



Cuparius Vastgoed BV
De heer E. Kuipers
Bagijnenstraat 1
3861 JT NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
17 september 2019

Ons kenmerk
2018W2517

Nummer omgevingsloket
3984851

Behandeld door
D.W. Post
088 - 116 98 84
d.post@oddevallei.nl

Afschrift aan
FIER architecten B.V.
De heer W.A.E. Jansen
willem-
alex@FIERarchitecten.nl

Bijlagen
- diverse

Geachte heer Kuipers,

Op 19 oktober 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor de nieuwbouw van zes appartementen op het perceel Vetkamp 74, 74A, 74B, 76, 76A en 76B in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie B, nummer 5721.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

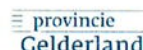
Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente **Wageningen**



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' de bestemming 'Detailhandel'.

Op grond van artikel 13.1 van de regels van dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor detailhandel. Het bouwen van een appartementen gebouw past niet binnen de bestemmingsomschrijving.

Op grond van artikel 13.2.1 onder c en d van de regels van dit bestemmingsplan omdat het appartementengebouw voor een groot deel is gesitueerd binnen een zone waar een maximale bouwhoogte is toegestaan van 4 meter. Het appartementengebouw heeft een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9.5 meter.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de stukken behorende bij deze aanvraag.

Archeologie

Het gebouw is gesitueerd binnen een zone met de bestemming 'waarde-archeologie'. Bodem verstorende werkzaamheden welke dieper zijn dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 100 m² zijn niet toegestaan zonder toestemming. In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing dient u voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met het Centrum voor Archeologie Amersfoort, dit hebben wij vastgelegd in de voorschriften. (bijlage 1 voorschrift 9)

Welstand

Op 6 december 2018 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:

- rapport verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Vetkamp 76 te Nijkerk, PJ Milieu, kenmerk 19010601A, d.d. 26 februari 2019.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In de plaatselijk (metselwerk)puinhoudende bovengrond is géén asbest aangetoond.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met de heer P. Berentsen.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 18 juli 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Zienswijze

1. Reclamant verkoopt en repareert al vijftig jaar fietsen op het perceel Vetkamp 82 (buurperceel van het perceel waar de herontwikkeling is gepland) en stelt de afgelopen vijftig jaar geen last te hebben gehad van de buurman. Er staat op dit buurperceel een winkelpand met een bovenwoning, waarin de vorige eigenaar heeft gewoond. Nu er in de toekomstige situatie zes huishoudens op zowel de verdieping als de begane grond komen wonen, denkt hij dat de situatie anders wordt. Hij vreest klachten van de nieuwe bewoners over overlast vanuit zijn bedrijf (geluid van afzuiger en geluidsoverlast) en is bang dat hij zijn

bedrijf niet meer kan uitoefenen zoals hij dit de afgelopen vijftig jaar heeft gedaan.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

Reclamant neemt aan dat hij overlast gaat ondervinden van de geplande woningbouw en loopt hiermee op de zaken vooruit. Op het moment dat zijn bedrijfsvoering voldoet aan de gestelde (milieu)normen is er geen aanleiding te veronderstellen dat mogelijke klachten van de toekomstige bewoners negatief voor zijn bedrijfsvoering uitpakken. Bij het opstellen van het plan is overigens rekening gehouden met de bestaande rechten van reclamant en wordt hij niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

2. Reclamant vindt het zeer onwenselijk als er ramen in de zijgevel van het appartementen-gebouw komen in verband met inkijk en de ergernis die dit van beide kanten kan opleveren.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

Volgens het Bouwbesluit moeten er in verband met daglichttoetreding ramen in de zijgevels worden aangebracht. De ontwikkelaar heeft toegezegd deze te voorzien van ondoorzichtig melkglas.

3. Reclamant heeft met toestemming van de vorige eigenaar van het buurperceel voor zijn overkapping gebruik gemaakt van de buitenmuur aan de zijkant van beide percelen. De in enkelsteens uitgevoerde muur van de werkplaats van het bedrijf staat tevens direct tegen de muur die op de scheiding van beide percelen staat. De schuur aan de achterzijde van het perceel komt bij het verwijderen van de zijmuur van het bestaande pand ook vrij te liggen. Reclamant stelt daarom voor om de bestaande zijmuur op de perceelgrens te laten staan, c.q. een nieuwe laten te plaatsen.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

Reclamant heeft de wens om een niet bij hem in eigendom zijnde, bestaande muur te laten staan, c.q. door de ontwikkelaar een nieuwe muur te plaatsen. Ook meldt hij de bevestiging van de overkapping. In dergelijke aspecten is de gemeente geen partij en staan genoemde zaken de haalbaarheid van de ontwikkeling niet in de weg. Afstemming tussen reclamant en ontwikkelaar is hierbij de geëigende weg. De ontwikkelaar heeft overigens aangegeven dat hij dergelijke praktische zaken met reclamant zal bespreken c.q. oplossen.

4. Verder vreest reclamant voor overlast tijdens de sloop- en de bouwwerkzaamheden en dat deze overlast negatieve effecten heeft op de bedrijfsvoering van zijn winkel.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

Een zekere vorm van overlast is inherent aan sloop- en bouwwerkzaamheden in een bebouwde omgeving. Dit is niet te vermijden en tijdelijk van aard. Reclamant heeft dit te dulden. Verder zal het sloop- en bouwbedrijf moeten voldoen aan de op dit aspect voorgeschreven voorwaarden.

5. Reclamant verwijst naar de verplichting om gasloos te bouwen en hij gaat ervan uit dat - als er een warmtepomp wordt geïnstalleerd - deze in verband met geluidsoverlast ondergronds in plaats van bovengronds wordt geplaatst.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

De lucht-water-warmtepompinstallatie is de meest toegepaste techniek bij gasloze woningbouw en voldoet aan het Bouwbesluit.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in zowel de ruimtelijke onderbouwing als in de ontwerp-omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en is als volgt opgebouwd:

Het bouwen van een bouwwerk	€	16.764,49
Planologisch strijdig gebruik - binnenplanse	€	2.325,20
Beoordelen bodemonderzoek	€	<u>203,65</u>
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>19.293,34</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 620.941,00, exclusief BTW.

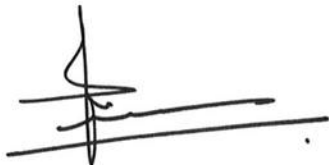
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer D.W.
Post via d.post@oddevallei.nl of 088 - 116 98 84. Wilt u dan zo vriendelijk
zijn om ons kenmerk (2018W2517) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a long horizontal stroke extending to the right.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. U dient minstens 72 uur voor aanvang van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de sloop van de vloer / fundering contact op te nemen met het Centrum voor Archeologie Amersfoort (033-4637797 / archeologie@amersfoort.nl); en medewerkers van het Centrum voor Archeologie Amersfoort tijdens de werkzaamheden toegang te verlenen tot het werkgebied en hen, indien zij dit noodzakelijk achten, voldoende tijd en ruimte te geven voor het documenteren van eventueel aangetroffen archeologische resten of sporen. Dit komt voort uit de wettelijke meldingsplicht (Erfgoedwet, artikel 5.10) voor archeologische toevalsvondsten.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 84.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar

niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 4: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft zes weken de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Nota zienswijzen

Ontwerp-omgevingsvergunning

Vetkamp 74 – 76 Nijkerk

1.1. Inleiding

Van donderdag 18 juli 2019 tot en met woensdag 28 augustus 2019 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning Vetkamp 74 – 76 ter inzage gelegen. Deze omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een appartementengebouw met 6 woningen op het perceel Vetkamp 74 – 76 te Nijkerk. Op dit moment is op dit perceel een winkelpand met bovenwoning aanwezig.

Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 1. Het perceel heeft hierin namelijk de bestemming Detailhandel. Het realiseren van een gebouw sec voor wonen is strijdig met deze bestemming. Om deze strijdigheid op te heffen en de bouw van het appartementengebouw mogelijk te maken is het college voornemens om met gebruikmaking van artikel 2.12. lid 1a, onder 3' van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen.

Binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend.

1.2 Behandeling zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze

1. Reclamant verkoopt en repareert al vijftig jaar fietsen op het perceel Vetkamp 82 (buurperceel van het perceel waar de herontwikkeling is gepland) en stelt de afgelopen vijftig jaar geen last te hebben gehad van de buurman. Er staat op dit buurperceel een winkelpand met een bovenwoning, waarin de vorige eigenaar heeft gewoond. Nu er in de toekomstige situatie zes huishoudens op zowel de verdieping als de begane grond komen wonen, denkt hij dat de situatie anders wordt. Hij vreest klachten van de nieuwe bewoners over overlast vanuit zijn bedrijf (geluid van afzuiger en geluidsoverlast) en is bang dat hij zijn bedrijf niet meer kan uitoefenen zoals hij dit de afgelopen vijftig jaar heeft gedaan.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

Reclamant neemt aan dat hij overlast gaat ondervinden van de geplande woningbouw en loopt hiermee op de zaken vooruit. Op het moment dat zijn bedrijfsvoering voldoet aan de gestelde (milieu)normen is er geen aanleiding te veronderstellen dat mogelijke klachten van de toekomstige bewoners negatief voor zijn bedrijfsvoering uitpakken. Bij het opstellen van het plan is overigens rekening gehouden met de bestaande rechten van reclamant en wordt hij niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

2. Reclamant vindt het zeer onwenselijk als er ramen in de zijgevel van het appartementen-gebouw komen in verband met inkijk en de ergernis die dit van beide kanten kan opleveren.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

Volgens het Bouwbesluit moeten er in verband met daglichttoetreding ramen in de zijgevels worden aangebracht. De ontwikkelaar heeft toegezegd deze te voorzien van ondoorzichtig melkglas.

3. Reclamant heeft met toestemming van de vorige eigenaar van het buurperceel voor zijn overkapping gebruik gemaakt van de buitenmuur aan de zijkant van beide percelen. De in enkelsteens uitgevoerde muur van de werkplaats van het bedrijf staat tevens direct tegen de muur die op de scheiding van beide percelen staat. De schuur aan de achterzijde van het perceel komt bij het verwijderen van de zijmuur van het bestaande pand ook vrij te liggen. Reclamant stelt daarom voor om de bestaande zijmuur op de perceelgrens te laten staan, c.q. een nieuwe laten te plaatsen.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

Reclamant heeft de wens om een niet bij hem in eigendom zijnde, bestaande muur te laten staan, c.q. door de ontwikkelaar een nieuwe muur te plaatsen. Ook meldt hij de bevestiging van de overkapping. In dergelijke aspecten is de gemeente geen partij en staan genoemde zaken de haalbaarheid van de ontwikkeling niet in de weg. Afstemming tussen reclamant en ontwikkelaar is hierbij de geëigende weg. De ontwikkelaar heeft overigens aangegeven dat hij dergelijke praktische zaken met reclamant zal bespreken c.q. oplossen.

4. Verder vreest reclamant voor overlast tijdens de sloop- en de bouwwerkzaamheden en dat deze overlast negatieve effecten heeft op de bedrijfsvoering van zijn winkel.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

Een zekere vorm van overlast is inherent aan sloop- en bouwwerkzaamheden in een bebouwde omgeving. Dit is niet te vermijden en tijdelijk van aard. Reclamant heeft dit te dulden. Verder zal het sloop- en bouwbedrijf moeten voldoen aan de op dit aspect voorgeschreven voorwaarden.

5. Reclamant verwijst naar de verplichting om gasloos te bouwen en hij gaat ervan uit dat - als er een warmtepomp wordt geïnstalleerd - deze in verband met geluidsoverlast ondergronds in plaats van bovengronds wordt geplaatst.

Reactie College van burgemeester en wethouders:

De warmtepompinstallatie is de meest toegepaste techniek bij gasloze woningbouw en voldoet aan het Bouwbesluit.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in zowel de ruimtelijke onderbouwing als in de ontwerp-omgevingsvergunning.

Gemeente Nijkerk
Vetkamp 74-76

Ruimtelijke onderbouwing

Juli 2019

Kenmerk 0267-28-T01
Projectnummer 0267-28

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	5
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	7
2.3.2.	Welstandsnota 2014	8
2.3.3.	Woonvisie 2015+, Samen wonen in Nijkerk	9
2.3.4.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	11
3.	Planbeschrijving	12
3.1.	Geschiedenis	12
3.2.	Bestaande situatie	14
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	14
3.4.	Duurzaam bouwen	15
4.	Randvoorwaarden	17
4.1.	Waterhuishouding	17
4.1.1.	Algemeen	17
4.1.2.	Waterrelevant beleid	17
4.1.3.	Proces	17
4.1.4.	Riolering/afvoeren van water	17
4.1.5.	Grondwaterneutraal bouwen	17
4.1.6.	Waterkwaliteit	18
4.1.7.	Waterkwantiteit	18
4.2.	Milieuaspecten	18
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2.2.	Geluid	19
4.2.3.	Bodem	21
4.2.4.	Externe veiligheid	22
4.2.5.	Luchtkwaliteit	24

4.2.6. Geurhinder	25
4.3. Ecologie	28
4.4. Verkeer en parkeren	30
4.4.1. Autoverkeer	30
4.4.2. Parkeren	30
4.5. Cultuurhistorie	31
4.5.1. Archeologie	31
4.5.2. Monumenten	32
4.6. Vormvrije mer-beoordeling	32
5. Uitvoerbaarheid	34
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	34
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.3. Procedure	34

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Langs het Vetkamp, de oude provinciale weg tussen Amersfoort en Zwolle, waren van oudsher naast woningen ook andere functies zoals winkels en bedrijven aanwezig. Op het perceel Vetkamp 74-76 is de Hunter Stunter aanwezig, een winkel in tweedehands en/of zelfgemaakte goederen. Het tijdelijk huurcontract van deze winkel loopt eind maart 2019 af en zal niet worden verlengd. Voor deze locatie is een bouwplan ontwikkeld waarbij het huidige pand wordt vervangen door een appartementengebouw met 6 woningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 1, omdat het perceel hierin de bestemming "Detailhandel" heeft.

In antwoord op het principeverzoek van 4 april 2018 om het appartementengebouw te mogen bouwen, hebben burgemeester en wethouders van de Gemeente Nijkerk besloten, dat zij bereid zijn om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, mits initiatiefnemer voldoet aan een aantal randvoorwaarden.

Deze rapportage omvat de ruimtelijke onderbouwing die nodig is voor deze procedure.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Nijkerk, aan de westkant van het Vetkamp.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Nijkerk 1" dat op 28 juni 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Detailhandel". Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven. In het voorste deel van het bouwvlak is de aanduiding 'bedrijfswoning' aangegeven. Appartementen zijn binnen die bestemming niet toegestaan. Het bouwplan past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied heeft de archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10' waarbij een onderzoeksplicht geldt vanaf 100 m² en dieper dan 0,30 meter. Onderzoek is echter niet nodig indien het de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Daarvan is in dit geval sprake, zodat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Nijkerk 1.



1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf 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 planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitge-

voerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij'-principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien: een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt; over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan; een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Op grond van de jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met 6 toe. De ladder is in dit geval daarom niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

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 plan-gebied.

