



**NOTA BEOORDELING ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW OUDE BARNEVELDSEWEG
NIJKERK 2022**

13 december 2022

Naam rapport: Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Oude
Barneveldseweg Nijkerk 2022
Datum rapport: 13 december 2022
Status: Ontwerp

1. Inleiding

In deze nota zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 van de gemeente Nijkerk samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Voorts is in deze nota aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze nota maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0176-0001 van de gemeente Nijkerk heeft vanaf 8 september 2022 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, op de website www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022.

Nr.	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	Bramenhof 3, 3862 WR, NIJKERK	6 oktober 2022
2	Reclamant 2	Oude Barneveldseweg 63, p/a Postbus 424, 3700 AK, ZEIST	19 oktober 2022

4. Ontvankelijkheid

De twee ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en in behandeling genomen. Er zijn geen zienswijzen buiten voornoemde termijn ingediend.

5. Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen gemeente en conclusies

5.1 Reclamant 1, Bramenhof 3, 3862 WR, NIJKERK

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de geplande hoogbouw met een maximale hoogte van 18.00 meter aan de rand van Nijkerk tegen het rustige buitengebied aan. Reclamant geeft aan dat deze bebouwingshoogte niet past bij de omliggende bebouwing die vaak niet hoger is dan 2 lagen. De bestaande hoogte in het gebied is op dit moment 4 – 7 meter. Reclamant stelt voor om op deze mooie strook met hoge bomen en groen juist de rand met tweekappers voort te zetten langs de Oude Barneveldseweg in plaats van de voorgestelde hoogbouw op dit smalle stukje plangebied. Vrijstaande woningen en tweekappers passen hier beter.

Beoordeling gemeente

Het is juist, zoals reclamant stelt, dat in het geldende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 7 meter is toegestaan ten behoeve van de bestaande bebouwing van Nautilus Health club. Voor de bebouwing van het kinderdagverblijf ter plaatse geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt in één vlak, het meest noordelijke vlak, bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 18 meter en een goothoogte van 14 meter. Reclamant woont op ongeveer 175 meter afstand van de rand van het plangebied. Een woongebouw met deze hoogtematen bevat maximaal vier woonlagen met een kap. In de kaplaag van het gebouw kan gewoond worden. In de woonvlakken naar het zuiden toe in het plangebied nemen de bouwhoogtes af van 15 naar 11 meter. Een bouwhoogte van 11 á 12 meter is voor een ééngezinswoning met drie bouwlagen (begane grond, eerste verdieping, zolder) een gebruikelijke hoogtemaat in Nijkerk.

De hele planlocatie heeft een mix van rijenbouw, tweekappers, driekappers, vrijstaande woningen en appartementengebouwen. Verdeeld over de verschillende financieringscategorieën en passend in de woonvisie van de gemeente Nijkerk. Gestapelde bouw hoort bij de hedendaagse vraag in de gemeente naar woonruimte. Dit plan biedt hier een antwoord op. De keuze voor de gestapelde bouw op de noordelijke locatie van het plangebied zorgt voor een geheel met het zuidelijke deel; dat wil zeggen gestapelde bebouwing in het noordelijke deel, geleidelijk aflopend naar ééngezinswoningen in het zuidelijk deel. Daarnaast wordt het noordelijk deel van het plangebied aanmerkelijk groener ingericht dan in de bestaande situatie waar veel bebouwing en verharding aanwezig is.

De gemeente vindt de gekozen hoogtematen in het noordelijkste woonvlak en in de overige woonvlakken van het plangebied stedenbouwkundig passend. In reactie op de zienswijze van reclamant acht de gemeente zich geroepen de stedenbouwkundige keuzes voor het gebied in deze beoordeling nader toe te lichten.

Een kenmerk van het plangebied zijn de verschillende oost – west gerichte bomenrijen. Deze zijn in het stedenbouwkundig plan ingepast en vormen verbindingen in het gebied tussen het water en de rand van de bebouwing langs de Oude Barneveldseweg voor de voetgangers. Het ritme van deze bomenrijen is versterkt door met name in het noordelijke deel enkele rijen toe te voegen op het perceel dat nu vrijwel volledig is bebouwd voor de sportschool. Daardoor ontstaat er in het noordelijke gedeelte meer groene ruimte in enkele woonvlakken. Om de kwaliteit van deze woonvlakken enerzijds zo groen als mogelijk te houden en anderzijds ruimte te bieden aan gestapelde bouw, waardoor er een gevarieerd aanbod van koop en huurwoningen komt, is stedenbouwkundig gekozen om op deze

smallere ruimte gestapelde bouw toe te passen. Ten oosten van Prokino wordt een appartementengebouw van 3 lagen voorgesteld. Dit zorgt er voor dat de bouwmassa van het kindcentrum beter in de nieuwe wijk past. Ten noorden van dit gebied wordt een groen woonvlak voorgesteld met twee appartementengebouwen in een oplopende hoogte. Van 3 lagen met een kap (13,45 meter) naar een gebouw met 4 bouwlagen met kap (maximaal 18,00 meter). Het gebouw is zo gepositioneerd dat het past in het ritme van de overige appartementengebouwen. Bovendien heeft het gebouw een ondergrondse parkeerkelder waardoor de groene ruimte om het gebouw gevrijwaard is van verharding.

