Parkeren	51
4.5.	Archeologie en monumenten	52
4.5.1.	Archeologie	52
4.5.2.	Monumenten	55
4.6.	Niet gesprongen explosieven	55
4.7.	Vormvrije mer-beoordeling	56
5.	Verklaring van de regels	59
5.1.	Algemeen	59
5.2.	Bestemmingsplan	59
5.3.	Plansystematiek	59
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	60
6.	Uitvoerbaarheid	64
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	64
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaren van het pand aan de Oude Barneveldseweg 65, waar het VEV Examen centrum was gevestigd, en die van de gronden ten zuiden daarvan hebben vanaf 2018 de herontwikkeling van deze locatie in gang gezet door middel van een globale ruimtelijke visie, die in samenwerking met de gemeente Nijkerk is vervaardigd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling en realisering van ruim 160 woningen. Daarnaast zijn de bestaande vestiging van het Kindcentrum Villa Knots in het plangebied opgenomen en is de kantoorbestemming van het perceel Oude Barneveldseweg 85 en Paasbosweg 10-12 verruimd. Het is een flexibel bestemmingsplan, dat een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van het plangebied. De planopzet voor het nieuwe woongebied is daarbij niet gedetailleerd vastgelegd.

1.2. Ligging plangebied

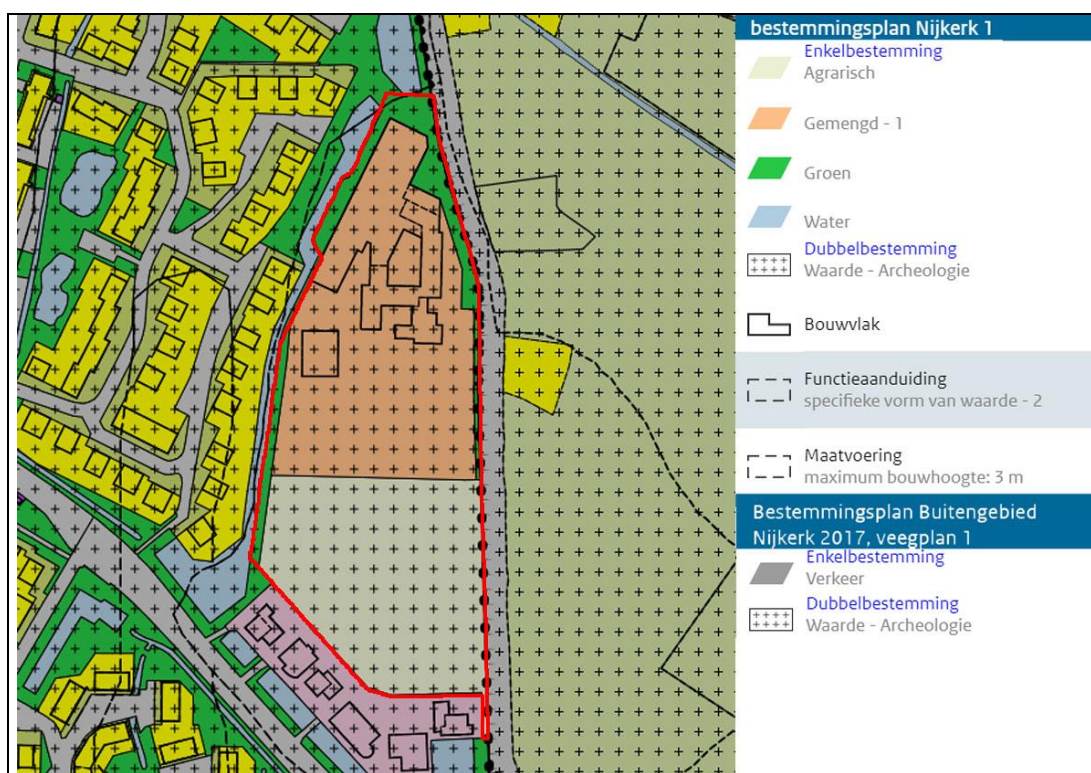
Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van de bebouwde kom van Nijkerk. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de watergang achter de woningen aan de Hazelaarshof, aan de zuidzijde door woon-werk kavels aan de Paasbosweg, aan de oostzijde door de Oude Barneveldseweg en aan de noordzijde door een vijverpartij.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Nijkerk I

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan Nijkerk I, dat op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het noordelijk plandeel heeft grotendeels de bestemming "Gemengd - 1". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en sportief-recreatieve voorzieningen, met daarbij behorende ondergeschikte horeca. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de bestemming "Agrarisch". Verder hebben de gronden de bestemmingen "Groen" en "Water".

Afbeelding 2: Fragment verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is in vrijwel het gehele plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 250 m² en 0,4 meter. Aan de noordzijde van het plangebied is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' aangegeven. Bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 meter dient hier archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op grond van deze dubbelbestemming dient ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwplan archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In paragraaf 4.5.1 wordt er nader op dit onderzoek en de resultaten in gegaan.

Het geldende bestemmingsplan maakt het bouwen van de woningen niet mogelijk waardoor aanpassing van het planologische regime nodig is om de woonwijk met de noodzakelijke voorzieningen mogelijk te maken.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

Het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn is vastgesteld op 24 september 2020. Deze parapluherziening bevat regels over het splitsen van woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) en een uniforme definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' en een aantal daarmee samenhangende begrippen.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid'

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhooggaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek op de transformatie van een bedrijfsperceel naar woningbouw. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor de woningbouwontwikkeling aan de Oude Barneveldseweg in Nijkerk. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Veluwe zijn in de watertoets meegenomen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar

heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs-categorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio Foodvalley. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio Foodvalley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio Foodvalley voor de periode 2017-

2027¹. Daarnaast hebben de gemeenten uit de Regio Foodvalley een inventarisatie uitgevoerd van de plancapaciteit². De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de provincie Gelderland en van de 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 Primos2019³. 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 geboortsaldo 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.

¹ Regio Foodvalley, Regionale woonagenda Foodvalley, Uitvoeringsplan 2018-2021, Wageningen, 18 januari 2018

² Stec Groep, Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley, 18.441, Arnhem, januari 2020

³ Provincie Gelderland, Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019, Arnhem, 17 december 2019

De Regio Foodvalley heeft inmiddels ook het Regionaal Actieprogramma Wonen regio Foodvalley 2021-2024 (september 2021) opgesteld. Het doel van dit actieprogramma is om de woonopgave in de Regio Foodvalley af te stemmen en te sturen. De kracht van het actieprogramma is dat er strategisch wordt nagedacht en keuzes worden gemaakt over programmalijnen die prioritair zijn voor de kwantiteit en kwaliteit voor de langere termijn. Hiertoe voert de regio een gecoördineerde woningmarktstrategie, om kwantitatief en kwalitatief de schaa sprong in de woonopgaves te kunnen maken. De woningmarktstrategie splitst zich uit in drie programmalijnen:

- stimuleren (betaalbare) woningbouw met aandacht voor toekomstige woonkwaliteit en behoefte;
- verkennen hoe de regio kwetsbare en bijzondere doelgroepen regionaal afgestemd kan huisvesten;
- verduurzaming van met name de bestaande woningvoorraad en een impuls geven aan de leefomgeving.

Afbeelding 3: Verhuisbewegingen van en naar Nijkerk 2013-2016.



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. Een belangrijke constatering in deze visie is de uitkomst dat 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 afbeelding 3, waarin de verhuisbewegingen naar Nijkerk vanuit omliggende gemeenten, maar ook vanuit de randstad zijn weergegeven, blijkt dat de overloop ook nu al aanwezig is. Duidelijk is dat de verhuisbeweging voornamelijk plaatsvindt vanuit de gemeenten Utrecht, Amersfoort, Barneveld en Putten.
- Het ministerie van BZK, negen gemeenten uit de regio Amersfoort, provincies Gelderland en Utrecht en de regionale woningcorporaties hebben de Woondeal Regio Amersfoort afgesloten (ondertekening 14 juli 2021). Hierin zijn afspraken gemaakt om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Amersfoort. Tot 2030 werken partijen aan de realisatie van 23.000 woningen. De woondeal moet er voor zorgen dat het functioneren van de woningmarkt in de regio Amersfoort structureel verbetert. Ook moeten er sneller (betaalbare) woningen worden gebouwd met oog voor circulariteit, groen en duurzaamheid. Verder wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid. Zo is de woondeal niet alleen een voordeel op het niveau van de regio, het is goed voor elke individuele gemeente. Naast de versnelling in de woningbouw is de woondeal een erkenning van het Rijk dat de woonopgave van de regio Amersfoort van nationaal belang is. ondertekend.

Gemaakte afspraken

De regio Foodvalley heeft voor de periode 2017-2027 kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Op basis van de Gelderse Prognose 2016, de Primos 2016, de ontwikkelingen in de Foodvalley en de berekende overloop vanuit Amersfoort kwam Stec uit op een indicatieve woningvraag voor Nijkerk van tussen de 1.750 en 2.140 woningen. Dit zijn gemiddeld 200 woningen per jaar. Op basis van het onderzoek van Stec hebben de gemeenten in de Regio Foodvalley kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het uitvoeringsplan van de Regionale woonagenda 2.0.

Abbeelding 4: Kwantitatieve woningbouw 2017-2027 (Bron: Uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0, Regio Foodvalley).

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
	Bandbreedte							
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.045	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhemen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	2.740	2.465	2.740	3.015	+
Wageningen	945	1.295	900	-30	1.165	1.295	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.365	15.155	16.335	+ 830

Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015 & 2017), Primos/ABF Research (2016). Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen. *Deze aantallen staan los van sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats.

De verwachte woningbouwopgave per gemeente is door de regio Foodvalley samen met het uitvoeringsplan regionale Woonagenda 2.0 aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. In de brief van 16 maart 2018 bevestigt de provincie dat de kwantitatieve opgave tot en met 2027 13.300 woningen (voor het Gelderse deel) bedraagt en dat zij instemt met de voorgestelde binnen-regionale verdeling.

Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley

In 2017, 2018 en 2019 zijn in de regio Foodvalley circa 2.500 nieuwe woningen per jaar opgeleverd. Dit is ongeveer dubbel zo veel als het langjarig gemiddelde van 1.250 woningen in de regio. In alle gemeenten is meer gebouwd dan gepland. Dit komt voort uit de grote druk vanuit de eigen gemeente en daarnaast is er sprake van regionale en bovenregionale instroom. Deze instroom heeft effecten op de toegankelijkheid van de sociale huursector en het middensegment, en leidt mogelijk tot verdringing en oplopende woningprijzen in de koopwoningmarkt. Alle gemeenten verwachten dat de regionale programmering (woningbouwafspraken 2017-2029 uit het uitvoeringsplan Woonagenda 2018-2021) te krap is. Daarom is een inventarisatie van potentiële bouwcapaciteit uitgevoerd. Het doel van deze inventarisatie is te werken aan een gezonde pijplijn aan nieuwe plannen op middellange en lange termijn (2019-2027). De situatie dat landelijk sprake is van een hoge marktdruk, in combinatie met de economische groei in Foodvalley, maakt dat de regiogemeenten zich genoodzaakt voelen om meer woningen te realiseren. Om zo de toegankelijkheid van woningen voor alle inwoners blijvend te kunnen faciliteren. Nijkerk kiest er daarom voor om, passend bij de maat en de schaal van de gemeente, de woningbouw te verhogen van 200 naar 250 woningen per jaar. De regio Foodvalley heeft dit document op 30 januari 2020 vastgesteld.

Van regionale afspraken naar verantwoording van een lokale opgave

Woningbouw aan de Oude Barneveldseweg is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningopgave te kunnen voorzien. De locatie is overigens opgenomen in het overzicht met ontwikkelingslocaties zoals deze met de gemeenteraad is besproken in zijn vergadering van 21 februari 2019 bij het onderwerp "Woningbouwprogrammering en Woonvisie 2019". De locatie is daarbij genoemd als één van de woningbouwontwikkelingen die er bijdraagt aan een continue toevoeging van substantiële aantallen nieuwbouwwoningen.

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, op basis van de regionale afspraken en gemeentelijke woonvisie, uitgegaan van een woningbehoefte van 250 woningen per jaar.

De woningbehoefte in de Gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd op verschillende nieuwbouwlocaties, waarbij de ontwikkeling van de locatie Doornsteeg in Nijkerk (totaal 1200 woningen) de grootste in omvang is. Daarnaast wordt op diverse andere locaties voorzien in een minder grote bouwplannen, zoals het Spaanse Leger (325 woningen), in Woonpark Hoevelaken (zo'n 150 woningen) en in de nieuwbouw van Nijkerkerveen (enkele honderden woningen).

De totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) voor de periode tot en met 2030 voor de Gemeente Nijkerk bedraagt momenteel zo'n 3.000 woningen, waarbij de ervaring leert dat er om diverse redenen sprake zal zijn van een beperkte mate van planvertraging en uitval (circa 10-20% over een periode van 10 jaar). Derhalve is het niet onaanvaardbaar dat er wordt uitgegaan 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.

De bouw van maximaal 165 woningen aan de Oude Barneveldseweg is één van de plannen die noodzakelijk is om in de Nijkerkse woningbouwopgave van de komende jaren te kunnen voorzien. Het woningbouwprogramma past binnen de regionale behoefte zoals die door de Regio Foodvalley is geformuleerd. De ontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gelet op de mate van verstedelijking vormt het plangebied aan de Oude Barneveldseweg onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling van het gebied voldoet aan de stappen zoals opgenomen in de ladder duurzame verstedelijking.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 31 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

2.3. Gemeentelijk beleid

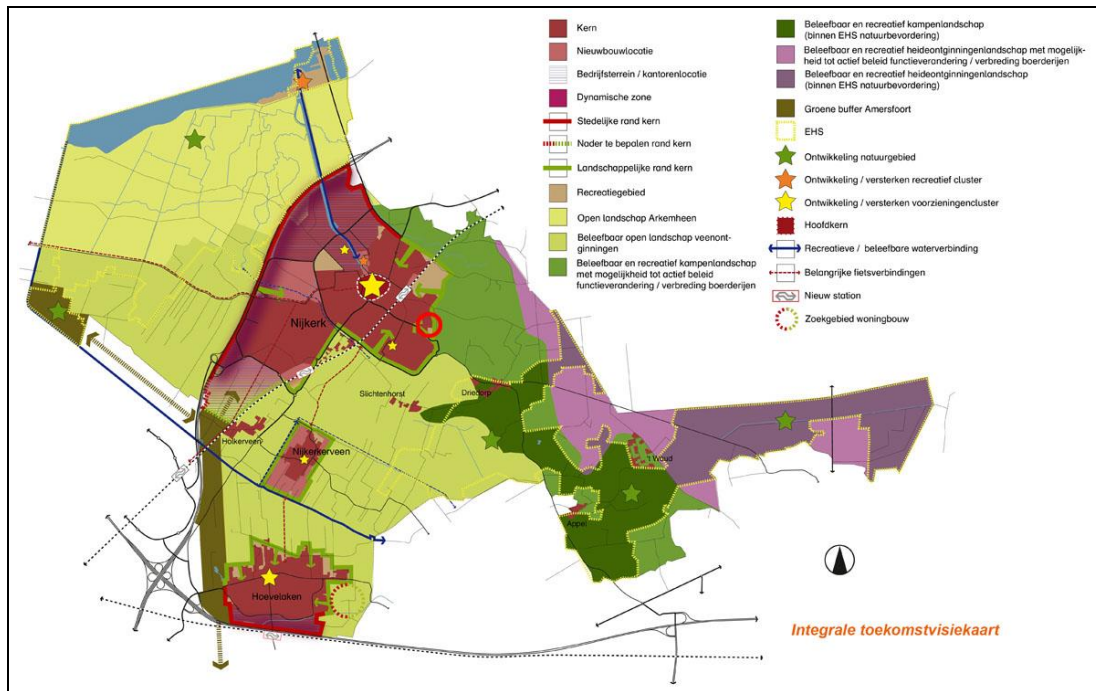
2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

Op de integrale toekomstvisiekaart is het bebouwde deel van het plangebied aan de Oude Barneveldseweg aangegeven als 'kern' en onbebouwde deel als 'recreatiegebied'. Op de zoge-

naamde mental map (zie afbeelding 6), een kaart in de structuurvisie waarop is aangegeven hoe je de stedelijke en landelijke dynamiek ervaart binnen de gemeente, is het zuidelijke deel aangeduid als (ver)stedelijk(t) gebied.