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 herontwikkeling van het perceel Vetkamp 74-76. 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. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. 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.

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 prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

De provincie zet zich 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. Zoals in paragraaf 2.1.1 opgemerkt, hoeft de ladder voor woningbouwplannen kleiner dan 11 woningen niet te worden doorlopen.

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.

Duurzaam 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. Duurzaam is minder zeggen en meer doen!

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 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In artikel 2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Gelderland is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woningen alleen mogelijk gemaakt kunnen worden als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Per brief van 2 maart 2016 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland aan de regio Foodvalley bevestigd dat de kwantitatieve opgave tot en met 2024 11.600 woningen bedraagt en dat wordt ingestemd met de voorgestelde binnenregionale verdeling.

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

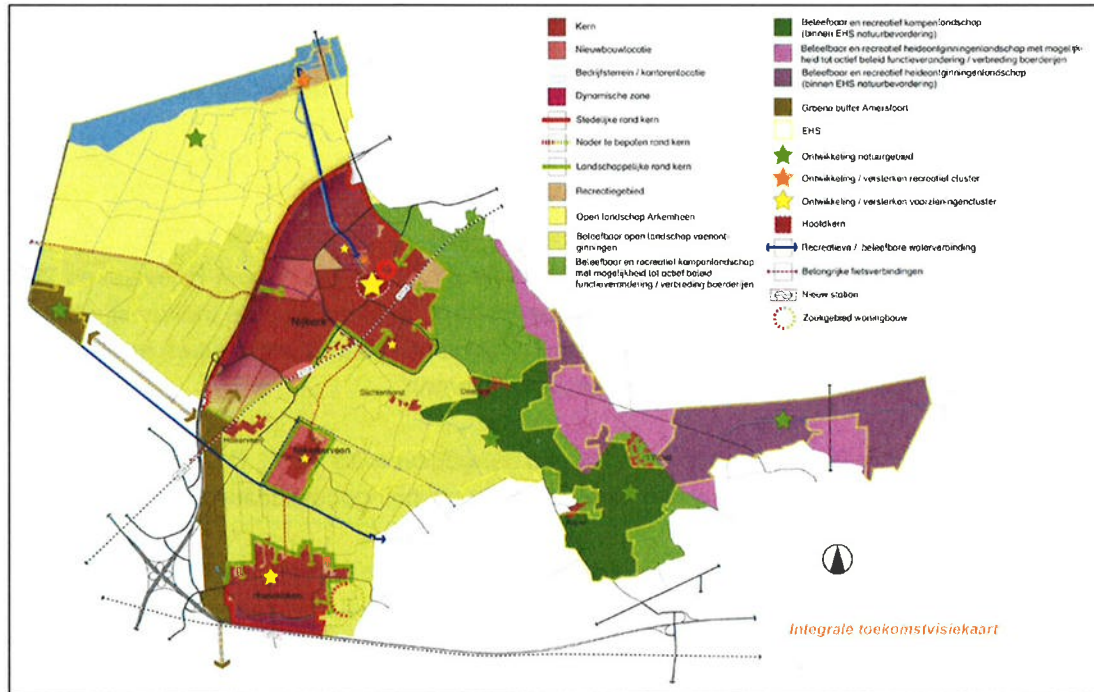
Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen,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

Op de integrale toekomstvisiekaart is het Vetkamp aangegeven als 'kern'. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een winkellocatie naar een woningbouwlocatie mogelijk.

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen 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. 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. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. De transformatie naar woningbouw van Vetkamp 74-76 past uiteraard binnen het inbreidingsconcept.

Afbeelding 3: Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



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

2.3.2. 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.

De welstandsk kaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 4 is een fragment van de welstandsk kaart weergegeven. Op grond van de welstandsk kaart is het regulier welstandsregime van toepassing.

Afbeelding 4: Fragment welstandsk kaart.



2.3.3. Woonvisie 2015+, Samen wonen in Nijkerk

In de Woonvisie legt Nijkerk haar lange termijn ambitie op het gebied van woningbouw vast. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Woonvisie 2015+ vastgesteld.

Kern van de visie op het wonen in Nijkerk is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Dit betekent dat de volgende lange termijnambities worden nagestreefd:

- Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners
Nijkerk heeft voor de komende jaren nog een stevige nieuwbouwambitie: in de periode tot en met 2030 willen wij nog 3000 woningen realiseren. Door voldoende woningen toe te voegen willen wij zorgdragen voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners. De woningmarkt beperkt zich niet tot de grenzen van de gemeente Nijkerk. Wij willen ook voor een deel in de regionale woningbehoefte voorzien.

- Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving
Het tegemoetkomen aan de woonwensen betekent dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving. Kwaliteit gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving en gebruikskwaliteit. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over veilig, schoon en toegankelijk. Kwaliteit wil zeggen dat de woning en de woonomgeving zo lang mogelijk kan voldoen in de behoefte.
- Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners
Keuzevrijheid is meer dan alleen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod. Keuzevrijheid betekent ook dat vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn en dat de inwoners in de positie zijn om zelf te kunnen bepalen hoe en waar ze willen wonen. Dit betekent dat het aanbod transparant moet zijn, maar ook dat de vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen met elkaar in evenwicht moeten zijn.

De lange termijnambitie wordt ingevuld op basis van een strategie die bestaat uit een drietal uitgangspunten welke focus in de woonopgaven aangebracht moeten worden en welke rol of positie de gemeente wil innemen bij de uitwerking van de woonopgaven: (1) focus op kwetsbare mensen, (2) doorstroming stimuleren en (3) samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen. Deze strategie sluit aan bij de rolverdeling in de nieuwe Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden.

De komende jaren wordt de focus gelegd op een viertal woonopgaven: (1) voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen, (2) meer woningen voor de middeninkomens, (3) voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen en (4) aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving. Deze opgaven vormen de sleutels tot de lange termijnambitie.

Die woonopgaven zijn in de Woonvisie 2015+ globaal geformuleerd. Dit doet recht aan de constatering dat de gemeente Nijkerk altijd afhankelijk is van de inzet en medewerking van anderen voor het realiseren van de woonopgaven. Door voor een hoog abstractieniveau te kiezen, geeft de gemeente haar externe partners de ruimte om vanuit de eigen professionaliteit hun bijdrage te bepalen. Door snel samen te schakelen kan de gemeente, voor zover dat mogelijk is op een beleidsterrein als wonen, snel reageren op gewijzigde omstandigheden. Uit de evaluatie van de Woonvisie 2012+ bleek de meerwaarde van goede onderlinge samenwerking in Nijkerk en dat is dan ook als uitgangspunt in de gemeentelijke strategie verankerd. De realisatie van de Woonopgaven wordt vastgelegd in (samenwerkings)afspraken. De corporaties wordt gevraagd om op basis van de Woonvisie een 'bod' uit te brengen, waarna in overleg met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken over de realisering van de woonopgaven moeten worden gemaakt. Hierbij streeft de gemeente naar een uitgebalanceerde set van afspraken wat betreft investeringen in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. De Woonvisie wordt ook geborgd in de ontwikkelingsovereenkomsten met de projectontwikkelaars, inkoopafspraken in het kader van het Sociaal Domein en regionale afspraken over onder andere de woningbouwprogrammering en de woonruimteverdeling.

In het plangebied zullen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve uitgangspunten uit de Woonvisie 2015+ worden gehanteerd. Het woningbouwprogramma bestaat uit appartementen in het goedkope/middeldure segment. De initiatiefnemer richt zich daarbij met name op ouderen die in de buurt van het centrum willen wonen. Dit woningaanbod past binnen de eerder genoemde uitgangspunten.