Juist de keuze voor gestapelde bouw in het plangebied zorgt voor een groenere ruimte om de bebouwing. Voor de klimaatadaptatie, hittestress en waterafvoer wordt er een flinke stap voorwaarts gezet.

De keuze voor hogere bebouwing maakt de gemeente voor dit plangebied bewust. Deze keuze maakt de gemeente ook voor de andere uitbreidingslocaties in de gemeente (Doornsteeg, het Spaanse leger, Stadshaven, Nijkerkerveen). Deze keuze voor hogere bebouwing hangt samen met het besluit meer woningen in de gemeente te bouwen om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen en het besluit verschillende typologieën aan woningen te bouwen. Onder deze typologieën verstaat de gemeente onder andere goedkopere appartementen voor jongeren en levensloopbestendige appartementen voor senioren, die eenvoudiger te realiseren zijn met vormen van hogere bebouwing. Naast deze overwegingen speelt bij de keuze voor hoogbouw ook de noodzaak het buitengebied zoveel mogelijk voor uitbreiding met nieuwe woningen te sparen. Alhoewel de gemeente niet aan nieuwe uitbreidingslocaties in de gemeente kan ontkomen, spant de gemeente zich wel tot het uiterste in deze uitleglocaties zo klein mogelijk te houden door te kiezen voor verdichting en hogere bebouwing op nieuwe woningbouwlocaties.

Conclusie

De reactie geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen aan de zienswijze van reclamant.

5.2 Reclamant 2, Oude Barneveldseweg 63, p/a Postbus 424, 3700 AK, ZEIST

Samenvatting zienswijze

Reclamant vertegenwoordigt de bewoners en beargumenteerd waarom het (ontwerp) bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 niet als zodanig kan worden vastgesteld.

Cliënten van reclamant wonen nabij het plangebied en hebben uitzicht op plangebied (90 meter afstand van de voorziene nieuwbouwwontwikkelingen). Reclamant brengt daartoe de volgende punten in de zienswijze naar voren.

1. Woon- en leefomgeving

Cliënten van reclamant hechten veel waarde aan de omgeving zoals deze nu is, een lage bebouwingsdichtheid en een landschappelijk karakter.

- a. Cliënten van reclamant vrezen voor ernstige aantasting van hun woongenot en privacy als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. In het bijzonder – maar niet uitsluitend – betreft dit het appartementengebouw bestaande uit vier lagen met een kap aan de noordzijde van het plangebied.

- b. Het landschappelijke karakter van de omgeving en het groene uitzicht zal plaatsmaken voor verharding en woonbebouwing. De hoogbouw in het plan sluit niet aan bij de bestaande bebouwing ten noordoosten van het plangebied. Daarnaast biedt het ontwerp bestemmingplan ruimte om in de toekomst extra bebouwing te realiseren.

2. *Stedenbouwkundig ontwerp*

Cliënten van reclamant vrezen voor de realisatie van meer woningen of bebouwing dan het in het ontwerp bestemmingsplan genoemde aantal van 165 woningen. In de planregels wordt een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden geboden tot en met 170 woningen per hoofdgebouw, alsmede is een algemene afwijkingsbevoegdheid toegepast om de aantallen met 10% te wijzigen. Toepassing van deze bevoegdheden kan leiden tot een aanzienlijke vergroting van de bouwgrenzen.

3. *Water en toenemen verharding*

Cliënten van reclamant vrezen voor wateroverlast.

- a. Er wordt bij de watertoets onterecht niet uitgegaan van het juiste en beoogde stedenbouwkundig plan van ten minste 165 woningen. Hierbij verwijst reclamant naar paragraaf 2.4.1 in de 'watertoets Oude Barneveldseweg'.
- b. Er is bij de watertoets geen rekening gehouden met de invloed van de maximale bebouwingsmogelijkheden op grond van binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden op de waterberging en verharding.

4. *Geurhinder*

Het is onvoldoende duidelijk waarom er in paragraaf 4.2.2 van de toelichting uitgegaan wordt van een aanvaardbaar woon- leefklimaat, terwijl het 'onderzoek geurhinder veehouderijen' concludeert dat de realisatie van nieuwbouw binnen het plangebied, voor een deel van het plangebied wordt belemmerd door de 100 meter contour van de veehouderij aan de Oude Barneveldseweg 88.

5. *Geluidshinder*

- a. De uitgangspunten (woningaantallen, als genoemd in paragraaf 7) die voor het 'akoestisch onderzoek herinrichting Oude Barneveldseweg 65' zijn gehanteerd, worden niet geborgd in de planregels. De gehanteerde uitgangspunten verschillen van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de watertoets.
- b. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van de situatie dat alle woningen en appartementen in de indicatieve verkaveling ten minste één geluidsluwe gevel en één geluidsluwe buitenruimte hebben. Deze voorwaarden zijn geenszins geborgd in de planregels.

