

Gemeente Nijkerk
Bestemmingsplan Bentinck

Toelichting, regels en analoge verbeelding

September 2022

Kenmerk 0267-38-T01
Projectnummer 0267-38

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Nijkerk 1	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherzienting (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	6
2.1.4.	Crisis- en herstelwet	6
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	13
2.2.3.	Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017	13
2.3.	Gemeentelijk beleid	14
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	14
2.3.2.	Welstandsnota 2014	15
2.3.3.	Woonvisie 2020+	16
2.3.4.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	17
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	18
3.	Planbeschrijving	19
3.1.	Geschiedenis	19
3.2.	Bestaande situatie	20
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	21
3.3.1.	Algemeen	21
3.3.2.	Stedenbouw	21
3.3.3.	Infrastructuur	21
3.3.4.	Water - en Groenstructuur	22
3.4.	Programmatie van het plan	22
4.	Randvoorwaarden	24
4.1.	Waterhuishouding	24
4.1.1.	Algemeen	24
4.1.2.	Waterrelevant beleid	24
4.1.3.	Proces	24

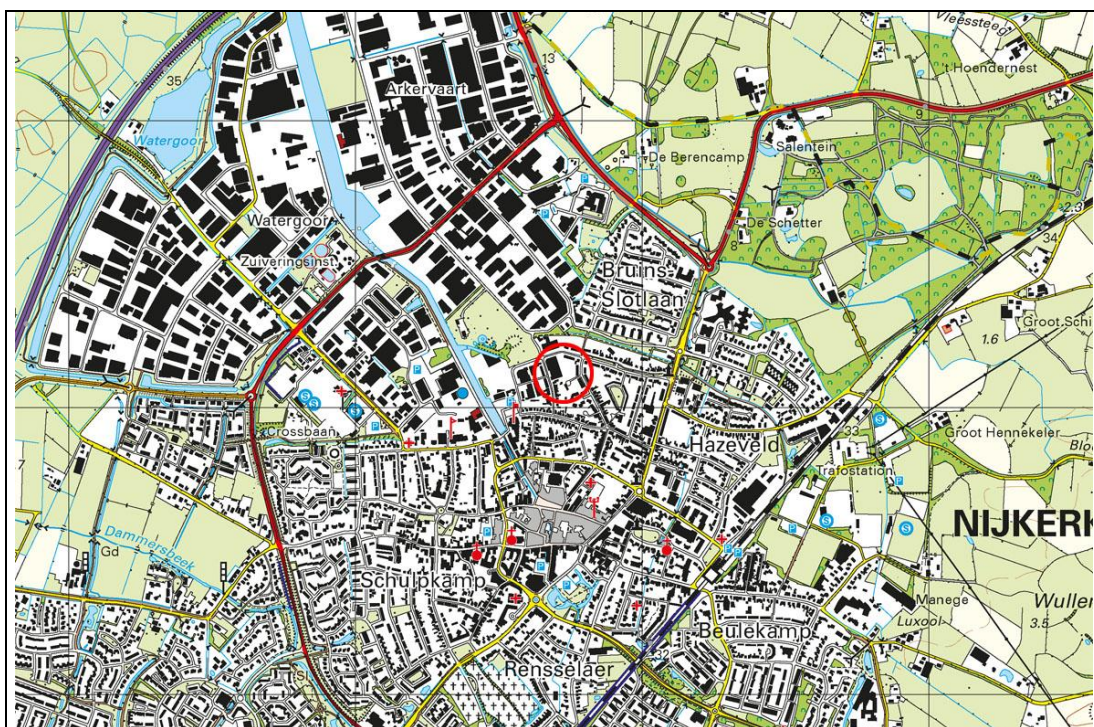
4.1.4.	Grondwater	24
4.1.5.	Oppervlaktewater	25
4.1.6.	Riolering/afvoeren van water	25
4.1.7.	Waterkwantiteit	26
4.2.	Milieuaspecten	26
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	26
4.2.2.	Geluid	30
4.2.3.	Bodem	34
4.2.4.	Externe veiligheid	35
4.2.5.	Luchtkwaliteit	36
4.2.6.	Geurhinder	38
4.3.	Ecologie	40
4.4.	Verkeer en parkeren	43
4.4.1.	Autoverkeer	43
4.4.2.	Langzaam verkeer	43
4.4.3.	Parkeren	44
4.5.	Cultuurhistorie	45
4.5.1.	Archeologie	45
4.5.2.	Monumenten	46
4.6.	Vormvrije mer-beoordeling	46
5.	Verklaring van de regels	48
5.1.	Algemeen	48
5.2.	Bestemmingsplan	48
5.3.	Plansystematiek	48
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	48
6.	Uitvoerbaarheid	53
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	53
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De Meubel- en Tapijthall is gevestigd aan de Bruins Slotlaan 76 in Nijkerk. Deze locatie ligt in een overgangsgebied tussen wonen en werken. Het is de bedoeling dat de komende jaren het gebied aan de oostkant van de havenkom van Nijkerk wordt getransformeerd naar woningbouw. In dat kader zijn door een aantal gesprekken gevoerd over de mogelijke herontwikkeling van de locatie van de Meubel en Tapijthall en de achtergelegen gronden naar woningbouw. Door de initiatiefnemers is een stedenbouwkundig plan vervaardigd dat voorziet in 44 woningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het voorliggende bestemmingsplan Bentinck biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van die woningen. Het is een flexibel bestemmingsplan, dat een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van woningbouw in het plangebied.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van het centrum van Nijkerk. De Meubel- en Tapijthall staat op de hoek van de Bruins Slotlaan en de Bentinckstraat. Het plangebied bestaat uit de gronden van de Meubel- en Tapijthall en de gronden die aan de achterzijde van dit pand liggen, die grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Schrassertstraat en de Bentinckstraat. Op dit achterterrein is momenteel sprake van parkeervoorzieningen en een groenstrook.

Ten slotte maakt het achterste gedeelte van het perceel Bentinckstraat 19 onderdeel uit van het plangebied. Met eigenaar van dat perceel is met het oog op een optimale realisatie van het plangebied een grondruil overeengekomen.

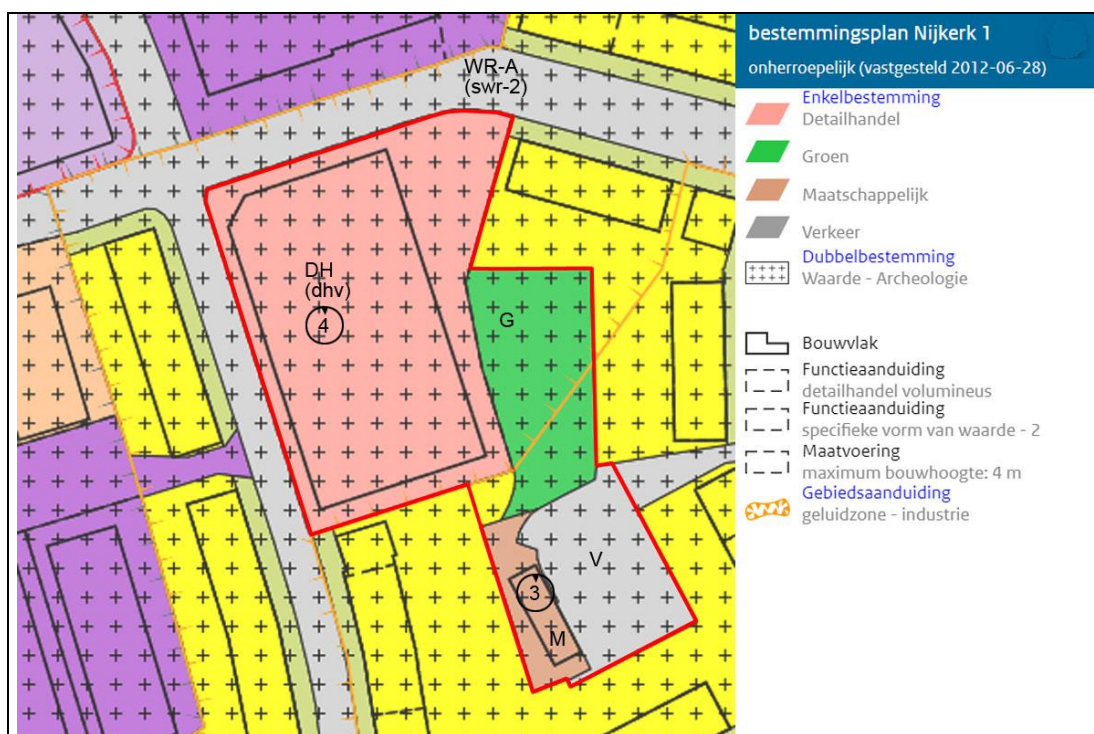
1.3. Geldend bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Nijkerk 1

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Nijkerk 1. Dit bestemmingsplan is op 28 juni 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. De gronden hebben de bestemmingen "Detailhandel" met de aanduiding 'detailhandel volumineus', Maatschappelijk, "Groen" en "Verkeer". Woningbouw past niet binnen deze bestemmingen. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht.

De gronden hebben verder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 2', zodat er een onderzoeksplicht geldt vanaf 2.500 m² en een ontgravingsdiepte van 0,4 meter. Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek voor de locatie noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Nijkerk 1.



Daarnaast heeft een deel van het plangebied de aanduiding 'geluidzone – industrie'. Ter plaatse van die aanduiding zijn de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte en mag er geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoeli-

ge functies. Om de bouw van de woningen binnen die zone mogelijk te maken is akoestisch onderzoek noodzakelijk waaruit blijkt dat de bedrijven op het bedrijventerrein niet in hun mogelijkheden worden beperkt en er voor de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

Het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn is vastgesteld op 24 september 2020. Deze parapluherziening bevat regels over het splitsen van woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning).

