Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan
Het Nieuwe Sint Jozef

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Oktober 2023

Kenmerk 0267-65-T01
Projectnummer 0267-65

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
- 1.1. Aanleiding 1
- 1.2. Ligging plangebied 2
- 1.3. Geldende bestemmingsplannen 2
  - 1.3.1. Bestemmingsplannen Binnenstad Nijkerk 2018 en Binnenstad Nijkerk 2018, veegplan 1 2
  - 1.3.2. Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn 3
- 1.4. Leeswijzer 4

2. Beleidskader 5
- 2.1. Rijksbeleid 5
  - 2.1.1. Nationale Omgevingsvisie 5
  - 2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 6
  - 2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003) 6
- 2.2. Provinciaal beleid 7
  - 2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 7
  - 2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland 7
- 2.3. Gemeentelijk beleid 8
  - 2.3.1. Omgevingsvisie 2040 8
  - 2.3.2. Welstandsnota 2014 9
  - 2.3.3. Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad 11
  - 2.3.4. Archeologische beleidskaart 14

3. Planbeschrijving 15
- 3.1. Geschiedenis 15
- 3.2. Bestaande situatie 16
- 3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan 18
  - 3.3.1. Algemeen 18
  - 3.3.2. Stedenbouwkundig plan 19
  - 3.3.3. Programmatische beschrijving van het plan 21
  - 3.3.4. Verkeer en parkeren 22
  - 3.3.5. Water - en Groenstructuur 23
  - 3.3.6. Duurzaamheid 23
- 3.4. Ladder voor duurzame verstedelijking 23

4. Randvoorwaarden 29
- 4.1. Waterhuishouding 29
  - 4.1.1. Algemeen 29
  - 4.1.2. Hoogteligging 29
  - 4.1.3. Grondwater 29
  - 4.1.4. Oppervlaktewater 29

4.1.5. Verhard oppervlak 29
4.1.6. Materiaalgebruik 30
4.1.7. Riolering 30
4.1.8. Parkeergarage 30
4.2. Milieuaspecten 30
4.2.1. Bedrijven en milieuzonering 30
4.2.2. Geluid 34
4.2.3. Bodem 35
4.2.4. Externe veiligheid 36
4.2.5. Luchtkwaliteit 37
4.3. Ecologie 39
4.4. Verkeer en parkeren 42
4.4.1. Autoverkeer 42
4.4.2. Parkeren 42
4.5. Cultuurhistorie 43
4.5.1. Archeologie 43
4.5.2. Monumenten 45
4.6. Vormvrije mer-beoordeling 45

5. Verklaring van de regels 48
5.1. Algemeen 48
5.2. Bestemmingsplan 48
5.3. Plansystematiek 48
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan 48

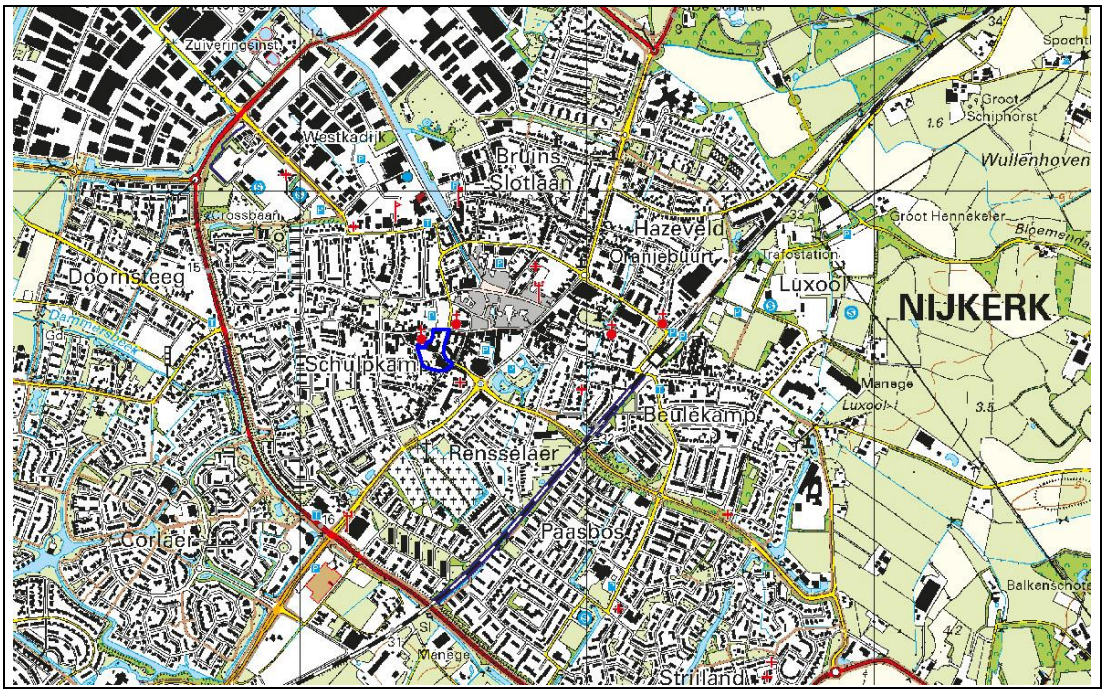
6. Uitvoerbaarheid 51
6.1. Financiële uitvoerbaarheid 51
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het woonzorgcentrum Sint Jozef is sterk verouderd. Daarom is een bouwplan ontwikkeld om een nieuw Sint Jozef te realiseren. Het bestaande woonzorgcentrum zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw woonzorgcomplex. In dit complex is ook ruimte voor eigentijdse reguliere woningbouw. Het monumentale Zusterhuis aan de Holkerstraat zal worden gerenoveerd en als integraal onderdeel van het Nieuwe Sint Jozef ruimte bieden aan bewoning en aan een aantal andere functies. Daarnaast zal het kindcentrum Het Baken worden uitgebreid met maximaal 6 klaslokalen en 2 ruimtes voor kinderdagopvang. In het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad Nijkerk 2018" heeft het gehele plangebied voor het nieuwe Sint Jozef een maatschappelijke bestemming. Omdat de bestaande situatie door middel van bouwvlakken op de verbeelding van dat bestemmingsplan is vastgelegd en het Nieuwe Sint Jozef deze bouwvlakken overschrijdt, is realisatie van het bouwplan niet mogelijk. Daarnaast zijn ook reguliere woningen niet mogelijk binnen de bestemming "Maatschappelijk". Tot slot worden ook de maximale bouwhoogtes uit het geldende bestemmingsplan overschreden. Het bouwplan past daarom niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied bestemmingsplan (blauw).



Het stedenbouwkundig concept met de bijbehorende bouwplannen is verder uitgewerkt op basis van eerder vastgestelde kaders zoals de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan, de Visie Aantrekkelijk Nijkerk en het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad van Nijkerk. Met de Woningstichting Nijkerk (WSN) als initiatiefnemer en diverse stakeholders, waaronder de AOK

(Adviescommissie Omgevingskwaliteit) en de Stichting Oud Nijkerk is overlegd gevoerd over met name de (cultuur)historisch van belang zijnde planonderdelen.

De ambitie is om de parkeeropgave van het Nieuwe Sint Jozef onder het zogenaamde Bouwplan Kerkplein op te lossen. Hierin kan worden voorzien als beide plannen (gelijktijdig) doorgang vinden. Het realiseren van de parkeeropgave van het nieuwe Sint Jozef onder het Bouwplan Kerkplein is, zoals het er nu voor staat, de enige manier om het beoogde Bouwplan Kerkplein te realiseren zonder groot afbreuk te doen aan de uitstraling en hoofdopzet van het Bouwplan Kerkplein. Omdat die zekerheid over het gelijktijdig realiseren niet ten tijde van de onderhavige bestemmingsplanprocedure kan worden gegeven, maakt dit bestemmingplan ook een parkeergarage in het plangebied Het Nieuwe Sint Jozef mogelijk. Van die mogelijkheid wordt alleen gebruik gemaakt indien het alsnog niet realistisch is, dat de parkeeropgave van het nieuwe Sint Jozef onder Bouwplan Kerkplein kan worden opgevangen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de invulling van het rood omlijnde gebied in afbeelding 1 mogelijk. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de te realiseren bouwplannen gegeven. Doel van het plan is het geven van richtlijnen voor de ontwikkeling en het beheer. In het plangebied is ook het al in 2015 gerealiseerde deel van het kindcentrum Het Baken opgenomen. Zodoende geldt bij aanvragen omgevingsvergunning voor de uitbreiding van dit kindcentrum één bestemmingsplan, namelijk dit bestemmingsplan Het Nieuwe Sint Jozef.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied Het Nieuwe Sint Jozef ligt aan de rand van de binnenstad van Nijkerk ten zuidwesten van de Grote Kerk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Holkerstraat, aan de oostzijde door de Torenstraat en de Venestraat, aan de zuidzijde door de Groenestraat en aan de westzijde door de Huserstraat en de zijdelingse perceelgrens met de Rooms-katholieke Sint Catharina Kerk (zie afbeelding 1).