2.3.4. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

Op 26 mei 2011 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 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 hoofdwegenet verbeterd en het sluiptverkeer 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) hoofdwegenet. 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.

Het plangebied ligt langs het Vetkamp een van de gebiedsontsluitingswegen van Nijkerk. Het plangebied is door de ligging aan deze weg ook per auto goed bereikbaar. Op de ontsluiting van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3 van deze toelichting.

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De naam Nijkerk stamt af van de Nieuwe kerk, die gebouwd werd nadat de oude kapel in 1221 door een veenbrand was verwoest. Nijkerk heeft in de geschiedenis een aantal keren te kampen gehad met rampen. In 1421 brandde de kerk af. Ook vonden er overstromingen plaats vanuit de Zuiderzee; onder andere op 13 en 14 januari 1916. Omdat Nijkerk centraal lag tussen het aartsbisdom Utrecht en het hertogdom Gelre, was de stad regelmatig strijdtoneel, en in 1412 werd het dorp geheel verwoest. Op 27 maart 1413 kreeg Nijkerk als vergoeding stadsrechten en vrijstelling van tolgeld in Gelre. In 1540 brandde de stad vrijwel geheel af.

Nijkerk bloeide in de 18e eeuw. De stad leefde van tabaksteelt, handel, en glasblazerijen en was in 1795 de grootste stad van de Veluwe. Dit is goed te merken aan de architectuur. In die tijd zijn veel mooie herenhuizen gebouwd in het huidige centrum. In Gelderland had alleen Arnhem een grotere omvang.

Het Vetkamp maakt onderdeel uit van de Zuiderzeestraatweg tussen Amersfoort en Zwolle. In 1827 werd door Koning Willem I de aanleg van de Zuiderzeestraatweg goedgekeurd. Al in 1830 wordt de weg opengesteld. Bijna 100 jaar later, in 1927, wordt de Zuiderzeestraatweg opgenomen in het Rijkswegenplan. De gehele route krijgt dan een klinkerbestrating van 5 meter breedte en wordt begeleid met bomenrijen. Met 64,4 km is dit op dat moment het langste rijkswegtraacé in het land. Tot de aanleg van de A28 was de Zuiderzeestraatweg een van de belangrijkste verbindingen van de Randstad naar het noorden van Nederland.

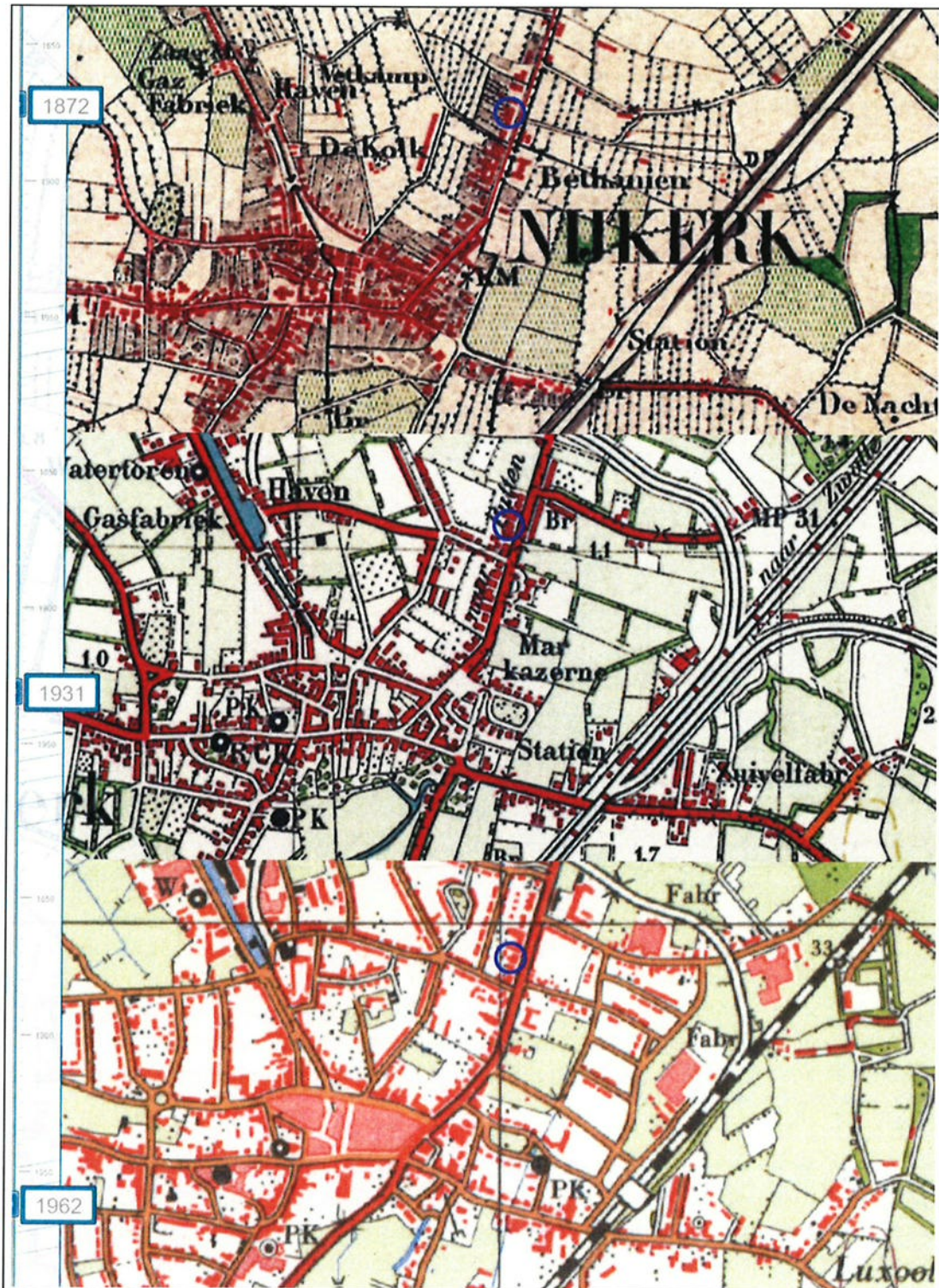
De Zuiderzeestraatweg is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de dorpen en de steden langs de voormalige Zuiderzeekust. De ruimtelijke structuur van alle dorpen en steden wordt erdoor bepaald. Veel historische bebouwing is gericht op deze weg. De route koppelt verschillende tijdsbeelden, landschappen, oude stadjes, dorpen en woongebieden langs de rand van de Veluwe. De doorgaande verkeersfunctie is inmiddels op veel plekken verdwenen. In Nijkerk was dat onder meer het gevolg van de aanleg van de Vrijheidslaan, onderdeel van de centrumring die begin 1985 gereed kwam.

Langs het Vetkamp is een bebouwingslint als uitloper van het centrum van Nijkerk ontstaan. De gronden daarachter waren destijds nog in agrarisch gebruik. Op de topografische kaart uit 1962 is voor het eerst de woningbouw aan de Wilhelminastraat zichtbaar, die in 1955 is gebouwd.

Langs het deel van de weg nabij het centrum wordt deze van oudsher gekenmerkt door een afwisseling van woonhuizen, detailhandel en bedrijvigheid. De huidige bebouwing die grenst aan het plangebied dateert uit 1975/1978 (bron: BAG-viewer). Uit de topografische kaart van 1872 blijkt echter dat er ook voor die tijd al lintbebouwing langs het Vetkamp aanwezig was.

Voor de Hunter Stunter waren in het pand onder meer een dierenspecialzaak en een meubelzaak gevestigd.

Afbeelding 5: Historische topografie.