6. *Natuur en ecologie*

- a. Cliënten van reclamant vrezen dat het rijkelijk aanwezige groen plaats zal moeten maken voor bebouwing of nieuw groen. Het uitgangspunt, als genoemd in paragraaf 3.3.1 van de toelichting, dat bestaande bomen gehandhaafd dienen te worden, wordt niet geborgd in de planregels voor de bestemming groen.
- b. Cliënten van reclamant vrezen voor verstoring van de (beschermde) dieren in de nabije omgeving van hun woning. In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt gesteld dat er in het plangebied of de directe omgeving onder de wet natuurbescherming beschermde diersoorten voorkomen. Ook wordt een mogelijke verstoring van enkele diersoorten benoemd, maar dat

deze diersoorten niet vallen onder de bescherming van de wet natuurbescherming. Deze twee stellingen stroken niet met elkaar.

7. Cliënten van reclamant vrezen voor een negatieve invloed van het plan in combinatie met de overige nieuwbouwplannen in gemeente Nijkerk op de natuur in en rondom Nijkerk. Er zijn volgens de 'memo stikstofdepositie herinrichting terrein Oude Barneveldseweg 65 Nijkerk' ten opzichte van de natura 2000-gebieden geen effecten van het plan te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen en habitattypen. In deze memo wordt geen rekening gehouden met overige (grootschalige) nieuwbouw plannen in gemeente Nijkerk. Daarnaast wordt er uitgegaan van de realisatie van 165 woningen, terwijl dit niet wordt geborgd in de planregels.
8. *Verkeer en parkeren*
 - a. In het verkeersonderzoek en onderzoek naar parkeerbehoefte is uitgegaan van een plan met 165 woningen, terwijl dit niet wordt geborgd in de planregels. De gehanteerde onderverdeling van woningtypen voor het onderzoek naar parkeerbehoefte wijkt af van de verdeling zoals aangehouden bij de watertoets en het geluidsonderzoek.
 - b. Cliënten van reclamant vrezen voor onveilige situatie voor fietsers. In de toelichting wordt opgemerkt dat het huidige vrij liggende fietspad langs de Oude Barneveldseweg komt te vervallen. Dit is niet meegenomen in het verkeersonderzoek.
 - c. Er is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de kinderopvanglocatie die reeds aanwezig is in het plangebied en de mogelijkheid die het ontwerp bestemmingsplan biedt voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven.

Beoordeling gemeente

1. Woon- en leefomgeving

De gemeente onderkent dat de woon- en leefomgeving van de cliënten van reclamant door het woningbouwplan wijzigt. Dit is in de belangenafweging terdege meegenomen. Het huidige gebruik van de gronden ten behoeve van maatschappelijke en sportief-recreatieve voorzieningen in het noordelijk deel en agrarische doeleinden in het zuidelijk deel van het plangebied wijzigt in hoofdzakelijk woondoeleinden met verkeer, groen en water en een klein deel maatschappelijke doeleinden.

In het noordelijk deel van het plangebied staat momenteel voornamelijk bebouwing met een hoogte van 4 meter. De scheiding tussen het noordelijk deel van de plangrens en het woonperceel van cliënten van reclamant wordt gevormd door een groenzone van circa 70 meter met waterpartij.

De gemeente kent echter aan de ontwikkeling van het plangebied voor woondoeleinden een zwaarder gewicht toe dan aan het landschappelijke karakter en het groene uitzicht dat reclamanten belangrijk vinden voor hun woon- en leefgenot.

De gemeente laat het belang van het enorme tekort aan woningen in het algemeen en het tekort aan een bepaalde typologie aan woningen in Nijkerk zwaarder wegen dan het belang van de cliënten van reclamant. De gemeente kiest ook bewust voor deze inbreidingslocatie om het landelijk gebied aan de overzijde van de Oude Barneveldseweg te sparen voor de uitbreiding met woningbouw. Overigens voorziet het plan in een groene inpassing waarmee de overgang naar het landelijk gebied aan de overzijde van de Oude Barneveldseweg minder hard wordt.

De gemeente stelt voorts dat er geen blijvend recht ligt op het landschappelijke karakter van de omgeving en het groene uitzicht van cliënten van reclamant, zoals in de zienswijze naar voren is gebracht.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2. Stedenbouwkundig ontwerp

Reclamant stelt dat het maximale aantal te bouwen woningen van 165 in het plangebied onvoldoende is geborgd. Het stedenbouwkundig plan noch het bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 bieden daarbij onvoldoende houvast.

