

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan

Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk

Toelichting, regels en analoge verbeelding

November 2023

Kenmerk 0267-36-T01

Projectnummer 0267-36

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplannen	1
1.3.1.	Bestemmingsplannen Binnenstad Nijkerk 2018 en Binnenstad Nijkerk 2018, veegplan 1	1
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	2
1.3.3.	Bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2022, veegplan	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	11
2.3.	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1.	Omgevingsvisie 2040	12
2.3.2.	Welstandsnota 2014	13
2.3.3.	Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad	14
2.3.4.	Woonvisie 2020+	16
2.3.5.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	17
2.3.6.	Archeologische beleidskaart	18
3.	Planbeschrijving	20
3.1.	Geschiedenis	20
3.2.	Bestaande situatie	21
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	22
3.3.1.	Algemeen	22
3.3.2.	Stedenbouw	22
3.3.3.	Infrastructuur	23
3.3.4.	Water - en Groenstructuur	23
3.3.5.	Beeldkwaliteit	24
3.3.6.	Duurzaam bouwen	24
3.4.	Programmatistische beschrijving van het plan	25
4.	Randvoorwaarden	26
4.1.	Waterhuishouding	26

4.1.1.	Algemeen	26
4.1.2.	Waterrelevant beleid	26
4.1.3.	Proces	26
4.1.4.	Riolering/afvoeren van water	26
4.1.5.	Grondwaterneutraal bouwen	26
4.1.6.	Waterkwaliteit	27
4.1.7.	Waterkwantiteit	27
4.2.	Milieuaspecten	27
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	27
4.2.2.	Geluid	28
4.2.3.	Bodem	30
4.2.4.	Externe veiligheid	31
4.2.5.	Luchtkwaliteit	32
4.2.6.	Geurhinder	34
4.3.	Ecologie	36
4.4.	Verkeer en parkeren	38
4.4.1.	Autoverkeer	38
4.4.2.	Langzaam verkeer	39
4.4.3.	Parkeren	39
4.5.	Cultuurhistorie	40
4.5.1.	Archeologie	40
4.5.2.	Monumenten	41
4.6.	Vormvrije mer-beoordeling	41
5.	Verklaring van de regels	44
5.1.	Algemeen	44
5.2.	Bestemmingsplan	44
5.3.	Plansystematiek	44
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	44
6.	Uitvoerbaarheid	47
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	47
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Door de groei van het digitaal bankieren is het aantal bankfilialen de laatste jaren in een rap tempo gedaald. Ook het ING kantoor aan de Spoorstraat 2 in Nijkerk is hierdoor eind 2019 gesloten. Sindsdien staat het voormalige kantoor van de ING leeg. In juli 2021 is het makelaarskantoor Domicilie, op het naastgelegen perceel Molenweg 1, verhuisd. De huidige eigenaar van beide percelen heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan twee appartementengebouwen met 15 appartementen te realiseren.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het voorliggende Bestemmingsplan Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van die appartementen. 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 oostrand van het centrum van Nijkerk. Het voormalig ING-kantoor staat op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg.

1.3. Geldend bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplannen Binnenstad Nijkerk 2018 en Binnenstad Nijkerk 2018, veegplan 1

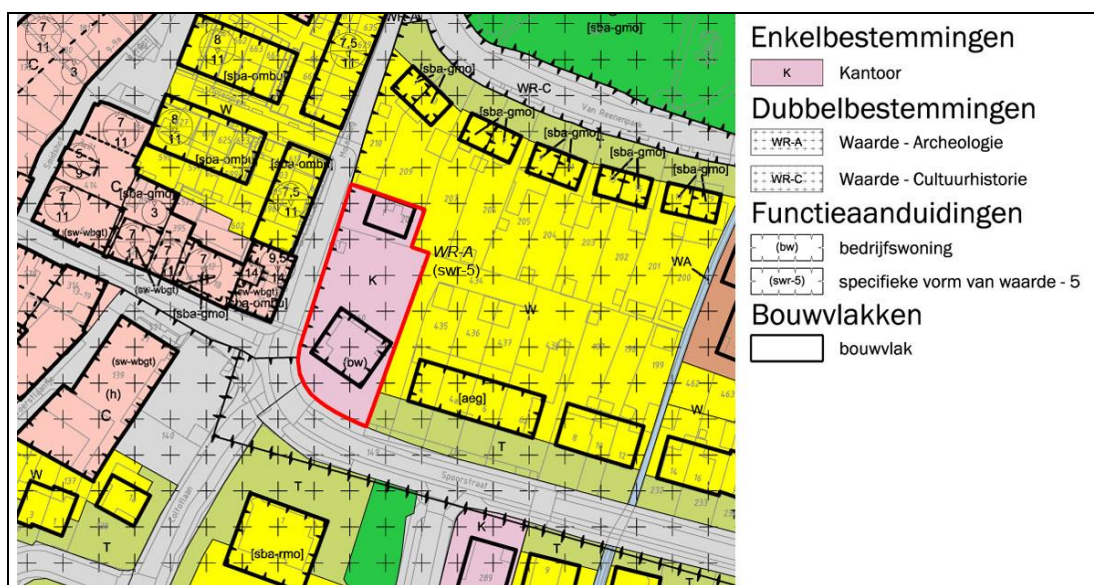
Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen Binnenstad Nijkerk 2018 en Binnenstad Nijkerk 2018, veegplan 1, die respectievelijk op 18 oktober 2018 en op 21 april 2021 door de gemeenteraad van Nijkerk zijn vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Kantoor". Voor de beide kantoorpanden is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte. Door middel van een aandui-

ding is op het perceel Spoorstraat 2 ook een bedrijfswoning toegestaan. Binnen die bestemming is de bouw van woningen niet toegestaan.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Cultuurhistorie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 1.000 m² en 0,4 meter. De locatie heeft een omvang van ruim 1.450 m².

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden in het gebied. Hiervoor geldt een aantal specifieke bouwregels waarvan burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken en geldt een sloopvergunningplicht.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.



1.3.2. Bestemmingsplan Parapluerziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

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

In artikel 3 (Woningsplitsing ten behoeve van (on)zelfstandige woonruimten) is een algemene bouw- en gebruiksregel opgenomen, die bepaalt dat het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het aantal wooneenheden op het moment van terzieslegging van het ontwerp van deze parapluerziening. Omdat op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – categorie 1' is aangegeven kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden hiervan afwijken.

Omdat de planontwikkeling voor het plangebied Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk voorziet in een volledige herontwikkeling (en niet om een splitsing), is deze afwijkingsbevoegdheid in dit geval niet toepasbaar. In de het onderhavige plan zijn wel diverse begrippen met betrekking tot woningen en splitsing overgenomen uit deze parapluperziening.

1.3.3. Bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2022, veegplan

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2022, veegplan, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 15 december 2022, is de aanduiding 'overige zone - uitbouw op 1e verdieping' aangegeven. Ter plaatse van die aanduiding is binnen een woonbestemming -onder voorwaarden- een uitbouw toegestaan op een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Aangezien de gronden geen woonbestemming hebben in de bestemmingsplannen Binnenstad Nijkerk 2018 en Binnenstad Nijkerk 2018, veegplan 1, is deze aanduiding niet relevant voor het onderhavige plangebied Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk.

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 Spoorstraat 2 e.o.. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Veluwe zijn in de watertoets meegenomen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met part-

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

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio FoodValley voor de periode 2017-2027¹. Daarnaast hebben de gemeenten uit de Regio Foodvalley een inventarisatie uitgevoerd van de plancapaciteit². De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de provin-

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

cie Gelderland en van de FoodValley, maar ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