3.2. Bestaande situatie

Op het perceel 74/76 staat aan de straatzijde een winkelpand met bovenwoning dat bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Met uitzondering van een inrit aan de zuidkant van het pand is het perceelsgedeelte daarachter volledig bebouwd. Deze bebouwing bestaat uit één bouwlaag. Het perceel is volledig bebouwd en verhard.

Op het perceel Vetkamp 82, het perceel ten noorden van de onderhavige planlocatie is een fietsenzaak gevestigd. Op de overige percelen rondom de locatie aan het Vetkamp en de Roemerstraat staan woningen.

Afbeelding 6: Bestaande situatie



3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

Door de ligging van de planlocatie in de directe nabijheid van het centrum van Nijkerk en de aanwezigheid van woningbouw rondom, is Vetkamp 74-76 zeer geschikt om te transformeren naar woningbouw. De initiatiefnemer richt zich daarbij met name op ouderen die in de nabijheid van het centrum willen wonen. Het perceel maakt geen onderdeel uit van de detailhandelsstructuur. Hiermee voorziet deze ontwikkeling in het wegbestemmen van detailhandel buiten het kernwinkelgebied.

Voor het perceel is een bouwplan vervaardigd met 6 appartementen. In verband met de realisatie daarvan zal alle bestaande bebouwing op het perceel worden gesloopt. Het nieuwe bouwplan krijgt aan de straatzijde dezelfde massaopbouw als de bestaande bebouwing en zal eveneens bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Het nieuw te realiseren hoofdgebouw is onge-

veer even breed als het huidige pand, maar anderhalf keer zo diep (van circa 8 meter naar circa 13,5 meter). Per bouwlaag worden twee appartementen gebouwd. Aan de achterzijde van het pand wordt een losstaand trappenhuis met lift gerealiseerd. Voor wat betreft de maatvoering sluit de planontwikkeling goed aan bij de bebouwing in de directe omgeving.

Van het achterterrein zal veel minder worden bebouwd. In de achterste perceelsgrens wordt uitsluitend een berging geplaatst. Het perceelsgedeelte tussen die bergingen en het appartementengebouw zal worden gebruikt voor parkeerplaatsen en als achtertuin bij de appartementen op de begane grond.

Afbeelding 7: Indicatieve toekomstige situatie



Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen moet worden voldaan aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Uit de indicatieve stedenbouwkundige hoofdopzet blijkt dat dit goed mogelijk is. In totaal worden 10 parkeerplaatsen aangelegd, die via de huidige in- en uitrit worden ontsloten.

3.4. Duurzaam bouwen

Nijkerk ambieert 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. Voor het project Vetkamp 74-76 is in het kader van de beantwoording van het principeverzoek aangegeven dat

de voorziene nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor energiezuinig bouwen (BENG eisen)¹ en tevens aardgasloos gebouwd moet worden.

Gelet op de recente regelgeving zullen de woningen in het plangebied gasloos zijn. Onderzocht wordt in hoeverre de toepassing van zonnepanelen mogelijk is.

Het regenwater zal zoveel mogelijk worden afgekoppeld en indien mogelijk geïnfiltreerd in het gebied.

Afbeelding 8: Gevelaanzichten (indicatief)



¹ In november 2018 zijn de nieuwe BENG-eisen bekend gemaakt. Omdat deze minder streng bleken dan de voorgenomen eisen die in 2015 werden gepresenteerd, zijn de BENG Indicatoren momenteel niet beschikbaar. In het vooroverleg tussen de architect en de Omgevingsdienst De Vallei is afgesproken dat het woongebouw voldoet aan de EPC eisen uit het Bouwbesluit 2012.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

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

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen.

4.1.2. Waterrelevant beleid

Bij het tot stand komen van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken voor advisering ten aanzien van de waterhuishouding. Voor bestemmingsplannen is dit wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en resulteert het overleg met het waterschap in een wateradvies. Dit wateradvies wordt schriftelijk weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het plangebied aan het Vetkamp ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van het uitvoeren van een watertoets ten aanzien van stedelijke uitbreiding heeft het waterschap de Uitgangspuntennotitie (Beleidskaders bij stedelijke uitbreiding), opgesteld. Daarnaast zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- de Keur en Algemene regels van Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- de beleidsregels behorende bij de Keur;
- de legger Gelderse Vallei.

4.1.3. Proces

Op 21 januari 2019 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concreetisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf.

4.1.4. Riolering/afvoeren van water

In de omgeving van het plangebied is een gemengd stelsel aanwezig. Bij de planontwikkeling wordt erop geanticipeerd dat dit stelsel te zijner tijd zal worden vervangen door een gescheiden stelsel. In het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd, zodat dit hierop bij een vernieuwing van de riolering in de omgeving kan worden aangesloten.

4.1.5. Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwater-

standen en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

4.1.6. Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. In het bouwplan zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. In dit geval zullen vuilwater en (de overstort van) regenwater gescheiden worden aangeboden op de perceelsgrens.

4.1.7. Waterkwantiteit

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

In de huidige situatie is het plangebied volledig bebouwd en verhard. In het plan zal een deel van de gronden worden ingericht als tuin, waardoor het bebouwde en verharde oppervlak afneemt. Extra watercompensatie is daarom niet nodig.

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.

Afbeelding 9: 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 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.

Uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat de planlocatie kan worden gezien als een zogenaamd '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. Het Vetkamp is te kenmerken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. Deze aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstep terug mag worden geschaald.

Op het perceel Vetkamp 82 is een fietsenzaak (categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) gevestigd. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter. Aan die richtafstand wordt voldaan. In het akoestisch onderzoek (Munsterhuis, 5 oktober 2018) wordt dit standpunt bevestigd. Voor het overige ligt de planlocatie niet binnen de invloedssfeer van bedrijven of voorzieningen. Derhalve zijn ervan uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, 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 is geen gezondeerd industrieterrein aanwezig. Het onderhavig plangebied ligt evenmin in de geluidszone van een spoorlijn.

Omdat het plangebied binnen de geluidszone van het Vetkamp ligt is akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder 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). Het Vetkamp, waarvoor gedeeltelijk een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt, behoort tot het binnenstedelijk gebied. De wettelijke zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijden van deze wegen.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. Ingevolge artikel 110g van de Wgh dient het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer te worden gecorrigeerd met een aftrek in dB. De rekenregels hiervoor zijn bepaald in artikel 3.4 van het 'Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012'.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het Vetkamp ten hoogste 63 dB inclusief aftrek ingevolge artikel 110g van de Wgh bedraagt en derhalve boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Dit is tevens de maximaal te ontheffen waarde.

De voorkeursvolgorde voor het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting is op de eerste plaats bronmaatregelen (bijv. beperken aantal voertuigen, toepassen ander wegdek of verlagen rijnsnelheid), vervolgens overdrachtsmaatregelen (bijv. geluidschermen) en tot slot gevelmaatregelen.

Beperking van de rijnsnelheid of het terugdringen van de verkeersintensiteit op de betreffende wegen is vanuit het oogpunt van het functioneren van het hoofdwegennet niet mogelijk. Een dergelijke maatregel leidt overigens elders tot een toename van het verkeer en daarmee mogelijk tot een toename van de ter plaatse ondervonden hinder. Bronmaatregelen zijn hierdoor verder uitgesloten.

Bij maatregelen in de overdracht moet gedacht worden aan een hoge wal of scherm. Onderzoek naar de effecten van geluidsschermen in verband met wegverkeerslawaai is alleen zinvol

² Munsterhuis Geluidsadvies, Wegverkeerslawaai en industriellawaai akoestisch onderzoek 6 appartementen te Nijkerk, B03.18.094-RM, Borne, 5 oktober 2018

langs wegen waarop percelen niet direct worden ontsloten. Op wegen met perceelaansluitingen zijn geluidsafscherpende voorzieningen in de vorm van schermen of wallen (stedenbouwkundig) niet inpasbaar, of wordt ten gevolge van de noodzakelijke perceelaansluitingen het geluidsreducerende effect voor een belangrijk deel tenietgedaan. Akoestisch onderzoek naar de effecten van dergelijke maatregelen is daarom over het algemeen niet zinvol en noodzakelijk. Overdrachtsmaatregelen zijn hierdoor ook verder uitgesloten.