De gemeente deelt de opvatting van reclamant niet in zoverre dat *bij recht* in artikel 8.2.2 de regel staat dat in de bestemming 'Woongebied' het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan 165. Daarbij geldt een flink aantal voorwaarden waaraan voldaan zal moeten worden. Zo is het plangebied onder andere in een tweetal clusters verdeeld met elk een nader vastgelegd maximaal aantal woningen, te samen 165 woningen. De overige regels, zoals de overige aanduidingen (gestapeld, plat dak) en maatvoeringen (goot- en bouwhoogtes, oppervlakte- en dieptematen) en het vereiste dat moet worden voldaan aan de eisen uit de gemeentelijke parkeernota in het plan maken het onmogelijk dit aantal op te hogen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Onverkort deze constatering deelt de gemeente de opvatting van reclamant dat in het artikel 8.4.1 'Verruiming bebouwingsmogelijkheden' (verhogen maximum aantal wooneenheden tot en met 170 mits de noodzaak uit woningbehoefteonderzoek blijkt) en artikel 12, lid 12.1.1 van de 'Algemene afwijkingsregels' het college de bevoegdheid gekregen heeft bij omgevingsvergunning af te wijken van het bij recht in de regels gegeven maximale aantal wooneenheden van 165. Terecht merkt reclamant op dat op deze wijze de mogelijkheid geboden wordt af te wijken van de aantallen te bouwen woningen en dat op deze wijze het aantal woningen verhoogd kan worden met 17 woningen. Dit aantal is niet meegenomen in de voorbereidingen (inventarisatie en onderzoek) van het plan en dient om deze reden aangepast te worden, zodanig dat beide bevoegdheden geen mogelijkheden bieden af te wijken van het bij recht in artikel 8 vastgelegde totale aantal te bouwen woningen van 165.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

In combinatie met de zienswijze dat cliënten van reclamant vrezen voor aantasting van het woon- en leefgenot, merkt reclamant ook op dat de bouwhoogtes in het plan, in het bijzonder de bouwhoogte van het meest noordelijk gelegen cluster, niet passen bij hoogtematen van de bestaande bebouwing en het karakter van het gebied.

In het geldende bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 7 meter ten behoeve van de bestaande bebouwing van Nautilus Health club toegestaan. Voor de bebouwing van het kinderdagverblijf ter plaatse geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt in één vlak, het meest noordelijke vlak, bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 18 meter en een goothoogte van 14 meter. Een woongebouw met deze hoogtematen bevat maximaal vier woonlagen met een kap. In de kaplaag van het gebouw kan gewoond worden. De gemeente vindt de gekozen hoogtematen in het noordelijkste woonvlak en in de overige woonvlakken van het plangebied stedenbouwkundig passend. Zoals ook al in reactie op de zienswijze van reclamant nummer 1 is verwoord acht de gemeente zich ook bij deze

zienswijze geroepen de stedenbouwkundige keuzes voor het gebied in deze beoordeling nader toe te lichten.

Een kenmerk van het plangebied zijn de verschillende oost – west gerichte bomenrijen. Deze zijn in het stedenbouwkundig plan ingepast en vormen verbindingen in het gebied tussen het water en de rand van de bebouwing langs de Oude Barneveldseweg voor de voetgangers. Het ritme van deze bomenrijen is versterkt door met name in het noordelijke deel enkele rijen toe te voegen op het perceel dat nu vrijwel volledig is bebouwd voor de sportschool. Daardoor ontstaat er in het noordelijke gedeelte meer groene ruimte en een aantal woonvlakken. Om de kwaliteit van deze woonvlakken enerzijds zo groen als mogelijk te houden en er anderzijds ruimte te bieden aan gestapelde bouw, waardoor er een gevarieerd aanbod van koop en huurwoningen komt, is stedenbouwkundig gekozen om op deze smallere ruimte gestapelde bouw toe te passen. Ten oosten van Prokino wordt een appartementengebouw van 3 lagen voorgesteld. Dit zorgt er voor dat de bouwmassa van het kindcentrum beter in de nieuwe wijk past. Ten noorden van dit gebied wordt een groen woonvlak voorgesteld met twee appartementengebouwen in een oplopende hoogte. Van 3 lagen met een kap (13,45 meter) naar een gebouw met 4 lagen en een kap (maximaal 18,00 meter). Dit laatste gebouw heeft een geleding met een laag van maximaal 15,00 meter. Het gebouw is zo gepositioneerd dat het past in het ritme van de appartementengebouw en het gebouw heeft een ondergrondse parkeerkelder waardoor de groene ruimte om het gebouw gevrijwaard is van verharding.

De hele planlocatie heeft een mix van rijenbouw, tweekappers, driekappers, vrijstaande woningen en appartementengebouwen. Verdeeld over de verschillende financieringscategorieën en passend in de woonvisie van de gemeente Nijkerk. Gestapelde bouw hoort in de vraag naar woonruimte. Er is in de gemeente Nijkerk sprake van een heel grote vraag naar alle type woningen, in het bijzonder appartementen voor jongeren en ouderen. Dit plan biedt hier een antwoord op.

De keuze voor de gestapelde bouw op de noordelijke locatie van het plangebied is hierboven uiteengezet en zorgt voor een geheel met het zuidelijke deel. Dat wil zeggen gestapelde bebouwing in het noordelijke deel, geleidelijk aflopend naar ééngezinswoningen in het zuidelijk deel. Daarnaast wordt het noordelijke deel van het plangebied aanmerkelijk groener ingericht dan in de bestaande situatie waar veel bebouwing en verharding aanwezig is.

Juist gestapelde bouw zorgt voor een groenere ruimte om de bebouwing heen omdat deze in de ruimte hoort te staan. Voor de klimaatadaptatie, hittestress en waterafvoer wordt er een flinke stap voorwaarts gezet.