1.3. Geldende bestemmingsplannen

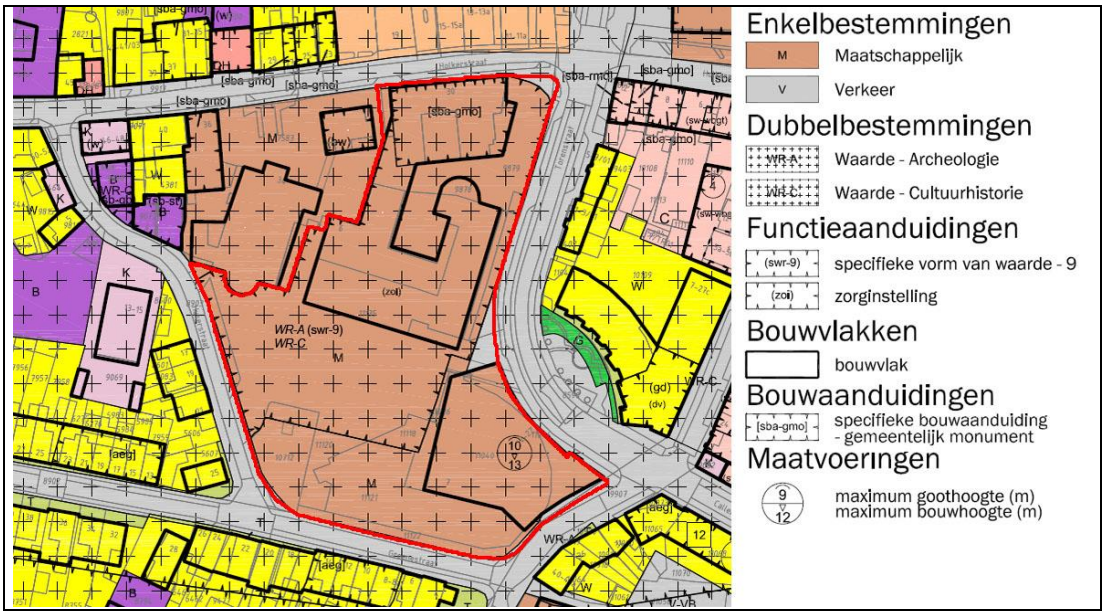
1.3.1. Bestemmingsplannen Binnenstad Nijkerk 2018 en Binnenstad Nijkerk 2018, veegplan 1

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 onderhavige plangebied heeft daarin grotendeels de bestemming "Maatschappelijk" en voor twee kleine delen aan de zijde van de Torenstraat de bestemming "Verkeer" (zie afbeelding 2). De gronden met de bestemming "Maatschappelijk" zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca. Het huidige Sint Jozef en het zusterhuis hebben de aanduiding 'zorginstelling' en zijn medebestemd ten behoeve van een zorginstelling. Het zusterhuis heeft daarnaast de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'. Dit gebouw is daardoor tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Voor kindcentrum Het Baken is de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op respectievelijk 10 en 13 meter. Voor de overige bebouwing geldt dat de bouwhoogte ten hoog-

ste de bouwhoogte bedraagt zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan.

Naast de enkelbestemmingen "Maatschappelijk" en "Verkeer" heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waarde - Cultuurhistorie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 9' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 50 m² en 0,5 meter. Derhalve dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. 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.



Omdat de bestaande situatie door middel van bouwvlakken op de verbeelding van dat bestemmingsplan is vastgelegd en het Nieuwe Sint Jozef deze bouwvlakken overschrijdt, is realisatie van het bouwplan niet mogelijk. Daarnaast zijn ook reguliere woningen niet mogelijk binnen de bestemming "Maatschappelijk". Tot slot worden ook de maximale bouwhoogtes uit het geldende bestemmingsplan overschreden. Het bouwplan past daarom niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.3.2. Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

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

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 tervisielegging van het ontwerp van deze parapluherziening. Omdat op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – categorie 1' is aangegeven kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden hiervan afwijken.

In de het onderhavige plan zijn diverse begrippen met betrekking tot woningen en splitsing overgenomen uit deze parapluherziening.

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

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 Rijk 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

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 combinatiemogelijkheden 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.

Planspecifiek
Vanuit de vier prioriteiten zijn een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) en een sterke en gezonde stad (ouderenzorg en onderwijsvoorzieningen met een duurzaam toekomstperspectief) de belangrijkste uitgangspunten. De nieuwbouwplannen zullen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Een eigentijds woonzorgcentrum in combinatie met een grand café/buurthuis draagt niet alleen bij aan de leefkwaliteit van de bewoners maar ook van direct omwonenden en andere inwoners van Nijkerk. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de verplaatsing van een bestaande woning. 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 fe-

bruari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen (zie paragraaf 4.1).

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

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

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

De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

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 1 februari 2022 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 of het GO.

Voor het overige bevat de omgevingsverordening geen onderwerpen die relevant zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

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/Hoevelaken 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 3: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt het plangebied in de parel: historische binnenstad Nijkerk. Het Zusterhuis heeft de aanduiding 'behoud van monumenten'. 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.

Voor de herontwikkeling van het nieuwe Sint Jozef is met name de versterking van de historische bebouwingsstructuur van belang en het streven om herontwikkeling en transformatie van bebouwing of locatie het cultuurhistorische karakter te ondersteunen en te versterken. Een te historiserend beeld staat daarbij echter op gespannen voet met het ruimte bieden aan centrumfuncties. Om voldoende aanbod van woonruimte voor ouderen in de nabijheid van het centrum met een duurzaam karakter, dat ook nog financieel uitvoerbaar is, is een programma dat zich zou voegen binnen het monumentale karakter van de middeleeuwse kern (alleen laagbouw) niet opportuun.

Door de korrelgrootte van de bebouwing, de individuele gevelopbouw in de bouwplannen wordt op perceelsniveau wel op een eigentijdse manier aangesloten op het middeleeuwse karakter. De hogere gebouwen zijn min of meer op de plek geprojecteerd waar in de huidige situatie ook de hoogbouw van Sint Jozef staat. Dit hogere gebouwvolume is zo geplaatst dat het vanuit de omliggende openbare ruimte met name in de 'tweede lijn' zichtbaar is. Dit gebouwvolume ligt ten opzichte van de gebouwdelen die direct aan de straat liggen altijd 'in de tweede lijn', waardoor deze qua volledige hoogte nooit in zijn geheel in het straatbeeld zichtbaar is. Deze unieke positionering vraagt om een afwijkende vormgeving en verschijningsvorm en vormt een architectonische opgave van uitzonderlijke kwaliteit. De planontwikkeling voor het nieuwe Sint Jozef doet hierdoor geen afbreuk aan de uitgangspunten van het ontwikkelperspectief voor de historische binnenstad van Nijkerk.

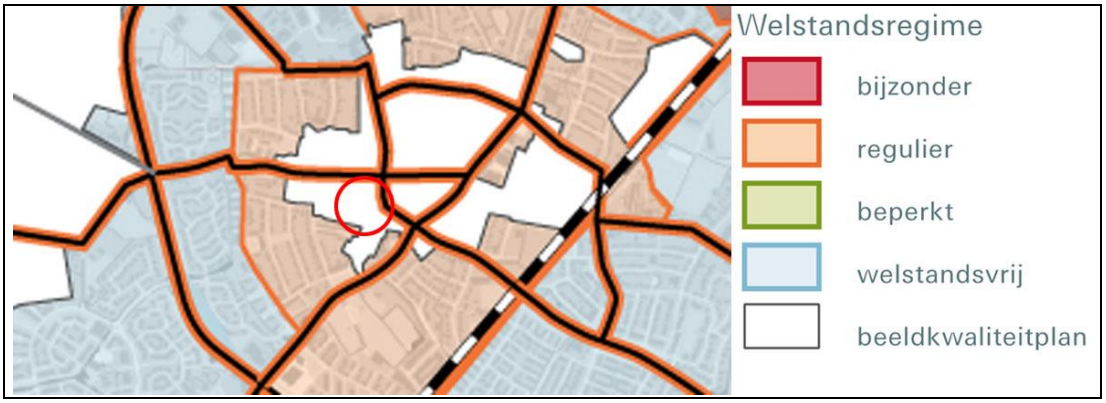
2.3.2. Welstandsnota 2014

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.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 4 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.

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 bevat een waardering van de huidige situatie. De huidige uitbreiding van Sint Jozef wordt als voorbeeld genoemd van een architectuur die de fijnmazige structuur van Nijkerks binnenstad doorbreekt. Bovendien ontkent de vormgeving van dit gebouw zijn aanwezigheid in een historische binnenstad en is daarmee exemplarisch voor hoe het niet moet.

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.

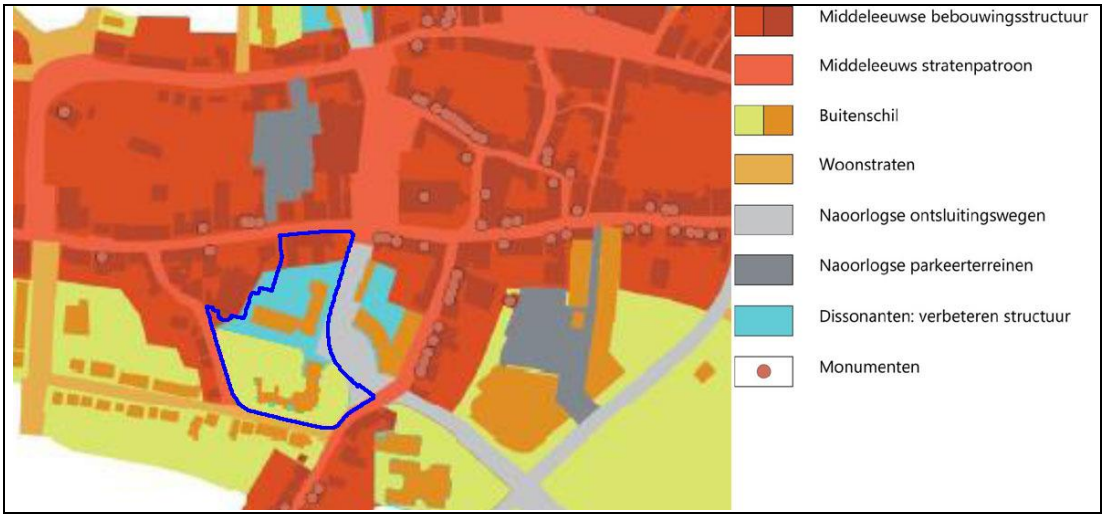
Voor de nieuwbouw geldt bovendien dat stijl, allure, representatie, karakter, originaliteit en identiteit van het ontwerp in overeenstemming dienen te zijn met de omvang, functie en betekenis van het gebouw op zichzelf en in relatie tot de omgeving. Elk pand heeft een duidelijke voorzijde met daarin 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 plandeel aan de Holkerstraat. 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 meeontworpen te worden met het architectonisch plan.

Afbeelding 5: Fragment Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad



De zijde van de Groenestraat waar het Baken staat 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.

Sint Jozef is aangeduid als 'dissonanten: verbeteren structuur'. Voor deze gebieden geldt dat een betere aanhechting op de omliggende stedenbouwkundige structuur gewenst is. Hiervoor geldt dat:

- zoveel mogelijk gesloten bouwblokken worden gecreëerd met de (belangrijkste) voorkanten gesitueerd langs de historische routes of de verkeerstechnisch belangrijkste routes die een breder profiel hebben ten opzichte van de omliggende straten;
- een parcellering en bebouwingsschaal wordt toegepast, die is afgeleid van de in de middeleeuwse kern gangbare breedtes en hoogtes;
- de architectuurstijl overwegend moderner is, waardoor het gebied als recente uitbreiding van de stad herkenbaar is en het de gelaagde opbouw van de binnenstad versterkt;
- geen achterkantsituaties langs de openbare ruimte worden gemaakt.