1.4. Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

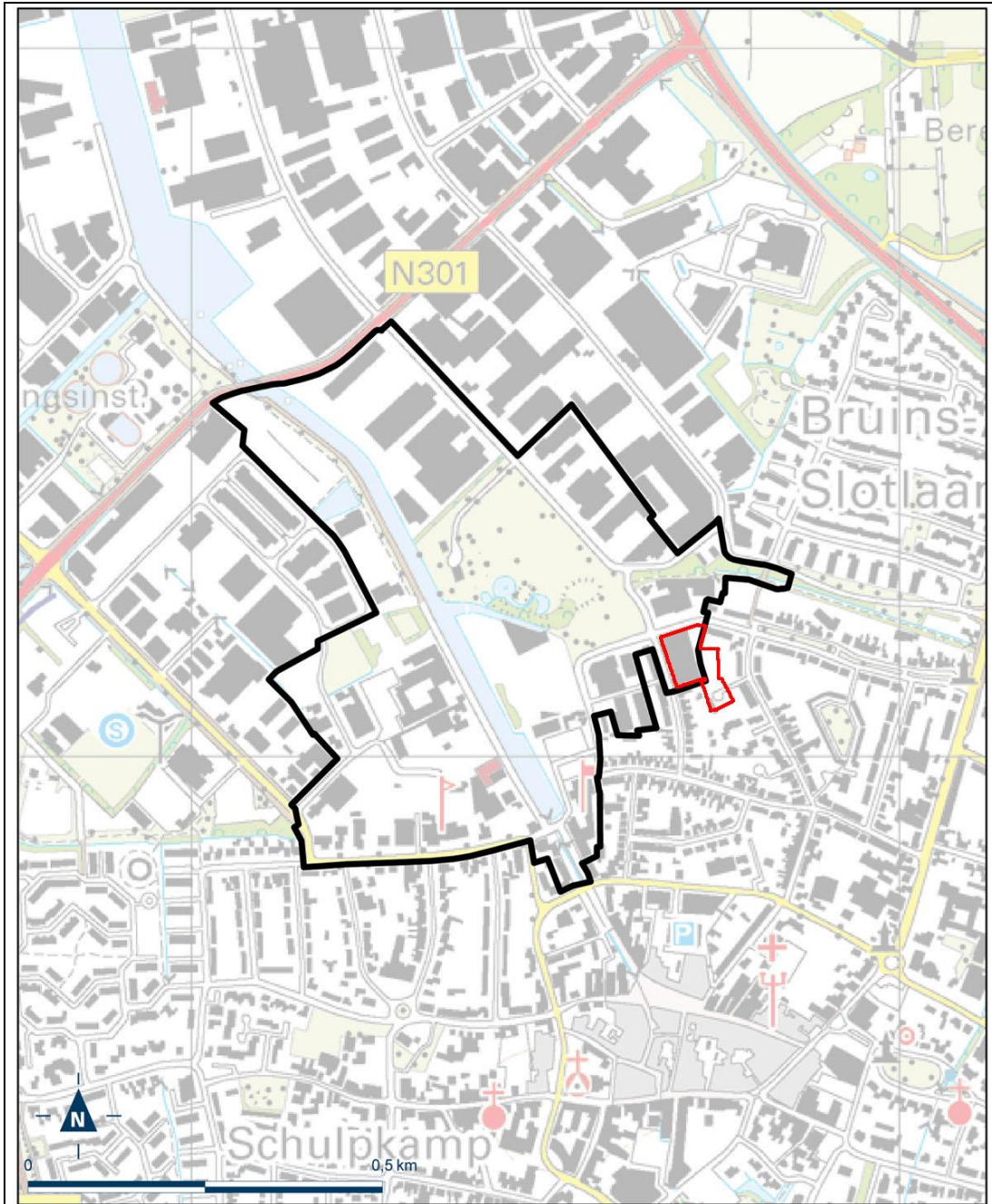
2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor het plangebied Bentinck. 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.

2.1.4. Crisis- en herstelwet

De Havenkom van Nijkerk is op basis van artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) n van artikel 2, lid 1, onder dd, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet aangewezen als ontwikkelingsgebied. Het plangebied Bentinck maakt voor een gedeelte onderdeel uit van dit gebied.

Afbeelding 3: Crisis- en Herstelwet Kaart Nijkerk, Havenkom.



Met de aanwijzing als ontwikkelingsgebied krijgt de gemeente extra mogelijkheden om de milieugebruiksruimte te optimaliseren. Een normaal bestemmingsplan legt een gewenste ruimtelijke ontwikkeling alleen vast en staat dat toe. Het bestemmingsplan voor een ontwikkelingsgebied biedt ook de basis voor actief ingrijpen. Denk hierbij aan het aanbrengen van voorzienin-

gen of inperking van bestaande rechten. Hierdoor kan men de feitelijke milieugebruiksruimte beter inzetten voor ontwikkelingen in het gebied.

Met de status van ontwikkelingsgebied is het mogelijk om alvast met woningbouw te beginnen. Zelfs als de milieusituatie nog niet voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Aan die waarden moet de Havenkom wel voldoen binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Op deze manier kan de gemeente wel vast beginnen het plan voor te bereiden.

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.

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

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

ders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio FoodValley voor de periode 2017-2027¹. Daarnaast hebben de gemeenten uit de Regio Foodvalley een inventarisatie uitgevoerd van de plancapaciteit². De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de provincie Gelderland en van de FoodValley, maar ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Provincie Gelderland

De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de Primos2019³. De prognose is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit 2019 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland voor de komende jaren. De verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op de regionale afspraken (voor Nijkerk de afspraken regio Foodvalley 2017-2027). De prognose geeft aan de hand van de huidige demografische inzichten en het bouwprogramma aan in welke richting de bevolking van Gelderland zich de komende jaren waarschijnlijk gaat ontwikkelen. De bevolkingsprognose 2019 valt ten opzichte van de prognose van 2015 hoger uit. De belangrijkste conclusie met betrekking tot de provincie Gelderland en regio Foodvalley zijn:

- de nieuwe prognose komt hoger uit dan de vorige prognose. De prognose uit 2017 ging uit van ongeveer 972.000 huishoudens in 2040; de huidige prognose voorziet voor dat jaar ongeveer 1 miljoen huishoudens;
- het aantal huishoudens groeit in de periode tot 2040 harder dan het aantal inwoners (9% versus ca 5%), dat komt doordat vooral de groep alleenstaanden sterk toeneemt. Op dit moment wonen er in de provincie 326.500 alleenstaande huishoudens, in 2040 zullen dat er 413.000 zijn;
- in een deel van de regio's blijft het aantal huishoudens groeien tot het jaar 2040 (FoodValley, Noord-Veluwe en Rivierenland);
- de Foodvalley is de enige regio waar het geboortesaldo tot 2040 positief blijft;
- de regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's;
- het woningtekort in Gelderland bedraagt 4% (dat zijn ruim 35.000 woningen). In de regio's Nijmegen, Arnhem en FoodValley is het woningtekort momenteel het hoogst. Voor een goed

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

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

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

functionerende woningmarkt wordt in het algemeen uitgegaan van een woningtekort van ongeveer 2%;

- in de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope (tot €200.000) en middeldure segment (€200.000 tot €300.000). Door prijsstijgingen (ook in de nieuwbouw) loopt het aanbod in het goedkope segment terug. In de stedelijke regio's wordt het tekort aan goedkope koop vergroot door de aankoop van goedkope koopwoningen door beleggers om te verhuren. Ook in de koopsector vindt vraagsubstitutie plaats; als een goedkope koopwoning niet beschikbaar of bereikbaar is, kiest men vaak (tijdelijk) voor een (particuliere) huurwoning.

Afbeelding 4: Verhuisbewegingen van en naar Nijkerk 2013-2016.



Regio Amersfoort

- De Regio Amersfoort heeft in het voorjaar 2017 een Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) opgesteld. De gemeente Nijkerk maakt ook onderdeel uit van deze regio. Een belangrijke constatering in deze visie is de uitkomst dat tot 2030 de woningbehoefte in het regionale hart van Nederland 12.000 woningen groter is dan de gemeente Amersfoort kan opvangen. In de regionale visie is Nijkerk als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.
- Uit afbeelding 4, waarin de verhuisbewegingen naar Nijkerk vanuit omringende gemeenten, maar ook vanuit de randstad zijn weergegeven, blijkt dat de overloop ook nu al aanwezig is.

Duidelijk is dat de verhuisbeweging voornamelijk plaatsvindt vanuit de gemeenten Utrecht, Amersfoort, Barneveld en Putten.

Gemaakte afspraken

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

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

Afbeelding 5: Kwantitatieve woningbouw 2017-2027 (Bron: Uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0, Regio FoodValley).

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

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

Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley

In 2017, 2018 en 2019 zijn in de regio Foodvalley circa 2.500 nieuwe woningen per jaar opgeleverd. Dit is ongeveer dubbel zo veel als het langjarig gemiddelde van 1.250 woningen in de regio. In alle gemeenten is meer gebouwd dan gepland. Dit komt voort uit de grote druk vanuit de eigen gemeente en daarnaast is er sprake van regionale en bovenregionale instroom. Deze instroom heeft effecten op de toegankelijkheid van de sociale huursector en het middensegment, en leidt mogelijk tot verdringing en oplopende woningprijzen in de koopwoningmarkt. Alle gemeenten verwachten dat de regionale programmering (woningbouwafspraken 2017-2029 uit het uitvoeringsplan Woonagenda 2018-2021) te krap is. Daarom is een inventarisatie van po-

tentiële bouwcapaciteit uitgevoerd. Het doel van deze inventarisatie is te werken aan een gezonde pijplijn aan nieuwe plannen op middellange en lange termijn (2019-2027). De situatie dat landelijk sprake is van een hoge marktdruk, in combinatie met de economische groei in Foodvalley, maakt dat de regiogemeenten zich genoodzaakt voelen om meer woningen te realiseren. Om zo de toegankelijkheid van woningen voor alle inwoners blijvend te kunnen faciliteren. Nijkerk kiest er daarom voor om, passend bij de maat en de schaal van de gemeente, de woningbouw te verhogen van 200 naar 250 woningen per jaar. De regio Foodvalley heeft dit document op 30 januari 2020 vastgesteld.

Van regionale afspraken naar verantwoording van een lokale opgave

Woningbouw in het plangebied Bentinck is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningopgave te kunnen voorzien.

Bij het realiseren van de gemeentelijke woningbouwopgave gaat de Gemeente Nijkerk uit van een realistische koers, waarbij ook de realisatie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen periode is betrokken. Voor de komende 10 jaar wordt, op basis van de regionale afspraken en gemeentelijke woonvisie, uitgegaan van een woningbehoefte van 250 woningen per jaar.

De woningbehoefte in de Gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd op verschillende nieuwbouwlocaties, waarbij de ontwikkeling van de locatie Doornsteeg in Nijkerk (totaal 1200 woningen) de grootste in omvang is. Daarnaast wordt op diverse andere locaties voorzien in een minder grote bouwplannen, zoals het Spaanse Leger (325 woningen), in Woonpark Hoevelaken (zo'n 150 woningen), locatie Natilus (165 woningen aan de Oude Barneveldseweg) en in de nieuwbouw van Nijkerkerveen (enkele honderden woningen).

De totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) voor de periode tot en met 2030 voor de Gemeente Nijkerk bedraagt momenteel zo'n 3.000 woningen, waarbij de ervaring leert dat er om diverse redenen sprake zal zijn van een beperkte mate van planvertraging en uitval (circa 10-20% over een periode van 10 jaar). Derhalve is het niet onaanvaardbaar dat er wordt uitgegaan van een beperkte overcapaciteit in de plancapaciteit. In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 mei 2017 met zaaknummer 201609812/1 wordt dit onderwerp ook aan de orde gesteld.