De keuze voor hogere bebouwing maakt de gemeente voor dit plangebied bewust. Deze keuze maakt de gemeente ook voor de andere uitbreidingslocaties in de gemeente (Doornsteeg, het Spaanse leger, Stadshaven, Nijkerkerveen). Deze keuze voor hogere bebouwing hangt samen met het besluit meer woningen in de gemeente te bouwen om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen en het besluit verschillende typologieën aan woningen te bouwen. Onder deze typologieën verstaat de gemeente onder andere goedkopere appartementen voor jongeren en levensloopbestendige appartementen voor senioren, die eenvoudiger te realiseren zijn met vormen van hogere bebouwing. Naast deze overwegingen speelt bij de keuze voor hoogbouw ook de noodzaak het buitengebied zoveel mogelijk voor uitbreiding met nieuwe woningen te sparen. Alhoewel de gemeente niet aan nieuwe uitbreidingslocaties in de gemeente kan ontkomen, spant

de gemeente zich wel tot het uiterste in deze uitleglocaties zo klein mogelijk te houden door te kiezen voor verdichting en hogere bebouwing op nieuwe woningbouwlocaties.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. *Water en toenemende verharding*

In de uitgevoerde watertoets is uitgegaan van de ontwikkeling en realisering van maximaal 163 woningen. Hierbij is een onderverdeling gemaakt in woningtypen: 101 appartementen, 23 rijwoningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen, 8 tiny houses, 23 vrijstaande woningen. Ook wordt er uitgegaan van het realiseren van een kinderdagverblijf. Het bestemmingsplan gaat uit van 165 woningen naar verschillende typologieën. Ten opzichte van de aantallen typologieën woningen in het bestemmingsplan zijn de verschillen echter dermate klein dat deze voor de uitkomst van de watertoets niet relevant zijn.

In het geldende bestemmingsplan is het noordelijk deel van het plangebied al voor het grootste deel verhard. Het zuidelijk deel, dat wil zeggen iets minder dan de helft van het totale plangebied wordt met dit bestemmingsplan wel voor een groot deel verhard door de bouw van woningen en de aanleg van wegen.

In de ontwikkelingsfase van het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan heeft met het waterschap uitvoerig overleg en afstemming plaatsgevonden. In de realisatiefase vindt er opnieuw afstemming plaats en moet er een vergunning bij het waterschap worden aangevraagd voor dit bouwplan, waarbij de noodzakelijke hoeveelheid aan waterberging als gevolg van het aanleggen van verharding door het bouwen van woningen wordt gecontroleerd. Daarna volgt er een technische uitwerking met exacte berekeningen van de hoeveelheid te bergen water en de wijze waarop het geborgen gaat worden. In de vergunningsfase kan het waterschap, indien nodig, aanpassingen vereisen voor er vergunning wordt verleend. Het waterschap zal geen akkoord geven als er niet voldoende waterberging wordt gerealiseerd voor dit bouwplan.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. *Geurhinder*

Voor het plangebied is geuronderzoek uitgevoerd (De Roever, onderzoek geurhinder veehouderijen Oude Barneveldseweg Nijkerk, d.d. 1 juni 2021). Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied alleen binnen de afstandscontour van 100 meter rondom het bouwvlak van een voormalige agrarisch bedrijf aan Oude Barneveldseweg 88 ligt waar thans nog alleen agrarische nevenactiviteiten uitgevoerd worden. Sinds 30 mei 2022 heeft het perceel een bestemming die past bij de feitelijke situatie op het perceel. Op het perceel worden namelijk al vele jaren geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd. Wel houdt de eigenaresse er hobbymatig vee (bij een laatste controle uit 2015 ging het om 7 zoogkoeien, 2 kalfjes, 3 pony's en 2 paarden). Aan het perceel is een woonbestemming toegekend met de nadere aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'.

Voor het perceel geldt nog wel een melding uit 1992 (op grond van het toenmalige Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer) voor een veebezetting bestaande uit 5 paarden, 13 melkkoeien, 2 stuks vrouwelijk jongvee en 15 legkippen. Hoewel het aantal dieren in de feitelijke

situatie dus niet overeenkomt met het aantal dieren in de melding, is in het geuronderzoek (worst case) uitgegaan van het aantal dieren uit voornoemde melding.

Het perceel Oude Barneveldseweg 88 ligt, in de huidige situatie, op ongeveer 16 meter vanaf de grens van de bestemming 'gemengd' binnen het plangebied. De functies (sportcentrum en kinderopvang), binnen deze bestemming, zijn onderdeel van de bebouwde kom. Door de woningbouw, die in de plaats zal komen van de huidige bebouwing waarin het sportcentrum en de kinderopvang zijn gevestigd, wijzigt de afstand tot de bebouwde kom niet. Er is dan ook geen sprake van een verdere beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij. Uitbreiden is nu ook al niet mogelijk.

Daarnaast is ten aanzien van de agrarische nevenactiviteiten aan Oude Barneveldseweg 88 afgewogen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Uit het geuronderzoek (berekeningen, inclusief een onderzoek naar de voorgrond- en achtergrondbelasting) blijkt dat de geurbelasting voldoet aan de geurnormen en dat sprake is van goed woon- en leefklimaat.