Er kan ook gekozen worden voor een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan. In dat geval dient dit document als uitgangspunt.

Het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad is als inspiratiebron benut voor de stedenbouwkundige opzet en architectonische uitwerking van de woningbouwontwikkeling. Het ontwerp voor Het Nieuwe Sint Jozef bestaat visueel uit een samenstel van verschillende gebouwen en ruimten. Het complex functioneert als één geheel en de gebouwdelen zijn onderling met elkaar verbonden. Op een aantal plekken is deze verbinding op transparante wijze vormgegeven, zodat ook een relatie gelegd kan worden met de achterliggende ruimte.

Daar waar de gebouwen aan de straten van de historische binnenstad staan (Torenstraat, Groenestraat en Huserstraat) alsmede het gebouwdeel aan de zijde van de Sint Catharinakerk zijn als verschillende panden afleesbaar. Het architectonisch handschrift is eigentijds, maar legt een overduidelijke en overtuigende relatie met de architectuur van de historisch bepaalde binnenstad. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht gegeven aan de verticaliteit van het gevelbeeld, maatverhouding van de vensterpartijen, aandacht voor een entreepartij en het toepassen van overgangselementen tussen gevel en dakvlak.

Het hoger gebouwdeel, welke ten opzichte van de omliggende straten voor het overgrote deel in de 'tweede lijn' ligt heeft een eigentijds modern architectonische verschijningsvorm. Deze is door zijn vormgeving en verschijningsvorm (mogelijk ook materiaalgebruik) in contrast met de basis van het complex. De uitwerking van dit volume vraagt om een uitzonderlijk hoge architectonische kwaliteit.

De binnenruimte van het complex bestaat uit twee hoven. De verschijningsvorm van de gebouwdelen aan de noordelijke hof zijn ingetogen van aard om zo meer de aandacht te vestigen op de aanwezigheid van de belangrijke historische gebouwen, te weten het Zusterhuis en de Sint Catharinakerk. De vormgeving van de gebouwen aan de zuidelijke hof mogen een eigentijdse en moderne uitstraling krijgen. Deze hof kan als eenheid vorm krijgen, oftewel een pandsgewijs gevelbeeld geldt hier niet als uitgangspunt.

2.3.4. Archeologische beleidskaart

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

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

Gelet op de ter plaatse geldende archeologische waarden is in het plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van 50 m² en dieper dan 50 centimeter. Omdat deze ondergrens door het bouwplan wordt overschreden is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.5.1).

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De huidige Holkerstraat (voorheen Kolkerstraat genoemd) en de Groenestraat maken deel uit van de historische structuur. Uit een kaart uit 1609 blijkt dat hierlangs al bebouwing aanwezig was. Bij de archeologische begeleiding bij de nieuwbouw van het Baken in 2015 zijn onder meer resten van het zogenaamde Torenhuis (een 16e-eeuws stenen woonhuis met een zeshoekige toren) aangetroffen.

Afbeelding 6: Kadastrale Minuutplan 1811-1832.



Op een uitsnede van het Kadastrale Minuutplan 1811-1832 is te zien dat de Kruidsteeg dwars door het plangebied loopt. Aan de noordkant van de Kruidsteeg is bebouwing aanwezig in het plangebied. Ten westen van het plangebied een Rooms-Katholieke kerk zichtbaar. Dit betreft de voorganger van de huidige Catharinakerk aan de westkant van het plangebied en is gebouwd in 1819. Een gedeelte van het perceel van de kerk ligt in het plangebied. Het Torenhuis is nog steeds aanwezig in het zuiden van het plangebied. Het overige gedeelte is in gebruik als tuin en erf. Gedurende de 19e eeuw blijft het stratenpatroon van het plangebied vrijwel gelijk. In 1856 werd hier het oude Huize Sint Jozef, vroeger het Rooms Katholieke Gesticht genoemd gebouwd dat omstreeks 1970 is gesloopt om plaats te maken voor het huidige woonzorgcentrum Huize Sint Jozef.

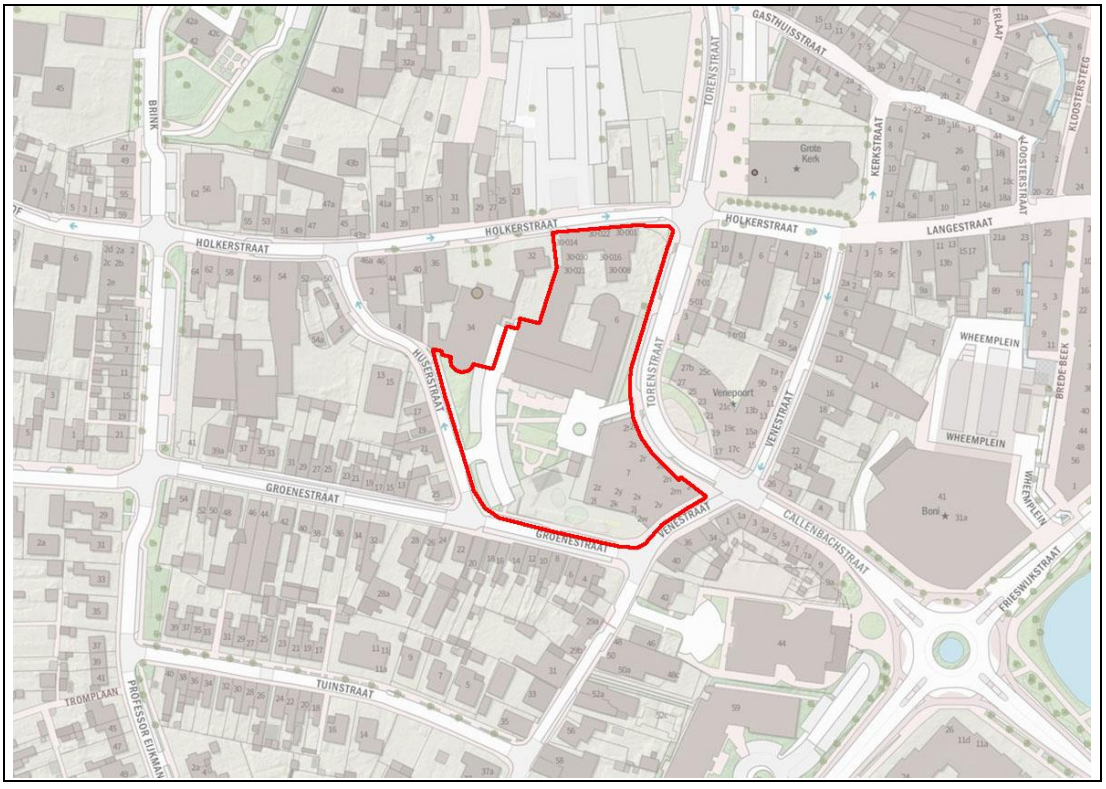
In 1938 is in opdracht van de Zusters van De Onze Lieve Vrouwe Stichting te Amersfoort, het rusthuis gebouwd, dat nu bekend staat als het Zusterhuis. Het Zusterhuis is sinds 2005 beschermd als gemeentelijk monument.

In 1954 is de huidige Catharinakerk gebouwd. Rond die tijd is ook het westelijk deel van de Kruidsteeg verdwenen en is de Huserstraat aangelegd. De huidige terreininrichting is grotendeels rond 1971 (bron: BAG-viewer) tot stand gekomen. In dat jaar is het woonzorgcentrum Sint Jozef gerealiseerd; het oude schoolgebouw van het Baken, dat in 2015 is vervangen door het huidige kindcentrum Het Baken, werd in 1970 geopend.

3.2. Bestaande situatie

Het plangebied Het Nieuwe Sint Jozef ligt aan de rand van het centrum van Nijkerk, ten zuidwesten van de Grote Kerk. In 2012 is de toren van de Grote Kerk verkozen tot mooiste kerktoren van Nederland. Het plangebied en zijn directe omgeving vormt vanouds - in het van oudsher protestantse Nijkerk - een katholieke enclave met De Rooms-katholieke kerk, de pastorie (beide net buiten het plangebied) Sint Jozef, het Zusterhuis en de katholieke basisschool Het Baken. Doordat het plangebied dicht bij het centrum langs de Torenstraat, de binnenrondweg langs het centrum ligt, is het een beeldbepalende locatie voor Nijkerk.

Afbeelding 7: Bestaande situatie.



Het huidige woonzorgcomplex Sint Jozef is ruimtelijk en functioneel ernstig gedateerd. Ook de dominant aanwezige bouwmassa past stedenbouwkundig niet goed in het historische centrum. Daarom is de locatie Sint Jozef in het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad als één van de 'dissonanten' binnen de structuur van de binnenstad aangemerkt. Het L-vormige hoofdgebouw bestaat uit 5 bouwlagen. Eén van de beuken van het hoofdgebouw is georiënteerd op de Torenstraat, de andere op de parkeerplaats richting de Groenestraat. Het hoofdgebouw heeft aan de noordzijde nog een aantal aanbouwen in één of twee bouwlagen, waarvan er één verbonden is met het Zusterhuis aan de Holkerstraat. Sint Jozef is voor autoverkeer bereikbaar via de Huserstraat. Voor het gebouw ligt een parkeerplaats, die door de tuin daaromheen een groen karakter heeft.