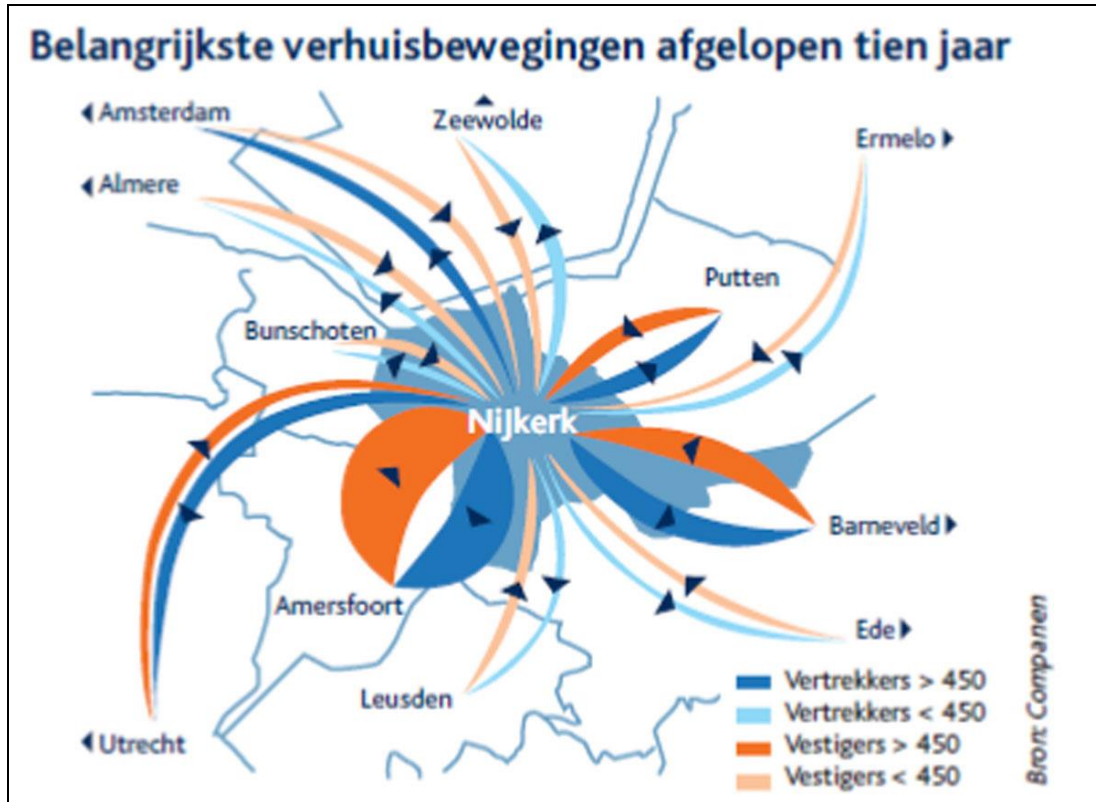
Provincie Gelderland

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 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.

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

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



Regio Amersfoort

- De Regio Amersfoort heeft in het voorjaar 2017 een Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) opgesteld. De gemeente Nijkerk maakt ook onderdeel uit van deze regio. Een belangrijke constatering in deze visie is de uitkomst dat tot 2030 de woningbehoefte in het regionale hart van Nederland 12.000 woningen groter is dan de gemeente Amersfoort kan opvangen. In de regionale visie is Nijkerk als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.
- Uit afbeelding 3, waarin de verhuisbewegingen naar Nijkerk vanuit omliggende gemeenten, maar ook vanuit de randstad zijn weergegeven, blijkt dat de overloop ook nu al aanwezig is. Duidelijk is dat de verhuisbeweging voornamelijk plaatsvindt vanuit de gemeenten Utrecht, Amersfoort, Barneveld en Putten.

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 FoodVal-

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

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
	Bandbreedte							
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.045	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
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 Stac 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 potentiële bouwcapaciteit uitgevoerd. Het doel van deze inventarisatie is te werken aan een gezonde pijplijn aan nieuwe plannen op middellange en lange termijn (2019-2027). De situatie dat landelijk sprake is van een hoge marktdruk, in combinatie met de economische groei in Foodvalley, maakt dat de regiogemeenten zich genoodzaakt voelen om meer woningen te realiseren. Om zo de toegankelijkheid van woningen voor alle inwoners blijvend te kunnen faciliteren. Nijkerk kiest er daarom voor om, passend bij de maat en de schaal van de gemeente, de woningbouw te verhogen van 200 naar 250 woningen per jaar. De regio Foodvalley heeft dit document op 30 januari 2020 vastgesteld.

Van regionale afspraken naar verantwoording van een lokale opgave

Woningbouw in het plangebied Spoorstraat 2 e.o. is één van de plannen die een bijdrage levert aan het realiseren van die woningopgave.

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 15 appartementen op het perceel Spoorstraat 2/Molenweg 1 is één van de plannen die bijdraagt 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: bestand 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 Spoorstraat 2 e.o. 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.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Omgevingsvisie 2040

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is de Structuurvisie Nijkerk/Hoewelaken 2030 vervallen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied.

De keuzes in de omgevingsvisie zijn gewogen met behulp van een drietal kernwaarden:

1. balans (duurzame ontwikkeling),
2. ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' (kwaliteit voor kwantiteit),
3. verbinden.

Afbeelding 5: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt het plangebied in de parel: historische binnenstad Nijkerk. Met name ontwikkelingen in en direct aansluitend aan deze historische kern vragen een sterke sturing op samenhang en ruimtelijke kwaliteit met de bebouwing en de openbare ruimte van deze binnenstad. De stedenbouwkundige opzet van inbreidingsplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte zijn volgend op de kwaliteiten van de binnenstad: pandsgewijs, verticaal geleed, afgedekt met kappen en uitgevoerd in natuurlijke materialen als baksteen en hardsteen. Op deze wijze wordt ernaar gestreefd oude en nieuwe kwaliteiten via openbare

ruimte aan elkaar te knopen. Voor de binnenstad van Nijkerk geldt een ontwikkelperspectief met de volgende uitgangspunten:

- behoud en respecteren van de monumentale bebouwing en omgeving onder andere door de binnenstad in het omgevingsplan te voorzien van de status beschermd stadsgezicht;
- versterking van de historische bebouwingsstructuur;
- versterking van de waterstructuur met de Arkervaart;
- versterking van de groene verbinding tussen stad en land;
- weren van doorgaand verkeer en stimuleren fietsgebruik door aantrekkelijke fietsvoorzieningen;
- herontwikkeling havenkom en Stadshaven Nijkerk;
- ruimte bieden aan centrumfuncties;
- verbeteren van de detailhandelsfuncties op basis van de Detailhandelsstructuurvisie;
- openbare ruimte ondersteunt het monumentale karakter van de middeleeuwse kern;
- versterking van (fiets)parkeervoorzieningen aan de rand van de binnenstad;
- herontwikkeling en transformatie van bebouwing of locatie ondersteunt en versterkt het cultuurhistorische karakter.

Het huidige bankgebouw vormt een dissonant in de bebouwingsstructuur. Dit beeld is versterkt door de recent gerealiseerde woningontwikkeling rondom het Molenplein. Door de individuele gevelopbouw van het bouwplan, dat zowel naar de Molenweg als naar de Spoorstraat is gericht, vormt het bouwplan een schakel tussen die nieuwbouw en de bebouwing langs de Spoorstraat. De planontwikkeling doet hierdoor geen afbreuk aan de uitgangspunten van het ontwikkelperspectief voor de historische binnenstad van Nijkerk.

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.

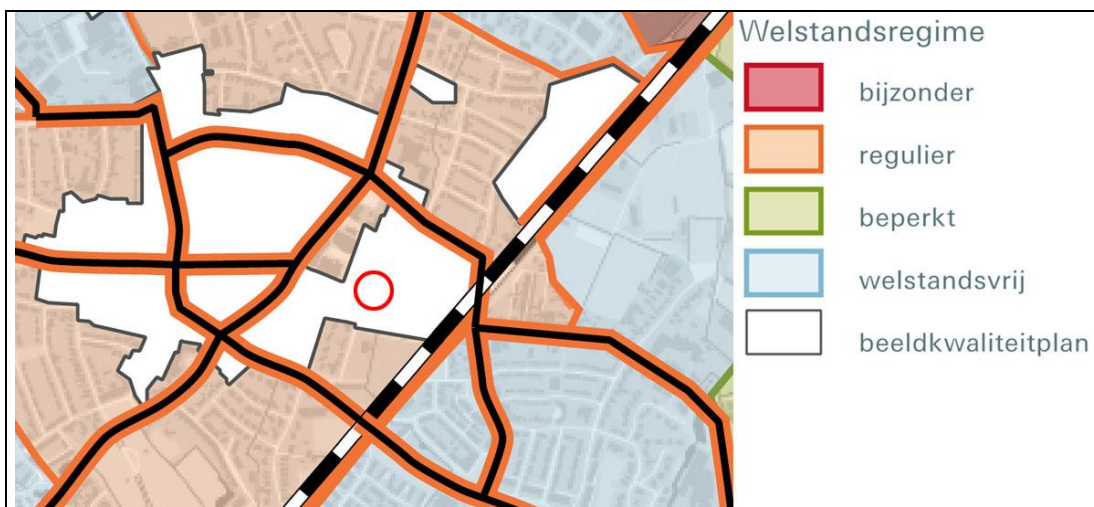
In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- 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);
- beeldkwaliteitsplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 6 is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Op grond van de welstandskaart is een beeldkwaliteitsplan van toepassing. In dit geval is dat het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Nijkerk (juni 2016). Het Beeldkwaliteitsplan is als een onderdeel van de welstandsnota vastgesteld en vormt het formele toetsingskader voor welstandstoetsing. Hiermee is gewaarborgd dat nieuwbouw- en verbouwplannen de stedenbouwkundige kwaliteit en het historisch karakter ofwel de identiteit van de binnenstad versterken.