Uit de geurberekening blijkt dat de geurbelasting door de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88 ter plaatse van de beoogde geurgevoelige objecten op zijn hoogst 1,1 ouE/m³ bedraagt. Deze geurbelasting is lager dan de geurnorm en komt overeen met een de kwalificatie van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat, getoetst aan de GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002).

In het geuronderzoek is eveneens de voorgrondbelasting door de veehouderijen in de omgeving op het plan beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting geen belemmering vormt voor het plan. Er wordt voldaan aan de geurnorm van 3 ouE/m³. De veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad en het woon- en leefklimaat is op zijn minst 'goed'.

Ook de achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan. Uit het onderzoek, waarbij alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied zijn betrokken, blijkt dat de geurbelasting 1 tot 3 ouE/m³ bedraagt op basis waarvan kan worden vastgesteld dat er sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat is.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. Geluidhinder

- Voor wat betreft de opmerking van reclamant dat het uitgangspunt van 165 woningen in het akoestisch onderzoek niet in de planregels is geborgd wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 'Stedenbouwkundig ontwerp'.
- In paragraaf 4.2.3 van de toelichting staat inderdaad dat alle woningen ten minste één geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte hebben. Deze voorwaarde is niet in de regels vastgelegd, omdat borging van maatregelen in de regels pas noodzakelijk is als andere maatregelen onvoldoende zorgen voor een aanvaardbare geluidskwaliteit. Dit geldt niet voor de geluidwering van de gevel. Dit is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Bij het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen wordt dit opnieuw getoetst.

Bovendien heeft de gemeente Nijkerk geluidbeleid vastgesteld. Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is dat hogere grenswaarden zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Als de maatregelen onvoldoende effect sorteren kan de gemeente onder voorwaarden een hogere grenswaarde vaststellen. Uitgangspunt is dan dat maatregelen in bron en overdracht niet of niet in redelijkheid zijn te treffen. In het akoestisch onderzoek is evenwel beargumenteerd dat de uitvoering van deze maatregelen niet in verhouding staat tot de lichte overschrijding van de geluidsbelasting op de gevel. Om deze reden heeft het college van B&W voor 54 woningen binnen de geluidszone van Oude Barneveldseweg, Paasbosweg en Beulekamperweg een hogere grenswaarde van 53 dB(A) vastgelegd.

Kortom: een goed woon en leefklimaat is geborgd wanneer de geluidbelasting niet meer bedraagt dan de maximaal toelaatbare grenswaarde en wanneer de binnenwaarde van 33 dB wordt behaald. De maximaal toelaatbare grenswaarde wordt niet overschreden, maar ruim onderschreden. De binnenwaarde wordt geborgd door de regels uit het Bouwbesluit. De geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte zijn afkomstig uit het geluidbeleid van de gemeente en vormen een motivatie om een hogere waarde te kunnen verlenen. De geluidluwe gevel en buitenruimte zijn geen verplichting en hoeven niet geborgd te worden in het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek geeft voldoende inzicht in de optredende geluidbelastingen binnen dit plan.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

6. Natuur en ecologie

- Uitgangspunt is dat de bestaande groenstructuren blijven bestaan. In de voorbereiding op het bestemmingsplan is voor het plangebied om deze reden een bomen- en groeninventarisatie uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten uit deze inventarisatie zijn groenbestemmingen vastgelegd in de verbeelding en in de regels. De planregels borgen de waarden die samenhangen met de bestaande bomen en groenstroken in het plangebied.

Als hier niettemin de noodzaak bestaat in de bestaande groenstructuren iets te wijzigen moet, voordat er werkzaamheden gaan plaatsvinden, alsnog onderzoek plaatsvinden naar soorten in deze groenstructuren. Dit vloeit rechtstreeks voort uit de algemene zorgplicht die er op grond van de Wet natuurbescherming geldt. Een nadere regeling in het bestemmingsplan is overbodig.

- Er is ten behoeve van het woningbouwproject in 2020 een QuickScan Oude Barneveldseweg Nijkerk uitgevoerd. Uit deze quickscan is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet Natuurbescherming mogelijk wordt overtreden. Uit het verkennende onderzoek bleek dat de te slopen bebouwing mogelijk geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen was daarom nodig. Om dit vast te stellen is er nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd om te beoordelen in hoeverre er sprake is van een mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming. Het vleermuizenonderzoek is uitgevoerd volgens het vleermuisprotocol 2017 zoals gepubliceerd op de website van BIJ12. De conclusie uit dit onderzoek luidt dat de wet natuurbescherming ten aanzien van de vleermuis niet wordt overtreden bij de geplande ingreep.

Voor de overige flora- en faunasoorten is geconcludeerd dat er geen sprake van verstoring is.