In tegenstelling tot het huidige Sint Jozef is dat Zusterhuis wel een cultuurhistorisch waardevol pand. Het Zusterhuis is sinds 2005 beschermd als gemeentelijk monument. Het gebouw aan de Holkerstraat 30 staat nabij de hoek van de Holkerstraat en de Torenstraat om het centrum die omstreeks 1970 werd aangelegd. Aan de westzijde van het onderzochte gebouw staat een pastorie (1955). Tussen het Zusterhuis en de Torenstraat ligt een bijbehorende parkeerplaats. Dit terrein kwam omstreeks 1970 vrij na de sloop van de oostelijke naastgelegen bebouwing. Het Zusterhuis is een U-vormig gebouw, dat grotendeels bestaat uit twee bouwlagen met een steile kap en heeft veel stijlkenmerken van bebouwing uit de dertiger jaren van de vorige eeuw: grote overstekken, erkers, metselverbanden, enzovoort. Het Zusterhuis is recent gebruikt voor de huisvesting van statushouders. Sinds eind september 2023 is het Buurthuis De Refter (een refter = de eetzaal in collectieve voorzieningen zoals internaten, kazernes of kloosters) gevestigd in de voormalige eetzaal van het Zusterhuis. De meeste bebouwing op de gronden tegenover het Zusterhuis is recent gesloopt in verband met de beoogde realisatie van het Bouwplan Kerkplein Nijkerk. Door een discussie over de exploitatie van de parkeergarage onder dit Bouwplan Kerkplein Nijkerk heeft de realisatie hiervan vertraging opgelopen.

Op de hoek van de Torenstraat, de Venestraat en de Groenestraat staat het kindcentrum Het Baken. Het kindcentrum is gevestigd op de begane grond. Daarboven zijn appartementen aanwezig. De basisschool Het Baken is sinds de nieuwbouw van de school aan de Groenestraat van enkele jaren geleden aanzienlijk gegroeid. In 2022 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de oplossingen van het huisvestingstekort van de school voor de korte termijn. Besloten is tot het plaatsen van tijdelijke huisvesting op het parkeerterrein van sporthal Watergoor. Het gaat hier om een gebouw met zes lokalen. De bedoeling is dat de school van deze lokalen gebruik maakt totdat een permanente oplossing in aansluiting op de bestaande bebouwing is gerealiseerd.

Door het kleur- en materiaalgebruik en pandsgewijze opzet wordt gesuggereerd dat het gebouw uit aaneengeschakelde verticale gebouwdelen bestaat. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen voor een deel met een kap. Aan de zijde van de Torenstraat en de Groenestraat staat de bebouwing tegen het trottoir. Aan de Groenestraat ligt er een deel van het schoolplein tussen het gebouw en die straat. Een ander deel van het schoolplein ligt in het verlengde van het gebouwdeel langs de Groenestraat.

Tegenover het kindcentrum staat aan de Torenstraat het woonzorgcomplex de Veenepoort, dat bestaat uit vier bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag een setback is. Aan de overzijde van de Venestraat en de Groenestraat staan voornamelijk geschakelde woonhuizen, die bestaan uit anderhalf tot twee bouwlagen met een kap. Ook de woningen aan de overzijde van de Huserstraat bestaan uit twee bouwlagen met een kap of uit één bouwlaag met twee bouwlagen in een mansarde kap.

Het huidig woonzorgcentrum Sint Jozef voorziet in 72 eenkamerappartementen en 8 meerkamerappartementen. Het Zusterhuis heeft in de huidige situatie 28 eenheden. Kindcentrum Het Baken bestaat momenteel uit zes lokalen voor de basisschool en twee lokalen voor kinderopvang en BSO. Boven het kindcentrum zijn momenteel 21 tweekamerappartementen van 's Heeren Loo gevestigd.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

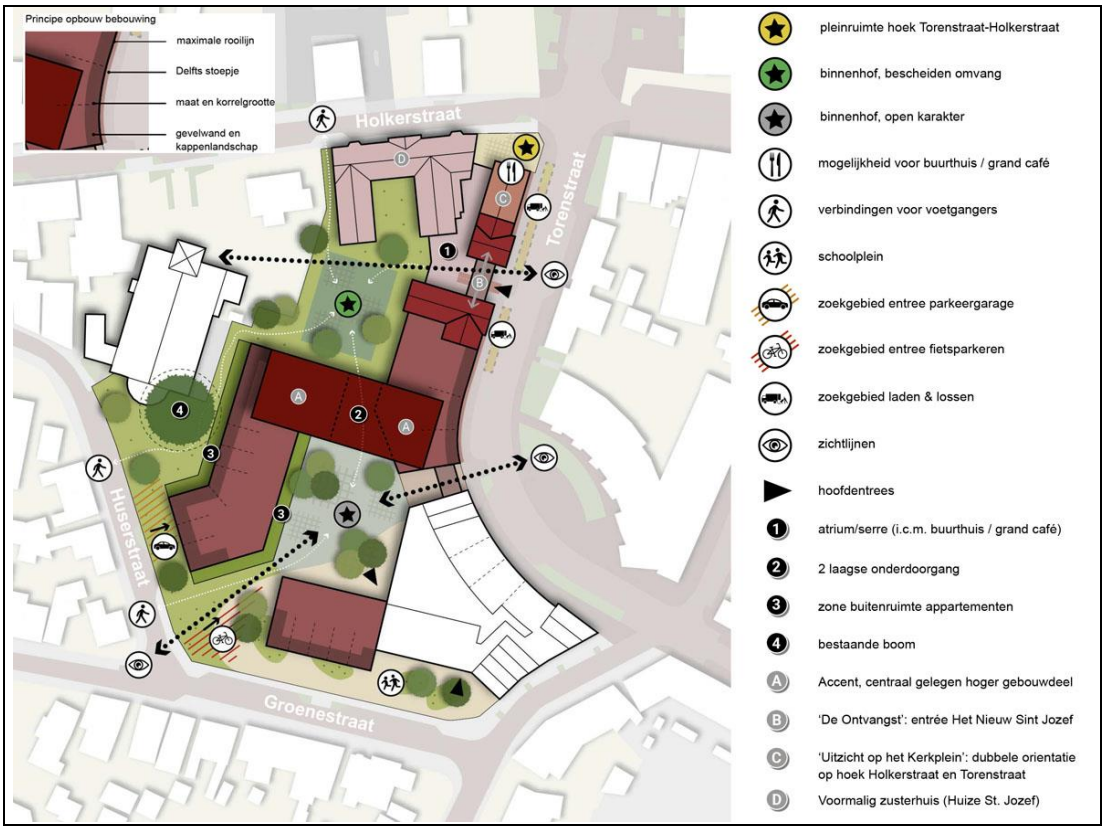
Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en de architectonische uitwerking van de woningen in het plangebied is daarom voor de verschillende gevelwanden ingespeeld op de (cultuur)historische waarde van de locatie. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan (2012). Deze ontwikkelingsvisie heeft als belangrijk doel om de verkeersdoorbraak van de Torenstraat en de Vrijheidslaan minder het stadsbeeld van de binnenstad van Nijkerk te laten verstoren. De visie toont het gewenste toekomstige beeld van beide wegen met aanliggende gebieden. Eén van de gebieden die in deze visie is opgenomen en waarvoor ruimtelijke kaders zijn opgesteld is het gebied Sint Jozef.

De planontwikkeling voor het nieuwe Sint Jozef is een van de laatste onderdelen van de metamorfose van met name de rand/ring van de binnenstad van Nijkerk, die wordt gevormd door de bebouwing langs de Vrijheidslaan en de Torenstraat. Door de ligging tegenover de voor Nijkerk zo beeldbepalende kerktoren is het uit cultuurhistorisch oogpunt wel het belangrijkste onderdeel van die metamorfose.

Het Nieuwe Sint Jozef voorziet in diverse functies, te weten wonen, wonen in combinatie met zorg, een ondersteunende horecafunctie in de vorm van een buurthuis (de voorloper hiervan, Buurthuis De Refter is eind september 2023 in het Zusterhuis geopend) en/of een grand café. Tevens worden ruimtes gebruikt in combinatie met dagbesteding. De functies krijgen een open karakter en kunnen ook door (buurt) bewoners gebruikt worden. Daarnaast maakt de uitbreiding van het kindcentrum Het Baken onderdeel uit van deze herontwikkeling. Het doel is te komen tot de realisatie van een samenhangende ontwikkeling waarin een levendige gemeenschap ontstaat van enerzijds bewoners en gebruikers en anderzijds ook voor omwonenden.

Voor deze paragraaf van de plantoelichting is gebruik gemaakt van het document 'Ruimtelijke kaderstelling Het Nieuwe St. Jozef[1]' dat beschrijft op welke wijze de herontwikkeling zich dient te voegen in de historische structuur en hoe dient te worden aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van het plangebied en haar omgeving, hoe de hoogte en massa van de bebouwing zich verhoudt tot haar omgeving, wat de stedenbouwkundige opzet van het Nieuwe Sint Jozef bepaalt en binnen welke kaders de latere architectonische uitwerking dient plaats te vinden. Voor die kaders zijn regels en richtlijnen (zie afbeelding 8) geformuleerd en wordt verwezen naar bovengenoemd document.

Afbeelding 8: Ruimtelijke kaderstelling.