De bouw van maximaal 44 woningen in het plangebied Bentinck is één van de plannen die noodzakelijk is om in de Nijkerkse woningbouwopgave van de komende jaren te kunnen voorzien. Het woningbouwprogramma past binnen de regionale behoefte zoals die door de Regio FoodValley is geformuleerd. De ontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gelet op de mate van verstedelijking vormt het

plangebied Bentinck onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling van het gebied voldoet aan de stappen zoals opgenomen in de ladder duurzame verstedelijking.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 15 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

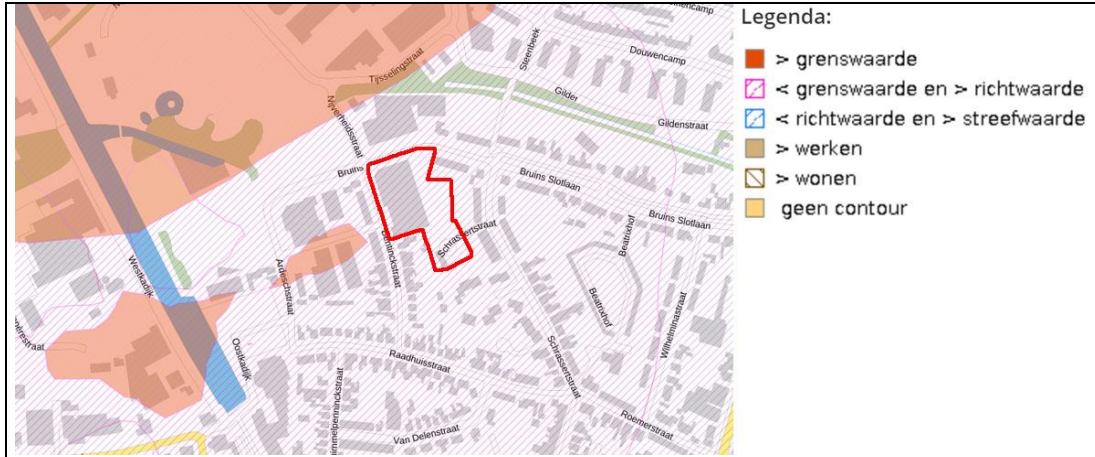
In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige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

2.2.3. Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017

Het geurbeleid van de provincie Gelderland is verwoord in de Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland houdende regels omtrent geur bedrijven: "Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017". De provincie heeft een geursignaleringskaart die aangeeft waar de mogelijkheden en beperkingen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze geursignaleringskaart bevat de geurcontouren van bedrijven of inrichtingen waarvoor de provincie Gelderland de milieuvergunningen verleent. In het bestand zijn de provinciale (industriële) bedrijven opgenomen, waarvan bekend is dat zij geurrelevant zijn. De geurzones zijn gebaseerd op de vergunde emissies van een bedrijf. De geurzones geven dus niet de werkelijke geurkwaliteit aan, maar de toegestane belasting. De gemeentelijke bedrijven zijn niet opgenomen. De kaart geeft aan of een geplande ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone valt, of er nader onderzoek moet worden gedaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de grenswaarde (= maximaal toegestane waarde), de richtwaarde (de waarde waarnaar wordt gestreefd om overlast te beperken) en de streefwaarde (= zo klein mogelijke belasting). Anders gezegd komt de grenswaarde overeen met het niveau waarboven vrijwel altijd sprake zal zijn van ernstige hinder. De streefwaarde komt overeen met een niveau van geen hinder. De richtwaarde kan gezien worden als een niveau van redelijke hinder.

Uit het uitgevoerde geurhinderonderzoek (zie paragraaf 4.2.6) blijkt dat het plangebied een geurhinderniveau heeft, dat ligt in een gebied tussen de grenswaarde en de richtwaarde. De grenswaarde wordt derhalve niet overschreden. Gelet op het feit dat rondom het plangebied bestaande woningbouw aanwezig is, en er de afgelopen jaren vrijwel geen klachten over geurhinder zijn ingediend, is de ontwikkeling van woningbouw in het onderhavige plangebied Bentinck niet onaanvaardbaar.

Afbeelding 6: Fragment geursignaleringskaart Gelderland.

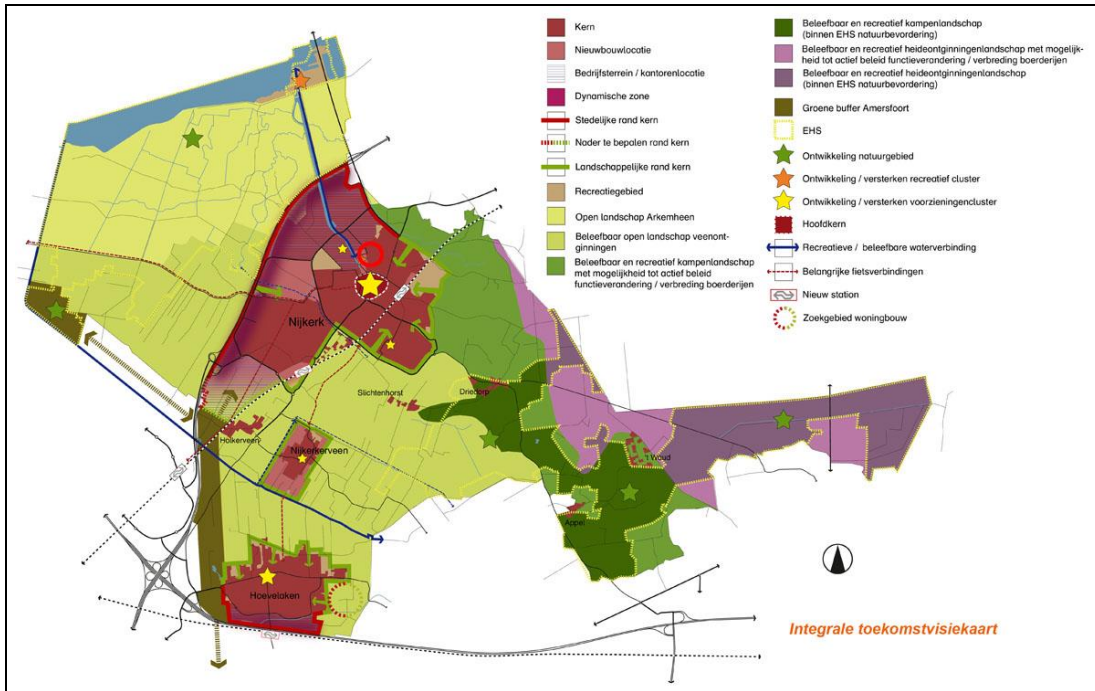


2.3. Gemeentelijk beleid

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'.

Afbeelding 7: Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



Op de integrale toekomstvisiekaart is de locatie Bentinck aangegeven als 'kern'. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in 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 locatie Bentinck past uiteraard binnen het inbreidingsconcept.

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.

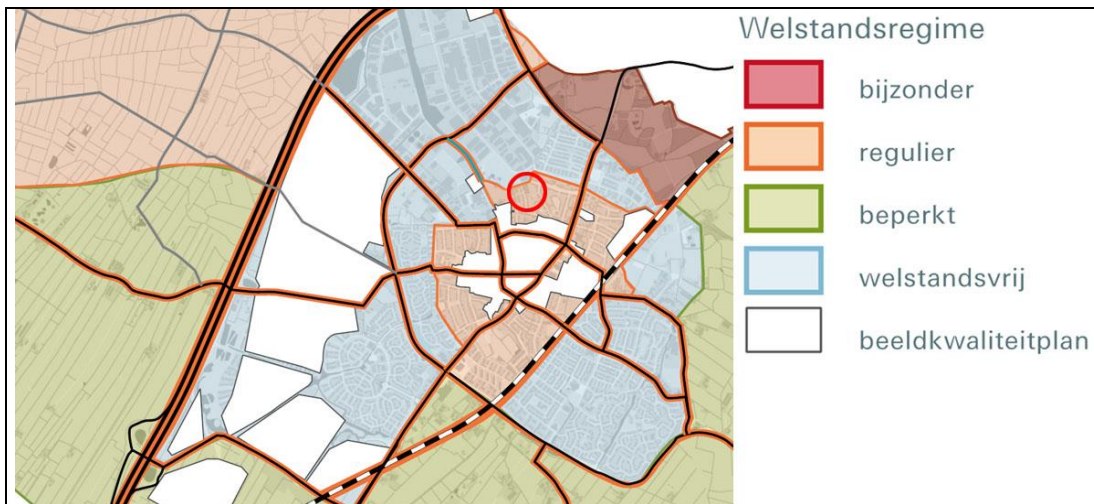
In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- 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 8 is een fragment van de welstandsk kaart weergegeven. Op grond van de welstandsk kaart is een regulier welstandsregime van toepassing.

Afbeelding 8: Fragment welstandsk kaart.



2.3.3. Woonvisie 2020+

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld als actualisatie van de Woonvisie 2015+. De nieuwe woonvisie geeft richting aan de woningbouw de komende jaren. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Met de Woonvisie 2020+ wordt ingezet op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. Het is de bedoeling dat er meer woningen in het sociale en middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet. Dit zijn onder andere een doelgroepenverordening, een verordening differentiatie sociale woningbouw (beiden nog op te stellen) en een anti-speculatiebeding. Andere thema's van de woonvisie zijn wonen en zorg, verduurzaming van de woningvoorraad en alternatieve en flexibele woonvormen.

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

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

De voorgenomen programmering (zie paragraaf 3.4) voor het plangebied is aangepast na de inwerkingtreding van de Woonvisie 2020+ en omvat 44 woningen. Op basis van dit aantal kan worden voorzien in een woningbouwprogrammering conform de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan max. 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog). Daarbij geldt voor de woningen die in de categorie Duur vallen, dat deze (relatief gezien) slechtst in beperkte mate duurder zijn dan de woningen in de categorie Hoog midden.

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 hoofdwegennet verbeterd en het sluipverkeer voorkomen worden. De kernen blijven ook de komende jaren onderling goed met elkaar verbonden en nieuwe ontwikkelingen worden goed en duurzaam ontsloten op het (lokale) hoofdwegennet. Nijkerk zet in op het reduceren van het aantal korte ritten met de auto. Door te investeren in de fiets en in flankerend beleid ten aanzien van openbaar vervoer wil Nijkerk het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer bevorderen en (subjectief) onveilige locaties aanpakken.