Afbeelding 5: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden kernen met elk hun eigen cultuur en samenleving.

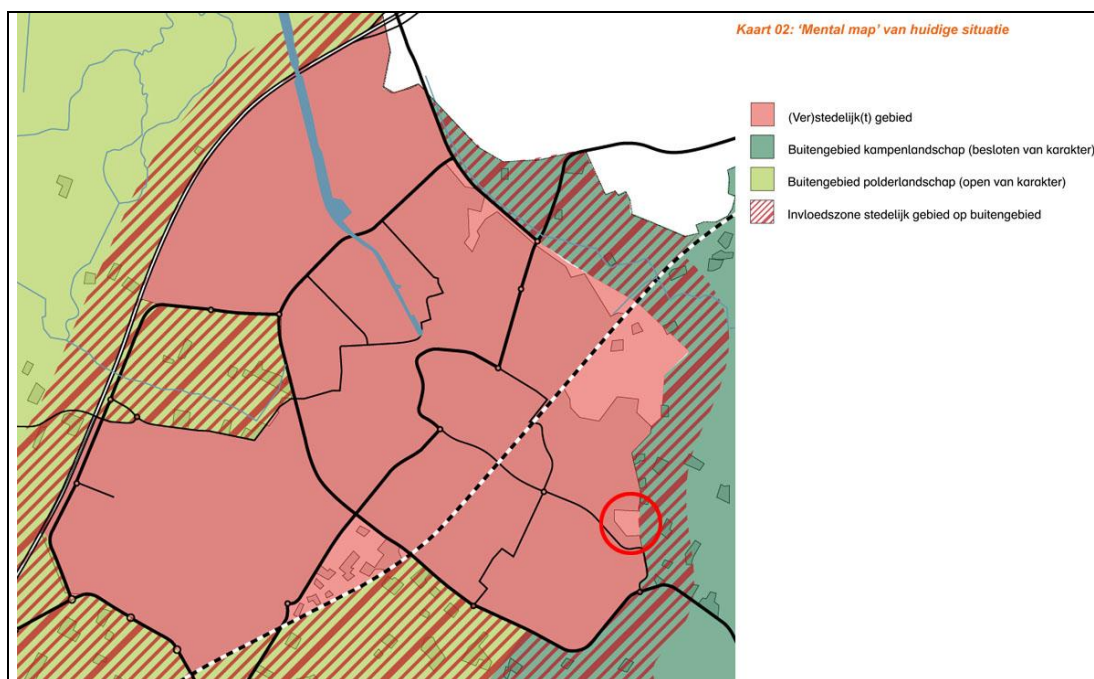
Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Het plangebied aan de Oude Barneveldseweg wordt daarbij weliswaar niet expliciet genoemd, maar is gelet op de huidige mate van verstedelijking en de ligging tussen hoofdinfrastructuur als inbreidingslocatie aan te merken.

Op het gebied van verkeer en vervoer wordt het behoud van de bereikbaarheid van de drie kernen nagestreefd. Zowel voor het doorgaande als het bestemmingsverkeer moeten meer logische routes gemaakt worden. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 3.3.3.

De ontwikkeling van het plangebied aan de Oude Barneveldseweg past als inbreidingslocatie binnen de kwantitatieve woningbouwopgave die in de structuurvisie is opgenomen. Op basis

van het bovenstaande is te concluderen dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Afbeelding 6: Fragment 'mental map'.



2.3.2. Koersdocument Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040

Op 27 mei 2021 heeft de gemeenteraad het Koersdocument Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 vastgesteld. Het Koersdocument is de opmaat tot de eerste Omgevingsvisie voor de gemeente Nijkerk. Het bevat de visie op de inrichting en het beheer van de fysieke leefomgeving en geeft de kaders weer waarbinnen de omgevingsvisie verder kan worden uitgewerkt.

Het Koersdocument bevat kaders met al gemaakte keuzes en besluiten. Deze kaders heeft de raad meegeven als uitgangspunt voor de te vervaardigen omgevingsvisie en staan niet ter discussie.

Om een vitale en levendige gemeenschap in de gemeente Nijkerk te blijven wordt gestreefd naar voldoende ruimte voor woningbouw, werklocaties met de bijhorende voorzieningen en mobiliteit. Een belangrijke opgave is te voorzien in voldoende ruimte voor de bouw van woningen; woningbouw passend bij de specifieke vraag naar type woningen, zoals recent vastgelegd in de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+. Om uitvoering te kunnen geven aan die opgaven en ambities voor de woningbouw wordt voor de periode tot 2040, zoals ook al vastgelegd in de vastgestelde Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+, het huidige bouwtempo van gemiddeld 200 naar gemiddeld 250 woningen per jaar verhoogd. De Woonvisie Nijkerk 2020+ bevat de kaders voor de bouw van het type woningen.

Bij het zoeken van nieuwe woon- en werklocaties wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Dat betekent niet dat inbreiding altijd voor uitbreiding gaat. Het wil zeggen dat 'inbreiding en transformatie van bestaand stedelijk gebied in combinatie met een intensiever ruimtegebruik aan de orde is waar dat stedenbouwkundig maar ook sociaal (veiligheid, gezondheid) aanvaardbaar is'. Inbreiding is verantwoord als sprake is van het aanbrengen van voldoende variatie in de woningvoorraad, het opwaarderen van de kwaliteit van woningen en openbare ruimte en er voldoende openbare ruimte, 'lucht', blijft om de leefbaarheid te kunnen garanderen. In het ontwerp voor het onderhavige woongebied komt dit onder meer tot uitdrukking door het gevarieerde woningbouwprogramma, de verbreding van de groen-blauwe zone tussen het plangebied en de woningen en de Hazelaarshof en door de inrichting van het openbaar gebied in het plangebied.

Op de Koerskaart Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 is het onderhavige plangebied één van de locaties die is aangeduid als 'ontwikkelingsgebied wonen'.

2.3.3. Welstandsnota 2014

Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De 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);
- beeldkwaliteitplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

Afbeelding 7: Fragment welstandskaat.



De welstandskaat geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 7 is een fragment van de welstandskaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voor het plangebied aan de Oude Barneveldseweg welstandsvrij is.

Ter zekerstelling van het realiseren van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt echter tegelijkertijd met het opstellen van een bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal een onderdeel gaan vormen van de welstandsnota, zodat een welstandstoets kan plaatsvinden. In het beeldkwaliteitplan worden landschapselementen en architectonische kenmerken aangereikt, die dienen als leidraad en toetsingskader voor het verdere ontwerptraject.

2.3.4. Woonvisie 2020+

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld als actualisatie van de Woonvisie 2015+. 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.

In nieuwbouwprojecten moet daarom naast differentiatie van prijsklassen ook aandacht zijn voor variatie in woningtypen:

- voor grotere projecten geldt dat een duidelijke differentiatie van koop- en huursegmenten gewenst is. Om die reden wordt een bepaald aandeel woningbouw in het sociale en middeldure segment vereist. Bij de programmering van grotere projecten moet aandacht zijn voor de verschillende doelgroepen die in deze woonvisie worden onderscheiden. Hierbij moet naast de inkomensdoelgroepen altijd afgewogen worden in hoeverre het project kan bijdragen aan woonruimte voor één of meerdere specifieke doelgroepen die worden benoemd in deze woonvisie;
- met name voor kleinere nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties geldt dat het programma moet bijdragen aan een gevarieerd aanbod in de betreffende wijk of buurt. Bij het programmeren van woningen op inbreidingslocaties moet daarom goed gekeken worden wat de tekortkomingen in de woningvoorraad van de directe omgeving zijn;
- in het bijzonder bij het programmeren van sociale huurwoningen is het belangrijk om te werken aan een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de huidige doelgroepen. Zo is er in aanvulling op de bestaande voorraad van overwegend eengezinswoningen in de sociale huur vraag naar onder andere appartementen voor ouderen, kleine en goedkope tweekamerappartementen voor jongeren en kwetsbare personen, evenals naar flexibele woonvormen zoals tiny houses.

De voorgenomen programmering voor het plangebied is aangepast na de inwerkingtreding van de Woonvisie 2020+ en omvat 165 woningen. Op basis van dit aantal kan worden voorzien in een woningbouwprogrammering conform de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan max. 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog).

2.3.5. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

Op 26 mei 2011 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. Deze is tegelijk met de Structuurvisie tot stand gekomen. Het GVVP is geschreven met de Structuurvisie als overkoepelend kader. Het GVVP heeft een planhorizon tot 2020, met af en toe een doorkijk naar 2030.

De ambitie van de gemeente is om goed en veilig bereikbaar te blijven via zowel de weg als het spoor voor haar bewoners en vanuit haar omgeving. Daarbij moet de doorstroming op het lokale hoofdwegennet verbeterd en het sluipverkeer voorkomen worden. De kernen blijven ook de komende jaren onderling goed met elkaar verbonden en nieuwe ontwikkelingen worden goed en duurzaam ontsloten op het (lokale) hoofdwegennet. Nijkerk zet in op het reduceren van het aantal korte ritten met de auto. Door te investeren in de fiets en in flankerend beleid ten aanzien van openbaar vervoer wil Nijkerk het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer bevorderen en (subjectief) onveilige locaties aanpakken. Door het verbeteren van de leefbaarheid in en de bereikbaarheid van de binnenstad creëert Nijkerk een aantrekkelijk centrum voor Nijkerk en haar omgeving.

De Oude Barneveldseweg is ter hoogte van het plangebied een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt.

Op de verkeerskundige opzet van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

2.3.6. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied twee verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn samengevat in paragraaf 4.5.1 van deze toelichting. Indien een aantal aanbevelingen in acht wordt ge-

nomen, vormt de archeologische situatie geen belemmering vormt voor het realiseren van woningbouw.

2.3.7. Beleidsregel "Aan huis gebonden beroepen of bedrijven"

Omdat er regelmatig verzoeken werden ontvangen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bijvoorbeeld verzoeken voor de vestiging van een kapsalon of een fysiotherapeut in de garage of een bijgebouw, is in september 2008 de beleidsregel "Aan huis gebonden beroepen of bedrijven" opgesteld. Deze beleidsregel dient om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van activiteiten aan huis eenduidig en helder vast te leggen.

Door het overgrote deel van de gemeentes in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen de uitoefening van traditionele vrije beroepen en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het uitoefenen van een traditioneel vrij beroep is rechtstreeks toegestaan, terwijl beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis via een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Hoewel de traditionele vrije beroepen rechtstreeks zijn toegestaan, zullen zij ook aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten. Omdat het vooral gaat om deze voorwaarden is onderscheid tussen de traditionele vrije beroepen en de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis onnodig.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden voorwaarden gesteld die ook in de bij dit bestemmingsplan behorende regels zijn opgenomen.

In 2011 is de beleidsregel geactualiseerd door middel van de notitie "Niet-woonactiviteiten aan huis". Met niet-woonactiviteiten aan huis worden alle activiteiten bedoeld, die vallen onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of die daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed hiervan op de omgeving. Er zijn in deze notitie regels geformuleerd die duidelijk maken onder welke voorwaarden voor niet-woonactiviteiten aan huis een omgevingsvergunning kan worden verkregen en welke voorwaarden de bewoner daarbij in acht moet nemen. De regels maken duidelijk welke niet-woonactiviteiten aan huis zonder vergunning zijn toegestaan.

2.3.8. Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 augustus 2011 de Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk vastgesteld. Deze beleidsregels zijn opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. Daarbij zijn de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woonbestemmingen:

- voor 30 km/uur wegen moeten dezelfde stappen doorlopen worden als voor gezoneerde wegen. Als de geluidbelasting 5 dB boven de voorkeurswaarde ligt (53 dB of hoger), moet de geluidbelasting meegenomen worden bij de bepaling van de geluidwering;
- als een hogere grenswaarde procedure gestart moet worden, moeten maatregelen ter reductie van het geluid tot de voorkeurswaarde onderzocht worden;
- er gelden aanvullende criteria in welke gevallen een hogere waarde procedure kan worden doorlopen (onder andere woningen die in een uitbreidingsplan zijn opgenomen) en criteria

wanneer (onder andere bij wegen die een noodzakelijke verkeers- en vervoerfunctie vervullen) die hogere waarden verleend kunnen worden;

- de woning moet minstens één geluidluwe gevel hebben. De buitenruimte moet aan deze gevel gelegen zijn;
- indien het voorgaande punt niet haalbaar is, geldt als geluidluw 'de hogere waarde minus 5 dB' voor de centrumgebieden en 'de hogere waarde minus 10 dB' voor de overige gebieden (kaart opgenomen in geluidbeleid). Het plangebied is opgenomen in het centrumgebied van Nijkerk;
- indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde + 5 dB, gelden er woningindelingseisen;
- dove gevels dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Er zijn geen ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen die strenger zijn dan de Wet geluidhinder.

De gemeente Nijkerk is van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder indien voldaan wordt aan de volgende drie punten:

- voor maximaal één geluidbron kan een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting worden vastgesteld, zoals toelaatbaar volgens de Wet geluidhinder. Indien er sprake is van meerdere geluidbronnen, geldt voor de overige bronnen een maximum van +5 dB boven de voorkeursgrenswaarde van die geluidbron.
- bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij voor de geluidbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting overeenkomstig de methode van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012", bijlage I, hoofdstuk 2;
- er moet minimaal 1 geluidluwe gevel zijn ten gevolge van alle geluidbronnen.

Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde in het geluidbeleid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om geen uitvoering te geven aan het gemeentelijk geluidbeleid.