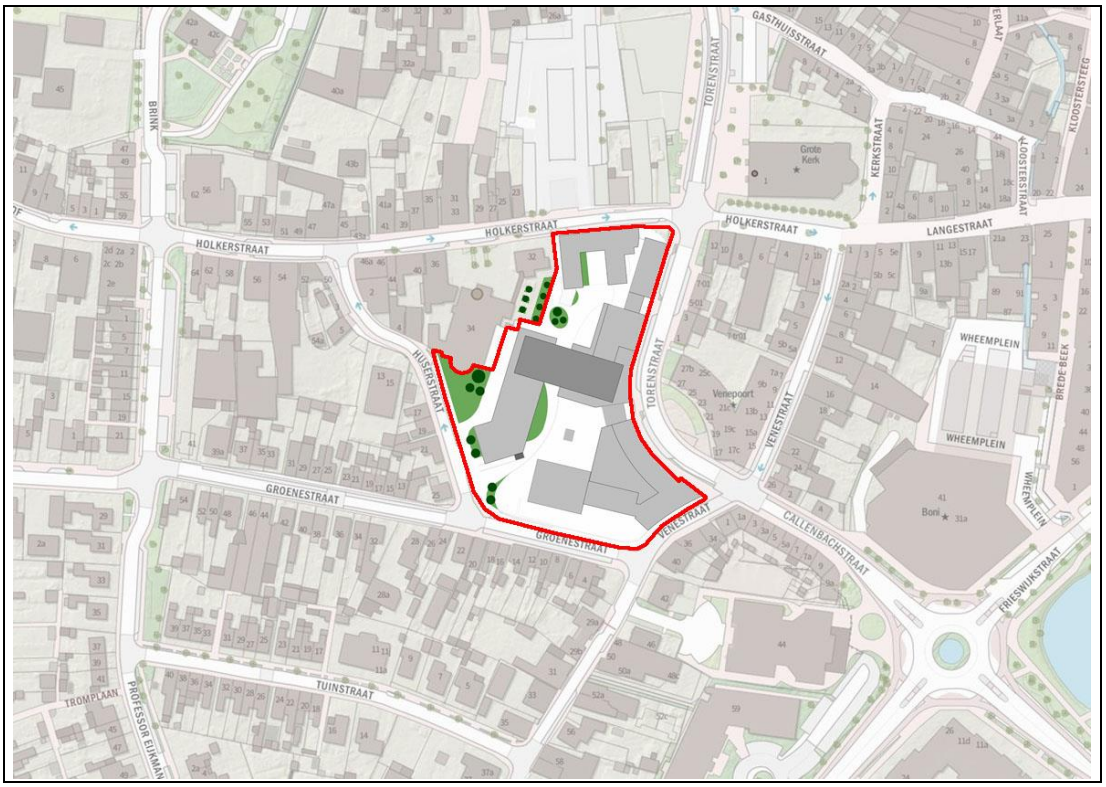


3.3.2. Stedenbouwkundig plan

Het Nieuwe Sint Jozef bestaat uit een gebouwcomplex waarin uiteenlopende functies met elkaar in verbinding staan. Het gebouw omvat de vervanging van het bestaande en verouderde woon-zorgcentrum Sint Jozef, alsmede de uitbreiding van het in 2016 gerealiseerde kindcentrum Het Baken. Het monumentale Zusterhuis (aan de Holkerstraat) wordt gerenoveerd en vormt een integraal onderdeel van het complex.

[1] SAB, Ruimtelijke kaderstelling het Nieuwe Sint Jozef, Nijkerk, 210329, Arnhem, 9 mei 2023

Afbeelding 9: Toekomstige situatie.



Nieuwe en bestaande gebouwdelen worden fysiek en functioneel met elkaar verbonden tot een nieuw en samenhangend geheel. Tussen het Zusterhuis en de noordvleugel van de nieuwbouw wordt een atrium gerealiseerd, zodat het monumentale karakter van het Zusterhuis in stand blijft.

Het nieuwe woonzorgcentrum en het kindcentrum krijgen elk een eigen hoofdtoegang aan de Torenstraat.

Het stedenbouwkundig concept voor het Nieuwe Sint Jozef bouwt daarbij duidelijk voort op wat eerder in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat-Vrijheidslaan is opgenomen. Het nieuwe complex vult door middel van haar gebouwen het stratenpatroon van de binnenstad van Nijkerk aan. De gebouwen staan met de voorgevel aan de straat en zijn hier ook op georiënteerd. Daar waar het huidige Sint Jozef als vrijstaand complex nog in de ruimte staat, voegt het Nieuwe Sint Jozef zich in het stratenpatroon van dit deel van de binnenstad. Hierdoor wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de doelstelling van de ontwikkelingsvisie, te weten het teniet doen van de rafelige randen die door de verkeersdoorbraak van de jaren 50 zijn ontstaan. Aan de buitenranden van de locatie, te weten de Torenstraat, hoek Holkerstraat en Venestraat, Torenstraat, Groenestraat en Huserstraat volgt het complex van het Nieuwe Sint Jozef het stratenpatroon. Iedere straat heeft daarbij een eigen maat en schaal. In de Torenstraat is deze qua korrel net

iets steviger dan in bijvoorbeeld de Groenestraat. De gevelwanden van het nieuwe complex spelen in op deze verschillen en dat maakt dat het complex van het Nieuwe Sint Jozef zich passend op haar plek manifesteert.

Achter de straatwanden (of beter: gebouwvolumes) bevindt zich de luwe binnenwereld van het Nieuwe Sint Jozef. Deze staan zo in contrast met de buitenranden waar een meer dynamisch gebruik van de stad aan de orde is. De luwe binnenzijde van Sint Jozef bestaat uit twee hoven of pleinen, die ruimte bieden aan het buitenprogramma van de gebruikers van het gebouw en de bewoners en bezoekers van het Nieuwe Sint Jozef. De ruimten kunnen zo gebruikt worden als schoolplein, een evenement, als terrasruimte in aanvulling op het grand café enzovoort. De binnenruimten zijn als het ware de buitenkamers van het complex. De ruimte tussen het Nieuwe Sint Jozef en de Sint Catharinakerk zal als groene tussenruimte worden ingericht waarbij tevens een voetgangersverbinding wordt geïntroduceerd tussen Huserstraat en Holkerstraat. De verbinding doet daarbij de noordelijk gelegen binnenhof aan. Aan de zijde van de Holkerstraat vormt de bestaande poort de toegang tot deze verbinding.

In het Nieuwe Sint Jozef zal één hoger gebouwdeel het beeld mede gaan bepalen. De bestaande hoogbouw zal worden vervangen door dit nieuwe hogere gebouwdeel. Dit woongebouw is als het ware over de 'gebouwen van de stad' gelegd en is dan ook hoger. Dit gebouwvolume ligt ten opzichte van de gebouwdelen die direct aan de straat liggen altijd 'in de tweede lijn', waardoor deze qua volledige hoogte nooit in zijn geheel in het straatbeeld zichtbaar is. Deze unieke positionering vraagt om een afwijkende vormgeving en verschijningsvorm en vormt een architectonische opgave van uitzonderlijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een gebouw dat zich nadrukkelijk als eigentijdse toevoeging en in contrast met de verschijningsvorm van de cultuurhistorische bepaalde basis van de binnenstad van Nijkerk toont.

3.3.3. Programmatische beschrijving van het plan

Centraal uitgangspunt van het Nieuwe Sint Jozef is dat binnen het gebouw een levendige gemeenschap ontstaat, die zich openstelt voor de buitenwereld. Het is een bewuste keuze van initiatiefnemer WSN om te voorzien in zowel reguliere huurwoningen als woningen voor (in meer of mindere mate) zorgbehoevenden. Een zogeheten mix van dragers en vragers zal bijdragen aan een inclusieve woongemeenschap in een gebouw dat ontmoeting, samenleven en samenwerken faciliteert.

Het huidige indicatieve programma (inclusief bestaand en te behouden programma) is als volgt:

- 12 schoollokalen Het Baken;
- 4 ruimten voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang;
- horeca en (activiteiten)ruimten;
- 78 appartementen Beweging 3.0;
- 33 appartementen 's Heeren Loo;
- 19 appartementen Philadelphia;
- 43 appartementen huurders WSN (waaronder appartementen in het monumentale Zusterhuis).

Afbeelding 10: Gebruikers woonzorgcomplex.

Beweging 3.0
De doelgroep voor de woningen van Beweging 3.0 zijn de huidige bewoners van Sint Jozef. Deze intramurale locatie is bedoeld voor mensen met een (zorg)indicatie van 4 of 5 of hoger. Ondanks de zorgvraag is het de bedoeling dat deze bewoners bij kunnen dragen aan ontmoeting en activiteiten. Voor deze groep bewoners zal dit met name zijn door deel te nemen aan de georganiseerde activiteiten.
's-Heeren Loo
Gehandicaptenzorg met lichte gedragsproblematiek waarbij uitgegaan wordt van cliënten die zeer zelfstandig onder begeleiding kunnen wonen en relatief weinig en kleine groepsruimten. De bewoners kunnen bijdrage aan de leefgemeenschap in de vorm van burenhulp en mogelijk dagbesteding leveren.
Philadelphia
Gehandicaptenzorg met lichte gedragsproblematiek, waarbij uitgegaan wordt van een gezinsvervangend huis met begeleiding (bijvoorbeeld mensen met het syndroom van down). De bewoners kunnen bijdrage aan de leefgemeenschap in de vorm van burenhulp en mogelijk dagbesteding leveren.

Voor de horecavoorziening, die vrij toegankelijk is voor iedereen, is de beoogd exploitant een exploitant die gebruik gaat maken van werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt en stagiairs van bijvoorbeeld de middelbare scholen uit Nijkerk.

3.3.4. Verkeer en parkeren

Voor de ontsluiting van het plangebied het Nieuwe Sint Jozef wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Op deze wegen rondom het plangebied geldt een 30 km/uur regime. Alle wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen. Als er een parkeergarage voor autoverkeer komt, zal deze worden ontsloten via de Huserstraat.

Het Nieuwe Sint Jozef is met de fiets en voor voetgangers bereikbaar vanaf de aanliggende straten. Het parkeren van de fiets is tevens voorzien in een ondergrondse parkeervoorziening. De toegang tot deze voorziening ligt aan de zijde Groenestraat-Huserstraat.

Om een verkeersveilige situatie te creëren voor kinderen die lopend en fietsend naar en van school gaan, is het voornemen om het halen en brengen met de auto in de directe nabijheid van de school niet te faciliteren. In de huidige situatie leidt dit tot overlast in de omliggende straten op de momenten dat de kinderen gebracht en gehaald worden. Ten behoeve van het kindcentrum zal daarom geen Kiss-and-Ride voorziening in de directe nabijheid worden aangelegd. Ook de bestaande voorziening aan de zijde van de Groenestraat zal komen te vervallen. Dit gebeurt ook om de leefbaarheid in het gebied te waarborgen. Ouders/verzorgers dienen voor het halen en brengen van kinderen gebruik te maken van nabijgelegen openbare parkeervoorzieningen zoals die aan het Wheemplein of in het Stadspark. Deze locaties liggen op enkele honderden meters van de school. Door het parkeren niet direct nabij de school te faciliteren is de verwachting dat er ook geen zoekverkeer nabij de school gaat ontstaan. Als er wel een kiss and ride strook langs de Torenstraat gerealiseerd wordt, zal dit naar verwachting leiden tot veel (extra) vervoersbewegingen op die plek, tot overbelasting van de Torenstraat en tot verkeersonveilige situaties. Ook het behoud van de kort parkeergelegenheid aan de Groenestraat zal in samenhang met het verlies aan de bestaande parkeergelegenheid bij Sint Jozef waarschijnlijk leiden tot een niet aanvaardbare verkeersdruk op straten als de Groenestraat en Huserstraat en

brengt een veilige situatie voor lopers en fietsers in gevaar. Gelet hierop wordt geen kiss and ride strook langs de Torenstraat gerealiseerd.