Er is daarom geen sprake van een eventuele overtreding van de Wet natuurbescherming. Wel dient er in de realisatiefase zorgvuldig gehandeld te worden. Zo is de ontwikkelaar onder andere in het kader van zorgvuldig handelen meegegeven dat ruim voor aanvang van de werkzaamheden een amfibieënscherm moet worden geplaatst om te voorkomen dat er soorten gedood worden of verwond raken en dat bestaande groenstructuren niet mogen verdwijnen. Als er iets in wijzigt moet, voordat er werkzaamheden gaan plaatsvinden, alsnog onderzoek plaatsvinden naar soorten in deze groenstructuren.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

7. Cumulatie effecten woningbouwplannen in de Gemeente Nijkerk

Reclamant is van oordeel dat onvoldoende is aangetoond dat er geen sprake is van een negatief effect op natura-2000 gebied, in het bijzonder in de polder Arkemheen. Reclamant verwijst daarbij naar het uitgevoerde stikstofonderzoek en het feit dat in dit onderzoek ten onrechte is uitgegaan van 165 woningen en niet van de maximale ontwikkelingsmogelijkheden. Al eerder is in de gemeentelijke beoordeling beargumenteerd dat het bestemmingsplan uitgaat van de ontwikkeling en realisering van maximaal 165 woningen en dat dit, rekening houdend met de voorgestelde aanpassing in de Algemene afwijkingsbepaling, afdoende in de regels is vastgelegd. Bovendien gaat reclamant eraan voorbij dat polder Arkemheen een Natura-2000 gebied is dat niet-gevoelig is voor stikstof. Dit laatste neemt niet weg dat het noodzakelijk blijft aan te tonen of er geen sprake is van een negatief effect op Natura-2000 gebieden in de (omgeving van de) gemeente.

Er is om deze reden in paragraaf 4.7 'Vormvrije mer-beoordeling' van de toelichting gemotiveerd en beargumenteerd dat er geen aanleiding bestaat tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure, omdat is aangetoond dat de planontwikkeling aan de Oude Barneveldseweg niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten' leidt. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Voor het overige is de gemeente het volgende van oordeel. Het is vaste jurisprudentie dat een cumulatietoets bij projecten niet nodig is als ten opzichte van de referentiesituatie blijkt dat deze projecten niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurwaarden.

Om te kunnen beoordelen in hoeverre er in de gemeente Nijkerk sprake is van een project waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurwaarden zijn voor alle ontwikkellocaties onderzoeken uitgevoerd met behulp van het instrument 'AERIUS' waarmee de neerslag (depositie) van stikstof op Natura 2000-gebieden kan worden berekend.

Het betreft naast de ontwikkellocatie Oude Barneveldseweg de ontwikkellocaties Doornsteeg fasen 1 t/m 3 en Spaanse Leger in Nijkerk, Nijkerkerveen deelplan 3 in Nijkerkerveen en een groot aantal (kleinschalige) bouwprojecten waarbij het om een betrekkelijk gering aantal woningen gaat. Doornsteeg fasen 1 en 2 en Spaanse Leger zijn voor een groot deel al gerealiseerd. Uit de voor deze locaties uitgevoerde onderzoeken, inclusief de ontwikkellocatie Oude Barneveldseweg, is gebleken dat er geen sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde. Er bestaat voor deze ontwikkelingen derhalve ook geen noodzaak een aanvraag om een Nbw-vergunning aan te vragen. Voor Doornsteeg fase 3 geldt dat een bestemmingsplan nog in voorbereiding is. Voor de ontwikkeling van dit plangebied aan de westzijde van de kern Nijkerk voert de gemeente in overleg met de ontwikkelpartijen afzonderlijk onderzoek en inventarisatie uit. In het kader van dit bestemmingsplan zal een eigen afweging gemaakt moeten worden in hoeverre het bouwplan daar mogelijk leidt tot een negatief effect op de omgeving.

Gelet hierop is de gemeente van oordeel dat een cumulatietoets geen onderdeel uitmaakt van de vraag of het voorgenomen project vergunningplichtig is.

Overigens heeft de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022 (bouwvrijstelling) aanleiding gegeven het stikstofonderzoek te actualiseren. Daarbij zijn in het onderzoek de gevolgen van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tijdens de bouwfase niet meer buiten beschouwing gelaten.

De conclusie uit dit aanvullende stikstofonderzoek blijkt dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase. Er is geen vergunning ten aanzien van de wet natuurbescherming nodig.

Het geactualiseerde onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Paragraaf 4.3 onder het kopje 'Stikstof' in de toelichting van het bestemmingsplan is daarop aangepast.

Voorts heeft dit onderdeel van de zienswijze aanleiding gegeven tot het opstellen van een 'Aanmeldnotitie m.e.r. Bestemmingsplan woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022', 29 november 2022, kenmerk 0267-38-NO2. In paragraaf 4.7 'Vormvrije mer-beoordeling' van de toelichting bij het bestemmingsplan is namelijk alleen verwezen naar de uitkomsten van de diverse uitvoerbaarheidsonderzoeken. Wellicht doelt reclamant er op dat een meldnotitie ontbreekt met gemotiveerde onderbouwing waarom er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn als gevolg van de woningbouwplan en een verzoek aan het bevoegd gezag te besluiten dat er geen noodzaak is te voorzien in een m.e.r.-procedure.