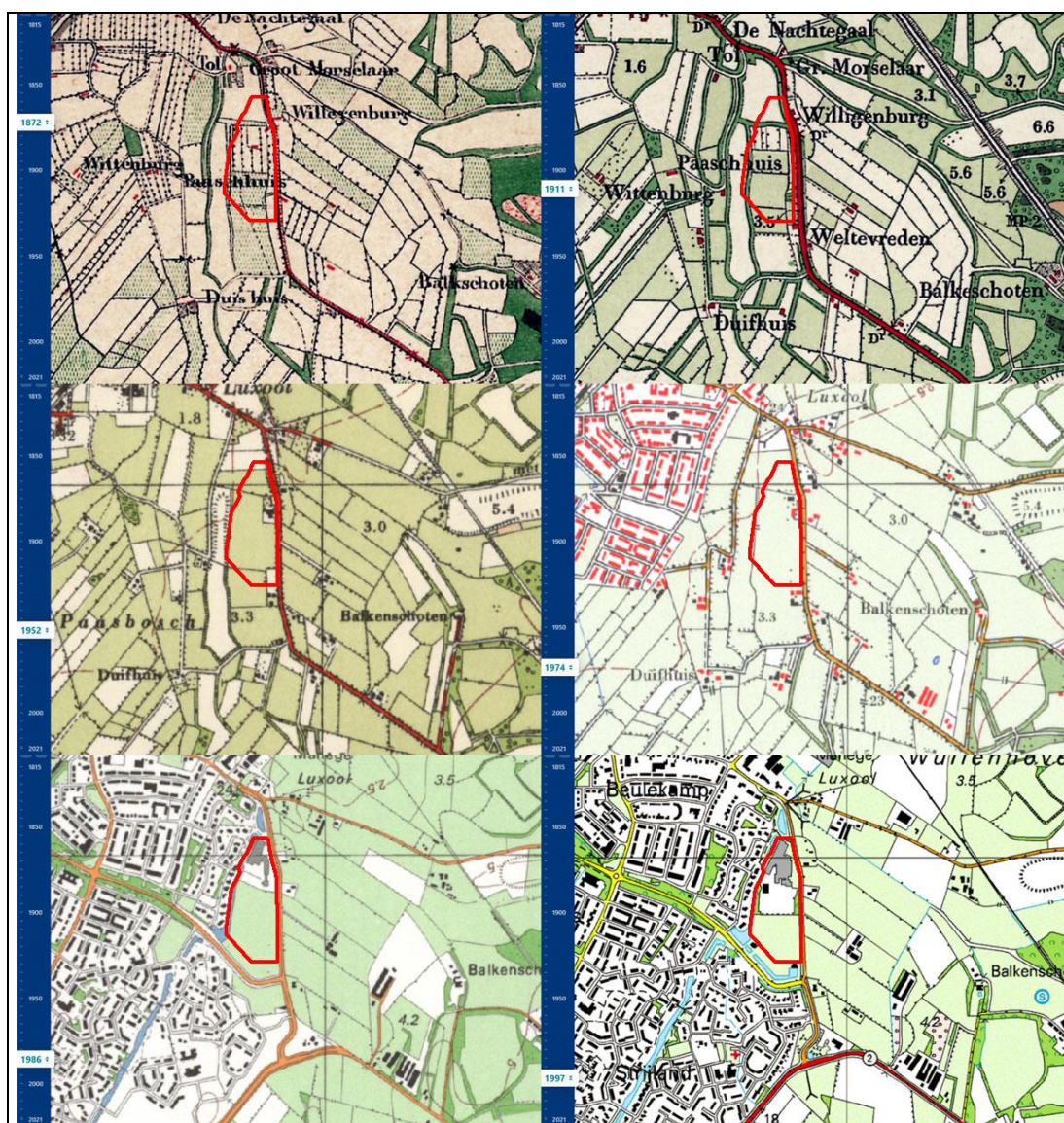
Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.3) dat is uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan blijkt dat voor de realisatie van de woningen in het plangebied hogere waarden verleend moeten worden en dat daarbij wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De 'nieuwe kerk' waaraan Nijkerk haar naam dankt is voor 1313 gesticht als dochterkerk van de kerk van Putten. Nijkerk lag in de middeleeuwen op de grens tussen het hertogdom Gelre en het Sticht (Utrecht). In 1412 leidde dit tot de verwoesting van het dorp tijdens een uitloper van de Arkelse Oorlogen. Dit vormde voor hertog Reinoud IV van Gelre aanleiding om Nijkerk op 27 maart 1413 stadsrechten en vrijstelling van tolgeld te verlenen. De nieuwe stad moest zich dan wel op eigen kosten ommuren. Omdat stadsmuren in 1413 al militair nutteloos waren geworden werd de stad omweld (de Vest) in plaats van ommuurd.

Afbeelding 8: Historische topografie



In landschappelijk opzicht behoort het tot het kampenlandschap van Wullenhoven. De kampen vormen een kamerstructuur in het landschap. Een kamp was een kleine, door houtwallen / houtsingels (zie bijvoorbeeld de topografische kaart van 1911) omgeven ontginning op de drogere gronden van dekzandruggen. Daar omheen lagen woeste gronden met bos, heide en groenlanden waar het vee kon grazen. Geleidelijk werden kampen uitgebreid en nieuwe wallen aangelegd. Kampontginningen zijn ontstaan vanaf de Vroege Middeleeuwen. Het kampenlandschap is een halfopen, kleinschalig landschap met onregelmatige en ongedwongen (mozaïekachtige) verkavelingspatronen. Het reliëf is geaccentueerd door afwisseling van dekzandruggen en dalvormige laagten. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen, zoals boscomplexen voor maar ook open gebieden (bijvoorbeeld engen). Smalle wegen met laanstructuur hebben een grillige vorm en volgen de hoogtelijnen.

De kamerstructuur die kenmerkend is voor het kampenlandschap is als context gebruikt voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. In de andere paragrafen in dit hoofdstuk is aangegeven hoe deze context in cultuurhistorisch opzicht ten grondslag ligt aan de opzet van het plan.

Het plangebied is tot in de 70'er jaren van de vorige eeuw in agrarisch gebruik geweest. In het begin van de 19e eeuw was een deel van het noorden van het plangebied in gebruik als tabakskland, in het midden was een tabaksschuur aanwezig (zie de topografische kaart uit 1870). Vanaf 1952 is aan de (Oude) Barneveldseweg een boerderij aanwezig. Die boerderij is rond 1980 gesloopt met het oog op de komst van het examencentrum van de VEV, Vereniging voor Elektrotechnische Vakopleidingen. In 2004 heeft het examencentrum zijn activiteiten beëindigd.

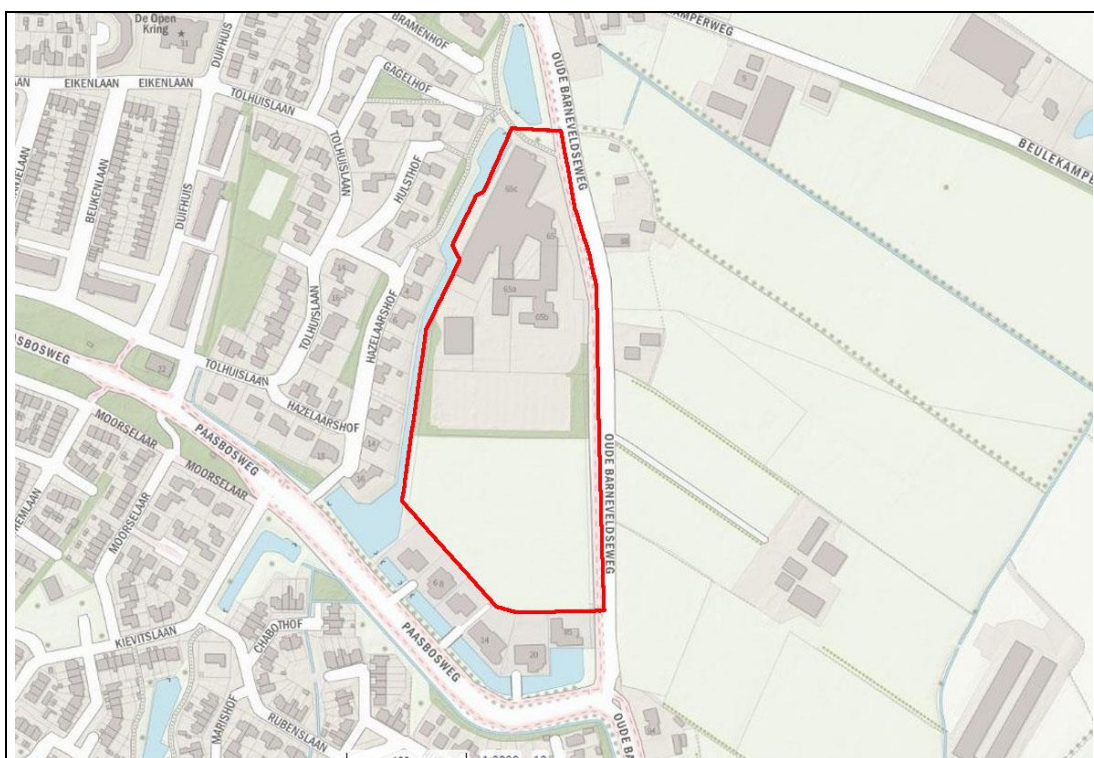
3.2. Bestaande situatie

Het zuidelijk deel van het plangebied is nog steeds in agrarisch gebruik als grasland. Na het vertrek van het examencentrum hebben de bestaande panden (veelal tijdelijk) een andere invulling gekregen. Op dit moment zijn in het plangebied het kinderdagverblijf Villa Knots, drie sport/dansscholen met in totaal ongeveer 3.800 leden, een verhuurbedrijf voor evenementen, een afdeling van MBO Aeres en diverse kleinschalige kantoren aanwezig. Deze bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen. Ten zuiden van de bebouwing is een grote parkeerplaats aanwezig.

De Oude Barneveldseweg is ter hoogte van het plangebied een gebiedsontsluitingsweg met aan de zijde van het plangebied een vrijliggend fietspad in twee richtingen. In de grasberm tussen de weg en het fietspad staan bomen. Centraal in het plangebied ligt de hoofdentree van de parkeerplaats. Ten noorden daarvan is nog een ondergeschikte uitrit aanwezig. De Oude Barneveldseweg vormt hier de grens met het buitengebied. Tegenover het plangebied is een aantal agrarische bedrijven en woningen aanwezig.

Aan de westkant van het plangebied ligt een waterpartij met daaraan de achtertuinen van de vrijstaande woningen aan de Hazelaarshof. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap.

Abbeelding 9: Bestaande situatie.



Langs de zuidrand is een aantal kantoren (2 bouwlagen) aanwezig. Eigenaren van twee van die kantoren hebben een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders ingediend om hun perceel uit te breiden ten behoeve van parkeervoorzieningen. Het college heeft hierop geantwoord dat er hiertegen geen stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

De nieuwe woonwijk aan de Oude Barneveldseweg krijgt een groen karakter. De wijk is opgebouwd uit groene kamers die onderling begrensd worden door ruime houtwallen. Deze houtwallen lopen in oost-westrichting en bestaan uit een deel van de huidige, te handhaven bomen en nieuwe bomen. Door deze houtwallen lopen voetpadjes en er bevinden zich speelaanleidingen. De houtwallen delen zodoende het woongebied op in groene kamers. Deze kamerstructuur komt voort uit de historische structuren die aanwezig zijn, of geweest zijn, in het landschap.

De oost- en westrand hebben eveneens een hoge landschappelijke kwaliteit. Aan de westzijde grenst de wijk aan een bestaand woongebied. Daar bevindt zich momenteel een smalle watergang die aan de kopse kanten overgaan in ruime vijverpartijen. Deze nauwe watergang wordt gebruikt om een zachte overgang naar het bestaande woongebied te creëren. Daarvoor wordt de watergang verbreed, verdubbeld en verrijkt met enkele natuureilanden. Tussen de bestaande en de nieuwe wijk ontstaat zo een groenblauw overgangsgebied met als doel er de bestaande natuurwaarden te verbeteren. De bufferzone en de structuur van houtwallen spelen bovendien een belangrijke rol in het kader van klimaatadaptatie.

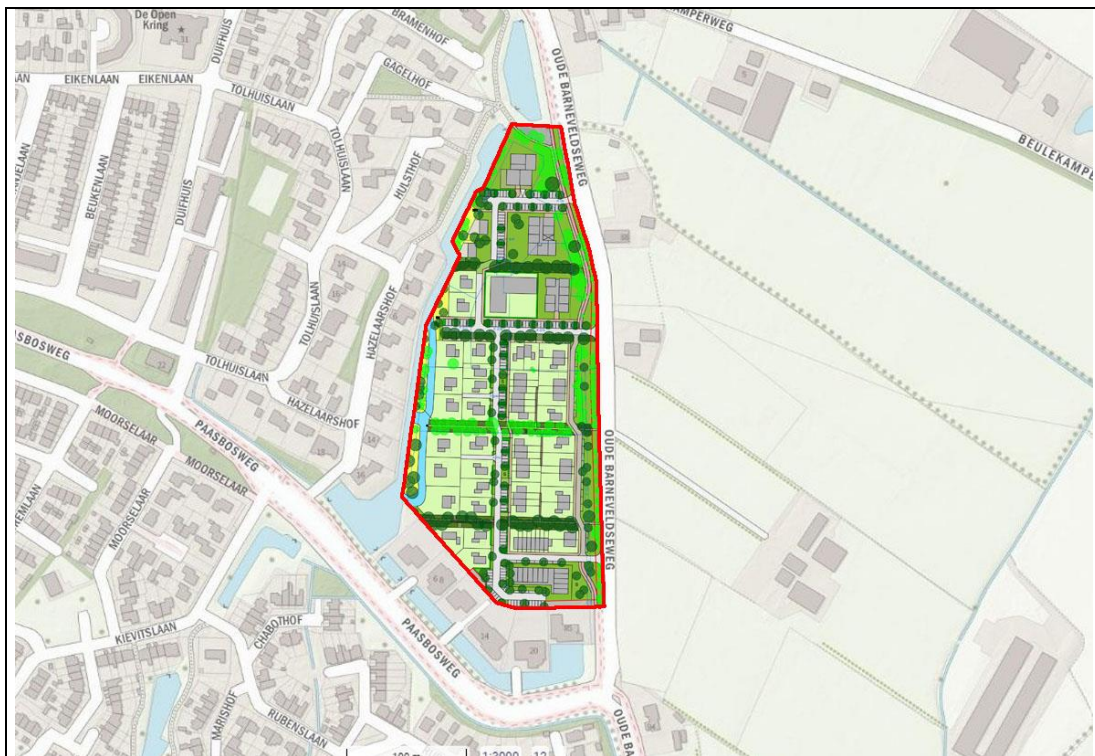
Afbeelding 10: Stedenbouwkundig concept.



De Oude Barneveldseweg is de oostgrens van het plangebied met daarachter het weidse slagenlandschap. Deze weg vormt een oude structuur in het landschap, waar Nijkerk (langzaam) naar toegegroeid is. De woonwijk oriënteert zich hier met een voorzijde naar de weg en er wordt een groene berm met bomen gerealiseerd, afgewisseld door de houtwallen die haaks op de weg staan. De woonwijk presenteert zich aan de passant op de drukke weg met een samenspel van diverse woningtypes. Hierbij is ook aandacht voor het aanzicht richting het plangebied vanuit het buitengebied van Nijkerk.

In het plangebied worden circa 165 woningen uit diverse financieringscategorieën ontwikkeld en gerealiseerd. Het pand waarin Nautilus Healthclub en een aantal huurders zijn gevestigd zal in het nieuwe plan niet worden behouden, mede vanwege de huidige bouwkundige staat. De sport-/dansscholen, het verhuurbedrijf voor evenementen, de afdeling van MBO Aeres en de diverse kleinschalige kantoren, zullen uit het plangebied vertrekken. Alleen het kinderdagverblijf Prokino zal worden ingepast in de nieuwe situatie. In het woongebouw ten oosten van het kinderdagverblijf is op de begane grond ruimte gereserveerd voor een tandartsenpraktijk. Daarnaast maakt het plan de uitbreiding van de parkeervoorzieningen van twee kantoren aan de Paasbosweg 10 en aan de Oude Barneveldseweg 85 mogelijk, omdat de eigenaren hiervan hierom in het kader van de participatie hebben verzocht en die uitbreiding stedenbouwkundig inpasbaar bleek.

Afbeelding 11: Indicatieve toekomstige situatie (bron: Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg, Nijkerk, 16 september 2021).



3.3.2. Bebouwingsstructuur

De rijke landschappelijke structuur komt ten goede aan de woonkwaliteit in de wijk. Langs de wateroever wordt aan de zijde van de Hazelaarshof de groen-blaauwe zone verbreed. Door een buffer met grondgebonden woningen naar de bestaande (woon)omgeving wordt hier een kleinschalig woonmilieu gerealiseerd. Langs de Oude Barneveldseweg zal een afwisselend geheel van gestapelde en grondgebonden woningen worden gebouwd. De bewoners daarvan profiteren van het uitzicht over het landschap. In de middenzone wordt een meer besloten woonmilieu gerealiseerd dat veel variatie en afwisseling kent in de woningtypes, in het groen en in de positionering van de bebouwing.