Indien bronmaatregelen en maatregelen in het overdrachtsgebied niet mogelijk of doeltreffend zijn, zijn maatregelen vereist aan het object dat de geluidsbelasting ondervindt. Dat kan gaan om een zogenaamde dove gevel of om maatregelen die gekoppeld zijn aan de gevel zelf zoals een vliesgevel, loggia of serre. Een dove gevel wordt door de Wet geluidhinder niet als gevel aangemerkt en hoeft dus niet aan de normstelling in de Wet te voldoen. Bij de aan de gevel gekoppelde maatregelen zijn hogere waarden nodig als de geluidsbelasting op de er achter gelegen gevel ondanks de maatregel niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoet. Daarnaast dient altijd de wettelijke binnenwaarde zoals opgenomen in de Wgh te worden gegarandeerd. Het kan daarvoor noodzakelijk zijn dat geluidsisolerende gevelmaatregelen worden genomen. In het kader van de ruimtelijke procedures komen echter alleen de maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en de aan de gevel gekoppelde maatregelen aan de orde. Gevelisolatiemaatregelen komen pas aan de orde in het kader van de daadwerkelijke realisatie van de ontwikkeling. Hieraan wordt bijvoorbeeld getoetst bij een bouwaanvraag.

Bij maatregelen gekoppeld aan de gevel zijn ook 'slimme' oplossingen denkbaar, waarbij een gevel kan zijn samengesteld uit een dove gevel en een vliesgevel. Deze zijn echter in onderhavige situatie niet aan de orde.

De hogere waarde varieert van 62 tot 63 dB. Opgemerkt dient te worden dat alle appartementen een geluidsluwe gevel hebben (achtergevel). Derhalve is een hogere grenswaarde procedure gevolgd voor wegverkeerslawaai afkomstig van het Vetkamp. Op 7 mei 2019 hebben burgemeester en wethouders de benodigde hogere grenswaarden vastgesteld.

Het beleid van de gemeente Nijkerk geeft in de definitie aan dat een geluidluwe zijde een gevel is waar de geluidbelasting per bron niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van die bron. In dit geval dus niet hoger dan 48 dB. Hier wordt aan voldaan.

4.2.3. 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. Voor het plangebied is een bodemonderzoek³ gebaseerd op de NEN 5707 en de NEN 5740 uitgevoerd.

³ PJ Milieu BV, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Vetkamp 76 te Nijkerk, 19010601A, Nijkerk, 26 februari 2019.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend asbest in grondonderzoek geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

4.2.4. 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.

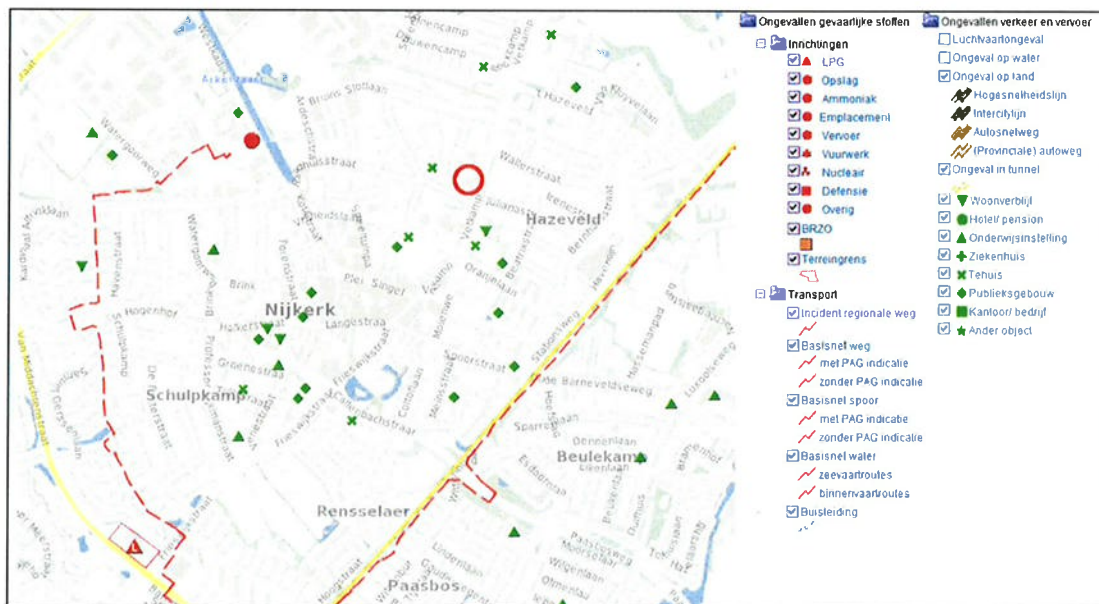
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke 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.

Hieruit blijkt dat er geen inrichtingen in de omgeving aanwezig zijn, waarmee voor wat betreft het aspect externe veiligheid rekening dient te worden gehouden. Ook externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water zijn niet relevant voor de planvorming. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich evenmin wegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waardoor externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg ook niet relevant zijn voor de planvorming.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Op ongeveer 450 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 binnenstad.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Vetkamp 74-76.

4.2.5. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht werden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het woningbouw in het plangebied te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Op 16 januari 2009 is het Besluit Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Binnen een straal van 300 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg (gemeten vanaf de rand van de weg) geldt een onderzoeksplicht naar de luchtkwaliteit. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van dit besluit extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties

luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden. Woningbouw wordt in het kader van dit besluit echter niet als gevoelige bestemming gezien.

Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³ NO₂ jaargemiddelde concentratie. Ook PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde van 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie en aan de grenswaarde van 35 overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie. Er treden geen overschrijdingen op. Hiermee wordt voor PM₁₀ en NO₂ ruim voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

In Nederland zijn de stoffen NO₂ en PM₁₀ maatgevend bij de toetsing aan de wettelijke grenswaarden. Overschrijdingen van de andere stoffen (zwaveldioxide, lood, benzenen koolmonoxide) komen in Nederland nagenoeg niet meer voor. Gezien de geconstateerde ruime overschrijdingen van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ zal er geen sprake zijn van overschrijding van de grenswaarden van de andere stoffen. Het onderzoeken van de overige stoffen is daarom achterwege gelaten.

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 5 toeneemt (er is in de huidige situatie één bovenwoning aanwezig), kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.2.6. Geurhinder

Op het bedrijventerrein Arkervaart zijn onder andere twee veevoederfabrieken aanwezig. Dit zijn geurrelevante bedrijven. Daarnaast is er een perceel waar een derde veevoederfabriek zich mag vestigen (omgevingsvergunning voor milieu is verleend). In 2013 is in verband met de verwaardiging van het bestemmingsplan Bedrijventerrein I geurhinderonderzoek⁴ voor industriële bedrijvigheid uitgevoerd, dat zich specifiek richt op deze drie veevoederfabrieken op het bedrijventerrein Arkervaart. Om te bepalen in hoeverre geurhinder van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe woningbouw is in eerste instantie de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering het aangewezen toetsingskader. In die handreiking staan per type inrichting richtafstanden benoemd voor meerdere aspecten, waaronder geur. De richtafstanden

⁴ Witteveen en Bos, Geuronderzoek ten behoeve van bestemmingsplan, NK38-1/13-000.510 definitief 03, Breda, 6 december 2013

die zijn opgenomen gelden voor een bepaald type gebied, namelijk een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Is de gebiedstypering anders dan moeten hier respectievelijk stappen bij op worden geteld of af worden getrokken en moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een ander gebiedstype. Verder gaat de VNG-handreiking uit van een gemiddeld bedrijf binnen de branche. Als er specifieke situaties zijn waardoor een bedrijf afwijkt van het gemiddelde dan moet daar ook rekening mee worden gehouden in de toepassing van de richtafstanden en ook hier moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een afwijkende situatie bij het bedrijf. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

- is ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
 - wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving);
- om deze vragen te kunnen beantwoorden is de geursituatie in kaart gebracht.