De zogenoemde logistieke zone langs de Torenstraat is nog in uitwerking, maar zal afwijken van de huidige situatie (bestaande parkeerplaatsen). Daarvoor zal langs de Torenstraat ten behoeve van de bevoorrading van het Nieuwe Sint Jozef en voor het halen en brengen van bewoners en voor de dagbesteding (kort)parkeren mogelijk worden gemaakt op de bestaande parkeerplaatsen langs de Torenstraat. Dit geldt ook voor de uitzonderingssituaties ten behoeve van het kindcentrum.

3.3.5. Water - en Groenstructuur

Water

In het plangebied is in de huidige en de toekomstige situatie geen open water aanwezig.

Groen

De ruimte tussen het Nieuwe Sint Jozef en de Sint Catharinakerk zal als groene tussenruimte worden ingericht waarbij tevens een voetgangersverbinding wordt geïntroduceerd tussen Huserstraat en Holkerstraat. In de beide hoven zal eveneens ruimte zijn voor groenelementen.

3.3.6. Duurzaamheid

De wens om een levendige gemeenschap te ontwikkelen vraagt om een toekomstbestendig gebouw. Door initiatiefnemer WSN zal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden om het gebouw duurzaam op te richten, zonder daarbij de financiële haalbaarheid en zorgvuldige inpassing van het plan in de historische binnenstad uit het oog te verliezen. De exacte duurzaamheidsprestaties zullen aankomende periode verder worden uitgewerkt. Het voorkomen van hittestress, het toepassen van zonnepanelen, het gebruik van duurzame installaties en het toepassen van een flexibel en daarmee duurzaam ontwerp zijn daarbij voorname uitgangspunten.

Bij de planuitwerking zal de gehele technische uitwerking van het plan definitief bepaald worden en inzichtelijk worden op welke wijze voorzien kan worden in het energievraagstuk dat samenhangt met het bouwplan. De initiatiefnemers hebben het voornemen een duurzaam en daarmee toekomstbestendig bouwplan op te willen richten. Uiteraard is al bekend dat de nieuwbouw gasloos wordt en dat de woningen zullen worden voorzien van een all-electric energie-oplossing. Het dakenlandschap dat volgt uit het voorlopig ontwerp is de basis voor onder andere het opwekken van zonne-energie.

3.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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 2017-2027[2]. Daarnaast hebben de gemeenten uit de Regio Foodvalley een inventarisatie uitgevoerd van de plancapaciteit[3]. De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de provincie Gelderland en van de FoodValley, maar ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

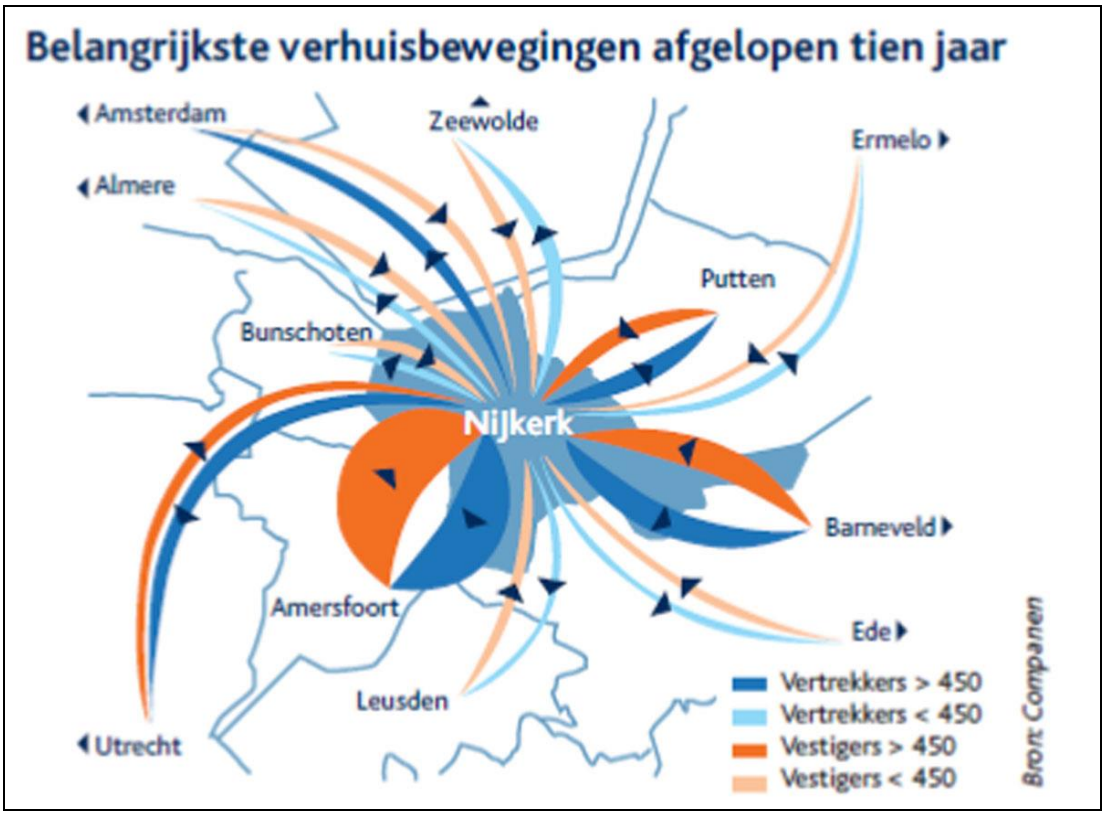
Provincie Gelderland
De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de Primos2019[4] De prognose is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit 2019 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland voor de komende jaren. De verwachte woningbouwproductie 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 circa 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

[2] Regio FoodValley, Regionale woonagenda Foodvalley, Uitvoeringsplan 2018-2021, Wageningen, 18 januari 2018
[3] Stec Groep, Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley, 18.441, Arnhem, januari 2020
[4] Provincie Gelderland, Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019, Arnhem, 17 december 2019

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

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

Afbeelding 11: 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 11, waarin de verhuisbewegingen naar Nijkerk vanuit omringende gemeenten, maar ook vanuit de Randstad zijn weergegeven, blijkt dat de overloop ook nu al aanwezig is.

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

Gemaakte afspraken

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

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

Afbeelding 12: Kwantitatieve woningbouw 2017-2027 (Bron: Uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0, Regio FoodValley).

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

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

Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley

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

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

Van regionale afspraken naar verantwoording van een lokale opgave
Woningbouw op de locatie het Nieuwe Sint Jozef is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningopgave te kunnen voorzien.

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

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

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

De bouw van maximaal 43 zelfstandige (woon)appartementen op de locatie Het Nieuwe Sint Jozef is één van de plannen die noodzakelijk is om in de Nijkerkse woningbouwopgave van de komende jaren te kunnen voorzien. Het project het Nieuwe Sint Jozef is voor wat betreft deze nieuwbouwwoningen, opgenomen in de woningbouwprogrammering van de Woondeal regio Foodvalley 2022 – 2030, die mede ondertekend is door de provincie. Daarnaast is het project ook opgenomen in de Woondeal regio Amersfoort 2022 – 2030.

In 2022 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de oplossingen van het huisvestingstekort van het kindcentrum Het Baken. De bovenbouw (6 lokalen) is momenteel gevestigd op een dislocatie op het parkeerterrein van sporthal Watergoor. In onderwijskundig en organisatorisch

opzicht heeft het de voorkeur om de behoefte aan 6 extra leslokalen van Het Baken, in verbinding met het bestaande schoolgebouw op te lossen.

De 78 appartementen van Beweging 3.0 dienen ter vervanging van de 80 appartementen in het huidige woonzorgcentrum Sint Jozef. De 52 voor een deel aanwezige en voor een ander deel geprojecteerde appartementen van 's Heeren Loo en Philadelphia blijven bestaan of komen in de plaats van de 28 bestaande eenheden in het Zusterhuis of blijven bestaan boven het huidige kindcentrum (21 eenheden). Hiervoor hoeft de behoefte daarom niet te worden aangetoond.

De ontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gelet op de ligging van het Kerkplein aan de rand van de binnenstad van Nijkerk ligt de locatie uiteraard in het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling van het gebied voldoet aan de stappen zoals opgenomen in de ladder duurzame verstedelijking.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

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

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Daarom is een watertoets[5] uitgevoerd. De watertoets omvat een samenvatting van het relevante beleid op diverse overheidsniveaus. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium de waterbelangen te laten meewegen, af te stemmen met de betreffende betrokken partijen en te komen tot een hydrologisch neutraal plan.

4.1.2. Hoogteligging

Het maaiveld binnen het plangebied varieert tussen circa NAP +3,0 m in het hofje in het noorden van het plangebied tot circa NAP +2,2 m ter hoogte van het schoolplein aan de zuidzijde van het plangebied. Regionaal gezien ligt het centrum van Nijkerk relatief hoger (op circa NAP +3,0 m) dan de omliggende wijken (circa NAP +1,5 m). Het verloop van het maaiveld is terug te zien in de hoogte van de rijbanen rondom het plangebied. Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt de kruising van de Holkerstraat en de Torenstraat op circa NAP +3,0 m. De kruising Groenestraat en Huserstraat aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt op circa NAP +2,0 m.

4.1.3. Grondwater

Ter hoogte van het plangebied is circa 1,5 meter ontwatering aanwezig. Dit betekent dat wanneer de gebouwen op dezelfde hoogte gerealiseerd worden als dat in de huidige situatie het geval is, geen overlast ontstaat. Door de goed doorlatende grond, zal het hemelwater dat ter hoogte van het plangebied infiltreert niet op andere locaties tot overlast leiden.

4.1.4. Oppervlaktewater

In en rond het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De dichtstbij gelegen waterpartij is de Brede Beek. Deze ligt op circa 150 meter van het projectgebied.