De Nijverheidsstraat, tegenover het plangebied, maakt onderdeel uit van een van de gebieds-ontsluitingswegen van het centrum van Nijkerk naar de Ambachtsstraat. Het plangebied Bentinck is door de ligging aan deze weg ook per auto goed bereikbaar. Op de ontsluiting van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

2.3.5. Archeologische beleidskaart

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

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

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

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn samengevat in paragraaf 4.5.1 van deze toelichting.

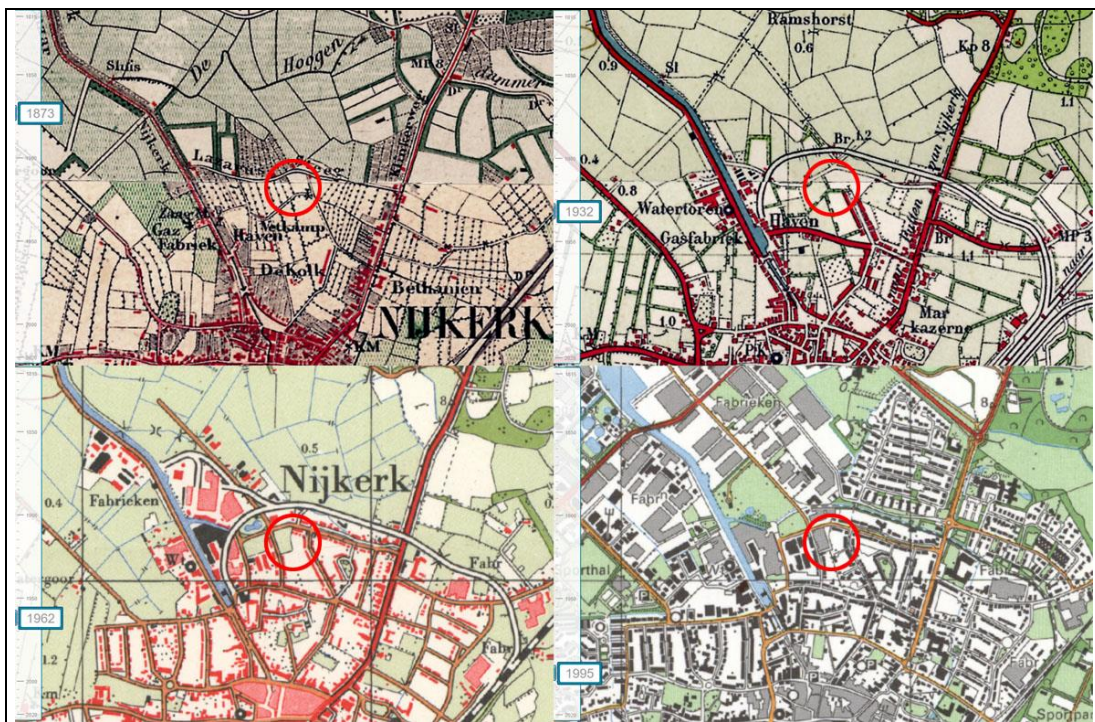
3. Planbeschrijving

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 strijdtonel, 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.

Afbeelding 9: Historische topografie.



Het plangebied dat ten noorden van de binnenstad van Nijkerk ligt, is tot in de 20e eeuw als agrarische grond gebruikt. Het plangebied was in 1832 in gebruik als landbouwgebied op vochtige kampongningen, waar tabak werd geteeld. Voor 1832 stond op de hoek van de Bruins Slotlaan en de Bentinckstraat een boerderij en aan de Bruins Slotlaan stonden op een aantal plekken tabaksschuren.

In 1903 werd ten noorden van het plangebied de Havenlijn in gebruik genomen vanaf het station van Nijkerk. Rondom die tijd zijn ook de eerste industriële ontwikkelingen ten westen van het plangebied zichtbaar. In de dertiger jaren van de 20e eeuw ontstaat ook de eerste planmatige woningbouw aan de noordkant van de binnenstad van Nijkerk, onder meer aan de Raadhuisstraat, de Schrasserstraat en aan de Bentinckstraat. Ook aan de Bruins Slotlaan, die voorheen Lazarussteeg werd genoemd, worden dan de eerste woningen gebouwd. Pas na de Tweede Wereldoorlog worden woningen in de directe nabijheid van het plangebied gebouwd. De bedrijfsbebouwing op de locatie van de Meubel- en Tapijthal dateert uit 1982 (bron: BAG-viewer), toen het bedrijf vanaf het Vetkamp naar deze locatie verhuisde.

3.2. Bestaande situatie

Het bruto-plangebied heeft een omvang van circa 0,82 hectare. Het plangebied bestaat uit de gronden van de Meubel- en Tapijthal en een binnenterrein dat wordt omsloten door het winkel-pand van de Meubel- en Tapijthal en de achtertuinen van de woningen aan de Schrasserstraat en de Bentinckstraat. Die meubelwinkel is gehuisvest in een pand dat bestaat uit één bouwlaag met etalages aan de zijde van de aangrenzende straten.

Afbeelding 10: Bestaande situatie



Op dit binnenterrein, dat een entree heeft aan de Schrasserstraat, is momenteel sprake van parkeervoorzieningen, die omgeven worden door openbaar groen. Deze gronden zijn in gemeentelijk eigendom. Voorheen was op deze locatie ook een wijkgebouw/Groene Kruisgebouw aanwezig, maar die functie is inmiddels verdwenen. Op een gedeelte van het binnenterrein is

een groenstrook in bruikleen bij een aantal bewoners van de Schrassertstraat. Zij benutten die gronden als onderdeel van hun aangrenzende tuin. Eén van de bewoners heeft een deel van de gronden ingericht als geitenwei. Op de groenstrook zijn diverse (niet of weinig onderhouden) bosschages, verschillende hekwerken en meerdere bouwwerken geplaatst. Daarnaast is er op de gronden op diverse plekken bouwmaterialen en/of puin aanwezig. Centraal door het plangebied loopt een greppel, die niet altijd water voert.

De bebouwing langs de randen van het plangebied bestaat in het algemeen uit woningen van twee bouwlagen met een kap. Tegenover het plangebied aan de zijde van de Bruins Slotlaan is een aantal bedrijven aanwezig.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

Door de ligging van het plangebied Bentinck in de directe nabijheid van het centrum van Nijkerk en de aanwezigheid van woningbouw rondom het plangebied, is het plangebied Bentinck zeer geschikt om te transformeren naar woningbouw.

Om woningen te kunnen bouwen zal het winkelpand van de Meubel en Tapijthall worden gesloopt. Het gebruik van de groenstrook door de bewoners van de Schrassertstraat wordt beëindigd.

Voor het gebied dat vrijkomt, is een schetsontwerp vervaardigd, dat voorziet in een gevarieerd grondgebonden woningaanbod dat bestaat uit 44 woningen in diverse woningcategorieën.

3.3.2. Stedenbouw

Langs de buitenranden van het plangebied, aan de zijde van de Bruins Slotlaan en de Bentinckstraat wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur van die wegen. De woningen worden hier globaal in de rooilijn van de bestaande woningen gebouwd. Net als langs die beide wegen bestaande woningen uit twee bouwlagen met een kap en een voortuin. Voor het binnengebied is gekozen voor 'achterkant tegen achterkant', waardoor de bestaande woningbouw wordt afgezoomd. Hier worden de woningen rondom een ovale groene hof gesitueerd. Op het binnenterrein is rekening gehouden met speelmogelijkheden voor jonge kinderen. Door het hofje is het mogelijk om in de directe nabijheid van het centrum van Nijkerk een rustige woonomgeving te creëren.

Het stedenbouwkundig ontwerp is compact en 'kleinstedelijk', met naast rijenwoningen ook beneden-bovenwoningen, en compacte tuinen en buitenruimtes. Dit past bij de locatie en bij de beoogde woningsegmenten.

3.3.3. Infrastructuur

Het parkeren komt in drie parkeerkeffers, uit het zicht tussen achterkanten of tussen zijkanten. Aan de Bentinckstraat en de Bruins Slotlaan worden de bestaande parkeerplaatsen gehand-

haafd en geoptimaliseerd. Door het parkeren aan de randen van het gebied te handhaven en nieuwe parkeerplaatsen te ontsluiten vanaf de Bentinckstraat, de Bruins Slotlaan en de Schrasertstraat, is er de kans om de openbare ruimte tussen de nieuwe woningen autoluw (de woningen blijven bereikbaar voor nood- en hulpdiensten) en groen in te richten.

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.

Afbeelding 11: Indicatieve stedenbouwkundige hoofdopzet.



3.3.4. Water - en Groenstructuur

In het plangebied Bentinck is geen open water opgenomen. Omdat de nieuwe woningen en wegverharding in de plaats komen van de voormalige bedrijfsbebouwing en verharding, neemt de vraag naar bergingscapaciteit niet toe.

Centraal in het plangebied is in het hofje openbare groene binnenruimte, waarvan de inrichting nog nader bepaald dient te worden.

3.4. Programmatische beschrijving van het plan

Het indicatieve woningbouwprogramma bestaat uit 44 nieuw te realiseren woningen, waarbij de verdeling is gebaseerd op de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan max. 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog).

Binnen het plangebied is een aantal woningen bedoeld voor senioren. Het gaat daarbij in ieder geval om de beneden-boven-woningen op de begane grond. Optioneel is het mogelijk om een drietal tussenwoningen met het volledige woonprogramma op de begane grond uit te voeren. Op basis hiervan kan binnen de huidige programmering ruimschoots worden voorzien in het gewenste aandeel van 10% woningen die bijzonder geschikt zijn voor senioren. Van de voorziene woningen zijn 5 woningen (= 11%) bijzonder geschikt voor senioren.

Afbeelding 12: Woningbouwprogrammering.

	Woonvisie 2020+	Aantal	Percentage	Vershil t.o.v. Woonvisie
Sociaal	35%	15	34 %	-/- 1 %
Laag midden	10%	5	11 %	+ 1 %
Hoog midden	15%	7	16 %	+ 1 %
Duur	40%	17	39 %	-/- 1 %
	100%	44	100%	

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. Ten behoeve van de planontwikkeling voor onderhavige herontwikkeling is het aspect water⁴ verkend. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf.

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 Bentinck 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

Ten aanzien van de procesgang hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met het waterschap en de gemeente. In deze gesprekken zijn de uitgangspunten van het toekomstige watersysteem uitgebreid besproken. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf.

4.1.4. Grondwater

Voor het plangebied kan een gemiddeld hoogste grondwaterstand van circa 0,3 meter plus N.A.P. worden aangehouden. Voor het plangebied kan een gemiddeld laagste grondwaterstand van circa 0,2 meter minus N.A.P. worden aangehouden. Het bestaande maaiveld varieert globaal van +1.15 N.A.P. tot +0.80 N.A.P.