Afbeelding 6: Fragment welstandskaart.



2.3.3. Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad

Het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Nijkerk is op 23 februari 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan het versterken van de identiteit van de binnenstad, door eisen te stellen aan de vormgeving van de bebouwing en openbare ruimte. Doordat het beeldkwaliteitsplan onderdeel is van de welstandsnota is het onderdeel van het formele toetsingskader, waarmee gewaarborgd wordt dat nieuwbouw- en verbouwplannen de stedenbouwkundige kwaliteit en het historisch karakter danwel de identiteit van de binnenstad versterken. Het beeldkwaliteitsplan is naast toetsingsinstrument een bron van inspiratie voor initiatiefnemers van bouwplannen.

In het beeldkwaliteitsplan zijn zowel algemene als gebiedsspecifieke criteria geformuleerd met betrekking tot de verschijningsvorm van bebouwing. Voor nieuwbouw is een aantal algemene criteria geformuleerd. Daarbij worden de bebouwingscriteria stedelijke ruimte voor wat de gevelwanden betreft van toepassing verklaard. Dit betekent onder meer dat:

- er gestreefd dient te worden naar kleinschaligheid in het gevelbeeld door een individuele gevelbenadering;
 - de plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen goed op elkaar en het gebouw afgestemd dienen te worden;
 - bij het kleur- en materiaalgebruik gestreefd wordt naar eenheid in karakteristiek en variatie in nuance;
 - de gekozen detaillering, materialen en kleuren het karakter van het bouwwerk ondersteunt.
- Voor de nieuwbouw geldt bovendien dat stijl, allure, representatie, karakter, originaliteit en identiteit van het ontwerp in overeenstemming dienen te zijn met de omvang, functie en betekenis van het gebouw op zichzelf en in relatie tot de omgeving. Elk pand heeft een duidelijke voorzijde met daarin de entree. De entree is gesitueerd aan de hiërarchisch belangrijkste stedelijke ruimte. Bij hoekpanden beoordelen of er sprake is van één of twee voorkanten. De voorgevel is relatief open, de zijgevel relatief gesloten. Door een vrij vlakke hoofdmassa in combinatie met diepe neggen ontstaat reliëf in het gevelbeeld.

Voor wat betreft de algemene criteria voor nieuwbouw met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik gaat de voorkeur uit naar baksteen, hout, keramische pannen met bijbehorende ruwe textuur (geglazuurde pannen zijn bijvoorbeeld niet toegestaan) met daarbij gebruik van natuurlijke verfstoffen: rustig, terughoudend kleurgebruik. Het gebruik van 'goedkoop ogende' materialen zoals damwandprofielen, plaatmateriaal, vlak geprofileerde kunststof of aluminium kozijnen dient te worden voorkomen.

Op de kaart met de gebiedsindeling is het plangebied aan de Spoorstraat 2 e.o. aangeduid als 'middeleeuwse bebouwingsstructuur'. Hiervoor zijn extra criteria opgenomen:

- parcellering: panden zijn niet breder dan overspanning van één of twee houten balken. Voor bijzondere bebouwing kan een uitzondering worden gemaakt;
- maat, schaal, ontwerp, materiaal, kleur, textuur, verschilt van naastliggend(e) pand(en);
- de gevelopbouw bestaat uit een driedeling: plint - middendeel - kap. Relatief hoge begane grondverdieping;
- gevelopeningen zijn verticaal geleed en hebben diepe neggen. Deuren en ramen zijn veelal voorzien van bovenlichten;
- kleinschaligheid en verticaliteit zijn kenmerkend. Vaak zijn er 2 of 3 vensterassen;
- kleinschalige dakkapellen zijn toegestaan en zorgen voor fragmentatie van het dakvlak;
- buitenruimten op de verdiepingen dienen inpandig vormgegeven te worden (dus geen uitstekende balkons);
- langs de (bredere) straten en pleinen komen incidenteel stoepen voor;
- gevels bestaan overwegend uit metselwerk van handvorm vervaardigde bakstenen;

- veel aandacht voor (ambachtelijke) detailleringen in metsel- / voegwerk, geprofileerde kozijnen, dorpels, glasroeden, lateien, lijstwerk en ornamenten zoals sluitstenen, nokversieringen, sierblokken;
- tuinen zijn verborgen, groene, oases in de stad en ze liggen verscholen achter bebouwing, hoge (> 2 meter) tuinmuren of hoog opgaand groen (hagen). Gebruik van schuttingen, zichtbaar vanaf de openbare ruimte, zijn niet toegestaan. Erfafscheidingen dienen mee-ontworpen te worden met het architectonisch plan.

Molenweg 1 is aangeduid als 'buitenschil'. De extra criteria hiervoor zijn:

- in meer of mindere mate lijken panden op elkaar door seriematige bouw;
- architectuur volgt vaak regels en opvattingen uit een bepaalde architectuurstroming;
- over de gehele straat: afwisseling in panden met verticale en horizontale geledingen;
- overgang gevel - stedelijke ruimte is vaak duidelijk vormgegeven in de vorm van tuin en erfscheiding;
- gevels bestaan overwegend uit industrieel vervaardigde materialen;
- tuinen hebben een overwegend groen karakter. Dit groen dringt, tussen de bebouwing, door tot aan de openbare ruimte. Vanaf de openbare ruimte zichtbare hoge erfscheidingen zijn zo onopvallend mogelijk geplaatst en hebben een genuanceerde kleurstelling.

Het beeldkwaliteitsplan is als inspiratiebron benut voor de architectuur van de woningbouwontwikkeling.

2.3.4. Woonvisie 2020+

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

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

- voor grotere projecten geldt dat een duidelijke differentiatie van koop- en huursegmenten gewenst is. Om die reden wordt een bepaald aandeel woningbouw in het sociale en mid-

deldure 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 programmering (zie paragraaf 3.4) voor het plangebied is afgestemd op de Woonvisie 2020+ en omvat 15 appartementen. Conform de Woonvisie is minimaal 10% van de woningen geschikt voor senioren. Daarnaast wordt de differentiatie van de verschillende woningbouw categorieën gehanteerd. Concreet resulteert dit voor de beoogde herontwikkeling in de volgende verdeling:

- 35% = 5 woningen in sociale segment
- 10% = 2 woningen in lage middensegment (huur/koop)
- 15% = 2 woningen in hoge middensegment (huur/koop)
- 40% = 6 woningen zijn niet gereguleerd

Ten aanzien van de sociale huurwoningen heeft de initiatiefnemer vroegtijdig afstemming gezocht met de Woningstichting Nijkerk (WSN), om na te gaan of er mogelijk interesse is om deze wooneenheden af te nemen. Gezien de huidige marktomstandigheden is het in dit stadium van het proces nog niet mogelijk om tot concrete afspraken te komen. Wel heeft de WSN laten weten dat zij er positief tegenover staan om een afname van de sociale huurwoningen gedurende het vervolgproces samen met de initiatiefnemer nader te verkennen. In het verlengde hiervan hebben de initiatiefnemer en de WSN met elkaar afgesproken om elkaar op de hoogte te houden van de verdere uitwerking van de plannen en om na een verdere uitwerking van de plannen in gesprek te gaan over een afname van de sociale huurwoningen door de WSN.

2.3.5. 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 loka-

le hoofdwegennet verbeterd en het sluijverkeer 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.

Het plangebied aan de Spoorstraat 2 e.o. ligt nabij het centrum en is ook per auto goed bereikbaar. Op de ontsluiting van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

2.3.6. 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.