In de noordelijke helft van het plangebied is meer sprake van gestapelde bouw (appartementen, maximaal vier lagen met een kap), eventueel met een (half)verdiepte parkeervoorziening (voor en/of onder) een appartementengebouw. Deze maximale bouwhoogte wordt richting het zuidelijke plangebied verder afgebouwd naar maximaal drie lagen met een kap, zodat hiermee aangesloten wordt bij de met name grondgebonden woningen (twee lagen met kap) in de zuidelijke helft van het plangebied. Ter verbijszondering zijn hier enkele woningen van 3 bouwlagen zonder kap toegestaan. Aan de zuidzijde worden ook nog kleinschalige appartementen (drie lagen) gerealiseerd.

3.3.3. Verkeersstructuur

De wijk wordt ontsloten via de Oude Barneveldseweg. Er komen drie aansluitingen op deze weg (in plaats van de twee aansluitingen die nu aanwezig zijn). Deze aansluitingen komen op een gelijkmatige afstand, met het oog op de verkeersveiligheid op de Oude Barneveldseweg.

In het plangebied geldt dat de auto voornamelijk te gast is en er vooral ruimte voor voetgangers en fietsers zal zijn. Binnen in de wijk is het stratenpatroon zo efficiënt en zo kort mogelijk gehouden. De toegangswegen zijn onderling verbonden door een noord-zuid gerichte woonstraat die de verschillende kamers aaneenrijgt. De woningen aan de westzijde zijn bereikbaar via korte woonpaden. Het natuurlijke oevermilieu wordt daarmee vrijgehouden van verkeersbewegingen. Het parkeren is daarbij zoveel mogelijk op eigen erf gesitueerd of in het openbaar gebied, in de direct nabijheid van de woningen. Er is daarbij veel zorg besteed aan de groene inpassing van het parkeren.

Langs de Oude Barneveldseweg loopt in de huidige situatie een vrijliggend fietspad. In het plan wordt dit deels vervangen door een parallelweg. Dankzij deze oplossing is er weinig extra verharding nodig. Dit komt het groene karakter ten goede. Voor de voetganger kent de wijk veel interessante wandelroutes en is er sprake van een fijnmazige vertakking in het stedelijk en landelijke netwerk. Zo wordt er een voetgangersverbinding met fietssluis gemaakt naar de bushalte aan de Paasbosweg aan zuidzijde van de wijk door middel van een nieuw pad langs de wateroever en komt er een pad naar de bestaande parkruimte en vijverpartij aan de noordzijde van de wijk. Die parkruimte vormt een schakelpunt naar de aangrenzende woongebieden, het agrarische landschap en het centrum en het station van Nijkerk. In het plan lopen verder diverse

voetpaden. Niet alleen langs de straten, maar ook door de houtwallen en langs de oeverzones. De verschillende deelgebieden zijn daarmee voor iedereen toegankelijk. Bij de inpassing van deze verbindingen voor langzaam verkeer zullen de belangen van de aanwonenden zoveel als mogelijk meegewogen worden.

3.3.4. Groen- en waterstructuur

Algemeen

Naast een kwaliteitsverbetering in de waterhuishouding zal er ook aandacht zijn voor de beleving hiervan. Ook komen er voetpaden door en langs de houtwallen in het plangebied en is de creatie van speelvoorzieningen in de openbare ruimte in het plangebied een punt van aandacht. In het verlengde van de ontwikkeling van het plangebied zal er tevens nagegaan worden of de (her)inrichting en reconstructie van de in het plangebied gelegen (huidige) groenstructuren op gemeenteground ook meegenomen moet worden, waarbij eventuele verbeteringen gedragen worden door initiatiefnemers.

Afbeelding 12: Schetsvoorstel groenblauwe zone.

Hoofdgroenstructuur

De historische groenstructuren worden versterkt en er wordt een groen-blauwe buffer aan de westzijde gerealiseerd. Deze structuren dienen als uitgangspunt voor de verdere invulling van het plangebied. Op de invulling hiervan wordt nader ingegaan onder het kopje 'natuurinclusiviteit' in paragraaf 3.3.5.

In de woonwijk is veel ruimte voor spelen. In de groenzones worden natuurlijke speelplekken voorzien die met name interessant zijn voor de jonge kinderen en opgroeiende jeugd. Voor de peuters en kleuters worden besloten speelplekken gerealiseerd op veilige en overzichtelijke locaties.

Water

Het bestaande water langs de randen van het plangebied wordt gehandhaafd. Aan de westzijde van het plangebied wordt extra oppervlaktewater gegraven. Daarnaast is er in de groenstroken die door het gebied lopen ruimte voor wadi's.

3.3.5. Duurzaam bouwen

Nijkerk ambiëert een duurzame gemeente te zijn. Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Duurzaamheid is echter een breed begrip en speelt op alle schaalniveaus, van woonomgeving tot woning, een rol. Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het planvoornemen voor de Oude Barneveldseweg is een



duurzaamheidsvisie⁴ voor het plangebied vastgesteld waarin blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam woningbouwplan.

De nieuwe groene woonwijk levert een bijdrage aan de groene ambities van de gemeente Nijkerk om in 2050 een energieneutrale regio te zijn. In deze visie zijn de belangrijkste thema's geformuleerd die de ambities in de concept Regionale Energiestrategie Foodvalley (RES) mogelijk maken. Deze thema's zijn circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, afvalinzameling, duurzame mobiliteit en energie.

Circulariteit

Ook circulariteit speelt een belangrijke rol in het ontwerp van de buitenruimte en de woningen. Hierbij worden de principes reduce, re-use, recycle gehanteerd:

- **Reduce**
de ecologische footprint van de gebouwen wordt verkleind door biobased materiaal toe te passen. Een deel van de gebouwen bestaat in ieder geval deels uit houten gevelbekleding. In hout is CO₂ opgeslagen, waarmee de toepassing van hout als materialisatie een ideale manier is om deze CO₂ niet in het milieu te laten komen, zoals bij verbranding zou gebeuren. Daarnaast zijn voor dit biobased product geen productieprocessen nodig waarbij broeikasgassen worden uitgestoten.
- **Re-use**
Ook de buitenruimte wordt voor een deel circulair ingericht. De gebakken klinkers die in de rijwegen worden toegepast zijn hergebruikte klinkers. Ook hiermee wordt voorkomen dat nieuwe grondstoffen moeten worden benut. Daarnaast worden de speelelementen zoveel mogelijk gemaakt van natuurlijke bomen. Enkele te kappen bomen worden als speel aanleiding teruggebracht in het gebied.
- **Recycle**
Er wordt ingezet op bewuste afvalscheiding. Op een centrale plaats in het wooncluster komt een wormenhotel. Dit is een gezamenlijk inzamelpunt voor GFT-afval, met een educatief en functioneel doeleinde. Afvalscheiding wordt zichtbaar gemaakt, en de compost die ontstaat kan door bewoners worden gebruikt.

Klimaatadaptatie

Groen en water worden met elkaar verbonden door een oeverzone te maken. Op deze wijze wordt de sponswerking vergroot. De oeverzone fungeert als een bufferings- en infiltratievoorziening voor overtollig regenwater. Tevens komen aan de oostkant van de wijk in de brede groenzone een aantal wadi's met hetzelfde doel. Vanaf de straten loopt het regenwater niet het riool in maar richting de wadi's. Toekomstige bewoners krijgen ondersteuning van bijvoorbeeld een 'regenwaterambassadeur' of 'tuincoach' om een klimaatadaptieve tuin te stimuleren. Daarnaast worden nieuwe innovaties aangeboden voor het opvangen van regenwater. Door half-

⁴ Samen Thuis Vastgoedontwikkeling, Duurzaamheidsvisie, Oude Barneveldseweg, Bilthoven, 6 januari 2022

open verharding toe te passen en de open delen in te zaaien krijgen, de normaal gesproken grijze parkeerplaatsen, een groene uitstraling. Zo kan het regenwater in de bodem wegzakken, het grondwater aanvullen en het riool wordt ontlast. Elke woning wordt voorzien van een slimme regenton, waarmee de tuin in drogere periodes bewaterd kan worden. Zo wordt ook regenwater hergebruikt. Op de platte daken komt mossedum, deze groene daken geven het regenwater vertraagd af, zuiveren het regenwater en zorgen voor verdamping door de planten.

Natuurinclusiviteit

De wijk zal niet alleen voor de mens een fijne omgeving bieden. Het is ook verrijkend voor de natuur, met name door de groene dooradering en de ruimte voor natuurlijke oevermilieus. Het is daarmee een natuurinclusieve wijk die bijdraagt aan een duurzamere woonomgeving. Om de natuurwaarde positief te beïnvloeden, worden de woningen natuurintegraal ontworpen. De ambitie van de initiatiefnemers daarbij is om deze kans te benutten en een gebied te realiseren met een meerwaarde voor mens, flora en fauna. Daarvoor wordt samengewerkt met IVN Natureducatie. In de gevels van de gebouwen komen ingebouwde nestkasten voor vogels en vleermuizen. Naast de groene daken op vlakke delen van de bebouwing (zoals de carports) streven initiatiefnemers ernaar ook verticaal groen realiseren langs gevels, veranda's en/ of carports. Klimplanten zijn voor vogels erg interessant en vergen voor de bewoners weinig onderhoud.

Afbeelding 13: Diverse voorbeelden duurzaamheidsmaatregelen en natuurinclusief bouwen.



Om de overlast voor omwonenden, dieren en bomen tijdens de bouw zo veel mogelijk te beperken wordt gebouwd volgens de Bewuste bouwers-Gedragscode. Dat betekent dat wordt gebouwd met aandacht voor de omgeving, het milieu en veiligheid. Zo wordt de impact van de bouw geminimaliseerd en wordt de leefbaarheid van het gebied voor alle huidige bewoners en gebruikers (mens, plant en dier) gewaarborgd.

Daarnaast worden historische groenstructuren versterkt en teruggebracht, dit zorgt voor veilige nest- en verblijfplaatsen. Daarbij kan worden gedacht aan het plaatsen van ijsvogelwandjes aan de oever. Daarnaast komt er een eekhoornladder, een waardevol idee van één van de omwonenden. Met deze ladder kunnen de eekhoorns van het leefgebied in notenbomen aan de Hazelaarshof naar het foerageergebied in het plangebied. Het plan aan de Oude Barneveldseweg doet aan vogelvriendelijk bermbeheer. De bermen en groenstroken worden voorzien van verschillende inheemse bomen, planten en struiken en die dragen bij aan een grotere biodiversiteit in de bebouwde kom. Het is goed voor vogels, vleermuizen en insecten, maar ziet er ook leuk uit voor de bewoners van de wijk.

Gezondheid

Het plangebied is al groen, maar wordt dankzij de ingrepen ook verblijfs- en gebruiksgroen. Dit nodigt uit tot buiten zijn en buiten bewegen. Het plan biedt ruimte voor cultuur, spel, ontspanning en bewonersinitiatieven en levert door de groene inrichting een gezonde en vitale leefomgeving op.

In de natuurspeeltuin wordt een aangenaam verblijfsklimaat gecreëerd door de combinatie van de landschappelijke inrichting met een grotere diversiteit aan groen en lucht en licht op de grond in de open plekken. Het groen in, om en aan gevels en daken zorgt voor verdamping waarmee afkoeling ontstaat. Dit alles levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de ecologische kwaliteit.

Duurzame mobiliteit

Met het oog op de stikstofcrisis die op dit moment een te grote belasting teweegbrengt in ons milieu en in het bijzonder in de natuur, zal de initiatiefnemer de toekomstige bewoners stimuleren om zoveel mogelijk te wandelen en gebruik te maken van de fiets en het OV. Met de inrichting van het landschap wordt bewegen gestimuleerd. Er is ruimte voor langzaam verkeer, ontmoeting, spelen en sporten. Binnen het plan wordt daarom volgens de handreiking mobiliteit en duurzame gebiedsontwikkeling van het CROW gewerkt. Het STOMP principe is hierin een belangrijk onderdeel:

- Hierbij krijgt de **S** van stappen de meeste prioriteit. Het gebied wordt vriendelijk voor voetganger. Lopen naar de stad, het buitengebied of het station wordt gestimuleerd.
- Gevolgd door de **T**, van trappen, fietsen vanaf deze centrale plek wordt door middel van veilige fietspaden aangemoedigd.
- Vervolgens de **O** van Openbaar Vervoer, vanwege de ligging naast de bushalte en het station is het OV een goed alternatief.

- Daarna wordt er naar gestreefd de auto's te faciliteren (de **M** van Mobility as a Service) en de **P** van privéauto geldt als sluitstuk. Voorts de auto in het gehele gebied te gast. Het wordt het domein van de fietser en voetganger.

Energie All Electric en EnergieNeutrale woningen

De woningen zijn energieneutraal en de daken worden optimaal benut om zoveel mogelijk elektriciteit op te wekken, bijvoorbeeld door PV-panelen. Verder begint het met een hele warme jas, een goed geïsoleerde schil van de woning (hoge isolatiewaarden en een goede kierdichting). Er wordt gezorgd voor een koele woning door de vloerverwarming ook geschikt te maken voor koeling in de zomer. De woningen zijn all electric. Via een bodem of luchtwarmtepomp kan warm tapwater en warmte en koeling voor de vloerverwarming opgewekt worden. De woningen hebben een gezonde ventilatie dankzij een slim ventilatiesysteem, bijvoorbeeld balansventilatie of CO₂-gestuurde ventilatie.

Conclusie

In de definitieve uitwerking zullen bovenstaande aspecten in overleg met de gemeente worden meegenomen in het ontwerp.

3.4. Programmatische beschrijving van het plan

In het plan wordt een breed palet aan woningtypes gerealiseerd in de prijsklassen sociaal/betaalbaar, middelduur en duur. Er worden zowel appartementen als grondgebonden woningen gerealiseerd en er is ruimte voor bijzondere woonvormen die met name geschikt zijn voor senioren en jongeren. De verschillende woningtypes en -categorieën worden verspreid over de wijk gebouwd zodat een gemêleerd geheel ontstaat. Een bijzonderheid in het plan is daarbij de handhaving van een pand aan de noordzijde van de wijk, waarin het kinderdagverblijf is gevestigd. Dit pand wordt ingebed in de nieuwe structuur en krijgt een facelift.

In het plangebied worden 165 woningen gebouwd in een gedifferentieerd programma, waarbij uitgegaan is van de Woonvisie 2020+:

- 35% sociale koop en huur (appartementen);
- 10% midden segment laag (appartementen);
- 15% midden segment hoog (appartementen en grondgebonden woningen);
- 40% vrije sector (grondgebonden woningen en luxe appartementen).

In de programmering wordt extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van starters en senioren. Door het gedifferentieerde aanbod voorziet het totale programma in de behoefte van starters, (doorstroom)gezinnen en senioren.

Conform de Woonvisie 2020+ dient 10% van de programmering uit woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren te bestaan. Bij de planontwikkeling is een wijk met de focus op senioren het uitgangspunt geweest van één van de initiatiefnemers van het plangebied. Om hier nader invulling aan te geven, is er in het voortraject onder meer contact geweest met de seniorenorganisatie KBO PCOB en met Woonsirkel. Woonsirkel is concept waarbij in een buurt waar

plekken van ontmoeting en geclusterde woonconcepten ingezet worden ten behoeve van het verbinden van mensen en ter versterking van de buurt. Het gaat dan om de samenwerking van de zorg- en welzijnsaanbieders, maar ook om die van corporaties en gemeenten. Door KBO PCOB is woonwensenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het woonwensenonderzoek maken onderdeel uit van de uitgangspunten van de wijk en één van de appartementengebouwen in het bijzonder. Dit gebouw biedt onder meer een bijeenkomstfunctie voor senioren (huiskamerfunctie). Bij de toewijzing appartementen zal ook specifiek gestuurd worden op bewoning door deze doelgroep.