De peilhoogten van de woningen worden zoveel mogelijk op de omliggende bebouwing en omgeving afgestemd. De bestaande bebouwing aan de Bentinckstraat ligt op +1,43, de bebouwing aan de Bruins Slotlaan op +1,16 en de bebouwing aan de Schrasserstraat op +1,29. De voor-

⁴ HSO, Nieuwbouwplan Bentinck te Nijkerk - memo water nieuwbouw Bentinck, versie 1.0, 21038, Hoevelaken, 9 februari 2022

gestelde vloerpeilen van de nieuwe woningen liggen op +1,30 en +1,35 NAP. Op het grens van de nieuwe ontwikkeling en de (achter)zijde bestaande woningen aan de Bruins Slotlaan en Schrasserstraat wordt door middel van keerwanden het hoogteverschil opgevangen.

4.1.5. Oppervlaktewater

In de huidige situatie is een greppel aanwezig ten behoeve van de afwatering van achtertuinen gelegen aan de Bentinckstraat. Deze greppel stort over op het infiltratierool in de Bruins Slotlaan.

De bestaande greppel wordt gedeeltelijk omgevormd tot twee wadi's in het nieuwe plan. Het overige deel van de greppel blijft intact. De bestaande overstort naar de Bruins Slotlaan blijft ook intact en uitgebreid met extra overstortcapaciteit. Hierdoor wordt er voorkomen dat het nieuwe plan eventueel wateroverlast voor de omgeving kan veroorzaken.

De nieuwe wadi's in het plangebied kunnen functioneren als infiltratiemogelijkheid en tijdelijke waterbuffer. De grote wadi heeft bovengronds een buffer en wordt onder de bodem voorzien van grof opvulmateriaal met veel holle ruimte zoals lavabrokken. Hiermee wordt de bovengrondse waterbuffer aangevuld en krijg regenwater bij een lagere grondwaterstand de kans te infiltreren. Bij een hogere grondwaterstand wordt overtollig water afgevoerd via de overstort.

De kleine wadi heeft een beperkte bovengrondse buffer. Gezien de beperkte ruimte en het aanliggende bestaande gebied het laagste punt is in de omgeving is hier niet gekozen om extra buffercapaciteit ondergronds te creëren. Op deze manier wordt het risico op wateroverlast voorkomen. De bovengrondse waterbuffer stort over op het regenwaterriool in de Bruins Slotlaan.

Regenwater dat terecht komt in de openbare ruimte wordt waar mogelijk richting de wadi's en openbaar groen afgevoerd. De wadi's hebben een buffer van 24 m³. De parkeervakken worden uitgevoerd in waterpasserende verharding. De fundering onder de waterpasserende verharding heeft een holle ruimte van 40%. Hiermee kan een buffer gerealiseerd worden van 64 m³. Bij de berekening van de buffer is uitgegaan van de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Alleen de holle ruimte boven deze grondwaterstand is meegerekend.

4.1.6. Riolering/afvoeren van water

De huidige projectlocatie is omsloten door straten met een gescheiden rioolstelsel. De Bruins Slotlaan heeft tevens een infiltratierool, dat bij een (te) hoge grondwaterstand ook dienst doet als drainage. Bij een te hoge grondwaterstand wordt het zelfs bemalen. In het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd, dat op de riolering in de omgeving kan worden aangesloten.

De woningen worden in verband met de relatief hoge grondwaterstand aangesloten op het regenwaterriool. Hierdoor wordt een te hoge grondwaterstand en daarbij behorende grondwaterproblemen voor de omgeving voorkomen. De openbare ruimte watert wel zoveel mogelijk af op wadi's, groenstroken of waterpasserende verharding. Op deze manier wordt een zo goed moge-

lijke balans gezocht tussen water vasthouden/vertraagd afvoeren en grondwateroverlast beperken.

De woningen worden daarnaast aangesloten op het vuilwaterriool. De woningen direct aan de Bruins Slotlaan en de Bentinckstraat worden op de bestaande riolering aangesloten. De woningen binnenin het plangebied worden aangesloten op een nieuw aan te leggen rioolstelsel.

Het nieuwe vuilwaterriool van het plangebied sluit aan op het bestaande riool in de Bruins Slotlaan. Het nieuwe regenwaterriool, in combinatie met de wadi's, storten over op het regenwaterriool in de Bruins Slotlaan. De verharding binnen het plangebied water waar mogelijk af op de wadi's, openbaar groen of naar de waterpasserende parkeervakken. Op enkele locaties worden kolken als extra veiligheid geplaatst. In de achterpaden worden kolken geplaatst en aangesloten op het regenwaterriool. Waar het mogelijk is worden de kolken verbonden met een wadi.

4.1.7. Waterkwantiteit

Het waterschap schrijft voor dat bij een toename van 2.500 m² verharding er 8-10% aan oppervlaktewater gecompenseerd dient te worden. In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard. In het plan Bentinck wordt het niet bebouwd oppervlak vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. Uit afbeelding 12 blijkt dat de verhouding gesloten oppervlak, water en open oppervlak ongeveer gelijk blijft. Extra watercompensatie is daarom niet nodig.

Afbeelding 13: Waterbalans.

	Bestaand	Toekomstig
Bebouwd	2.930 m ²	2.180 m ²
Gesloten verharding	2.450 m ²	2.105 m ²
Waterpasserende verharding (50% gesloten)	0 m ²	320 m ²
Tuinen (50% gesloten)	0 m ²	828 m ²
<i>Totaal gesloten oppervlak</i>	<i>5.380 m²</i>	<i>5.433 m²</i>
Watergang	260 m ²	0 m ²
Watergang + wadi	0 m ²	240 m ²
<i>Totaal water</i>	<i>260 m²</i>	<i>240 m²</i>
Groen	2.359 m ²	1.179 m ²
Waterpasserende verharding (50% open)	0 m ²	320 m ²
Tuinen (50% open)	0 m ²	828 m ²
<i>Totaal open oppervlak</i>	<i>2.359 m²</i>	<i>2.327 m²</i>
<i>Totaal</i>	<i>7.999 m²</i>	<i>7.999 m²</i>

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 richt-

afstanden 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 14: 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.

Gelet op de diversiteit aan bestemmingen rondom de planlocatie aan de rand van het bedrijventerrein Arkervaart-Oost, is de omgeving te kenschetsen als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat met één afstandsstap mag worden teruggeschaald.

In afbeelding 15 is te zien wat de milieucirkels zijn van de bedrijven rondom het plangebied Bentinck. Zoals hierboven is aangegeven mag uitgegaan worden van de rode lijn, die hoort bij het gebiedstype 'gemengd gebied'. Op grond van het vigerende bestemmingsplan behoort de uitrit aan de Bentinckstraat van Autobedrijf Jos Bouw tot milieucategorie 3.1. Naar aanleiding van de reactie van de ODDV is voor de milieuzonering met betrekking tot deze uitrit ervan uitgegaan dat de milieucategorie van die uitrit kan worden teruggeschaald naar categorie 2. Nieuw-

we bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 zijn hier immers niet mogelijk omdat dit perceelsgedeelte tussen de twee bouwblokken met woningen aan de Bentinckstraat ligt. Voor de planontwikkeling van het bestemmingsplan Bentinck levert de inrit met deze milieucategorie geen belemmeringen op.

Afbeelding 15: Milieuzonering en verkaveling



Uit de gegevens van ODDV blijkt verder dat voor de Ardeschstraat 11 (Verkoopcentrale Welp B.V.) milieucategorie 3.1 (sbi-2008: 4632) van toepassing is. Voor de planontwikkeling van het bestemmingsplan Bentinck levert deze milieucategorie geen belemmeringen op.

Autoschade Boterenbrood heeft op grond van informatie van de ODDV het deel aan de Bruins Slotlaan 81 met perceelsnummer 2727 de milieucategorie 2. Het andere deel - op de percelen 2728 en 2820 - is in de lijst specifieke bedrijven opgenomen voor 'Autoschade en herstelbedrijf'.

Hierbij wordt in dat bestemmingsplan geen milieucategorie aangegeven. Gebruikelijk wordt 3.1 gebruikt voor een spuitrij en 3.2 voor een plaatwerkerij. Omdat de hoofdactiviteit van het bedrijf een spuitrij is, wordt uitgegaan van milieucategorie 3.1. Op grond van deze uitgangspunten zijn binnen het plangebied van het bestemmingsplan Bentinck twee woningen die binnen de richtafstand van dit bedrijf zijn gesitueerd (zie afbeelding 15). Voor de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf heeft nieuwbouw van die woningen binnen de richtafstand geen consequenties. Het autoschadeherstelbedrijf en –spuitrij Boterenbrood staat 'in de achtertuin' van die woningen op nummer 77 en 79. De woning aan de Bruins Slotlaan 79 betreft een woning van derden; de woning op Bruins Slotlaan 77 is weliswaar als woning bestemd, maar wordt als kantoor gebruikt. Door de aanwezigheid van deze woningen heeft het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer in de richting van het plangebied Bentinck.

Het autoschadeherstelbedrijf en –spuitrij Boterenbrood maakt onderdeel uit van het gezoneerde bedrijventerrein Arkervaart. Met betrekking tot het woon- en leefklimaat voor de woningen in het plangebied Bentinck is een beoordeling gemaakt in het akoestisch onderzoek⁵ (zie paragraaf 4.2.2. In dat onderzoek is specifiek ingegaan op de geluidemissie van het autoschadeherstelbedrijf en –spuitrij Boterenbrood. Om dit te beoordelen zijn in de VNG-brochure richtwaarden voor geluid opgenomen. De richtwaarden zijn:

- 50 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de avond- en 40 dB(A) in de nachtperiode voor het langtijd-gemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) in de dag-, 65 dB(A) in de avond- en 60 dB(A) in de nachtperiode voor het maximaal geluidniveau.

In opdracht van het bedrijf is door SPA-WNP in 2017 een akoestisch rapport opgesteld. In dit akoestisch rapport is de geluidbelasting vanwege het bedrijf op toetspunten in de omgeving berekend. Uit het akoestisch rapport blijkt dat:

- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op toetspunt 16 41,5 dB(A) in de dag- en 30,2 dB(A) in de avondperiode bedraagt.
- het maximaal geluidniveau op toetspunt 16 67,8 dB(A) in de dag- en 36,5 dB(A) in de avondperiode bedraagt.