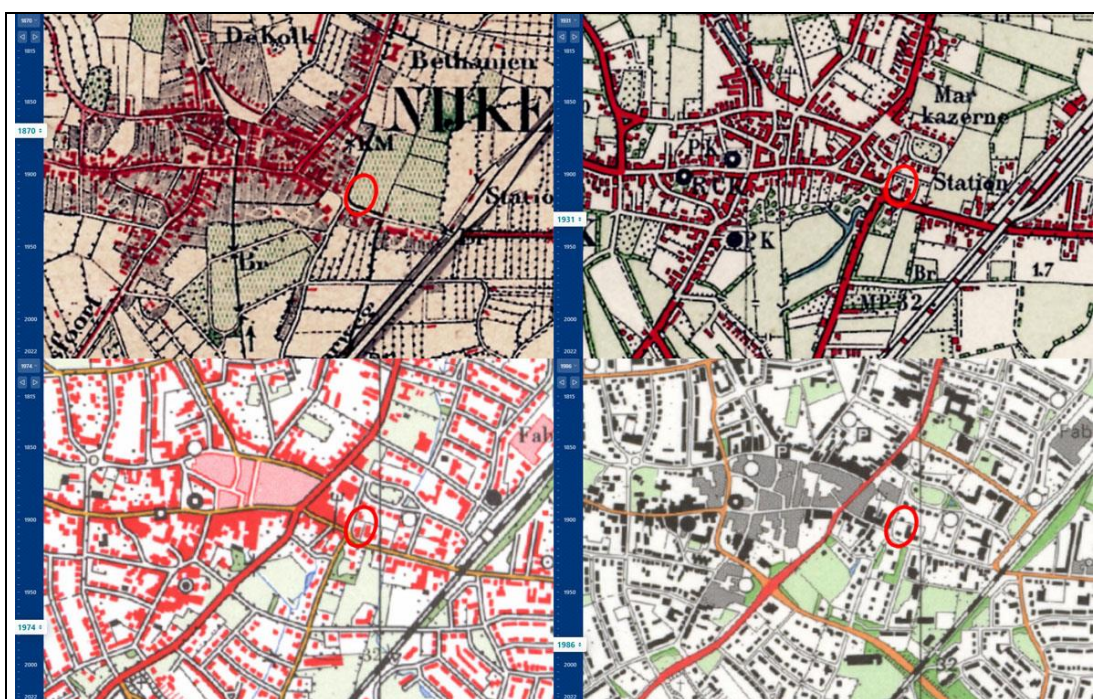
3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

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

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

Afbeelding 7: Historische topografie.



De huidige Spoorstraat maakte van al in de Middeleeuwen onderdeel uit van de route naar Barneveld. Het plangebied dat ten oosten van de binnenstad van Nijkerk ligt, is tot in de 20e eeuw als agrarische grond gebruikt. In 1918 kreeg de NV Incassobank een bouwvergunning voor het bouwen van een bankgebouw op het huidige perceel Spoorstraat 2, toen nog Centraalstraat genoemd. Destijds liep de Kwade Beek voor het bankgebouw langs, de bocht om langs de Molenweg en naar het Van Reenenpark, dat bereikt kon worden via de brug. Later is de Beek

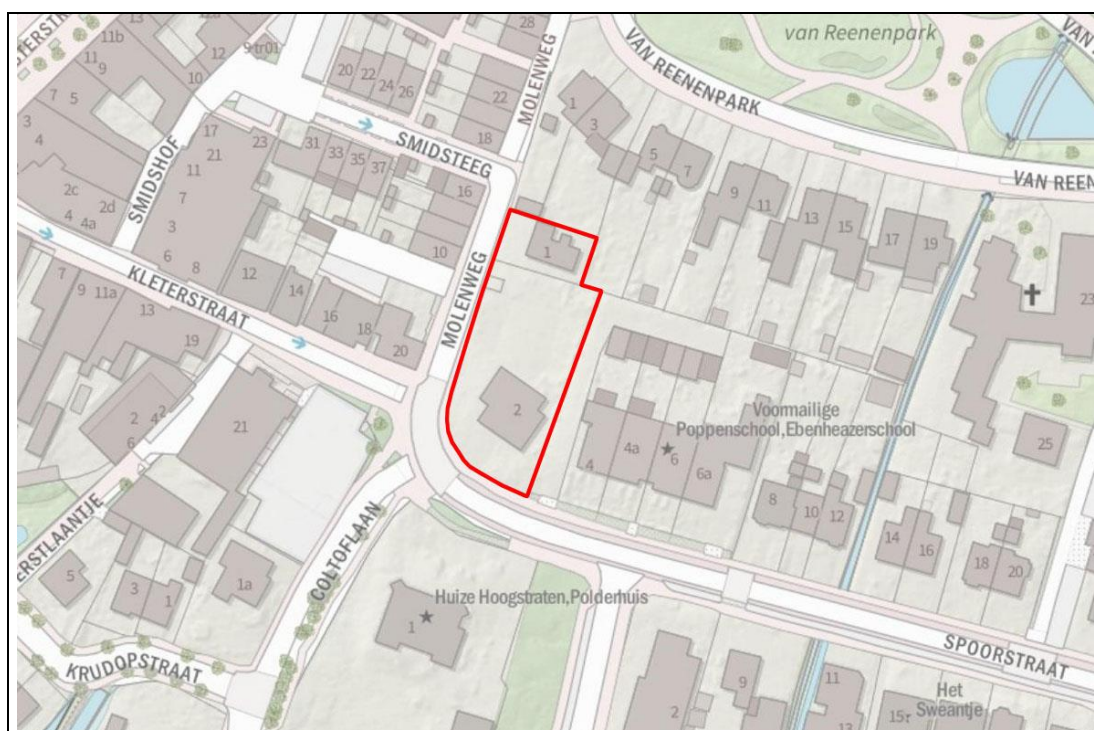
verlegd, zodat die rechtstreeks vanaf de Spoorstraat het Van Reenenpark kruist. Dat bankgebouw is in het begin van de tachtiger jaren gesloopt en vervangen door het huidige bankkantoor. Het makelaarskantoor aan de Molenweg 1 dateert uit 1928 (bron: BAG-viewer).

3.2. Bestaande situatie

Het bruto-plangebied heeft een omvang van circa 1.480 m². Aan de westzijde van de Molenweg zijn in 2016 woningen gebouwd als onderdeel van de nieuwbouw rondom het Molenplein. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de achtertuinen van de woningen aan het Van Reenenpark. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de woningen, die na een verbouwing in de voormalige Eben Haëzerschool (Poppeschool) zijn gerealiseerd. Tegenover het plangebied staat het monumentale Huize Hoogstraten.

Op het perceel Spoorstraat 2 staat een leegstand bankkantoor dat tot en met november 2019 door de ING-bank werd gebruikt. Het bankgebouw bestaat uit twee bouwlagen met een samengestelde kap, die haaks op de Spoorstraat is gericht. Achter bankgebouw ligt een eigen parkeerterrein dat door middel van een slagboom werd afgesloten. Het makelaarskantoor aan de Molenweg bestaat uit één bouwlaag met een kap. Ook het makelaarskantoor heeft een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. In de huidige situatie worden de parkeervoorzieningen op beide percelen voor autoverkeer ontsloten via de Molenweg.

Afbeelding 8: Bestaande situatie



3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Kantoor". Zowel het voormalige bankgebouw als het makelaarskantoor staan al enige tijd leeg. Uit de Kantorenvisie Foodvalley 2019 - 2027 blijkt dat de vraag naar kantoren afneemt en dat deze trend de komende jaren door zal zetten. Een belangrijke oorzaak hiervan is de afname van de benodigde kantooroppervlakte per baan, aangewakkerd door de toename van het thuiswerken. Als gevolg hiervan is in de regio Foodvalley sprake van een negatieve uitbreidingsvraag en een overschot aan kantoorruimte. In Nijkerk zal dit overschot naar verwachting oplopen tot 10.000 m² à 15.000m² in 2030. Gelet op de grote woningbehoefte en de ligging nabij de binnenstad en het station is het plangebied uitermate geschikt als woningbouwlocatie.

Om woningen te kunnen bouwen zullen beide kantoorgebouwen worden gesloopt. Voor het gebied dat vrijkomt, is een ontwerp voor een woongebouw met 15 appartementen vervaardigd, dat voorziet in een gevarieerd woningaanbod in diverse woningcategorieën. In dat ontwerpproces heeft een uitgebreid participatieproces met de omwonenden plaatsgehad, dat heeft geleid tot het uiteindelijke plan. In eerste instantie was het de bedoeling om één appartementengebouw te realiseren. Onder meer omdat perceel de overgang vormt tussen het centrum en de woonomgeving is er uiteindelijk voor gekozen om toch twee appartementengebouwen te maken, zodat er twee bouwmassa's ontstaan, die zich beter voegen in de bestaande korrelstructuur van de bebouwing.