In de VNG-handreiking staat voor een veevoederfabriek een richtafstand voor het aspect geur opgenomen van 200 of 300 meter afhankelijk of de productiecapaciteit ligt beneden of boven de 100 ton per uur. Dit zijn richtafstanden en hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. Door de werkelijke geursituatie in kaart te brengen kan maatwerk worden toegepast. Daarnaast is het zo dat de richtafstanden gelden voor individuele bedrijven. In Nijkerk zitten echter, zoals hiervoor reeds benoemd, meerdere van hetzelfde type bedrijf waardoor er ook gekeken moet worden naar de cumulatieve (opgetelde) geursituatie. Derhalve is de geursituatie in kaart gebracht op basis van beschikbare geuronderzoeken bij de betreffende bedrijven zodat maatwerk kan worden toegepast.

Er dient gekeken te worden of de extra toevoeging van geurgevoelige objecten, zoals het plan voorstaat, mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. De uitbreidingsmogelijkheden worden bepaald door onder andere de vergunde situatie ten aanzien van het aspect geur (milieu ruimte) en de ruimte in het bestemmingsplan (planologische ruimte) ten aanzien van dit aspect.

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de richtafstanden van de veevoederfabrieken en heeft op de individuele planologische ruimte van de bedrijven geen negatief effect.

In de huidige vergunningen van de bedrijven is voor het aspect geur getoetst aan de waarden zoals deze zijn opgenomen in de Bijzondere regeling die geldt voor Veevoederfabrieken in de Nederlandse Emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor bestaande situaties moet worden uitgegaan van 1,4 voor nieuwe situaties $0,7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Aan deze toetsingswaarden moet ieder bedrijf afzonderlijk voldoen.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in geurgevoelige en minder geurgevoelige objecten. De norm is dan respectievelijk 98- en 95-percentiel. Geurgevoelige objecten betreffen woningen, dagverblijven (onder andere scholen) en zorginstellingen (ziekenhuizen en dergelijke). Geurge-

voelige objecten met een lager beschermingsniveau betreffen bedrijfswoningen, verspreid liggende woningen, kantoren, winkels en recreatiegebieden.

Bij vergunningverlening wordt getoetst of een bedrijf voldoet aan de individuele geurnorm. Hierbij zijn reeds bestaande geurgevoelige objecten in de directe omgeving van een bedrijf veelal bepalend. Aangezien het plangebied op ruime afstand van de bedrijven ligt (de dichtstbijzijnde fabriek ligt op ruim 450 meter afstand) zal de realisatie van geurgevoelige objecten hier geen belemmerende werking hebben op de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. Er zijn geen concrete uitbreidingsplannen bekend van de bedrijven.

Er wordt onderscheid gemaakt in mate van geurhinder (hedonische waarde) in niet hinderlijke geur, minder hinderlijke geur, hinderlijke geur en zeer hinderlijke geur. Geur van veevoederfabrieken valt onder de groep hinderlijke geur.

Op basis van de vele geuronderzoeken die in Nederland zijn uitgevoerd de afgelopen decennia, zijn ervaringsgegevens bekend over de relatie tussen de hoeveelheid geur in de omgeving: de zogenaamde geurbelasting, uitgedrukt in OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde, en de mate van hinder of ernstige hinder die dat zal veroorzaken, uitgaande van een gemiddelde (= hinderlijke) geur en omgeving. Op basis van die ervaringsgegevens kan een kwalificatie gegeven worden over de milieukwaliteit ten aanzien van geur.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de cumulatieve geurcontouren van de bedrijven (zie afbeelding 11).

Vetkamp 74-76 ligt tussen de 1,4- en 0,7-contour, ofwel tussen de richt- en streefwaarde. De gemeente Nijkerk heeft geen specifiek beleid ontwikkeld voor hoe rekening te houden met vergunde geurcontouren van nabijgelegen bedrijven bij bestemmingsplanprocedures. Daarom is de werkwijze van de provincie Gelderland gevolgd, waarbij bestemmingsplannen op de volgende wijze getoetst worden aan vergunde geurhindercontouren van industriële bedrijven.

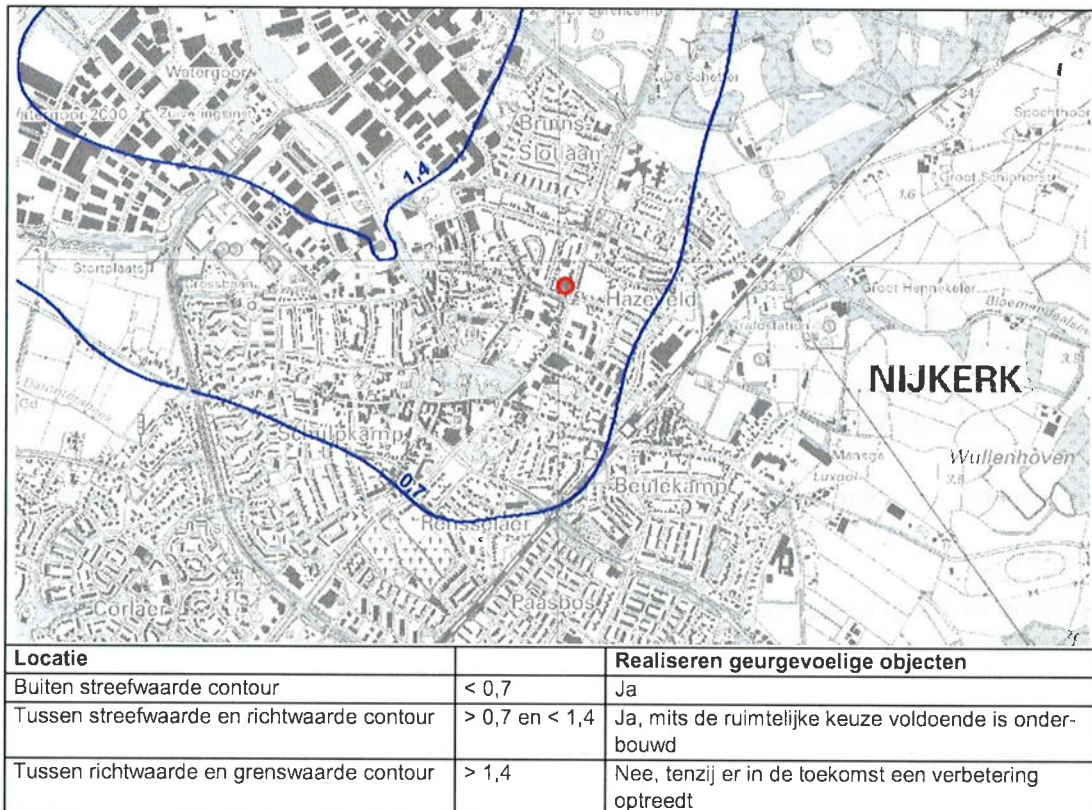
In het plangebied kunnen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd mits de ruimtelijke keuze voldoende is onderbouwd. Argumenten voor de aanwezigheid van een 'goed woon- en verblijfklimaat' in het plangebied zijn:

- in de huidige situatie zijn er vanuit de omgeving geen klachten bekend over geurhinder afkomstig van deze bedrijven;
- er zijn geen concrete aanvragen ingediend voor uitbreiding of plannen hiertoe van genoemde veevoederbedrijven ten tijde van het onderzoek; er is dus ook geen toename van de geurhinder te verwachten;
- de plannen voor het transformeren van een bedrijventerrein in een woningbouwlocatie, draagt bij aan een verbetering van het woon- en verblijfklimaat;
- een goed woon- en leefklimaat is vanuit de planologie breder gedefinieerd dan alleen de geursituatie en de eventuele incidenteel optredende geurhinder;

- de eventuele negatieve effecten van de industriële geurhinder worden hiermee ruim gecompenseerd door de altijd aanwezige bovengenoemde positieve invloeden op het woon- en leefklimaat.