Om deze reden is in voornoemde meldnotitie voorzien. Aan de hand van relevante criteria, overeenkomstig paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer is onderbouwd dat volstaan kan worden met een vorm-vrij m.e.r.-beoordeling, zoals is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Vorenstaande omissie is aan de toelichting toegevoegd. Voornoemde meldnotitie is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Het college heeft op 13 december 2023 op basis van de meldnotitie het besluit genomen dat ten behoeve van het bestemmingsplan er geen project-m.e.r.- (beoordelings)procedure behoeft te worden doorlopen en dat volstaan kan worden met de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen.

8. Verkeer en parkeren

- Het bestemmingsplan gaat uit van de ontwikkeling en realisering van 165 woningen. Zoals al eerder beargumenteerd is dit aantal in de regels afdoende geborgd, met dien verstande dat de redactie van artikel 12, lid 12.1.1 van de 'Algemene afwijkingsregels' wordt aangepast om te voorkomen dat er een mogelijkheid bestaat tot de bouw van 16 á 17 woningen extra. De parkeerbalans is gebaseerd op het aantal van 165 woningen uit het bestemmingsplan.
- Het huidige vrij liggende fietspad langs de Oude Barneveldseweg wordt vervangen door een parallelweg en ingericht als fietsstraat. Dat wil zeggen dat de straat voorzien wordt van een rood wegdek. Met behulp van borden wordt benadrukt dat de fietser er hoofdgebruiker is. Voor het overige wordt de parallelweg enkel door bestemmingsverkeer voor de aanliggende percelen

gebruikt. De vervanging van het bestaande fietspad door de parallelweg zorgt er voor dat er minder extra verharding noodzakelijk is. Dit komt ten goede aan het groene karakter van de wijk.

- De kinderopvanglocatie, die op dit moment al in het plangebied gevestigd is, blijft. In de Nota parkeernormen is bepaald dat er rekening mag worden gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Deze keuze is gemaakt om efficiënt met de ruimte in het plangebied om te gaan. In het plangebied is namelijk sprake van twee verschillende parkeerbehoeftes, namelijk een parkeerbehoefte afkomstig van de nieuwe bewoners van de woningen en een parkeerbehoefte van het personeel van de kinderopvanglocatie.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een parkeerbalans opgesteld. In deze balans is uitgegaan van de ontwikkeling en realisering van 165 woningen, bestaande uit verschillende typologieën. In die parkeerbalans is tevens rekening gehouden met de parkeerbehoefte van het kinderdagverblijf (onder andere een kiss and ride strook) en met het verschil in parkeerbehoefte overdag en avond/nacht. Uit de parkeerbalans blijkt dat er in het plangebied voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. De vereiste parkeernormering is ook vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Het verschil in de parkeerbehoefte overdag en overige dagdelen geldt ook voor het bieden van ruimte ten behoeve van ‘aan huis geboden beroepen of bedrijven’ of, zoals de gemeente deze in de bestemmingsplannen heeft geregeld onder de naam ‘niet-woonactiviteiten aan huis’. Het gaat om kleinschalige gebruiksactiviteiten in de woning. In toenemende mate wordt in woongebieden de woonfunctie gecombineerd met een werkfunctie. Voorbeelden hiervan zijn webwinkels, kappers, pedicures e.d. Over het algemeen zijn dit bedrijven zonder personeel en weinig tot geen bezoekers. De omvang van deze niet-woonactiviteiten aan huis is gering en in het bestemmingsplan via een afwijkingsbepaling genormeerd. Op eigen terrein zijn in de meeste situaties geen of onvoldoende mogelijkheden om extra parkeerplaatsen te realiseren, waardoor eventuele werknemers en/of bezoekers van de lichte bedrijvigheid zijn aangewezen op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In woonwijken is overdag over het algemeen sprake van onvolledige bezetting van parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van niet-woonactiviteiten aan huis is vaak nihil, zodat dit niet leidt tot extra parkeerdruk overdag.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft de gemeente aanleiding de toelichting aan te vullen met een samenvatting van de resultaten van het geactualiseerde stikstofonderzoek in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing:

Verbeelding	Geen aanpassingen.
Regels	<ul style="list-style-type: none"> • artikel 8.4.1, lid a ‘Verruiming bebouwingmogelijkheden’ (verhogen maximum aantal wooneenheden tot en met 170 mits de noodzaak uit woningbehoefteonderzoek blijkt) is in de planregels geschrapt; • in artikel 12, lid 1.1a van de ‘Algemene afwijkingsregels’ is het woordje ‘aantallen’ geschrapt. De redactie van deze regel luidt nu: “de bij recht in

	de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;”
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> • paragraaf 4.3 ‘Ecologie’ is onder het kopje ‘stikstof’ geactualiseerd door er een samenvatting in op te nemen van het laatst uitgevoerde stikstofberekening met de Aerius calculator. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd; • paragraaf 4.7 ‘Vormvrije mer-beoordeling’ is aangevuld met een toelichting waarom er geen project-m.e.r.(-beoordelings)procedure nodig is. De onderbouwing in de aanmeldnotitie is als bijlage bij de toelichting gevoegd.