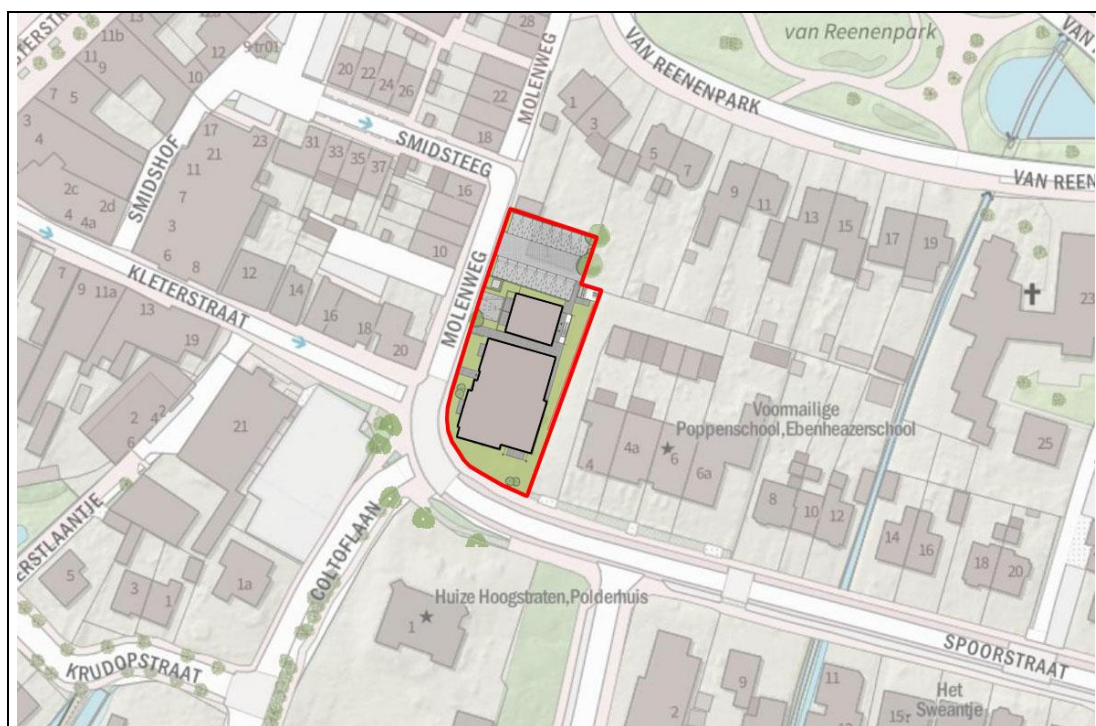
3.3.2. Stedenbouw

De Spoorstraat maakt onderdeel uit van de middeleeuwse route van Nijkerk naar Barneveld. In de huidige tijd is dat niet meer herkenbaar. Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Nijkerk. Net als in de huidige situatie worden hier twee gebouwen gerealiseerd.

Het eerste gebouw omvat 9 appartementen in verschillende prijsklassen en staat op de hoek van de Spoorstraat en de Molenweg, naast de Poppeschool en tegenover Huize Hoogstraten. Net als op veel plekken bij entrees aan de rand van centrum is ook voor de locatie Spoorstraat 2 gekozen om die entree met een appartementengebouw te accentueren. Door meerdere gebouwdelen te maken sluit het gebouw aan de zijde van de Spoorstraat wordt bouwmassa gerealiseerd, die ook past in de maat van de omgeving. Het gebouw bestaat hier, net als overigens in de bestaande situatie, uit twee gebouwdelen met een kap haaks op de Spoorstraat. Deze bouwdelen bestaan uit 2,5 bouwlaag met een kap. Doordat het bouwdeel naast de Poppeschool enigszins terug ligt, wordt de verticale gevelopbouw versterkt. Het deel aan de Molenstraat heeft twee bouwlagen met een kap. Niet alleen door het samenstel in meerdere gebouwdelen, maar ook door verschillende geveluitwerkingen, materiaal- en kleurtoepassing, gebouwhoogte en kapvorm, is een gebouw ontworpen dat enerzijds als bouwmassa deze entree van het centrum accentueert en anderzijds qua maatvoering past tussen de omliggende bebouwing. Met het oog op de privacy in de tuinen van de bewoners van de Poppeschool worden er ber-

gingen op de begane grond aan de noordwestzijde van het gebouw gebouwd. In de gevels daarboven zullen geen vensteropeningen worden gerealiseerd die zicht geven op die tuinen.

Afbeelding 9: Indicatieve stedenbouwkundige hoofdopzet.



Het tweede gebouw met 6 appartementen bestaat uit 2,5 bouwlaag met kap. Per bouwlaag zijn er twee appartementen. Het trappenhuis is met het oog op privacy in de tuinen van de bewoners van de Poppeschool aan de noordzijde van het gebouw gesitueerd en zal in verband daarmee een dichte gevel krijgen. Voor dit gebouw worden twee parkeervakken gemaakt. Ten noorden van dit tweede gebouw wordt een parkeerplaats met in totaal 16 parkeervakken aangelegd.

3.3.3. Infrastructuur

De parkeerplaats voor bewoners en hun bezoek zal net als in de bestaande situatie, via de Molenweg worden ontsloten, omdat er aan de Molenweg de meeste ruimte hiervoor beschikbaar is. De inrit naar de parkeerplaats kan zodoende op een veilige afstand van de kruising Molenweg/Spoorstraat worden gesitueerd.

3.3.4. Water - en Groenstructuur

In het plangebied aan de Spoorstraat 2 e.o. is geen open water opgenomen. Omdat de nieuwe woningen en wegverharding in de plaats komen van de voormalige kantoorbebouwing en verharding en het oppervlak tuin/groen rond de nieuwbouw ten opzichte van de huidige situatie wordt verruimd, neemt de vraag naar bergingscapaciteit niet toe.

3.3.5. Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad (zie paragraaf 2.3.3) draagt bij aan het versterken van de identiteit van de binnenstad. Doordat het beeldkwaliteitsplan onderdeel is van de welstandsnota is het onderdeel van de formele toetsingskader, waarmee gewaarborgd wordt dat nieuwbouw- en verbouwplannen de stedenbouwkundige kwaliteit en het historische karakter danwel de identiteit van de binnenstad versterken. Het beeldkwaliteitsplan is als inspiratiebron benut voor de architectuur van de woningbouwontwikkeling aan de Spoorstraat.

Voor de nieuwbouw geldt bovendien dat stijl, allure, representatie, karakter, originaliteit en identiteit van het ontwerp in overeenstemming dienen te zijn met de omvang, functie en betekenis van het gebouw op zichzelf en in relatie tot de omgeving. Elk pand heeft een duidelijke voorzijde met daarin de entree. De beeldkwaliteit van de locatie aan de Spoorstraat sluit aan bij het centrum. De entree is gesitueerd aan de hiërarchisch belangrijkste stedelijke ruimte. Omdat de bebouwing zowel aan de Spoorstraat als aan de Molenweg is gesitueerd is sprake van een hoekpanden beoordelen met twee voorkanten. De hiërarchie komt tot uitdrukking doordat de voorgevel relatief open is en de zijgevel relatief gesloten. Door een vrij vlakke hoofdmasa in combinatie met diepe neggen ontstaat reliëf in het gevelbeeld.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de belangrijke bebouwingscriteria voor de stedelijke ruimte zijn omschreven. Bijvoorbeeld dat er gestreefd dient te worden naar kleinschaligheid in het gevelbeeld door individuele gevelbenadering. Voor het plan aan de Spoorstraat hebben is dan ook gezocht naar een verkleining van de korrel door een opbouw van verschillende panden.

Voor wat betreft de algemene criteria voor nieuwbouw met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik gaat de voorkeur uit naar baksteen, hout, keramische pannen met bijbehorende ruwe textuur met daarbij gebruik van natuurlijke verfstoffen: rustig, terughoudend kleurgebruik. Het gebruik van 'goedkoop ogende' materialen zoals damwandprofielen, plaatmateriaal, vlak geprofileerde kunststof of aluminium kozijnen dient te worden voorkomen. Bij de kleur- en materiaalkeuze voor het bouwplan is dit als uitgangspunt gebruikt.

3.3.6. Duurzaam bouwen

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

Op grond van constante jurisprudentie heeft de regeling in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012, waarin regels zijn neergelegd over energiezuinigheid die bij de bouw van woningen in acht moeten worden genomen, volgens de Afdeling Bestuursrechtsspraak een uitputtend karakter, zodat geen ruimte bestaat in het bestemmingsplan / bij verlening van de omgevingsvergunning op dit punt een nadere regeling te treffen.

Sinds 1 januari 2021 gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. In de plaats van de EPC gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Uit een BENG-beoordeling van het woningbouwontwerp blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen conform Bouwbesluit 2012.

3.4. Programmatische beschrijving van het plan

Het indicatieve woningbouwprogramma bestaat uit 15 nieuw te realiseren woningen, waarbij de verdeling is gebaseerd op de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en 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 appartementen van beide gebouwen op de begane grond. Omdat het appartementengebouw op de Spoorstraat 2 een lift heeft, zijn in dit gebouw in principe alle appartementen geschikt voor senioren.