De extra focus op senioren zoals die ook vanuit de Woonvisie naar voren komt is in dit plan uitvergroet. Van de 165 woningen komen er circa 100 appartementen. Alle appartementen worden uitgerust met een lift. Er komen enkele seniorenwoningen in het plan en daarnaast zijn alle vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen uit te rusten met een volledig woonprogramma op de begane grond. In totaal zijn 80% van de woningen geschikt of geschikt te maken voor gelijkvloerse bewoning. Daarmee wordt in ruime mate in de behoefte voorzien en kunnen woningen ook op langere termijn geschikt gemaakt worden voor bewoning voor ouderen. Het laten landen van de Woencirkel op deze locatie is helaas niet mogelijk gebleken door de opheffing van het initiatief.

Bij de voorbereiding op de verkoop en verhuur van de woningen zullen meer specifieke woonwensen door middel van enquêtes voor de wijk worden opgehaald en waar mogelijk worden geïmplementeerd in de verdere uitontwikkeling van de wijk en de woningen. Daarnaast zullen in samenspraak met de aspirant seniorenkopers de woonwensen verder worden ingevuld met maatwerk op woningniveau.

3.5. Beeldkwaliteit

Gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 wordt het Beeldkwaliteitplan Oude Barneveldseweg⁵ in procedure gebracht. Dit beeldkwaliteitplan is een instrument voor de architectonisch uitwerking van het stedenbouwkundig plan en ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte voor het plangebied. Het beeldkwaliteitplan is op alle mogelijk te ontwikkelen gronden in het plangebied van toepassing. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zullen, tegelijkertijd met een duurzaamheidsvisie op het plangebied, ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In het beeldkwaliteitplan zijn randvoorwaarden geformuleerd voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte en erfafscheidingen.

De woningbouw vormt een samenhangend en harmonisch geheel. Er wordt voor alle bebouwing één kleur- en materiaalpalet gehanteerd en samenhang gezocht in de beeldtaal. Om te

⁵ Vollmer en Partners, Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg, 2714-100, Amersfoort, 17 december 2021

zorgen voor variatie, afwisseling en herkenbaarheid wordt in het plan een onderscheid gemaakt tussen drie architectonische eenheden (grondgebonden woningen, terraswoningen en gestapelde woningen). Daarbij ligt het voor de hand dat deze eenheden door twee of drie verschillende ontwerpbureaus worden uitgewerkt met elk een eigen handschrift. Daarbij is onderlinge afstemming een voorwaarde. De verdeling maakt dat sommige gebouwen nadrukkelijker op elkaar betrokken worden, zoals de inpassing van het bestaande gebouw en het ernaast gelegen appartementengebouw. Ook de bebouwing langs de Oude Barneveldseweg en enkele markante hoekwoningen vormen ensembles.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

Het plangebied aan de Oude Barneveldseweg 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.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Daarom is een watertoets⁶ uitgevoerd. De watertoets omvat een samenvatting van het relevante beleid op diverse overheidsniveaus. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium de waterbelangen te laten meewegen, af te stemmen met de betreffende betrokken partijen en te komen tot een hydrologisch neutraal plan. In de watertoets is bepaald hoe de hoeveelheid te bergen hemelwater in de toekomstige situatie toeneemt ten opzichte van de huidige situatie en op welke wijze dit water het beste geborgen kan worden, zodat een hydrologisch neutrale situatie ontstaat. Om tot een geschikte oplossing te komen, moet rekening worden gehouden met locatie specifieke omstandigheden. Op basis van het onderzoek kan een uitgewerkt technisch ontwerp en de bijbehorende kostenraming worden opgesteld. Dit valt buiten de reikwijdte van de watertoets.

4.1.2. Bodemsituatie

Bodemopbouw

Op DINOloket is een enkel bodemprofiel beschikbaar binnen het projectgebied. Deze meting is uitgevoerd tot een diepte van 4,0m -mv. Dit profiel laat zien dat de bodemopbouw vrijwel geheel uit matig fijn zand bestaat. Tot een diepte van circa 0,85 m -mv wordt matig humeus zand aangetroffen. Metingen die in de omgeving van het projectgebied uitgevoerd zijn tonen vergelijkbare profielen.

Grondwaterstand

Binnen het projectgebied zijn geen gegevens betreffende de grondwaterstand bekend. Ten noorden van het gebied in de Beulekamperweg wordt de grondwaterstand continue gemonitord. Op basis van deze gegevens wordt de GHG geschat op circa 0,52 m -mv bij een maaiveld van circa 2,72 m +NAP, wat uitkomt op 2,20 m +NAP. Ten zuiden van het gebied, in de Rubenslaan wordt de grondwaterstand eveneens continue gemonitord. Hier wordt een GHG ingeschat op circa 0,70 m -mv. bij een maaiveldhoogte van circa 4,50 m +NAP, wat uitkomt op 3,80 m +NAP.

Infiltratiecapaciteit

De infiltratiecapaciteit van de ondergrond is niet bekend. Op basis van de verwachte bodemopbouw wordt de bodem indicatief als redelijk tot goed doorlatend beschouwd (K-waarde: 0,5 – 5m/dag).

⁶ Drong Omgeving en Techniek, Watertoets Oude Barneveldseweg, 2110801, Definitief v0.2, Barneveld, 12 juli 2021

4.1.3. Toename verhard oppervlak

Om de toename van het verhard oppervlak te berekenen is de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie op basis van de indicatieve verkaveling. Hieruit blijkt dat het verhard oppervlak met circa 6.648 m² toeneemt.

Afbeelding 14: Toename verhard oppervlak

Verhard oppervlak	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Oppervlak	Omvang in m ²	Omvang in m ²
Rijbanen	4.928	4.373
Trottoirs	1.265	2.866
Parkeervakken	3.067	2.103
Fietspaden	1.006	364
Daken - vlak	6.880	
<i>Perceelverhardingen</i>		
Daken - schuin		3.570
Daken - vlak		3.909
Tuinen (50%)		6.609
Totaal	17.146	23.794

Vanuit het Waterschap Vallei en Veluwe wordt een bergingseis gesteld van 60 mm. Dit komt neer op een neerslag gebeurtenis die 1 keer per 100 jaar voorkomt. Hierbij mag extra afvoer buiten het plangebied meegerekend worden van 26 mm/dag en een afstromingsverlies van 1 mm. Wel kan, indien de statische berging niet voldoet, een dynamische berging berekend worden waarbij wordt aangetoond dat door middel van infiltratievoorzieningen genoeg water geborgen kan worden. Met een totale toename van het verhard oppervlak van 6.648 m² dient er circa 399 m³ hemelwater geborgen te worden.

4.1.4. Waterberging

Hemelwater

Hemelwater afstromend van verhardingen wordt opgevangen door middel een HWA-stelsel in de rijbanen. Dit wordt vervolgens afgevoerd naar het nieuw aangelegde oppervlaktewater aan de westzijde van het gebied. Tuinen van woningen aan de watergang wateren oppervlakkig af. De nieuwe watergang dient als berging voor afstromend hemelwater. Deze berging wordt gerealiseerd door middel van opstuwning door de bestaande stuw aan de noordzijde van het gebied. Binnen het plangebied liggen mogelijkheden om waterberging te realiseren.

Aan de westzijde van het plangebied wordt extra oppervlaktewater gegraven. In overleg met het waterschap is bepaald dat de maximale peilstijging in de watergang 0,30 meter bedraagt. Het totaal oppervlak van deze nieuwe watergang bedraagt circa 1.432 m². Met een peilstijging van 0,30 meter kan in totaal circa 430 m³ worden geborgen. Hiermee wordt voldoende berging gerealiseerd.

Grondwater

De verwachte GHG in het gebied ligt tussen 0,50 en 0,70 m -mv. Voor de ontwatering van woningen geldt een minimum van 0,90 meter voor woningen met kruipruimte. In lijn hiermee dient het gebied met 0,20 tot 0,40 meter te worden opgehoogd. Indien wordt gekozen voor woningbouw zonder kruipruimte volstaat een ophoging tot 0,20 meter. De daadwerkelijke grondwaterstanden dienen op basis van metingen te worden vastgelegd.

Vuilwater

Vuilwater wordt afgevoerd door middel van een DWA-stelsel naar het bestaande stelsel in de Oude Barneveldseweg. De locatie en hoogte van de aansluiting is niet bekend en dient op basis van de rioolrevisie te worden bepaald.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Afbeelding 15: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het plangebied ligt in een omgeving die, gelet op de bedrijvigheid langs de randen en in het plangebied, is aan te merken als 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Oude Barneveldseweg is in het GVVP en in de concept Mobiliteitsvisie van de gemeente Nijkerk aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en is daarom aan te merken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. In het plangebied zal het kinderdagverblijf Villa Knots gevestigd blijven. Een kinderdagverblijf heeft milieucategorie 2 en derhalve een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woningen zijn op 10 meter van de bestemmingsgrens geprojecteerd. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

De overige bedrijven langs de randen van het plangebied voldoen aan de richtafstanden. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plangebied.

4.2.2. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

In de omgeving van het plangebied zijn aan de Beulekamperweg 2 en 5a en aan de Oude Barneveldseweg 88⁷, 92, 102 en 106 agrarische bedrijven aanwezig. Om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een geurhinderonderzoek⁸ uitgevoerd.

⁷ Ten tijde van de vervaardiging van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Oude Barneveldseweg 88 de bestemming "Agrarisch". In het op 30 mei 2022 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2" heeft het perceel de bestemming "Wonen". Omdat dit bestemmingsplan naar verwachting onherroepelijk in werking is getreden, ten tijde van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 is uitgegaan van de toekomstige woonbestemming. De eigenaar blijft wel hobbematisch dieren houden. In het geurhinderonderzoek dat in deze paragraaf wordt samengevat is nog wel uitgegaan

De Wgv/Activiteitenbesluit maakt onderscheid in dieren met een minimale vaste afstand en dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor zogenaamde 'vaste afstandsdieren' gelden minimum afstandseisen:

- voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Als uitgangspunt wordt de grens van het bouwvlak van de veehouderij genomen, ervan uitgaande dat binnen het gehele bouwvlak de veehouder stallen kan realiseren. De veehouderij kan in zijn belangen worden geschaad als binnen 50/100 meter van de grens van zijn bouwvlak een geurgevoelig object wordt opgericht. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Dat betekent dat de afstandscontour van 100 meter van toepassing is.

Voor agrarische bedrijven met een geuremissiefactor geldt dat de geuremissie van de veehouderij wordt berekend, uitgaande van de vergunde situatie. De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn 3,0 OU_E /m³ lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 14,0 OU_E/m³ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom is gesitueerd, geldt een geurnormen zijn 3,0 OU_E /m³ lucht.

Afbeelding 16: Woon- en leefklimaat versus geurghinderden versus geurbelasting concentratiegebied.

Milieukwaliteit	Geurghinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 1,5 OU _E /m ³	0 – 3 OU _E /m ³
Goed	5 – 10 %	1,5 – 3,7 OU _E /m ³	3 – 8 OU _E /m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	3,7 – 6,5 OU _E /m ³	8 – 13 OU _E /m ³
Matig	15 – 20 %	6,5 – 10 OU _E /m ³	13 – 20 OU _E /m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	10 – 14 OU _E /m ³	20 – 28 OU _E /m ³
Slecht	25 – 30 %	14 – 19 OU _E /m ³	28 – 38 OU _E /m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	19 – 25 OU _E /m ³	38 – 50 OU _E /m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	25 – 32 OU _E /m ³	50 – 65 OU _E /m ³

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

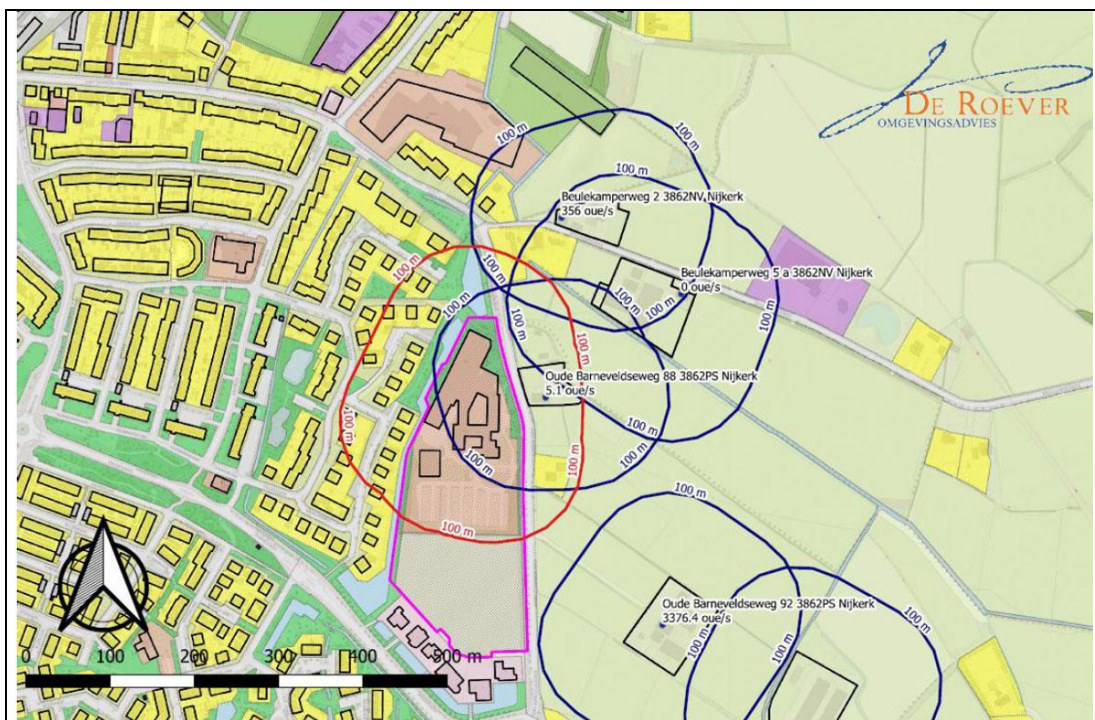
van de agrarische bestemming van het perceel. Uit dit onderzoek blijkt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen veroorzaken voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

⁸ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek geurhinder veehouderijen Oude Barneveldseweg Nijkerk, 20210469.v01, Schijndel, 1 juni 2021

Een gemeente kan een geurverordening vaststellen waarin afwijkende normen worden vastgesteld. Voor de gemeente Nijkerk is op grond van artikel 6 van de Wgv zo'n geurverordening vastgesteld, die deels afwijkende normen kent. Het plangebied ligt niet in een gebied waar de aangepaste normen uit de verordening op van toepassing zijn.

Het onderzoek naar de geursituatie gaat uit van de aanwezige veehouderijen en de bestaande geurgevoelige objecten. Een geurgevoelig object is in de Wgv gedefinieerd als: 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. Alleen een gebouw kan een geurgevoelig object zijn. Duidelijk is dat een woning een geurgevoelig object is, mits deze een positieve planologische bestemming heeft en feitelijk geschikt is en gebruikt wordt om in te wonen. Gelet op de definitie wordt ervan uitgegaan dat gebouwen, waarin zich gedurende langere tijd, vrijwel dagelijks (meerdere) mensen verblijven (in dit geval werken) aangemerkt worden als geurgevoelig object. De bestaande bebouwing van in het plangebied is bestemd en geschikt voor menselijk bedrijf en gezien de functies is het gebruik permanent of daarmee vergelijkbaar.