4.1.5. Verhard oppervlak

Om de huidige afvoersituatie ter plaatse van het plangebied niet te laten verslechteren dient voor de toename van verharding watercompensatie gerealiseerd te worden. Op grond van het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe dient dat over de toename van verhard oppervlak 60 mm berging gerealiseerd dient te worden. De gemeente Nijkerk hanteert ander beleid. Over het verhard oppervlak dat nieuw gerealiseerd wordt, dient 60 mm waterberging gerealiseerd te

[5] Boot, Watertoets Het Nieuwe st. Jozef, P23-0535(-002), Veenendaal, 28 september 2023

worden. Over de bebouwing die gehandhaafd blijft wordt geen berging gerealiseerd. Voor de overige verharde oppervlakken worden onderstaande twee opties aangehouden.

Uit de watertoets blijkt dat het verhard oppervlak met 620 m² toeneemt. Er wordt 6.133 m² nieuwe verhard oppervlak gerealiseerd. Op basis van deze gegevens wordt, wanneer voldaan wordt aan de eisen van de gemeente Nijkerk, ook voldaan aan de eisen vanuit het Waterschap Vallei en Veluwe. Binnen het plangebied dient derhalve 368 m³ berging gerealiseerd te worden. In de watertoets wordt voorgesteld om die berging op een aantal manieren te realiseren, door middel van groendaken, kratten, substraat en een infiltratieveld. Daarbij is zowel een voorstel opgenomen met als zonder parkeergarage. In beide gevallen is het mogelijk om voldoende waterberging te realiseren.

4.1.6. Materiaalgebruik

Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen conform het beleid van de gemeente en het waterschap.

4.1.7. Riolering

Rondom het plangebied is volledig gemengde riolering aanwezig. Alleen ter hoogte van de parkeerplaats is een hemelwaterriool aanwezig die aangesloten is op de gemengde riolering. Het vuilwater dient vanuit het plangebied gescheiden aangesloten te worden op de omliggende gemengde riolering. Binnen het plangebied is slechts beperkt sprake van een wijziging in functie. Daarom wordt verwacht dat de toevoer van vuilwater ongeveer gelijk blijft aan de huidige situatie. Gezien aangesloten wordt op een gemengd stelsel, is de afvoercapaciteit hiervan ruim voldoende voor de afvoer van vuilwater vanuit het plangebied. Daarnaast blijven ook de daken van de te handhaven bebouwing aangesloten.

4.1.8. Parkeergarage

Indien een parkeerkelder in het plan wordt opgenomen, dient rekening gehouden te worden met de aanleg onder de grondwaterstand. Hiervoor zal een bemaling toegepast moeten worden.

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 13: 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.

Het plangebied ligt aan de rand van de binnenstad van Nijkerk. Dit is een omgeving die is aan te merken als 'gemengd gebied'. Er is namelijk sprake van een gebied met een sterke functiemenging. De richtafstanden voor milieugevoelige/milieuhinderlijke bestemmingen uit de VNG-handreiking kunnen met een afstandstap worden verlaagd (eventueel met uitzondering van het hinderaspect 'gevaar'). Voor het grand café / buurthuis als het kindcentrum is geluid het bepalende hinderaspect. Daarom is zowel in verband met het nieuw te vestigen grand café en buurthuis[6] als in verband met het kindcentrum[7] is onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Doel van beide onderzoeken is het bepalen van de geluidbelasting als gevolg van de toekomstige activiteiten op de relevante beoordelingspunten in de omgeving. Daarbij zijn onder andere het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) berekend.

[6] SoundForceOne, Akoestisch onderzoek gevelbelasting nieuwe Sint Jozef Grand café en buurthuis Nijkerk, Nijk202385 versie 1.0, Deventer, 3 oktober 2023

[7] SoundForceOne, Akoestisch onderzoek gevelbelasting industrielawaai nieuwe Sint Jozef School het Baken, BSO en opvang Nijkerk, Nijk202385 IL School, Deventer, 4 oktober 2023

Grand café/buurthuis
Uit de berekeningen is gebleken dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveaus als gevolg van het grand café en het buurthuis de grenswaarden van het Activiteitenbesluit niet overschrijden. De gevelbelasting als gevolg van het stemgeluid kan in eerste instantie niet voldoen aan het beoordelingskader van een goede ruimtelijke ordening. Het kan ook niet voldoen aan stap 3 (55 dB(A) richtwaarde) als het terras na 23.00 uur niet gebruikt wordt. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren.

Een mogelijkheid om de leefkwaliteit te verbeteren en rekening te houden met de stemgeluidniveaus is extra akoestische gevelwering toe te passen die rekening houdt met de gevelbelasting als gevolg van het stemgeluid. Voor industrielawaai geldt een binnenniveau van 30 dB(A) in een woning als standaard grenswaarde voor de avondperiode. Een woning die volgens het huidige Bouwbesluit gebouwd wordt heeft minimaal een gevelwering van 20 dB(A). Dat betekent bijvoorbeeld dat voor een gevelbelasting van 57 dB(A) het binnenniveau 37 dB(A) zou bedragen en dus 7 dB(A) extra gevelwering nodig is. Voor de nachtperiode bedraagt de gevelbelasting als gevolg van stemgeluid 54 dB(A) en geldt grenswaarde binnen van 25 dB(A). Daarvoor is dan een extra akoestische gevelwering nodig van 9 dB(A). De binnenwaardes als gevolg van de maximale geluidniveaus zouden daarmee ook voldoen aan de standaard grenswaarden voor het binnenniveau.

Om de geluidsbelasting als gevolg van het stemgeluid van de terrassen van het grand café en het buurthuis te reduceren kan ook gedacht worden aan een luifelscherm. Dit kan een verlenging van de eerste verdiepingsvloer zijn of met een luifelconstructie met enige akoestische waarde worden bereikt.

Daarnaast kan ook aanvullend gedacht worden aan het toepassen van een hogere borstwering op balkons die voorzien zijn, zodat wanneer men op het balkon zit toch sprake is van afscherming van het geluid.

Ter plaatse van de bestaande woningen wordt overal inclusief stemgeluid voldaan aan de maximale grenswaarden voor maximale geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit en het beoordelingskader voor goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de nieuwe woningen geldt volgens het beoordelingskader van een goede ruimtelijke ordening in een gemengd gebied een richtwaarde van 70 dB(A). Hieraan wordt inclusief stemgeluid voldaan wat betekent dat het plan inpasbaar is.

Uit de berekeningen is ook gebleken dat de grenswaarden voor indirecte hinder niet worden overschreden.

Kindcentrum
Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveaus als gevolg van het kindcentrum het Baken de grenswaarden van het Activiteitenbesluit niet overschrijden.

De gevelbelasting als gevolg van het stemgeluid kan in eerste instantie niet voldoen aan het beoordelingskader van een goede ruimtelijke ordening. Het kan ook niet voldoen aan stap 3 (55 dB(A) richtwaarde L_{ArLT} en 70 dB(A) maximale geluidniveaus). Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren.

Een mogelijkheid om de leefkwaliteit te verbeteren en rekening te houden met de stemgeluidniveaus is extra akoestische gevelwering toe te passen die rekening houdt met de gevelbelasting als gevolg van het stemgeluid. Voor industrielawaai geldt een binnenniveau van 35 dB(A) in een woning als standaard grenswaarde voor de dagperiode. Een woning die volgens het huidige Bouwbesluit gebouwd wordt heeft minimaal een gevelwering van 20 dB(A). Dat betekent bijvoorbeeld dat voor een gevelbelasting van 64 dB(A) het binnenniveau 44 dB(A) zou bedragen en dus 9 dB(A) extra gevelwering nodig is. De binnenwaardes als gevolg van de maximale geluidniveaus zouden daarmee ook voldoen aan de standaard grenswaarden voor het binnenniveau.

Net als bij het grand café kan om de geluidsbelasting als gevolg van het stemgeluid van het schoolplein te reduceren ook gedacht worden aan een luifelscherm. Dit kan een verlenging van de eerste verdiepingsvloer zijn of met een luifelconstructie met enige akoestische waarde worden bereikt. Ook hiervoor geldt dat aanvullend ook gedacht kan worden aan het toepassen van een hogere borstwering op balkons die voorzien zijn, zodat wanneer men op het balkon zit toch sprake is van afscherming van het geluid.

Ter plaatse van de bestaande woningen wordt overal voldaan aan de maximale grenswaarden voor maximale geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit. Ter plaatse van de nieuwe woningen geldt volgens het beoordelingskader van een goede ruimtelijke ordening in een gemengd gebied een richtwaarde van 70 dB(A). Hieraan wordt inclusief stemgeluid nog niet voldaan maar kan wel gemotiveerd worden dat het plan inpasbaar is.

Conclusie
De gevelbelasting als gevolg van het stemgeluid in de nabijheid van zowel het grand café/buurtcentrum als van het kindcentrum kan in eerste instantie niet voldoen aan het beoordelingskader van een goede ruimtelijke ordening. Door extra gevelweringsmaatregelen en aanvullende bouwkundige maatregelen kan in beide gevallen echter toch een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat worden bereikt.

4.2.2. Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het nieuwe Sint Jozef is er geen gezoneerd industrieterrein en ook geen spoorlijn aanwezig.

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wgh is voor wegen waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt akoestisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk. Gelet op de jurisprudentie blijkt echter dat, bij een ruimtelijke procedure, de geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt dient te worden. Er dient namelijk sprake te zijn van een 'deugdelijke motivering' bij het vaststellen van een bestemmingsplan. In verband daarmee is akoestisch onderzoek[8] uitgevoerd. In de Wet geluidhinder zijn echter geen streef- en/of grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen.

Indien maatregelen ter vermindering van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of landschappelijke aard en er een ontheffingsgrond aanwezig is, kan het bevoegd gezag, ondanks het feit dat geen sprake is van gezoneerde wegen, besluiten om hogere eisen aan de gevelwering van de nieuwe woningen te stellen.

Voor het binnenniveau geldt de eis voor nieuwbouw van 33 dB. Voor de gevelbelasting (exclusief aftrek conform art 110g Wgh en gecumuleerd) betekent dit in het maximale geval (66 – 33 dB) een gevelwering van maximaal 33 dB behaald moet worden. Een standaard gevel die onder het Bouwbesluit gerealiseerd is heeft een minimale gevelwering van 20 dB. Voor de woningen zijn aanvullende gevelmaatregelen nodig om aan dat binnenniveau te kunnen voldoen. Hiervoor kan de gemeente een bouwakoestisch onderzoek verlangen dat de aanvullende gevelvoorzieningen beschrijft. In dat onderzoek dient te worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de binnenwaarde van 33 dB te voldoen, zoals die op grond van het Bouwbesluit is vereist.