Afbeelding 10: Woningbouwprogrammering.

	Woonvisie 2020+	Aantal	Percentage	Vershil t.o.v. Woonvisie
Sociaal	35%	5	33,3 %	-/- 1,7 %
Laag midden	10%	2	13,3 %	+ 3,3 %
Hoog midden	15%	2	13,3 %	-/- 1,7 %
Duur	40%	6	40,0 %	0 %
	100%	15	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.

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. In het kader van het uitvoeren van een watertoets ten aanzien van stedelijke uitbreiding heeft het waterschap de Uitgangspuntennotitie (Beleidskaders bij stedelijke uitbreiding) opgesteld. Daarnaast zijn de volgende beleidsstukken van belang:

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

4.1.3. Proces

Op 16 juni 2023 is de digitale watertoets⁴ doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

4.1.4. Riolering/afvoeren van water

Op het perceel zal een gescheiden stelsel worden aangelegd, zodat dit de riolering in de omgeving kan worden aangesloten.

4.1.5. Grondwaterneutraal bouwen

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

⁴ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Spoorstraat 2, Apeldoorn, 16 juni 2023

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

4.1.6. Waterkwaliteit

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

4.1.7. Waterkwantiteit

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

Zowel de waterdoorlatende verharding als het gescheiden rioolsysteem dragen eraan bij om meer regenwater in het eigen gebied te behouden en het uitdrogen van de bodem tegen te gaan. Bijkomend voordeel is dat hierdoor minder relatief schoon water bij de waterzuivering terecht komt. Als gevolg hiervan komen de maatregelen de klimaatbestendigheid van het plan ten goede.

Door de realisatie van het bouwplan blijft het verhard oppervlak min of meer gelijk en in ieder geval ruimschoots onder de drempelwaarde van 1.500 m² waarbij compensatie is vereist. Extra watercompensatie is daarom niet nodig.

Conclusie

Naar aanleiding van het invullen van de digitale watertoets blijkt dat de planontwikkeling geen belangen van het waterschap raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Afbeelding 11: 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.

Er zijn de omgeving van het plangebied geen bedrijven waarvan de richtafstand tot het perceel reikt.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden aangenomen dat woningbouw in het plangebied 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 plangebied aan de Spoorstraat 2 e.o. ligt niet in een zone van een weg

van een industrieterrein, maar wel in die van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Daarom is akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd. In dat onderzoek zijn -uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening- ook de wegen beoordeeld, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Wegverkeerslawaaï

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.

Voor alle wegen rondom het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek de geluidbelasting vanwege de Spoorstraat, de Coltoflaan en de Molenweg 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 de berekeningen blijkt dat de nieuwe woningen een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van maximaal 49 dB ten gevolge van de Spoorstraat (2 woningen) en de Coltoflaan (1 woning). Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar ruim lager dan de maximale onthefing van 63 dB, zoals deze gelden voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat deze geluidbelasting aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan (en hoeft) voor de geluidbelasting van de Spoorstraat en de Coltoflaan bovendien geen hogere waarde te worden verleend. Opgemerkt wordt dat alle nieuwe woningen één of meerdere geluidluwe gevels hebben en een geluidluwe buitenruimte. Voor de Molenweg bedraagt de hoogste geluidbelasting 43 dB en wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Spoorweglawaaï

De geluidzones voor spoorwegen worden bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Op basis van het landelijke geluidregister zijn de geluidproductieplafonds vastgesteld voor de onderhavige onderzoekslocatie. Het dichtstbij gelegen referentiepunt bij Spoorstraat 2 e.o. heeft een geluidproductieplafond van 63,7 dB. Op basis van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is daarmee ter plaatse een wettelijke geluidzone van

⁵ SPA WNP Ingenieurs, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Weg- en railverkeerslawaaï Spoorstraat 2/Molenweg 1 in Nijkerk, Rapport 2300320.r01a, Ede, 15 augustus 2023

300 meter breedte van toepassing. Het plangebied ligt binnen die zone op ongeveer 260 meter van het spoor. Uit de berekeningen blijkt dat de nieuwe woningen een geluidbelasting (L_{den}) zullen ondervinden van maximaal 47 dB. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 55 dB. Spoorweglawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Cumulatie

Om te voldoen aan de eisen uit Bouwbesluit 2012, moet een voldoende karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de gevels worden bereikt. Bij het ontwerp van nieuwe woningen moet hier rekening mee worden gehouden. In Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten in nieuw te bouwen woningen. Deze eisen zijn voor:

- verblijfsgebieden: $G_{A;k} = [\text{geluidbelasting } L_{den} - 33]$, met een ondergrens van 20 dB;
- verblijfsruimten: $G_{A;k} = [\text{geluidbelasting } L_{den} - 35]$.

Volgens Bouwbesluit 2012 hoeft bij de bepaling van de geluidwering van de gevels alleen rekening gehouden te worden met de vastgestelde hogere grenswaarde. Bij de bepaling van een vereiste waarde van de geluidwering mag de aftrek, volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder, niet in rekening worden gebracht en moet worden uitgegaan van alle geluidbronnen waarvoor een hogere waarde vastgesteld moet worden. In de voorliggende situatie zou niet getoetst hoeven te worden aan de eisen uit het Bouwbesluit. Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om uit te gaan van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante (spoor)wegen (inclusief 30 km/urwegen). In overeenstemming met hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 kan het weg- en railverkeer gecumuleerd worden. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB. Het wegverkeer is in deze situatie maatgevend voor de akoestische situatie. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $57 - 33 = 24$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Om de binnenwaarde van 33 dB te kunnen garanderen, zal te zijner tijd een voorwaarde met betrekking tot de gevelwering worden opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen hogere waarden noodzakelijk zijn uit het oogpunt van weg- of spoorwegverkeerslawaaï. Vanuit een goed woon- en leefklimaat is het aan te bevelen om bij de geluidwering van de gevels uit te gaan van een gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 57 dB.

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 beide percelen in het plangebied, Spoorstraat 2⁶, en Molenweg 1⁷ is bodemonderzoek uitgevoerd.

⁶ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Spoorstraat 2 Nijkerk, 20012001A, Nijkerk, 31 maart 2020

⁷ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Molenweg 1 Nijkerk, 22029501A, Nijkerk, 13 juli 2022

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is voor beide bodemonderzoeken de hypothese gesteld, dat in het plangebied sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging. Deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd conform de NEN 5740 met de onderzoekshypothese 'Verdachte niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging (VED-HE-NL)'.

Uit beide onderzoeken blijkt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond, maar dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit echter geen belemmering vormt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het beoogde gebruik ten behoeve van 'wonen' is op grond van de Wet bodembescherming geen gevoeliger gebruik dan het voorgaande gebruik als 'kantoor'. Daarom is verder bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt echter geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

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 ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

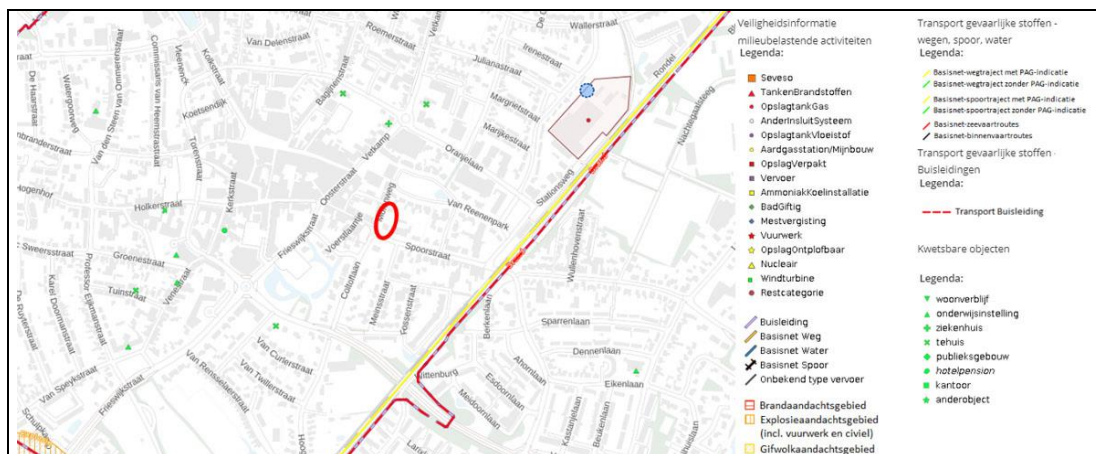
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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.