Afbeelding 17: Geurcontouren.



Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied uitsluitend (blauwe lijnen in afbeelding 16) binnen de afstandscontour van 100 meter van de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88 ligt. Op dit agrarisch bedrijf zijn uitsluitend dieren met een vaste afstand aanwezig. Ten aanzien van deze

veehouderij moet worden afgewogen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en of de veehouderij in haar belangen wordt geschaad.

Voor de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88 is in 1992 een melding op grond van het toenmalige Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer ingediend voor een veebezetting bestaande uit 5 paarden, 13 melkkoeien, 2 stuks vrouwelijk jongvee en 15 legkippen. Tijdens een controle in 2015 is een hobbymatige veebezetting geconstateerd, maar worst-case wordt in dit onderzoek uitgegaan van een volwaardige veehouderij. In afbeelding 16 is te zien dat het gehele bouwvlak van de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88 binnen de afstandscontour van 100 meter rondom de bestaande geurgevoelige objecten binnen het plangebied ligt. Dat betekent dat de veehouderij in de huidige situatie geen mogelijkheden meer heeft om:

- meer dieren te houden waarvoor afstandseisen gelden;
- emissiepunten van stallen met dieren waarvoor afstandseisen gelden dichterbij het plangebied te realiseren.

De bestaande bebouwing in het plangebied is een geurgevoelig object. Het slopen van die bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten levert daarom geen extra belemmering op voor de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88. De veehouderij wordt daarom niet in haar belangen geschaad.

Daarnaast moet worden afgewogen of ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstandseisen voor vaste afstanddieren gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. Voor een dierenverblijf met (bijvoorbeeld) 10 melkkoeien geldt dezelfde afstandseis als voor een dierenverblijf met (bijvoorbeeld) 1.000 melkkoeien. De afstandseis zegt daarom niet veel over het woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Daarom is om een indruk te krijgen van het woon- en leefklimaat een geurberekening gemaakt. De berekende geurbelasting door de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88 ter plaatse van de beoogde geurgevoelige objecten bedraagt op zijn hoogst 1,1 OUE /m³. Uit afbeelding 15 blijkt dat dit overeenkomt met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

Voor het agrarisch bedrijf aan de Oude Barneveldseweg 92 geldt dat zowel dieren met vaste afstand als dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld aanwezig zijn. De afstand van dit bedrijf tot het plangebied is groter dan 100 meter. De geurbelasting van de dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, veroorzaakt op het dichtstbij gelegen punt, op de grens van het plangebied bedraagt 0,7 OUE/m³. Er wordt voldaan aan de norm van 3 OUE/m³.

De geurbelasting veroorzaakt door de veehouderijen aan de Barneveldseweg 102 en 106 op het dichtstbij gelegen punt, op de grens van het plangebied bedraagt respectievelijk 2,5 en 1,3 OUE/m³. Beide bedrijven voldoen aan de norm van 3 OUE /m³.

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en

geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. In het Advies- agrarische zonering en geur van 22 mei 2020 is de achtergrondbelasting door de veehouderijen in omgeving beoordeeld. Uit het advies blijkt dat de achtergrondbelasting geen belemmering vormt voor het plan. De geurbelasting bedraagt 1 tot 3 OUE /m³ en het woon- en leefklimaat is 'zeer goed'.

Conclusie

Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.3. Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai en weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied aan de Oude Barneveldseweg is er geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig. Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft wegverkeerslawaai is akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Voor de Oude Barneveldseweg en de Paasbosweg geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. Voor de Beulekamperweg is de maximumsnelheid 60 kilometer per uur. Deze wegen hebben in het stedelijk gebied een geluidszone van 200 meter. Het plangebied aan de Oude Barneveldseweg ligt gedeeltelijk binnen die geluidszone. Derhalve is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In bijzondere gevallen, nader aangegeven in de Wet geluidhinder in artikel 83, is een hogere waarde mogelijk. De maximaal toelaatbare geluidbelasting is voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in een stedelijke situatie 63 dB.

Alle wegen in het plangebied zullen deel uit maken van een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wgh is voor wegen waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt akoestisch onderzoek niet

⁹ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek herinrichting Oude Barneveldseweg 65 Nijkerk, 2020-024 Versie Jan.21-v3, Ermelo, 21 januari 2021

noodzakelijk. Gelet op de jurisprudentie blijkt echter dat, bij een ruimtelijke procedure, de geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt dient te worden. Er dient namelijk sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening op basis van een 'deugdelijke motivering' bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Deze wegen zijn daarom wel in het akoestisch onderzoek beschouwd. In de Wet geluidhinder zijn echter geen streef- en/of grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen.

De berekende geluidbelasting vanwege de Paasbosweg en de Beulekamperweg voldoet op alle gevels aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. Op de oostgevels van 11 bouwblokken met in totaal 60 woningen op de eerste lijn van de Oude Barneveldseweg is de geluidbelasting berekend op $L_{den}=49-52$ dB of lager, inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder van 5 dB. De bijdrage op de overige gevels voldoet wel aan de voorkeursgrenswaarde.

Maatregelen als vermindering van het verkeer of het plaatsen van afscherming zijn niet reëel voor een bestaande situatie zoals hier. Afscherming is vanuit stedenbouwkundig en landschapelijk oogpunt ongewenst. Stil asfalt is niet kosteneffectief en het opschuiven van de rooilijn gaat ten koste van het aantal te realiseren woningen. Gelet op de verkeersfunctie van dit deel van de Oude Barneveldseweg zal de maximumsnelheid niet worden verlaagd naar 30 kilometer per uur.

Alle woningen en appartementen in de indicatieve verkaveling hebben wel één of meer geluidluwe gevels. De aanvraag past daarmee binnen het gemeentelijke geluidbeleid.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels varieert met de huidige voorgestelde verkaveling en zonder verdere maatregelen van $G_{A,k}=20-24$ dB, om te voldoen aan de nieuwbouweis uit het Bouwbesluit.

Afbeelding 18: Benodigde hogere waarden.

Type	49 dB	50 dB	51 dB	52 dB
Woningen	11	5	2	
Appartementen	24	6		12

Conclusies

Geluidwerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet reëel. Wegverkeerslawaai vormt –indien de benodigde hogere waarden worden verleend– geen belemmering voor realisatie van het plan.

Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Nijkerk hogere waarden ten gevolge van de Oude Barneveldseweg vaststellen en vastleggen in het kadaster. Alle woningen hebben ten minste één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

4.2.4. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhal-

ve is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor zowel het noordelijk¹⁰ (bebouwde deel) als het zuidelijk¹¹ plandeel (weiland).

Noordelijk plandeel

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie aan te merken als onverdacht voor bodemverontreiniging(en). Op basis van de informatie uit het vooronderzoek is het onderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen zoals deze zijn vastgesteld in de NEN 5740:2009, § 5.1.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen dat de boven- en ondergrond plaatselijk de gehalten aan PAK de achtergrondwaarden overschrijden. In de overige geanalyseerde monsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen. Opgemerkt wordt dat er geen analyses op PFAS zijn uitgevoerd, hetgeen mogelijk noodzakelijk is indien de grond wordt afgevoerd van de locatie. Het grondwater in één peilbuis overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde en in het grondwater een andere peilbuis overschrijdt het gehalte aan naftaleen de streefwaarde.

De onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' dient formeel te worden verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

Zuidelijk plandeel

Ook voor het zuidelijk plandeel is op basis van de informatie uit het vooronderzoek het onderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen zoals deze zijn vastgesteld in de NEN 5740:2009, § 5.1.

In twee geanalyseerde mengmonsters van de bovengrond overschrijden de gehalten aan kwik en lood de achtergrondwaarden. In de overige geanalyseerde monsters van zowel de boven- als de ondergrond zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen. In de geanalyseerde grondwatermonsters van 3 peilbuizen overschrijdt het barium gehalte de streefwaarde.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' dient formeel te worden verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, wordt gecon-

¹⁰ Milieu adviesbureau Eco Reest, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Oude Barneveldseweg 65 te Nijkerk, 201400, Almere, 2 november 2020

¹¹ Milieu adviesbureau Eco Reest, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Oude Barneveldseweg te Nijkerk, 192177, Almere, 13 januari 2020

cludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

Conclusie

De resultaten van beide bodemonderzoeken vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein.

4.2.5. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Transport over water

Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water zijn niet relevant voor de planvorming.

Transport over de weg

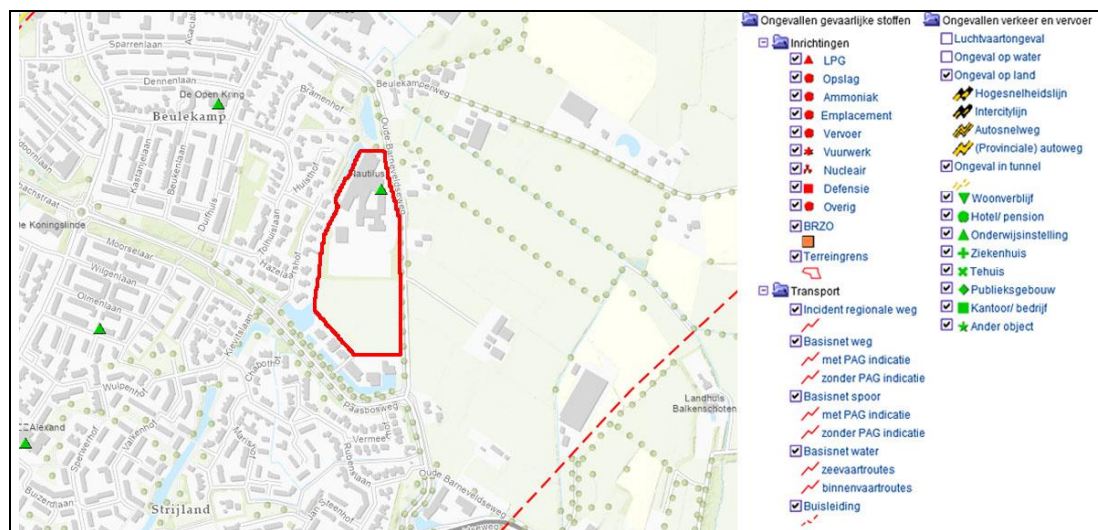
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn niet relevant voor de planvorming.

Transport over spoor

Op 660 meter afstand van het plangebied ligt de spoorlijn Amersfoort-Zwolle waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Gelet op de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico en de rekenkundige hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt voor de planvorming.

Via Basisnet Spoor zijn de mogelijke risico's voor het plangebied al verrekend. Doordat de afstand minimaal 400 meter bedraagt, is er geen sprake van enige significante invloed qua Externe Veiligheid van het spoor op de planontwikkeling.

Afbeelding 19: Fragment risicokaart.



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van de aan de Oude Barneveldseweg.

4.2.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 165 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Voor het bepalen van de fijnstof concentratie in het plangebied als gevolg van agrarische bedrijven in de omgeving is het pluimveebedrijf aan de Barneveldseweg 102 relevant. De bijdrage van het bedrijf aan de totale hoeveelheid fijn stof, is berekend met het verspreidingsmodel ISL3a, op 3 punten van de grens van het plangebied en bedraagt respectievelijk 17,6235, 17,9688 en 18,0018 µg/m³. Uit deze berekening blijkt dat aan de luchtkwaliteitseisen voor fijn stof wordt voldaan.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt door de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In verband met de ontwikkeling van het plangebied is een Quickscan Ecologie¹² uitgevoerd.

¹² Bureau Natuurlijk, QuickScan Oude Barneveldseweg Nijkerk, Nunspeet, 25 maart 2020

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor.

Het leefgebied van beschermde vleermuizen (artikel 3.5 Habitatrichtlijn bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. Tijdens het veldbezoek kon niet worden uitgesloten worden dat het plangebied een van deze functies vervult. De bebouwing is onderworpen aan een visuele inspectie. Bij deze ronde tijdens het veldbezoek zijn er holten en spleten waargenomen die mogelijkheden verschaffen voor vleermuizen om in het gebouw te komen. Dit zijn vooral de open stootvoegen als toegang tot de spouwmuren die in potentie een verblijfplaats zou kunnen zijn. In de aanwezige bomen op de planlocatie zijn geen holten of spleten waargenomen.

Om vast te stellen of de vleermuis daadwerkelijk gebruik maakt van het plangebied en dat het plangebied een van de eerdergenoemde functies vervult, is een nader onderzoek¹³ voor alle functies voor gebouw bewonende vleermuizen uitgevoerd. In dat kader zijn vijf veldbezoeken gebracht. Daarbij zijn geen gebouwverlatende vleermuissoorten waargenomen. Tijdens de zomerronde zijn waarnemingen gedaan van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Deze soorten waren vrij vroeg na zonsondergang aanwezig, wat kan duiden dat hun verblijfplaats in de wijk zal zijn. Er zijn geen gebouwverlaters of bouncende vleermuizen waargenomen. Enkele waarnemingen van gewone dwergvleermuizen zijn gedaan die kortdurig voedsel kwamen halen aan de achterzijde van het perceel bij de watergang en de lantaarnpaal. Op basis van de afwezigheid van gebouw verlatende vleermuizen rondom de projectlocatie kan gesteld worden dat het gebouw geen verblijfplaats huisvest voor de vleermuizen. Tevens zijn er geen visuele waarnemingen gedaan van gebouw verlatende vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied heeft geen essentiële lijnelementen die verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de wet natuurbescherming, ten aanzien van de vleermuis, niet wordt overtreden bij de geplande ingreep.

Door de planontwikkeling worden mogelijk enkele soorten verstoord, die onder de Wnb geen bijzondere beschermingsstatus hebben. Door de planontwikkeling zal voor deze soorten de Wnb niet worden overtreden.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te

¹³ Bureau Natuurlijk, Nader onderzoek vleermuis Oude Barneveldseweg Nijkerk, Nunspeet, 9 december 2020

ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het dichtstbij gelegen gebied dat valt onder de werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is Arkemheen. Gezien de aard van de geplande werkzaamheden op de projectlocatie en de (effect)afstanden en tot de Natura2000 gebieden wordt geen verstoring of negatieve effecten verwacht op het vlak van vernietiging, verstoring, verdroging, verzoeting of verzilting van aangewezen habitattypen.

De afstand tot het Natura2000, Gelders Natuurnetwerk (GNN), Groene Ontwikkelingszone (GO), Nationaal Landschap buiten GNN/GO en waardevol open gebied betreft meer dan 2000 meter. Gezien de afstand tot Natuur Netwerk Nederland is een nee, tenzij-toets niet noodzakelijk.

Stikstof

Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden zijn stikstofdepositieberekeningen¹⁴ uitgevoerd met de AERIUS-calculator.

Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura2000 gebied is de Veluwe op circa 7,8 kilometer afstand. Het dichtst bijgelegen Natura2000 gebied Arkemheen is niet gevoelig voor stikstof. Uit de berekeningen blijkt dat op basis van de aangevraagde ontwikkeling in de gebruiksfase geen stikstofdepositie veroorzaakt hoger dan 0.00 mol/ha/jaar.

Voor de aanlegfase geldt sinds de wetwijziging van 1 juli 2021 een bouwvrijstelling en hoeft niet meer in beeld te worden gebracht. Het project leidt niet tot significant negatieve effecten. Nader onderzoek of een vergunning Wnb gebieden is hiermee niet nodig.