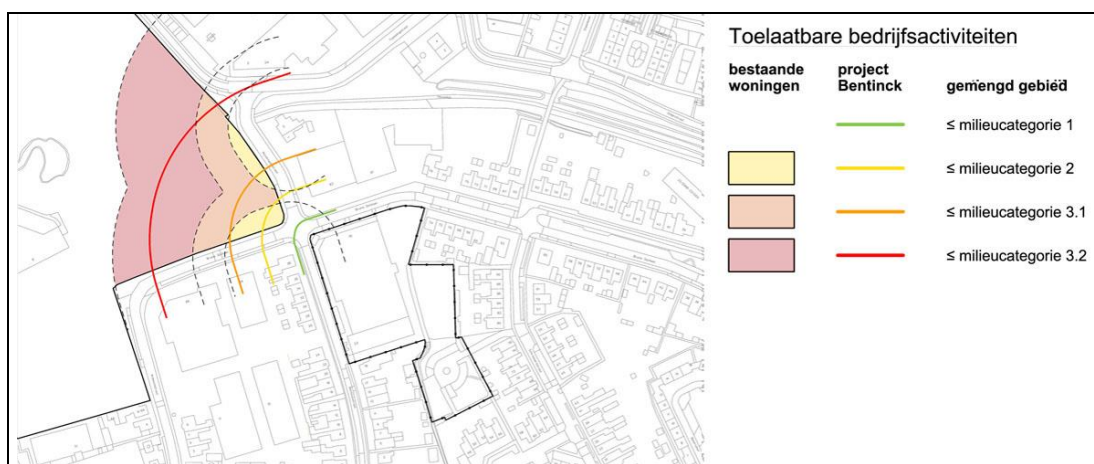
Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie. Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de ontwikkelingslocatie.

In afbeelding 15 is, omdat er nu geen bedrijf is gevestigd, geen rekening gehouden met de gronden van Van Rootselaar, schuin tegenover het plangebied op de hoek van de Bruins Slotlaan en de Nijverheidsstraat, waar zich op grond van het geldende bestemmingsplan bedrijven mogen vestigen tot en met milieucategorie 5.1 (richtafstand 500 meter in een rustige woonwijk, 300 meter in gemengd gebied). Gelet op de bestaande woningen in de omgeving is dit in milieutechnisch opzicht echter helemaal niet mogelijk. Om dit in beeld te brengen is afbeelding 16 bedoeld. Daarop is te zien dat in de uiterste hoek (zuidoost) van de gronden van Van Rootse-

⁵ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek Herontwikkeling terrein hoek Bentinckstraat en Bruins Slotlaan te Nijkerk, BP.2026.R01 revisie 2, Roosendaal, 16 november 2021

laar zich bedrijven in milieucategorie 1 kunnen vestigen (gele vlak) en dat op iets grotere afstand bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1/3.2 (oranje en rode vlakken) mogelijk zijn. De groene, gele en rode lijnen in afbeelding 16 geven aan wat voor beperkingen er zijn als gevolg van het plangebied Bentinck, waarbij van een worst case situatie is uitgegaan waarin de woningen in de randen van het plangebied worden gebouwd. De lijnen en kleurvlakken laten zien dat de mogelijkheden binnen de gronden van Van Rootselaar door de bestaande woningen dusdanig worden beperkt, dat de vestiging van bedrijven die een mogelijke belemmering zouden kunnen vormen voor het plangebied niet mogelijk zijn door de aanwezigheid van de al bestaande woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het plangebied Bentinck geen beperking in de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op het terrein van Van Rootselaar oplevert.

Afbeelding 16: Inwaartse milieuzonering.



Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden aangenomen dat woningbouw in het plangebied Bentinck uit het oogpunt van milieuzonering mogelijk is.

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. Het onderhavig plangebied ligt niet in de geluidzone van een spoorlijn, maar wel van een aantal wegen en het ligt binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Arkervaart. Omdat het plangebied binnen de geluidzone van een aantal wegen en van dat bedrijventerrein ligt, is akoestisch onderzoek (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek Herontwikkeling terrein hoek Bentinckstraat en Bruins Slotlaan te Nijkerk, BP.2026.R01 revisie 2, Roodendaal, 16 november 2021) uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidzone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De Tijsselingstraat en de Nijverheidsstraat, waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt, behoren tot het binnenstedelijk gebied. De wettelijke zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijden van deze wegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting vanwege de Bruins Slotlaan, de Bentinckstraat en het deel van de Nijverheidsstraat aan de planzijde van de Tijsselingstraat (30 km/uur-wegen) in de beoordeling meegenomen.

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 geluidgezoneerd deel van de Nijverheidsstraat en vanwege de in het verlengde gelegen Tijsselingstraat ten hoogste 41 dB op de gevels van de nieuwbouwwoningen bedraagt. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Nader onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting van deze gezoneerde wegen te reduceren is daarom niet noodzakelijk.

De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de 30 kilometer/uur-wegen rondom het plangebied voldoet, met uitzondering van de Bruins Slotlaan, aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Bruins Slotlaan is er sprake van een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als richtwaarde vanuit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting van de Bruins Slotlaan kan niet worden verlaagd door het treffen van bronmaatregelen in de vorm van een stiller asfalt. Stil asfalt kan niet worden toegepast nabij kruisingen omdat er door het optrekken en afremmen van verkeer snel slijtage van het wegdek optreedt. Dit leidt tot verlies van het effect van het stil asfalt en onevenredig hoge onderhoudskosten. Het plaatsen van geluidschermen wordt in een binnenstedelijke situatie wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht. Het plan biedt onvoldoende ruimte om de afstand tussen het industrieterrein en de woningen zodanig te vergroten, dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Omdat de woningen dienen ter vervanging van be-

staande bebouwing, wordt voldaan aan één van de criteria uit artikel 4 van de beleidsregel en kan een hogere waarde worden vastgesteld. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de achtergevels lager is dan 48 dB, waardoor er sprake is van een geluidluwe gevel.

Industrielawaai

Op grond van artikel 59, lid 1 Wet geluidhinder zijn voor wat betreft de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, vanwege een industrieterrein, van de gevel van binnen de zone nieuw te bouwen en nog niet geprojecteerde woningen, de artikelen 44 en 45 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de vast te stellen waarde 55 dB(A) niet te boven mag gaan. Concreet betekent dit dat voor de nieuwbouw getoetst moet worden aan een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Mocht de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijden, dan mag, onder voorwaarden, een hogere waarde worden vastgesteld van maximaal 55 dB(A).

De geluidbelasting vanwege industrielawaai overschrijdt op 9 punten de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege industrieterrein Arkervaart ten hoogste 52 dB(A) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt op het bouwblok langs de Bruins Slotlaan en op het eerste bouwblok langs de Bentinckstraat overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege industrielawaai wordt overschreden, dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Om de industrie niet in zijn ontwikkeling te belemmeren, wordt geadviseerd een hogere waarde van 55 dB(A) vast te stellen.

In de Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk van 26 juli 2011 is het beleid voor het verlenen van hogere waarden opgenomen:

- Een hogere waarde procedure wordt pas gestart als op basis van een akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat de geluidbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeursgrenswaarde door:
 - het treffen van bronmaatregelen, of;
 - het treffen van overdrachtsmaatregelen, of
 - het vergroten van de afstand tussen de bron en ontvanger.
- Er dient te worden voldaan aan één van de volgende criteria:
 - de woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.
 - de woningen een open plaats opvullen tussen bestaande bebouwing.
 - het betreft een grond- of bedrijfsgebonden woning .
 - woningen zijn in een uitbreidings-, stads- of dorpsvernieuwingsplan opgenomen.
 - woningen zijn of worden gesitueerd buiten de bebouwde kom.
- Bij een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde, moet een woning ten minste één geluidsluwe zijde hebben. De buitenruimte(n) die als verblijfsruimte worden gebruikt, moeten aan de geluidsluwe zijde zijn gesitueerd. Voor centrumgebieden van Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken geldt dat de vastgestelde hogere waarde minus 5 dB ook als geluidsluw

wordt beschouwd. Voor de overige gebieden is dat de vastgestelde hogere waarde minus 10 dB.

Of het treffen van bronmaatregelen ertoe kan leiden dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is ter beoordeling aan de zonebeheerder, omdat er geen inzage is in de geluidbelasting van de geluidbronnen per bedrijf. In zijn algemeenheid kan wel worden gesteld dat het treffen van bronmaatregelen gepaard dient te gaan met aanpassingen van de milieuvergunningen / geluidvoorschriften van de bedrijven, investeringen in reductie van de geluidbronnen en aanpassing van de geluidzone. De geluidzone dient namelijk te worden verkleind, anders kan de vrijgekomen geluidruimte weer door andere bedrijven worden ingenomen. Dit traject wordt, mede gelet op de omvang van het plan, niet realistisch geacht. Om de geluidbelasting vanwege het industrieterrein te verlagen, dienen hoge geluidschermen te worden geplaatst dicht bij de bron of dicht bij de ontvanger. Het plaatsen van hoge geluidschermen in een binnenstedelijke situatie wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht. Het plan biedt onvoldoende ruimte om de afstand tussen het industrieterrein en de woningen zodanig te vergroten, dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Omdat de woningen dienen ter vervanging van bestaande bebouwing, wordt voldaan aan één van de criteria uit artikel 4 van de beleidsregel en kan een hogere waarde worden vastgesteld. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij elk gebouw wel sprake is van een geluidbelasting lager dan 50 dB(A), waardoor er sprake is van een geluidluwe gevel.

Akoestisch woon- en leefklimaat/Goede ruimtelijke ordening

De geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai voldoet met uitzondering van de Bruins Slotlaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Bruins Slotlaan is er sprake van een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als richtwaarde vanuit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting vanwege industrielawaai overschrijdt op 9 punten de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Om te bepalen of er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat, is de geluidbelasting vanwege alle omliggende wegen gecumuleerd berekend in de toekomstige situatie. De geluidbelasting wordt kwalitatief beoordeeld volgens de milieukwaliteitsmaat, zoals weergegeven in afbeelding 17. Hierbij wordt geen aftrek ingevolge artikel 110g van de Wgh toegepast. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB. Het woon- en leefklimaat is overwegend 'goed'. Er is dus sprake van een overwegend goed woon- en leefklimaat, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Geluidwering

Op grond van het Bouwbesluit geldt dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie dient te voldoen aan de vastgestelde hogere waarde minus een binnenwaarde van 33 dB en 35 dB(A) voor respectievelijk wegverkeers- en industrielawaai. In dit geval bete-

kent dit dat de karakteristieke geluidwering precies aan die minimum eis dient te voldoen (53-33 = 20 dB of 55-35=20 dB(A)).

Afbeelding 17: Milieukwaliteitsmaat gecumuleerde geluidbelasting (bron: RIVM).