Gezien de bovenstaande argumenten is er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. Op het aspect industriële geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het voorgenumen woningbouwplan.

Afbeelding 11: Cumulatieve geurhinder.



4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de 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 de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / 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) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of kan worden voldaan aan de Wet Natuurbescherming is flora- en faunaonderzoek⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De bescherming van het Nationaal natuurnetwerk (NNN; de voormalige EHS) is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro: Stb 2016 nr. 351) en uitgewerkt in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen. 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 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) 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 project ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland en heeft geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het netwerk. Het project heeft geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden tot gevolg.

Soortenbescherming

Uit de quick scan blijkt dat er geen sprake is van het opheffen van vaste rust en verblijfplaatsen en dat de planontwikkeling evenmin wezenlijke invloed heeft op de gunstige instandhouding van beschermde soorten. De voorgenomen werkzaamheden betreffen de sloop van bestaande gebouwen en het ontwikkelen van woonruimte kunnen zonder belemmeringen doorgang hebben.

Stikstof

Het plangebied aan de Vetkamp ligt op meer ongeveer 8,5 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied: de Veluwe. Tijdens de gebruiksfase zal de stikstofuitstoot lager zijn dan in de huidige situatie. De nieuwe woningen worden in tegenstelling tot het huidige winkelpand gasloos en er is sprake van een afname van de verkeersaantrekkende werking (zie paragraaf 4.4.1). De aanlegfase is bovendien een tijdelijk effect, waarbij het ook nog om een

⁵ FF Solutions, Quick scan inventarisatie lijst flora en fauna Ontwikkeling 'Vetkamp 74-76' te Nijkerk', Nijkerk, 18 oktober 2017

klein plan voor de bouw van zes appartementen gaat op ruim 8,5 kilometer vanaf de Veluwe. Gelet op die afstand wordt niet verwacht dat de bouw van de appartementen van invloed is op de stikstofdepositie op de Veluwe.

Zorgplicht

De algemene zorgplicht van kracht. Bij calamiteiten zal opnieuw moeten worden beoordeeld welke maatregelen passend zijn.

Conclusie

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

Het plangebied zal net als in de huidige situatie worden ontsloten via het Vetkamp, een van de belangrijke gebiedsontsluitingswegen van Nijkerk. Op basis van ASVV2012 is de verkeersgeneratie van de planontwikkeling berekend. Daarbij is overeenkomstig de Parkeernota gemeente Nijkerk 2014, voor centrum van Nijkerk 'matig stedelijk', zone 'schil/overloop gebied' aangehouden. Uitgaande van de maximumnormen voor appartementen uit de ASVV dient te worden uitgegaan van 5,8 autobewegingen per etmaal. Door 6 appartementen worden 35 autobewegingen per etmaal gegenereerd. Voor een woonwijk kan volgens de ASVV2012 (CROW) voor de ochtend- en avondspits uitgegaan worden van een spitspercentage van respectievelijk 7,7% (8-9 uur) en 8,6% (17-18 uur). Daarmee zal de verwachte intensiteit voor het drukste uur op maximaal 3 motorvoertuigen/uur. Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat de verkeersintensiteit op het Vetkamp in 2030 11.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De toevoeging van het autoverkeer door de planontwikkeling is derhalve marginaal.

Voor een kringloopwinkel bedraagt de verkeersintensiteit 15,5 motorvoertuigbewegingen per 100 m² BVO per etmaal. De Hunter Stunter heeft een oppervlakte van 560 m² BVO zonder bovenwoning. Per saldo is er derhalve sprake van een afname van de verkeersintensiteit.

4.4.2. Parkeren

In de Nota Parkeernormen (2014) van de gemeente Nijkerk 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.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrum Nijkerk, rest bebouwde kom Nijkerk, bebouwde kom van Hoevelaken en de buitengebieden en andere dorpskernen, waaronder Nijkerkerveen.

De hoogte van de gemeentelijke parkeernormen is gekoppeld aan de kencijfers parkeernormering die door het CROW zijn opgesteld.

Het plangebied aan het Vetkamp valt in de categorie 'schil/overloop gebied' en is matig stedelijk. Derhalve is een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement van toepassing. Voor 6 appartementen dienen derhalve minimaal 9 parkeerplaatsen te worden aangelegd. In de indicatieve verkaveling (zie afbeelding 7) is ruimte opgenomen voor 10 parkeerplaatsen. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

4.5. Cultuurhistorie

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'.

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. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde.

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 in bestemmingsplannen 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 het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 1 geldt voor het plangebied Vetkamp 74-76 een onderzoeksplicht vanaf 100 m² en dieper dan 0,30 meter. Onderzoek is echter niet nodig indien het de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Daarvan is in dit geval sprake, zodat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). 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.

4.5.2. Monumenten

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

4.6. 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 dien 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).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *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 er op 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. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. 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.

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 groter is dan de drempelwaarden. Met maximaal 6 woningen en een oppervlak van het totale plangebied van het Vetkamp 74-76 van circa 900 m² valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel geldt de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling: voor alle activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet een beoordeling plaatsvinden om na te gaan of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. 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. Hier is echter binnen dit project geen sprake van.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, EHS) 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 herontwikkeling van de locatie Vetkamp 74-76 leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin afspraken over plankosten (planschade en kosten bovenwijks). Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Op basis 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.

De belangen van het Waterschap Vallei en Veluwe, de provincie Gelderland en het Rijk zijn niet in het geding.

Om omwonenden in een vroegtijdig stadium op de hoogte te brengen van het voorgenomen plan heeft op 18 december 2018 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De algemene teneur van deze bijeenkomst is dat de omwonenden tevreden zijn met de beoogde planontwikkeling. De directe achterburen hebben verzocht betrokken te worden bij de sloop van de muur op de erfscheiding en de uitvoering van de achterwand van de bergingen die in plaats daarvan wordt gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft aan deze achterburen toegezegd om hen te zijner tijd te informeren.

5.3. Procedure

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven voor het kunnen verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. De wetgever heeft daarbij bepaald dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarbij een vvgb niet noodzakelijk is. De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 29 november 2012 op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst bestaat uit drie hoofdcategorieën. Categorie A gaat over de bebouwde kom, categorie B over het buitengebied. Daarnaast is een categorie C vastgesteld voor gevallen die niet passen in de hiervoor genoemde categorieën. In het laatstgenoemde geval moet de raad op de hoogte gebracht worden van de aanvraag voor omgevingsvergunning. De raad heeft dan twee weken de tijd om te bepalen of ze deze aanvraag in de commissievergadering willen bespreken. Wanneer geen

reactie wordt verkregen mag dit gezien worden als door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag is aan te merken als een 'project ten behoeve van woonfuncties binnen bestaand en bebouwd gebied' (categorie A) en hoeft dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.