Het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming gebieden voor realisatie van de geplande 165 woningen is daarmee niet nodig.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan en nader onderzoek naar de vleermuis blijkt dat door de planontwikkeling zal voor deze soorten de Wnb niet worden overtreden. Ook vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren**4.4.1. Autoverkeer**

In verband met de planontwikkeling is een studie¹⁵ naar de verkeerskundige effecten van de woningbouwontwikkeling in het plangebied uitgevoerd. In die studie is een inschatting gedaan van de huidige en de toekomstige verkeerskundige verkeersintensiteit. Voor het bepalen van de verkeerskundige intensiteit is daarbij uitgegaan van de woningtypologieën uit het woningbouwprogramma. Hieruit blijkt dat etmaalintensiteit op een gemiddelde werkdag met ongeveer 280 motorvoertuigen per etmaal toeneemt. De Oude Barneveldseweg en de toeleidende wegen kunnen deze verkeerstoename zonder problemen verwerken.

Ook de aansluiting van het plangebied op de Oude Barneveldseweg biedt ruimschoots voldoende afwikkelingskwaliteit om het verkeer vlot af te kunnen wikkelen. Zowel in het ochtend- als in het avondspitsuur zijn geen wachtrijen of vertraging te verwachten. Daarbij is uitgegaan van een worst case benadering met één ontsluiting. Het plangebied wordt echter voor autoverkeer op 3 plekken ontsloten op de Oude Barneveldseweg. Dit leidt tot een nog gunstiger beeld.

¹⁴ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Memo stikstofdepositie herinrichting terrein Oude Barneveldseweg 65 Nijkerk, 2020-024 Versie Aug.22-v2, Ermelo, 22 augustus 2021

¹⁵ BVA Verkeersadviezen, Verkeerskundige effecten woningbouw Nautilus locatie Nijkerk, 20034, Zwolle, 3 november 2020

Met betrekking tot de verkeersveiligheid wordt geadviseerd op de aansluitlocaties van het plangebied op de Oude Barneveldseweg een snelheidsremmende maatregel te treffen (plateau).

De intensiteit op de Oude Barneveldseweg bevindt zich rond de 2.500 motorvoertuigen per etmaal een waarde die zeer goed past bij een inrichting als erftoegangsweg. CROW, als kennisinstituut op het gebied van verkeer en vervoer, heeft in het verleden maximale intensiteiten aangegeven als richtwaarde voor erftoegangswegen. Hierbij is gesteld dat de intensiteit op dergelijke wegen niet boven de 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal mag komen, omdat bij hogere waarden de veiligheid en leefbaarheid te zeer onder druk komen te staan. Genoemde waarden verdienen wel enige nuance in de zin van omgevings- en wegkenmerken, maar de Oude Barneveldseweg kan gezien de beschikbare profielbreedte en de afstand tot aan de woningen in de categorie wegen worden geplaatst die zich aan de bovenzijde van de bandbreedte bevinden.

De Oude Barneveldseweg is in de zomer van 2021 ten noorden van de kruising met het Duifhuis en de Luxoolseweg ingericht als fietsstraat met een smalle rijloper en heeft daardoor een ander karakter dan ter hoogte van het plangebied. De weg is daardoor niet geschikt voor doorgaand autoverkeer. Bovendien is het wenselijk om deze verkeersstromen van doorgaand verkeer in noordelijke en westelijke, zuidelijke richting af te wikkelen via de Oude Barneveldseweg-Paasbosweg – N301, die hiervoor geschikt zijn, passend in de lijn van de concept Mobiliteitsvisie ((verwachte vaststelling: najaar 2022). Het bestemmingsverkeer (centrum Nijkerk) kan worden afgewikkeld via de Oude Barneveldseweg richting Paasbosweg en Callenbachstraat, passend in de lijn van de concept Mobiliteitsvisie. De toename van beide verkeersstromen (doorgaand en bestemmingsverkeer) door de nieuwe ontwikkeling geeft geen capaciteitsproblemen op bovengenoemde wegvakken.

In de nieuwe wijk komt deels eenrichtingsverkeer, waarbij men bij het verlaten van de wijk in zuidelijke richting wordt gestuurd. Voor langzaam verkeer zal een zorgvuldig ingepaste ontsluiting richting de Paasbosweg en Oude Barneveldseweg (gedeelte Luxoolseweg en Hoefslag) worden gerealiseerd.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling zal sprake zijn van een lichte toename van de verkeersgeneratie van de locatie Oude Barneveldseweg. Ten aanzien van de wegenstructuur in de directe omgeving van de Oude Barneveldseweg kan worden geconcludeerd dat deze de woningbouwopgave goed kunnen opvangen. Vanuit het plangebied zal sprake zijn van een acceptabele toename van verkeersbewegingen, waarbij door het instellen van eenrichtingsverkeer deze grotendeels in zuidelijke richting via de N301 worden afgewikkeld, passend in de lijn van mobiliteitsvisie.

4.4.2. Parkeren

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis. In de Nota Parkeernormen is in dat kader bepaald dat rekening gehouden mag worden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In het plangebied is daarvan sprake doordat de bewoners van de woningen op een ander moment de hoogste parkeervraag hebben dan het kinderdagverblijf/BSO.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: rest bebouwde kom Nijkerk.

In deze nota parkeernormen wordt daarom uitgegaan van de maximale kencijfers zoals beschreven in publicatie 381 van het CROW, met uitzondering van de hoofdgroep wonen. Voor wonen zijn gelet op positieve ontwikkelingen op het gebied van deelauto's en fietsstimulering niet de maximale kencijfers (-0,3) gehanteerd. Parkeernormen bij woningen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers. De parkeerbehoefte voor bezoekers is 0,3 parkeerplaats per woning. Er zal dus altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

Het plangebied aan de Oude Barneveldseweg valt in de categorie 'rest bebouwde kom' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 20 van toepassing. In afbeelding 21 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

Afbeelding 20: Parkeernormering.

Parkeernormen Nijkerk	Stedelijke zone								
	Functie	Eenheid	Nijkerk		Dorpen		Buitengebied	Aandeel bezoekers per woning	Aandeel oplaadpunten
			Centrum Nijkerk	Overige gebieden Nijkerk	Hoewelaken	Overige dorpskernen			
Koop, huis, vrijstaand	woning	1,9	2,0	2,0	2,3	2,5	0,3	0,8 - 1,7%	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	1,8	1,9	1,9	2,2	2,3	0,3	0,8 - 1,7%	
Koop, huis, tussen/hoek	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%	
Koop, appartement, > 120 m2	woning	1,7	1,8	1,8	2,1	2,2	0,3	0,8 - 1,7%	
Koop, appartement, 80-120 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,3 - 0,5%	
Koop, appartement, < 80 m2	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%	
Huur, huis, vrije sector	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%	
Huur, huis, sociale huur	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%	
Huur, appartement, > 100 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,8 - 1,7%	
Huur, appartement, 50-100 m2	woning	1,1	1,3	1,3	1,5	1,5	0,3	0,3 - 0,5%	
Huur, (studio)appartement, < 50 m2	woning	0,9	1,1	1,1	1,3	1,3	0,3	0,3 - 0,5%	
Kamerverhuur, zelfstandig (niet student)	kamer	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,2	0,07 - 0,2%	
Kamerverhuur, studenten (niet zelfstandig)	kamer	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,07 - 0,2%	
Serviceflat/aanleunwoning	woning	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	0,3	0,07 - 0,2%	
Kleine eenpersoonswoning (tiny house)	woning	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3	0,07 - 0,2%	

Bovenstaande normen worden aangehouden als het gaat om de aanleg van de parkeerplaatsen in de nieuwe woonwijk. Op basis van de concept verkaveling is een parkeerbalans vervaar-

digd, waarbij ten aanzien van parkeren een onderverdeling is gemaakt in het noordelijk en het zuidelijk plandeel. In die parkeerbalans is tevens rekening gehouden met de parkeerbehoefte van Prokino (kiss and ride). Uit die parkeerbalans blijkt dat er in beide plandelen voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

De vereiste parkeernormering is ook vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Afbeelding 21: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: parkeernota Nijkerk).

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	1,0
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	2,0
Garage zonder oprit	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,0
Garage met dubbele oprit	3	2,0

Conclusie

Uit de vervaardigde parkeerbalans voor de concept verkaveling blijkt dat er in het plangebied aan de Oude Barneveldseweg voldoende parkeervoorzieningen zullen worden aangelegd. Indien de concept verkaveling nog wordt gewijzigd, zullen bovenstaande parkeernormen worden toegepast bij die stedenbouwkundige uitwerking van het nieuwe woongebied.

4.5. Archeologie en monumenten

4.5.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Derhalve is in archeologisch onderzoek¹⁶ uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek werd geconcludeerd dat het plangebied op de overgang ligt van een hoger naar een lager gelegen

¹⁶ ADC ArcheoProjecten, Oude Barneveldseweg, Nijkerk, gemeente Nijkerk Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, rapport 5342, Amersfoort, 12 januari 2022

deel van het dekzandlandschap. Op basis van de ligging in een zogenoemde gradiëntzone moet in het plangebied rekening worden gehouden met archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum. Waarschijnlijk werd het plangebied vanaf het Neolithicum door een stijging van de grondwaterspiegel en de daarmee samenhangende veenvorming ongeschikt voor bewoning. Vanaf de Late Middeleeuwen is het met veen afgedekte dekzandlandschap ontgonnen. In het begin van de 19e eeuw was een deel van het noorden van het plangebied in gebruik als tabaksland, in het midden was een tabaksschuur aanwezig. Mogelijk zijn nog restanten van deze schuur, in de vorm van houten funderingen, aan te treffen. Door het landbouwkundig grondgebruik als tabaksland en door aanleg van de huidige bebouwing in het noorden van het plangebied, kunnen eventuele resten zijn verstoord.

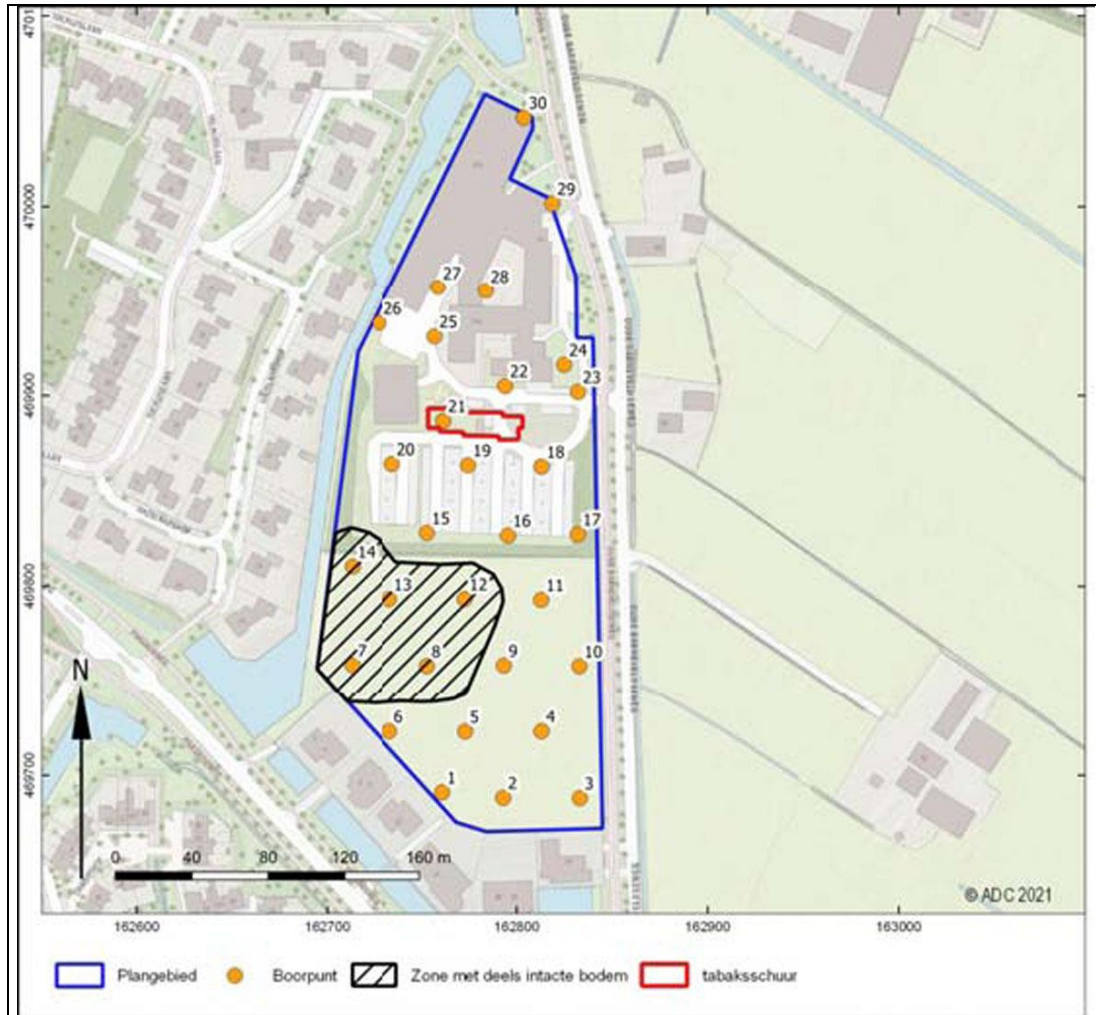
Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat de ondergrond uit dekzand bestaat (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel, C-horizont). In een 5-tal boringen, die in het zuidelijk deel van het plangebied dat uit grasland bestaat zijn gezet, is boven de C-horizont een verploegde inspoelingshorizont (B-horizont) aanwezig. De top van de B-horizont ligt tussen 50 en 60 cm –mv (tussen 2,87 en 2,99 m +NAP). In het zuidelijk deel bestaat de bovengrond uit een humeus, vlekkelig bruingrijs zandpakket dat wordt geïnterpreteerd als (een restant van) een plaggendeek (Aap-horizont) of een (sub)recent opgebracht pakket. In het bebouwde en verharde noordelijk deel van het plangebied bestaat de bovengrond eveneens uit een verstoord zandpakket. Er is een boring ter plaatse van de tabaksschuur gezet. In deze boring zijn geen concrete aanwijzingen aanwezig voor de aanwezigheid van de tabaksschuur. Concluderend kan worden gesteld dat in een groot deel van het plangebied de bodem is verstoord tot in de C-horizont, hier worden geen archeologische resten meer verwacht en kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag. Ter plaatse van de boringen met een deels intacte bodem konden nog archeologische resten worden verwacht en kan de verwachting worden bijgesteld naar laag. Ook de verwachting voor resten van de tabaksschuur blijft gehandhaafd.

In de zone met gedeeltelijk intacte bodemprofielen is een aanvullend karterend booronderzoek uitgevoerd met als doel een eventuele vuursteenvindplaats op te sporen. Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De archeologische verwachting wordt daarom bijgesteld naar laag.

Geadviseerd wordt om het plangebied uitgezonderd de locatie van de gesloopte tabaksschuur vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Nijkerk.

Afbeelding 22: Advieskaart archeologie.



Voor de locatie van de gesloopte tabaksschuur wordt geadviseerd om bij grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 40 cm –mv aanvullend onderzoek uit te voeren. Dit dient te bestaan uit proefsleuvenonderzoek met een eventuele doorstart naar een opgraving. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten alsmede het registreren en documenteren van deze resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE).

De regio-archeoloog ondersteunt bovenstaande advisering. Dit betekent het volgende het grootste deel van het plangebied kan worden vrijgegeven voor wat betreft het aspect archeologie. Voor het gebied binnen de rode contour in afbeelding 22 is in overleg met de regio-archeoloog een Programma van Eisen voor een archeologisch veldonderzoek (IVO-proefsleuven) opgesteld door een archeologische instelling. Dit Programma van Eisen is door

de Gemeente goedgekeurd en ondertekend. Daarmee kan een aanvang worden gemaakt met het veldwerk.