Geluidbelasting	Kwalificatie
< 45 dB	Zeer goed
46 - 50 dB	Goed
51 – 55 dB	Redelijk
56 – 60 dB	Matig
61 – 65 dB	Slecht
> 65 dB	Zeer slecht

In onderhavige situatie wordt bij enkele gevels een gecumuleerde geluidbelasting berekend van dan 59 dB. Dit betekent dat daarmee een geluidwering van tenminste 26 dB (59 dB – 33 dB) dient te worden behaald. Een dergelijke geluidwering wordt bij nieuwbouwwoningen vrij eenvoudig behaald als gebruik wordt gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alleen in verband met industrielawaai een hogere waarde verleend dient te worden. Voor wegverkeerslawaai is dat niet noodzakelijk. Er is sprake van een overwegend goed woon- en leefklimaat, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 bodemonderzoek⁶ uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodem- en asbest in grondonderzoek is gebaseerd op respectievelijk de NEN 5740 en de NEN 5707. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek stand houdt. Enkele parameters zijn in de vaste bodem en het grondwater aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek stand houdt. Op het maaiveld is ter plaatse van één gat asbest aangetroffen. Er wordt echter uitgegaan van een incident: verder zijn op het maaiveld en in de gaten geen asbestverdachte

⁶ PJ Milieu BV Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Bruins Slotlaan 76 e.o., 21029601A, Nijkerk, 17 juni 2021

materialen aangetroffen. Het gehalte overschrijdt niet de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor een voorgenomen onroerende zaak transactie (aankoop), alsmede de aanvraag van een omgevingsvergunning (inclusief bestemmingsplanwijziging).

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in grondonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd.

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.

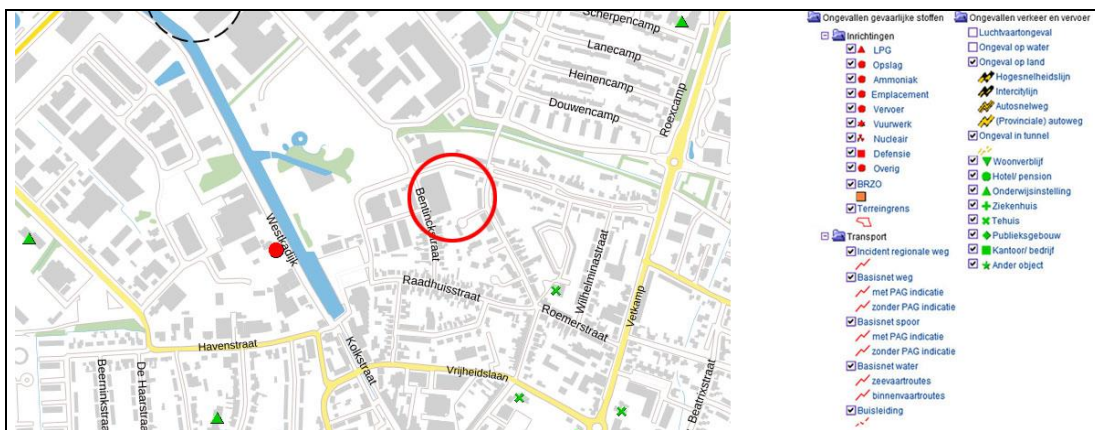
Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van plangebied geen relevante risicobronnen aanwezig zijn van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De bedrijven met activiteiten met gevaarlijke stoffen zijn niet relevant voor de planvorming.

Transport over weg/water/spoor

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

Afbeelding 18: Fragment risicokaart.



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Bentinck.

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 vervuilende 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 NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), 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 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 jaargemiddelde concentratie. Ook PM_{10} voldoet aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie en aan de grenswaarde van 35 overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie. Er treden geen overschrijdingen op. Hiermee wordt voor PM_{10} en NO_2 ruim voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

In Nederland zijn de stoffen NO_2 en PM_{10} maatgevend bij de toetsing aan de wettelijke grenswaarden. Overschrijdingen van de andere stoffen (zwaveldioxide, lood, benzenen koolmonoxi-

de) 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 maximaal 44 toeneemt, 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 verband daarmee is geurhinderonderzoek⁷ uitgevoerd.

Vanuit het ruimtelijk spoor zijn er geen specifieke kwantitatieve geurnormen: er moet zorg gedragen worden voor een goed woon- en leefklimaat en er dient te worden voorkomen dat belangen worden geschaad, bijvoorbeeld van bestaande bedrijven.

Voor de twee mengvoederbedrijven zijn er vanuit het milieuspoor wel geurnormen. De combinatie van het Provinciaal geurbeleid en het Informatiedocument Diervoederindustrie resulteert in het volgende toetsingskader voor de gebiedscategorie wonen (waar hier sprake van is):

- streefwaarde 0,7 OUE/m³ als 98-percentielwaarde
- richtwaarde 1,4 OUE/m³ als 98-percentielwaarde
- grenswaarde 2,8 OUE/m³ als 98-percentielwaarde

Voor kortdurende bronnen worden ook de hogere percentielwaarden in beeld gebracht met een omrekenfactor van 2 (99,5-percentielwaarde) en 4 (99,9-percentielwaarde).

In het Provinciaal geurbeleid wordt voor bestaande bedrijven het aanvaardbaar geurhinderniveau vastgesteld op de richtwaarde, of zoveel lager als mogelijk. Afwijken is onderbouwd mogelijk tot ten hoogste de grenswaarde.

⁷ Olfasense B.V., Beoordeling geursituatie plangebied Bentinck te Nijkerk, BURO21A1, Amsterdam, juni 2022

De geurbelasting van de omgeving rondom de is berekend met behulp van een verspreidingsmodel. De verspreidingsberekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het Nieuw Nationaal Model (NNM). De gebruikte pc-applicatie is Geomilieu module STACKS-G (versie 2022.21).

Uit de verspreidingsberekeningen blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de contour van de richtwaarde van $1,4 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde maar ruimschoots buiten de contour van de grenswaarde van $2,8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde. Bovendien blijkt dat de belasting van de hogere percentielen – rekening houdend met de omrekenfactor – in verhouding lager is, ofwel dat de 98-percentielwaarde maatgevend is voor beoordeling van de geurbelasting.

Afbeelding 19: Toetpunten geurhinder.



Uit het onderzoek blijkt dat de bijdrage van ABZ aan de geurbelasting op het plangebied dominant is ten opzichte van de Heus, dat op een dusdanige afstand is gesitueerd dat de bijdrage gering is.

In afbeelding 18 is voor de volledigheid de geurbelasting weergegeven zoals berekend op de toetspunten, die zijn gepositioneerd op de hoekpunten van het plangebied.

De geurbelasting op het plangebied ligt tussen 1,5 en 1,8 OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde, net boven de richtwaarde maar ruim onder de grenswaarde. Wanneer het geurbeleid van de Provincie zou worden toegepast, zou het aanvaardbaar geurhinderniveau worden vastgesteld op ten hoogste de richtwaarde van 1,4 OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde. Daar kan onderbouwd naar boven worden afgeweken tot ten hoogste de grenswaarde van 2,8 OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde.

Gelet op het feit dat het plangebied is omringd door bestaande woonbebouwing, ook in de richting van ABZ, is er reeds sprake van bestaande woningbouw met een hogere belasting dan op het plangebied. Gezien ook het ontbreken van geurklachten en een belasting in een range die net boven de richtwaarde gelegen is, is er ter plaatse van de huidige woonbebouwing én het plangebied sprake van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat, en dat bovendien de belangen van ABZ en De Heus niet worden geschaad. Een goed woon- en leefklimaat is vanuit de planologie breder gedefinieerd dan alleen de geursituatie en de eventuele incidenteel optredende geurhinder. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de huidige 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.

Gebiedsbescherming

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

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

Het NNN bestaat uit:

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

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

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

Stikstof

Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura2000 gebied is de Veluwe op circa 8,8 kilometer afstand. In de Handreiking Woningbouw en Aerius (Rijksoverheid, januari 2020) is de indicatieve depositie weergegeven als functie van de afstand tussen woningen en natuurgebieden. Het dichtst bijgelegen Natura2000 gebied Arkemheen is niet gevoelig voor stikstof. Op basis van de Handreiking is in de gebruiksfase voor 250 woningen op 7 kilometer afstand geen stikstofdepositie te verwachten van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Het gaat hier om 44 woningen op

bijna 9 kilometer afstand, waarmee in de gebruiksfase met zekerheid geen significante bijdrage van de stikstofdepositie is te verwachten.

Soortenbescherming

Om te bepalen of er beschermde soorten zijn die onder de Wet natuurbescherming die mogelijk negatieve effecten ondervinden van de planontwikkeling in het plangebied Bentinck, is een quickscan⁸ uitgevoerd.

Daarin wordt geconcludeerd dat om de aanwezigheid van algemene broedvogels zoveel mogelijk te vermijden, de uitvoering van de werkzaamheden plaats dient te vinden buiten de periode van 15 maart tot en met 15 juli. Mocht tijdens de uitvoering van werkzaamheden onverhoopt op broedende vogels gestuit worden, dan dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden en naar een later tijdstip te worden opgeschort.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde grondgebonden zoogdieren. Voor de geplande ingreep bestaat een vrijstelling voor de mogelijk aanwezige soorten.

Gebouwbewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger kunnen het winkelpand als verblijfplaats benutten. Derhalve is een nader onderzoek⁹ naar de functie van het plangebied voor vleermuizen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het te slopen winkelpand en de begroeiing op het terrein een zekere betekenis als foerageergebied van vleermuizen hebben, maar die betekenis is niet zodanig groot dat de ruimtelijke ontwikkeling door aantasting van foerageergebied een risico is voor het voortbestaan van vleermuispopulaties. Er is geen balsterritorium van gewone dwergvleermuis op het terrein van het te slopen winkelpand. Het terrein heeft evenmin een functie als vliegroute van vleermuizen. In het te slopen winkelpand is wel een klein zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Daarom een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze ontheffing¹⁰ is op 23 augustus 2021 door Gedeputeerde Staten van Gelderland verleend.

Er zijn in het plangebied geen beschermde planten aangetroffen. Er worden evenmin beschermde soorten amfibieën, reptielen, vissen of insecten verwacht, waarvoor een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming vereist is.

Ondanks dat voor een aantal soorten bij de ingreep een vrijstelling geldt, dient men rekening te houden met de zorgplicht, deze geldt altijd en voor alle planten en dieren, onafhankelijk van beschermingsstatus en/of ontheffing of vrijstelling is verleend.