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van plangebied geen relevante risicobronnen aanwezig zijn van inrichtingen met gevaarlijke stoffen en wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Over de spoorlijn Amersfoort-Zwolle worden gevaarlijke stoffen vervoerd en aan de oostzijde van de spoorlijn ligt een hoge-drukgasleiding. De spoorlijn en de gasleiding liggen op 260 meter. De plangebied aan de Spoorstraat ligt derhalve op meer dan 200 meter van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle en daardoor buiten het invloedsgebied van de spoorlijn en eveneens buiten het invloedsgebied van de gasleiding.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van het plangebied Spoorstraat 2 e.o..

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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³ NO₂ jaargemiddelde concentratie. Ook PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde van 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie en aan de grens-

waarde van 35 overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie. Er treden geen overschrijdingen op. Hiermee wordt voor PM₁₀ en NO₂ ruim voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

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

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

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 15 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).

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 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde
- richtwaarde 1,4 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde
- grenswaarde 2,8 OU_E/m³ als 98-percentielwaarde

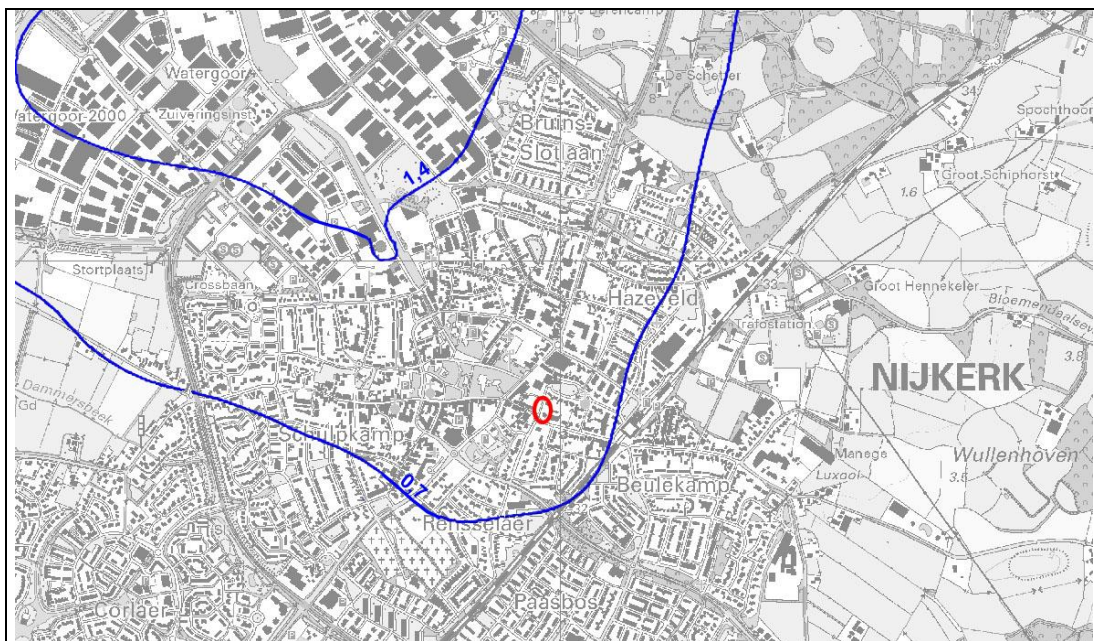
Voor kortdurende bronnen worden ook de hogere percentielwaarden in beeld gebracht met een omrekenfactor van 2 (99,5-percentielwaarde) en 4 (99,9-percentielwaarde).

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.

Het plangebied ligt binnen de cumulatieve geurcontour van $0,7 \text{ OUE/m}^3$, op circa 650 meter van de dichtstbijzijnde veevoederfabriek (Westkadijk 4). In de huidige situatie zijn er op veel kortere afstand van de fabriek ook al veel geurgevoelige objecten aanwezig die het bedrijf reeds belemmeren. Gezien dit feit zal de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van de veevoederfabrieken. Daarnaast is het, gezien de grote afstand, de verwachting dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daar komt bij dat er in de huidige situatie (waarin ook een geurgevoelig object aanwezig is) geen klachten bekend zijn over geurhinder afkomstig van de veevoederfabrieken.

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.

Afbeelding 13: Cumulatieve geurcontouren veevoederfabrieken.



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 ge-

definieerd 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 Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan 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 ont-heffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te beoordelen of aan de vereisten van de Wet natuurbescherming wordt voldaan, is een quickscan⁸ uitgevoerd.

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:

⁸ Staring Advies, Quickscan natuurtoets project Molenweg – Spoorstraat in Nijkerk, 2450, Hoog-Keppel, 7 juni 2022

- 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 op circa 2,4 kilometer afstand. Door de aard en de beperkte omvang van de activiteiten en door de afstand tussen het plangebied en dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelingsopgaven verwacht door directe verstoringsfactoren als oppervlakteverlies of versnippering. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn op voorhand uit te sluiten, met uitzondering van stikstofdepositie.

Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura2000-gebied is de Veluwe op circa 8,6 kilometer afstand. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek⁹ uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

De afstand tot het Natura2000, Gelders Natuurnetwerk (GNN), Groene Ontwikkelingszone (GO), Nationaal Landschap buiten GNN/GO en waardevol open gebied betreft meer dan 900 meter. Gezien de afstand tot Natuur Netwerk Nederland is een nee, tenzij-toets niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In de quickscan wordt geconcludeerd dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is voor de volgende soort(groep)en: gierzwaluw, huismus, steenmarter en vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar overige beschermde soorten flora en fauna is niet noodzakelijk ten aanzien van de werkzaamheden in het plangebied.

Bij werkzaamheden en activiteiten moet altijd rekening worden gehouden met broedvogels. De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd of ruim voor aanvang van het broedseizoen gestart worden en/of er dient te worden voorkomen dat broedvogels zich lokaal vestigen. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

⁹ Craeft Advies B.V., Voortoets Wnb, onderdeel gebiedsbescherming, aspect stikstof, Herontwikkeling Spoorstraat 2 Nijkerk, 23.00133-18, Ermelo, 6 oktober 2023

Uit het aanvullend onderzoek¹⁰ blijkt dat er binnen het onderzoeksgebied geen bezette nestlocaties van de huismus zijn vastgesteld en er ook geen verblijfplaatsen van steenmarters in het plangebied aanwezig zijn. Zowel voor de gewone dwergvleermuis als voor de gierzwaluw zijn wel verblijfplaatsen, respectievelijk een nestlocatie aangetroffen. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, waarvoor de provincie Gelderland het bevoegd gezag is, en het opstellen van een projectplan is noodzakelijk.

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.

Conclusie

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling in het plangebied Spoorstraat 2 – Molenweg 1. Uit nader onderzoek blijkt dat zowel voor de gewone dwergvleermuis als voor de gierzwaluw een ontheffing Wnb dient te worden aangevraagd en dat deze ontheffing naar verwachting kan worden verleend. Deze ontheffingsaanvraag is inmiddels bij de provincie Gelderland ingediend. De aanwezigheid van deze soorten staat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. 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 Frieswijkstraat, de Callenbachstraat en de Colthoflaan naar het plangebied rijden. Binnen Nijkerk zal ook gebruik worden gemaakt van de Spoorstraat richting het station.

Op basis van ASVV2021 is de verkeersgeneratie van de realisatie van het plangebied aan de Spoorstraat berekend. Daarbij is overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Nijkerk, de zone 'centrum' in 'matig stedelijk' gebied aangehouden. Daarbij is uitgegaan van 6 sociale huurappartementen, 3 middeldure koopappartementen en 6 dure appartementen. Uitgaande van de maximumnormen uit de ASVV dient te worden uitgegaan van respectievelijk 7,2, 5,5 en 3,6 autobewegingen per etmaal. Door het plan Spoorstraat 2 e.o. worden 83,2 ($7,2 \cdot 6 + 5,5 \cdot 4 + 3,6 \cdot 5$) autobewegingen per etmaal gegenereerd. Voor een woonwijk kan volgens de ASVV2012 (CROW) voor de ochtend- en avondspits uitgegaan worden van een spitspercentages 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 6,4 motorvoertuigen/uur en in de avondspits op maximaal 7,2 motorvoertuigen/uur.

¹⁰ Staring Advies, Aanvullend natuuronderzoek Molenweg 1 en Spoorstraat 2 in Nijkerk, 2652, Hoog-Keppel, 12 september 2023

Op dat aantal is de verkeersgeneratie nog niet in mindering gebracht. In het plangebied zijn nu twee kantoren met een brutovloeroppervlak van 499 m² BVO gevestigd. Voor kantoren met een baliefunctie geldt op basis van de ASVV2021 een verkeersintensiteit van 8,4-10,8 autobewegingen per 100 m². Wanneer ook hiervoor uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 46,2 autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Per saldo neemt het aantal motorvoertuigbewegingen met 37 bewegingen per etmaal toe. Bij de bovengenoemde spitsuurintensiteiten betekent dit respectievelijk 2,9 en 3,2 bewegingen op de drukste uren van de dag. Het omliggende wegennet kan het extra aanbod van één auto per 20 minuten zonder meer verwerken.