Deze onderzoeksinspanning moet nog uitgevoerd worden om het gehele plangebied 'archeologievrij' te krijgen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt mits bovenstaande advisering in acht wordt genomen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5.2. Monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

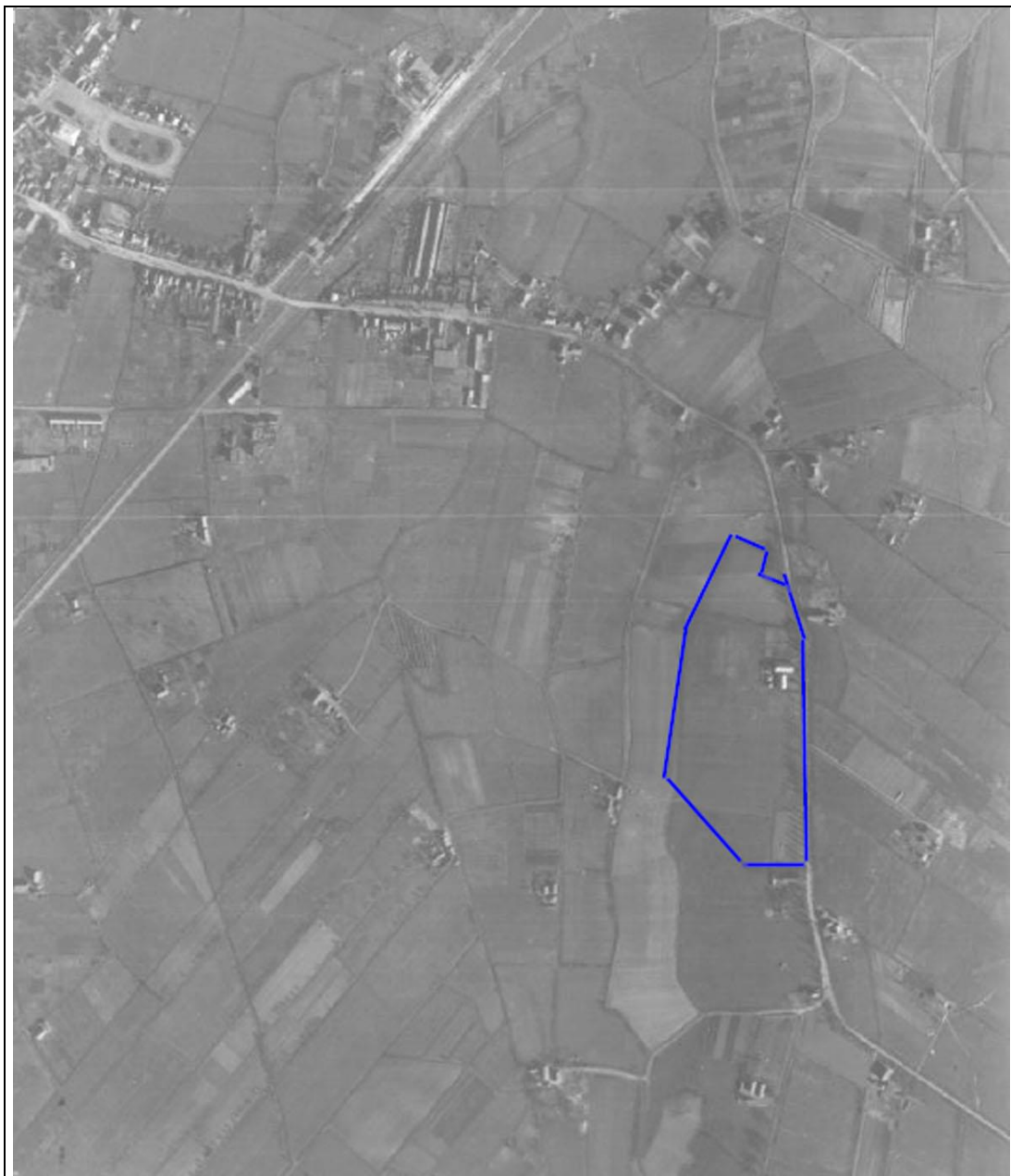
4.6. Niet gesprongen explosieven

Voor de planontwikkeling van aan de Oude Barneveldseweg is het van belang te weten of er risico's zijn met betrekking tot conventionele explosieven. Daartoe zijn door de Omgevingsdienst De Vallei vooronderzoeken die zijn uitgevoerd door het Waterschap, ProRail en de landelijke ruimingskaart geraadpleegd. Hieruit is de niet gebleken dat in het plangebied mogelijk conventionele explosieven aanwezig zijn. Om te kijken of er bombardementen, raketten of granaten binnen het plangebied terechtgekomen zijn is een luchtfoto van 23 maart 1945 beoordeeld. Binnen het plangebied zijn geen kraters zichtbaar. Ook bij het spoor zijn in dit gebied geen kraters zichtbaar. Dit komt overeen met het vooronderzoek van ProRail uit 2012.

Conclusie

De planlocatie valt niet binnen verdacht gebied van conventionele explosieven (CE). Er is geen aanvullend onderzoek naar explosieven uit de Tweede Wereldoorlog nodig.

Afbeelding 23: Luchtfoto 23 maart 1945



4.7. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in verschillende lijsten voor verschillende categorieën van activiteiten. Op de C-lijst staan activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. In de D-lijst staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Deze regeling houdt in dat *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de *vormvrije m.e.r.-beoordeling* genoemd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Uit de ecologische QuickScan (zie paragraaf 4.3) blijkt dat hier binnen dit project geen sprake van is.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die uitkomen boven voornoemde drempelwaarden. Met 165 woningen en een oppervlak van circa 5,2 hectare (totale plangebied inclusief bestaande infrastructuur en te handhaven bestemmingen) valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht, maar geldt wel de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De planontwikkeling aan de Oude Barneveldseweg leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ervoor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0176-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-39-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het nieuwe woongebied krijgt een flexibele plansystematiek met een rechtstreekse bouwtitel. Dit houdt in dat het bestemmingsplan relatief globaal qua opzet is en ruimte biedt om in de toekomst de woonerven nader uit te werken zonder dat het bestemmingsplan hiertoe reeds vergaande regels oplegt. Het bestemmingsplan legt de positie en hoofdopzet (zoals hoogten, bouwregels) van de woonvelden wel vast, evenals de hoofdinfrastructuur, waterberging en groenstructuur. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen, zonder dat een aanvullende planologische procedure doorlopen dient te worden.

Voor de te handhaven bebouwing zijn de meer gedetailleerde geldende bestemmingen zoveel mogelijk gehandhaafd.

In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten zes enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Groen" (artikel 3), "Kantoor" (artikel 4), "Maatschappelijk" (artikel 5), "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 6), "Water" (artikel 7), "Woongebied" (artikel 8) en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 9).

De structurerende elementen in het openbaar gebied van het nieuwe woongebied worden van groot belang geacht voor de kwaliteit van het woongebied aan de Oude Barneveldseweg en zijn derhalve verankerd in het bestemmingsplan met de bestemmingen "Groen", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Water". De bestemming "Groen" heeft betrekking op de groene omlijsting en het landschapskader van het plangebied. De waterpartij aan de zijde van de Hazelaarshof heeft de bestemming "Water". Binnen die bestemming "Water" zijn overigens ook groenvoorzieningen toegestaan. De wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

De gronden die worden toegevoegd aan het kantoor aan de Oude Barneveldseweg 85 en Paasbosweg 10-12 hebben de bestemming "Kantoor". Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Hiervan zijn bijbehorende bouwwerken bij een aanwezige bedrijfswoning uitgezonderd. Per bouwperceel is de oppervlakte hiervan, inclusief de bovenstaande uitbreiding van het bouwperceel, gemaximeerd op in totaal 70 m².

Het kinderdagverblijf / de BSO heeft de bestemming "Maatschappelijk". Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven waarin gebouwen mogen worden gebouwd. Het bestaande pand zal een facelift krijgen. Door middel van een aanduiding wordt aan de voorzijde een pergola mogelijk gemaakt.

De overige gronden hebben de bestemming "Woongebied". Behalve de uitgeefbare gronden voor woningbouw zijn binnen deze bestemming ook openbare functies toegestaan. Het totaal aantal woningen in het plangebied is gemaximeerd op 165. Gelet op de verschillende eigenaren in het plangebied zijn twee clusters aangegeven. In het noordelijk plandeel zijn drie bestemmingsvlakken, die samen één cluster vormen, waar in totaal maximaal 49 woningen mogen

worden gebouwd. De overige bestemmingsvlakken behoren tot het andere cluster; hierin mogen maximaal 116 woningen worden gebouwd. Per cluster dient minimaal 35% van het aantal gerealiseerde woningen uit sociale huur- en/of sociale koopwoningen te bestaan. Als dit uit woningbehoefteonderzoek blijkt, mag dit aantal -na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid- worden opgehoogd tot maximaal 170.

In de bestemmingsvlakken "Woongebied" zijn maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. In vier bestemmingsvlakken centraal in het plangebied worden woningen in principe afgedekt met een kap. Door middel van een aanduiding op de verbeelding zijn echter per bestemmingsvlak één of twee woningen met een plat dak toegestaan. Verder kan door middel van een afwijkingsbevoegdheid een hogere goothoogte worden toegestaan ten behoeve van stedenbouwkundige accenten.

De dakkapellenregeling is gebaseerd op de regeling die ook in andere recente bestemmingsplannen wordt toegepast. Deze regeling gaat ervan uit dat de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 meter boven de goot mag bevinden. In het beeldkwaliteit plan zijn ook woningen met een ruime overstek mogelijk. Om te voorkomen dat een dakkapel op vloerhoogte begint, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die een grotere hoogte tot onderkant van de dakkapel toestaat.

In het appartementengebouw aan de oostzijde van het kinderdagverblijf is door middel van een aanduiding een tandartsenpraktijk en een gemeenschappelijke woonkamer voor de toekomstige bewoners van het plangebied op de begane grond mogelijk. Aan de westzijde van dit perceel is door middel van de aanduiding 'wonen uitgesloten' bepaald dat deze gronden niet voor woning mogen worden gebruikt met het oog op (geluid)hinder van dat kinderdagverblijf. Deze gronden mogen wel als tuin of voor de bouw van bijvoorbeeld bergingen worden gebruikt. Het ontwerp voor dit gebouw heeft ruime balkons. In de planregels is bepaald dat deze balkons 2 meter buiten de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd.

In het algemeen gaat het daarbij om grondgebonden woningen. Door middel van een aanduiding is aangegeven waar gestapelde woningen zijn toegestaan.

De vrijstaande woningen aan de groen-blauwe zone worden voor een deel per twee woningen ontsloten door een doodlopend pad. In het kleinschalige woonmilieu dat hierdoor ontstaat, kan het uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk zijn de bijbehorende bouwwerken te combineren met de bijbehorende bouwwerken van de ten oosten daarvan geprojecteerde woningen. In dat geval moet het mogelijk zijn om die bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn te bouwen. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om die bijbehorende bouwwerken op de beoogde locatie te realiseren.

Gelet op het globale karakter van het bestemmingsplan, is een aantal regels opgenomen om te voorkomen dat de toekomstige bewoners ongebreideld van deze flexibiliteit gebruik kunnen

maken. Hiermee wordt voorkomen dat de nauwkeurig vooraf opgestelde beeldkwaliteit teniet zou worden gedaan, door te ruime bebouwingmogelijkheden. Dit zou immers behoorlijk nadelig kunnen zijn voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk en het woon- en leefgenot van de bewoners. Zo is bijvoorbeeld om te voorkomen dat toekomstige bewoners in de beheerfase ongewenste ontwikkelingen zouden kunnen uitvoeren, het begrip 'oorspronkelijk hoofdgebouw' geïntroduceerd. Dit wordt gedefinieerd als: "Het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende omgevingsvergunning of een ander oudtijds verworven recht". Voor het oorspronkelijk hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast is de maximale bouwdiepte en het maximum oppervlak voor de verschillende woningtypologieën vastgelegd, zodat woningen in de toekomst niet ongelimiteerd kunnen worden vergroot.

Deze regelgeving is afgestemd op andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Dit geldt ook voor de regeling voor niet-woonactiviteiten aan huis.

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is -net als in alle andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk- daarom in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn. Voor het grootste deel van het plangebied kan het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.5.1) worden gebruikt om aan te tonen dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is en levert de dubbelbestemming geen belemmeringen op voor de vergunningverlening. Alleen voor de locatie van de voormalige tabaksschuur zal uit nader onderzoek moeten blijken of er sprake is van archeologische waarden.

Algemene regels

In artikel 10 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 11 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn op grond van dit artikel alleen functies toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de maatvoering, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enzovoort. Overigens is de bevoegdheid

beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 13) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is opgenomen in artikel 14.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 16).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en bijdragen zal verhalen op de initiatiefnemers. In het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Oude Barneveldseweg sluiten de grondeigenaren en de gemeente Nijkerk een anterieure overeenkomst af. Op basis van deze overeenstemming is het kostenverhaal verzekerd en de financiële uitvoering van het plan geborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden en bedrijven in en rondom het plangebied zijn op de hoogte van een mogelijke ontwikkeling op deze locatie. Door middel van diverse één op één gesprekken zijn en worden de belangen en wensen van de omwonenden gehoord, geïnventariseerd en in kaart gebracht door initiatiefnemers. Bij de ontwikkeling van de locatie is deze input waar mogelijk meegenomen. Op detailniveau worden er nog vervolgesprekken gevoerd met individuele belanghebbenden.

Bij de herontwikkeling is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Dit is onder meer gebeurd door een groen-blaauwe bufferzone tussen het plangebied en de bestaande bebouwing aan de westzijde (de Hazelaarshof) te creëren. De bufferzone is aangesloten op bestaande waterpartijen en vijvers en vormt daardoor tevens een versterking van de bestaande structuren. De wijze waarop de groen-blaauwe buffer uiteindelijk vormgegeven gaat worden dient nog nader uitgewerkt te worden. Dit gebeurt in nauw overleg met de omwonenden aan de grens van het plangebied. In de voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan hebben omwonenden en belanghebbenden al diverse gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers van het woningbouwplan.

Ook in bredere zin hebben er diverse individuele gesprekken (deels digitaal) met omwonenden, alle ondernemers in en aangrenzend aan het plangebied en andere belanghebbenden. Met de input van de omwonenden en bedrijven zijn er diverse aanpassingen doorgevoerd in het plan. In het kader van de participatie is er een (digitale) inloopbijeenkomst georganiseerd en hebben er wederom één op één gesprekken plaatsgevonden. Mede op basis van input vanuit de omgeving is het stedenbouwkundig plan, het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt. Wanneer deze stukken ter inzage worden gelegd zal een tweede (nu fysieke) inloopbijeenkomst worden georganiseerd (verwachting is derde kwartaal 2022).

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de

behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Met het Waterschap Vallei en Veluwe is overleg gevoerd bij het voorbereiden van de plannen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Oude Barneveldseweg. Er heeft met het waterschap al afstemming plaatsgevonden over de 'groen-blauwe buffer', tevens is er de nodige afstemming geweest over de waterhuishouding in het plan zelf.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Gelet op het aantal woningen is het (voor)ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 wel aan de Provincie Gelderland toegezonden. In haar reactie van 10 februari 2022 heeft de provincie gevraagd om een verwijzing naar het Regionaal Actieprogramma wonen regio Foodvalley 2021-2024 en de Woondeal regio Amersfoort. Deze aanvullingen zijn verwerkt in paragraaf 2.2.1 van deze toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/> en op de landelijke website <http://officiëlebekendmakingen.nl>. Eventueel ingediende zienswijzen zullen in de 'Notitie zienswijzen en planaanpassingen, Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022' worden samengevat en beantwoord.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