⁸ Van Bommel Faunawerk, Quickscan Flora en Fauna Bruins Slotlaan 76 Nijkerk, 028-20, Wageningen, 29 april 2020

⁹ Van Bommel Faunawerk, Nader onderzoek vleermuizen Bruins Slotlaan 76 Nijkerk, 035-20, Wageningen, 2 oktober 2020

¹⁰ Gedeputeerde Staten van Gelderland, Ontheffing Wet natuurbescherming Sloop winkelpand en realisatie nieuwbouwwoningen Bruins Slotlaan 76 Nijkerk, zaaknummer 2020-014706, Arnhem, 23 augustus 2021

Conclusie

Ten behoeve van de planontwikkeling is een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd. In verband met de aanwezigheid van vleermuizen dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Uit de quickscan blijkt dat er voor overige soortgroepen geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

Het plangebied wordt op verschillende manieren ontsloten. Het verkeer van buiten Nijkerk zal voornamelijk afkomstig zijn vanaf de A28 en vanaf de N301 (Ambachtsstraat) en via het bedrijventerrein Arkervaart-Oost (Nijverheidsstraat, Gildenstraat en Tijsselingstraat) naar het plangebied rijden. Binnen Nijkerk zal voornamelijk gebruik gemaakt worden van de Bruins Slotlaan en de Ardeschstraat.

Op basis van ASVV2012 is de verkeersgeneratie van de realisatie van het plan Bentinck berekend. Daarbij is overeenkomstig de Parkeernota gemeente Nijkerk 2014, voor de zone 'schil/overloopgebied in 'matig stedelijk' gebied aangehouden. Uitgaande van de maximumnormen voor rijwoningen en bebo's uit de ASVV dient te worden uitgegaan van respectievelijk 7,3 en 5,0 autobewegingen per etmaal. Door het plan Bentinck worden 275,2 autobewegingen per etmaal gegenereerd. Voor een woonwijk kan volgens de ASVV2012 (CROW) voor de ochtenden 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 in de ochtendspits uitkomen op maximaal 21,2 motorvoertuigen/uur en in de avondspits op maximaal 23,7 motorvoertuigen/uur.

Op het perceel is in de huidige situatie een meubelhal met een brutovloeroppervlak van 2.755 m² BVO gevestigd. Voor een woonwarenhuis/woonwinkel geldt op basis van de ASVV2012 een verkeersintensiteit van 7,1-9,7 autobewegingen per 100 m². Wanneer ook hiervoor uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 267,2 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Het aantal verkeersbewegingen is daardoor in de toekomstige situatie vrijwel vergelijkbaar met de huidige situatie. Bij deze berekening is geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het kruisgebouw/consultatiebureau/clubgebouw dat aan de Schrassertstraat aanwezig was. Bovendien zal er, in tegenstelling tot bij de meubelhal, nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer.

De toevoeging van het autoverkeer door de planontwikkeling Bentinck is marginaal.

4.4.2. Langzaam verkeer

Het plangebied Bentinck zal voor langzaam verkeer op dezelfde plek worden ontsloten op de bestaande infrastructuur als voor de auto.

4.4.3. 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 Hoewelaken 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 Bentinck valt in de categorie 'schil/overloopgebied' en is matig stedelijk. In afbeelding 20 zijn de geldende parkeernormen aangegeven. Bebo's worden niet genoemd in gemeentelijke parkeernormen, maar zijn het meest vergelijkbaar met appartementen.

Op het huidige parkeerterrein achter de Schrassertstraat zijn 16 parkeerplaatsen aanwezig. Binnen de bestemming "Maatschappelijk" was een kruisgebouw/consultatiebureau/clubgebouw aanwezig met 167 m² BVO. Daarvoor geldt een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Derhalve mogen 5 (3*1,67) parkeerplaatsen worden toebedeeld aan dit gebouw en dienen 11 parkeerplaatsen binnen het plangebied te worden gecompenseerd.

Afbeelding 20: Parkeernormering.

woningtype	norm	locatie
Woning rij	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	te realiseren op eigen terrein, waarvan 0,3 pp openbaar toegankelijk moet zijn
Appartement	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	te realiseren op eigen terrein, waarvan 0,3 pp openbaar toegankelijk moet zijn
Gesloten garages bij de woning gelden niet als volwaardige parkeerplaats. De tweede parkeerplaats op eigen terrein moet vrij toegankelijk zijn. Dit betekent dat de auto's de parkeerplaats moeten kunnen bereiken zonder dat eerst de andere auto verplaatst moet worden.		

Uit afbeelding 21 blijkt dat er in het plangebied Bentinck 77 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In het plangebied zijn/worden in het openbaar gebied in totaal 77 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

Afbeelding 21: Plangebied Bentinck.

woningtype	norm	aantal	benodigd
Woning rij	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	24	36
Bebo	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	20	30
Compensatie Schrassertstraat			11
Totaal			77

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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'.

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.

Derhalve is archeologisch onderzoek¹¹ uitgevoerd. Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat er sprake is van een middelmatige archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars (met name uit het mesolithicum en neolithicum), een middelmatige verwachting voor vindplaatsen uit de periode vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een hogere verwachting voor resten uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Rond de te slopen meubel- en tapijthall is een diepe bodemverstoring bekend tot in/onder het archeologisch relevante niveau. In het resterende deel van het plangebied werd het archeologisch relevante niveau direct onder een ophogingslaag en/of bouwvoor verwacht.

Tijdens het verkennend booronderzoek zijn zeven boringen uitgevoerd. In zes van de zeven boringen is een diepe bodemverstoring waargenomen tot in de natuurlijke ondergrond. Hier wordt geen (intact) archeologisch relevant niveau meer verwacht. In één boring, in het zuidoostelijk deel van het plangebied, is onder een ophogingspakket van 90 cm dikte een intact bodemprofiel waargenomen, bestaande uit een fosfaatrijke Ab-horizont met daaronder een podzolbodem. Het archeologisch relevante niveau bevindt zich hier vanaf 90 cm –mv (0,48 m +NAP). Uit navraag bij de opdrachtgever blijkt dat er rond die boring geen diepe bodemingrepen zullen plaatsvinden. Hier wordt een parkeerplaats aangelegd. In het resterende deel van het plangebied wordt geen (intacte) archeologische vindplaats meer verwacht. Derhalve blijkt uit de resultaten van dit onderzoek dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

¹¹ Raap, Plangebied project Bentinck, Bruins Slotlaan te Nijkerk, gemeente Nijkerk; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek), RAAP-rap_4969_NKBS_20210201, Weesp, 1 februari 2021

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).

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 dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

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 44 woningen en een oppervlak van het totale plangebied van het bestemmingsplan Bentinck van circa 0,82 hectare 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, indien wordt voldaan aan de adviezen uit het natuuronderzoek (zie paragraaf 4.3), 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 Bentinck leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiks-bepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

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

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Bentinck is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0187-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de be- stemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De ver- beelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-38-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de bete- kenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

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

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de vijf enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Groen" (artikel 3), "Verkeer" (artikel 4), "Tuin" (artikel 5) en "Wonen" (artikel 6) en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 7).

De uitgeefbare gronden en de percelen in het plangebied hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. De bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Over het algemeen betreft het gronden ten dienste van de nabij gelegen woningen. Bij de meeste woningen betreft het de ruimte vóór de woningen. Voor de woningen is de bestemming "Wonen" opgenomen. De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden. Daarbij zijn zoveel mogelijk bouwstroken toegepast waarin vaak meer bouwblokken met woningen gerealiseerd kunnen worden. Door middel van een aanduiding is aangegeven welke woningtypologie (vrijstaand en/of aaneengebouwd) waar gerealiseerd mag worden. Hiermee ontstaat in de ontwikkelingsfase de ruimte voor een flexibele invulling van het plangebied.

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

Als een bouwvlak ruimer is dan een gerealiseerde woning kan het hoofdgebouw wel aan de achterzijde worden vergroot. Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen is van belang dat in bijgebouwen geen primaire woonfuncties zijn toegestaan, zoals wonen, slapen, keuken, badkamer. Hobbyruimtes zijn wél mogelijk in bijgebouwen. Genoemde beperkingen gelden dus niet voor aanbouwen en uitbouwen. Voor wat betreft de maatvoeringen kent het plan geen onderscheid meer tussen aan-, uit- en bijgebouwen. In het kader van de Wabo wordt gesproken van 'bijbehorende bouwwerken'.

Voor de maatvoering van bijbehorende bouwwerken is de standaardregeling gehanteerd, die ook in andere bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk is opgenomen.

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is daarom in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbel-

bestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

Het openbaar gebied heeft de bestemmingen "Groen" en "Verkeer". De bestemming "Groen" heeft betrekking op groenvoorzieningen met bijbehorende paden en voorzieningen, zoals voorzieningen voor de waterhuishouding (bijvoorbeeld water en wadi's). De bestemming "Verkeer" is toegekend aan alle wegen en parkeervoorzieningen in het plangebied. Binnen verkeer zijn ook hieraan verbonden functies toegestaan zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bijvoorbeeld nutsvoorzieningen.

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De Algemene bouwregels (artikel 9) bevat een afwijkingsbevoegdheid om duurzaamheidsmaatregelen aan woningen te treffen en biedt de mogelijkheid om een nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid en de externe veiligheid.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 10 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn op grond van dit artikel alleen functies toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

In de algemene aanduidingsregels (artikel 13) zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot bouwmogelijkheden in de 'geluidzone – industrie' van het nabijgelegen bedrijventerrein.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de maatvoering, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enzovoort. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

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

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

In artikel 14 is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15 en 16). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 17).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. 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. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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 zijn omwonenden op 87 adressen rondom het plangebied Bentinck op 9 december 2020 uitgenodigd voor een doorloopavond op 16 december 2020. Op 15 december 2020 is die doorloopavond geannuleerd in verband met de coronamaatregelen van de Rijksoverheid. Begin januari 2021 is er overleg gehouden met een woordvoerder van de buurtbewoners. Vervolgens zijn op 11 maart 2021 de inschrijvers doorloopavond van 16/12 per mail uitgenodigd voor een persoonlijk video-overleg over het plan. Op 22 maart 2021 zijn ook de overige buurtbewoners, die niet hadden gereageerd hadden op eerdere uitnodiging voor de doorloopavond, opnieuw uitgenodigd voor het persoonlijk video-overleg over het plan. Een aantal van de gemaakte opmerkingen, zoals bestaande parkeerproblemen in de omliggende straten oplossen, kan niet binnen het plangebied worden opgelost. Ook een aantal stedenbouwkundige voorstellen van omwonenden is niet overgenomen, omdat hiervoor de ruimte ontbreekt of omdat er andere stedenbouwkundige uitgangspunten bij de planontwikkeling zijn gehanteerd. Wel wordt onderzocht of de geitenweide ergens kan worden behouden en worden bestaande bomen waar mogelijk behouden. Ook is toegezegd dat de ontwikkelaar wanneer het planproces daartoe aanleiding geeft, de omwonenden die zich daarvoor hebben aangemeld, een nieuwsbrief stuurt.

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

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