4.4.2. Langzaam verkeer

Het plangebied Spoorstraat 2 e.o. zal voor langzaam verkeer op dezelfde plek worden ontsloten op de bestaande infrastructuur als voor de auto. Langzaam verkeer kan ook gebruik maken van de Molenweg, die voorbij het plangebied doodloopt voor autoverkeer.

4.4.3. Parkeren

In de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Nijkerk is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

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

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

Het plangebied Spoorstraat valt in de categorie 'centrum' en is matig stedelijk. In afbeelding 14 zijn de geldende parkeernormen aangegeven.

Afbeelding 14: Parkeernormering.

woningtype	norm	locatie
Koopappartement 80 -120 m ²	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	te realiseren op eigen terrein, waarvan 0,3 pp openbaar toegankelijk moet zijn
Koopappartement < 80 m ²	1,4 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	te realiseren op eigen terrein, waarvan 0,3 pp openbaar toegankelijk moet zijn
Huurappartement < 50 m ²	0,9 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 15 blijkt dat er in het plangebied Spoorstraat 2 e.o. 19,1 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In het plangebied worden in totaal 18 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt

niet voldaan aan de parkeernormering. Voor het tekort van één parkeerplaats zal een storting worden gedaan in het parkeerfonds.

Afbeelding 15: Plangebied Spoorstraat 2 e.o..

woningtype	norm	aantal	benodigd
Koopappartement 80 -120 m ²	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	6	9,0
Koopappartement < 80 m ²	1,4 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	4	5,6
Huurappartement < 50 m ²	0,9 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	5	4,5
<i>Totaal</i>			<i>19,1</i>

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.

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

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het

bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied waar de woning wordt gebouwd een lage verwachtingswaarde. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 1.000 m² en 0,4 meter. Omdat die ondergrens naar verwachting niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming is echter gehandhaafd. Indien de ondergrens te zijner tijd toch wordt overschreden, dient eerst archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

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. Gelet hierop kan de sloopvergunning die op basis van de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" is vereist, worden verleend.

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 15 woningen en een oppervlak van het totale plangebied van het Bestemmingsplan Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk e.o. van circa 0,14 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.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval het college van burgemeester en wethouders) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld. Derhalve is ten behoeve van het Bestemmingsplan Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk een aanmeldnotitie¹¹ vervaardigd,

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat de voorgenomen activiteiten mogelijk zijn binnen de vereisten gesteld binnen de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit milieueffectrapportage, de Wet milieubeheer, de Wet ammoniak en veehouderij, de Wet geurhinder en veehouderij en diverse aanverwante ministeriële regelingen. In het kader van de Wet natuurbescherming dient een ontheffing te worden aangevraagd voor het verstoren van een nest van de gierzwaluw en vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Overige milieueffecten zijn voldoende geborgd door middel van maatregelen op de locatie. De appartementen worden energiezuinig en zonder gasaansluiting gerealiseerd. Door de combinatie van factoren bestaan er geen noemenswaardige risico's voor de volksgezondheid. Er is evenmin sprake van cumulatieve effecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat gelet op de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van potentiële effecten dat de voorgenomen activiteiten niet zullen leiden tot significant negatieve effecten mits een ontheffing in het kader van de Wnb wordt verkregen. Vanwege het ontbreken van belangrijke nadelige effecten is er geen volwaardige milieueffectrapportage noodzakelijk. De gemeenteraad van Nijkerk wordt geadviseerd om, ten aanzien van de milieueffecten een positief besluit te nemen op het bestemmingsplan.

¹¹ Craeft Advies B.V., Aanmeldnotitie m.e.r. Appartementencomplex Spoorstraat 2 Nijkerk, 23.00133-19, Ermelo, 25 september 2023

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied aan de Spoorstraat 2 e.o. 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, waaronder het bestemmingsplan Para-pluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn. Het onderhavig bestemmings-plan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestem-mingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk is de verzameling geome-trisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0208-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raad-pleegbaar. Het geeft de bestemming 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 0267-36-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 twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Tuin"(artikel 3), "Wonen - Woongebouw" (artikel 4) en de een dubbelbestemming en "Waarde - Archeologie" (artikel 5).

De gronden aan de openbare zijde hebben de bestemming "Tuin". Door middel van een aanduiding 'parkeerterrein' is aangegeven waar parkeren is toegestaan. Alle gronden overige hebben de bestemming "Wonen - Woongebouw". Voor beide appartementengebouwen is een bouwvlak aangegeven, waarin door middel van hoogte-aanduidingen de maximum goot- en bouwhoogte zijn bepaald. De planregels geven de kaders aan van de bouwmogelijkheden. Gelet op het doorlopen participatietraject zijn op de verbeelding aanduidingen aangegeven waar in de bestemming "Tuin" balkons mogen worden gebouwd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de diepte van die balkons en wordt aan de zijde van de Spoorstraat mogelijk gemaakt dat die balkons door kolommen mogen worden ondersteund.

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'. Deze mogen zowel in het bouwvlak als daarbuiten worden gebouwd. Parkeren op eigen terrein is binnen de systematiek van bestemmingsplannen standaard toegestaan.

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

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 dubbelbestemming wordt door middel van een functieaanduiding aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

Algemene regels

In artikel 6 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 7 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn op grond van dit artikel alleen functies toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De algemene afwijkingsregels (artikel 8) 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 9) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen.

In de overige regels (artikel 10) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen. Daarnaast is de regeling voor woningsplitsing uit het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn overgenomen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Ten slotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

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.

Aan het begin van het traject zijn de directe betrokkenen in beeld gebracht en benaderd door de initiatiefnemer. Het betreft verschillende omwonenden van de Spoorstraat (Poppeschool), Molenweg en het Van Reenenpark. De omwonenden hebben op eigen initiatief per straat vertegenwoordigers naar voren geschoven om mede namens de andere omwonenden het woord te voeren en mee te denken. Aan de hand van deze gesprekken zijn enkele belangrijke uitgangspunten tot stand gekomen en wezenlijke wijzigingen doorgevoerd in de hoofdopzet van het plan. Een voorbeeld hiervan was in eerste situatie de keuze voor één gebouw. In lijn met de huidige situatie was de initiële planontwikkeling gericht op het realiseren van een tweetal afzonderlijke gebouwen. Uit de gesprekken met de omwonenden kwam naar voren gekomen dat het wat hen betreft de voorkeur had om te kiezen voor één pand waarin de verschillende woningbouwcategorieën worden samengebracht. Daarna hebben meerdere malen constructieve gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, vertegenwoordigers van de omwonenden en de gemeente. Uiteindelijk hebben deze gesprekken ertoe geleid om toch twee gebouwen te realiseren. Hierdoor ontstaan twee bouwmassa's, wat bij nader inzien beter past in de omgeving.

Tijdens deze gesprekken was over en weer veel begrip voor elkaars standpunten en belangen aanwezig. Naar aanleiding hiervan zijn verschillende aanpassingen doorgevoerd aan de beoogde plannen, met als gevolg dat het draagvlak voor de plannen onder de omwonenden aanzienlijk is toegenomen. Ondanks dat het overgrote deel van de omwonenden heeft aangegeven zich in de beoogde plannen te kunnen vinden, hebben enkele bewoners van de Poppeschool ook te kennen gegeven eigenlijk de voorkeur te geven aan een kleiner gebouw. Het verkleinen van het gebouw staat echter op gespannen voet met de financiële haalbaarheid van de beoog-

de plannen en de behoefte aan (betaalbare) woningen. Daarnaast is vanuit stedenbouwkundig oogpunt al kritisch gekeken naar de hoogte en omvang van het pand in relatie tot de omgeving. Wel kan bij de verdere uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de privacy van omwonenden en het zicht op het beoogde pand door bijvoorbeeld een doordachte uitwerking van het groen. Tijdens het participatietraject zijn hierin al enkele stappen gezet.

Het ontwerp Bestemmingsplan Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/> en op de landelijke website <http://officiëlebekendmakingen.nl>. Eventueel ingediende zienswijzen zullen in de 'Notitie zienswijzen en planaanpassingen, Ontwerp Bestemmingsplan Spoorstraat 2 - Molenweg 1 Nijkerk' 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.