---

[8] SoundForceOne, Akoestisch onderzoek gevelbelasting wegverkeerslawaai nieuwe Sint Jozef Groenestraat, Torenstraat en Holkerstraat Nijkerk, Nijk202385 versie 1.0, Deventer, 27 september 2023

Conclusie
Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan is gevelweringsonderzoek noodzakelijk om (per wooneenheid) te bepalen welke gevelweringsmaatregelen noodzakelijk zijn om aan de binnenwaarde van 33 dB te voldoen, die op grond van het Bouwbesluit is vereist. Dit gevelweringsonderzoek is te zijner tijd onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het Nieuwe Sint Jozef.

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.

Derhalve is een het verkennend en nader bodemonderzoek[9] uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van aanwezigheid van (een geval van ernstige) bodemverontreiniging. Voor het onderzoek is daarom de strategie 'Onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL)' gebruikt.

Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Ter plaatse van één boring zijn in het traject 0,15 – 0,6 m-mv olie-indicaties waargenomen. Analytisch is in het mengmonster een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het sterk verhoogd gehalte minerale olie is in onderhavig onderzoek nader onderzocht. De waarnemingen duiden op een verontreiniging met benzine. In één grondmonster van het verkennend bodemonderzoek is een gehalte van 1.200 mg/kg d.s. aangetoond. Verder zijn in de grond en het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Totaal is circa 70 m³ verontreinigd boven de achtergrondwaarde. Hiervan is circa 10 tot 15 m³ sterk verontreinigd. In het grondwater is maximaal een licht verhoogd gehalte aangetoond. Het geval bevindt zich op het zuidelijk deel van de locatie ter plaatse van het parkeerterrein. De locatie is voorzien van een klinkerbestrating. Vermoedelijk is sprake van een oud geval van niet ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt de verontreiniging met minerale olie voorafgaande aan de herontwikkeling te saneren. Hiervoor kan een plan van aanpak opgesteld worden dat ter goedkeuring bij het bevoegd gezag (gemeente Nijkerk / Omgevingsdienst De Vallei) ingediend dient te worden.

Ter plaatse van twee andere boringen is na aanvullend onderzoek respectievelijk een sterk en matig verhoogd gehalte lood aangetoond. Ten aanzien van de matig en sterk verhoogde gehalten lood wordt geadviseerd voorafgaand aan de herontwikkeling een aanvullend of nader onderzoek uit te voeren naar de matig en sterk verhoogde gehalten lood. Zodoende kan een eventuele omvang, mate en spoedeisendheid van verontreiniging bepaald worden.

Verder zijn maximaal licht verhoogde gehalten van diverse parameters aangetoond. Tijdens het veldwerk zijn in de bodem diverse bijmengingen aangetroffen. Op basis van een voorgaand

---

[9] PJ Milieu BV, Verkennend en nader bodemonderzoek Het Nieuwe St. Jozef Groenestraat, Huserstraat, Torenstraat Nijkerk, 22023101A, Nijkerk, 24 juni 2022

onderzoek is de bodem onverdacht ten aanzien van asbest gebleken en een asbest in grond-onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen van storting of dempingen met huisvuil verkregen.

Verder wordt aanvullend of nader onderzoek (inclusief asbest in grond-/puinonderzoek) niet noodzakelijk geacht.

Conclusie
De verontreiniging met minerale olie dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gesaneerd. Naar de verontreiniging met lood dient voorafgaand aan de herontwikkeling nader onderzoek te worden uitgevoerd. Voor het overige zijn er met het oog op de milieuhygiënische bodemsituatie geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.4. Externe veiligheid

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

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

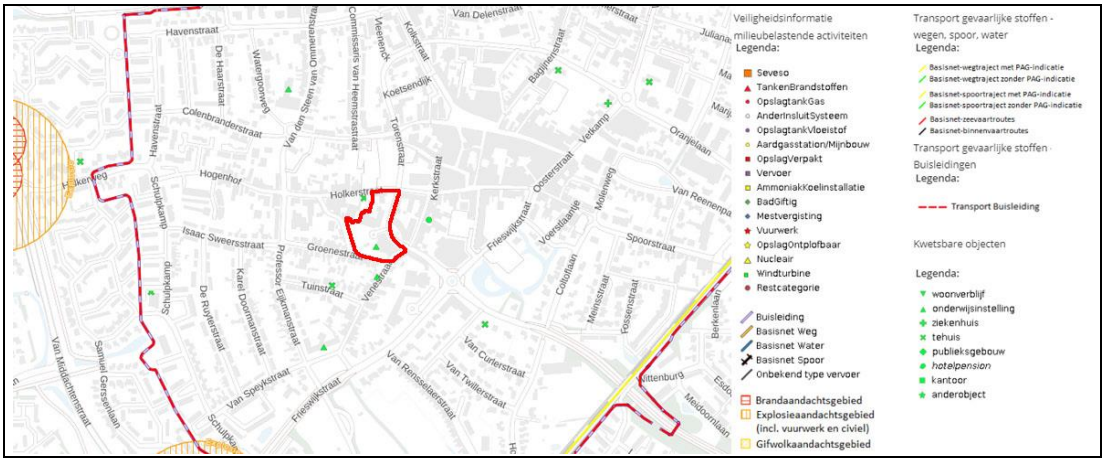
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke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

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

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

Uit de risicokaart (zie afbeelding 14) blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied Het Nieuwe Sint Jozef geen inrichtingen, transportroutes of buisleidingen zijn, die vanuit het oogpunt van externe veiligheid een belemmering vormen voor de planontwikkeling.

Afbeelding 14: Fragment risicokaart.



Conclusie
Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.5. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor fijn stof en NO_2. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal wooneenheden per saldo met maximaal 44 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' voor wat betreft de woningbouw er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. Ook het kindcentrum Het Baken wordt uitgebreid. De uitbreiding van de school met maximaal 6 lokalen en 2 lokalen voor

de BSO zal echter bijvoorbeeld ten opzichte de bouw van 1.500 woningen, slechts een zeer marginale bijdrage leveren aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom is met de NIBM-tool 23 april 2022 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt. Op basis van de verkeers-aantrekkende werking met 273,4 motorvoertuigen per etmaal toenemen.

Afbeelding 11: Toename verkeersaantrekkende werking kindcentrum.

Uit paragraaf 6.3.3.8 van de ASVV2021 blijkt kinderdagverblijven in matig stedelijk gebied in het centrum 22,6-27,7 autobewegingen per 100 m² bvo per etmaal genereren. Het kinderdagverblijf/de buitenschoolse opvang verdubbelt van twee lokalen naar vier lokalen. In het voorlopig ontwerp heeft het kinderdagverblijf een oppervlakte van 342 m² BVO. Uitgaande van een verdubbeling dient derhalve uitgegaan te worden van een toename met 171 m² BVO. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit 47,4 (27,7*1,71)autobewegingen per etmaal. Voor het basisonderwijs is in de ASVV geen verkeersaantrekkende werking opgenomen. Daarom zijn dezelfde cijfers gehanteerd als voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Daarnaast is er rekening mee gehouden alle docenten met de auto naar school komen. Omdat de bovenbouw vanaf de dislocatie naast Sporthal Watergoor naar het kindcentrum Het Baken verhuist, is alleen rekening gehouden met kengetallen voor bovenbouwleerlingen. Gerekend is met 6 klassen met elk 25 leerlingen.

Basisschool

	Leerlingen / Docenten	Percentage met auto gebracht	Halen/brengen (continurooster)	Reductie aantal kinderen	Aantal verkeersbewegingen
Basisschool					
▪ **Groep 4-8**	150	40%	4	0,85	204,0
Docenten	6	100%	2	1	12,0
Totaal					*216,0*

In totaal genereert de uitbreiding van Het Baken 273,4 (47,4+216) autobewegingen per etmaal. Omdat de school en het kinderdagverblijf/de buitenschoolse opvang nu in de directe omgeving zijn gehuisvest, verschillen deze aantallen niet van de huidige situatie en zal er ook geen wezenlijke verandering in het aantal verkeersbewegingen ontstaan ten opzichte van die huidige situatie.

Uit de berekening met de NIBM-tool zie (afbeelding 12) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer als gevolg van het kindcentrum 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Conclusie
Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Afbeelding 11: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	273,4
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,16**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

4.3. Ecologie

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

In verband met de herontwikkeling van het plangebied is een quickscan[10] uitgevoerd.

[10] FF Solutions, Quickscan Wet natuurbescherming 'Huize Sint Jozef' te Nijkerk, 08QS01-22, Nijkerk, 28 februari 2022

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

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

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

Het plangebied ligt niet binnen Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Arkemheen op een afstand van circa 2,1 kilometer. Vanwege de afstand tot Arkemheen en de tussenliggende infrastructuur en bebouwing, zijn negatieve gevolgen (met uitzondering van het onderdeel stikstof) voor het Natura 2000-gebied uitgesloten. Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied is de Veluwe op 9,1 kilometer.

Het plangebied ligt evenmin binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN), het dichtstbijzijnde onderdeel van het natuurnetwerk ligt op 1,3 kilometer. Ook de meest nabijgelegen groene ontwikkelingszone (GO) ligt op 1,3 kilometer. Vanuit goede ruimtelijke ordening is onderzocht of vaststelling van het uitwerkingsplan invloed heeft op het NNN. Geconcludeerd is dat vanwege de afstand tot het NNN en de tussenliggende infrastructuur en bebouwing negatieve invloed op wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk uit te sluiten zijn.

Stikstof
Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden zijn stikstofdepositieberekeningen[11] uitgevoerd met de AERIUS-calculator. Hierin zijn de stikstofemissies voor de beoogde situatie opgenomen. De beoogde situatie bestaat uit de aanlegfase- en de gebruiksfase. Daarbij bestaat de aanlegfase uit een sloop- en bouwfase.

[11] Langelaar Milieuadvies, Memo onderzoek stikstofdepositie St. Jozef Nijkerk, 22043/02,Assen, 29 september 2023

Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als de kraanwerkzaamheden voor een groot deel met een elektrische kraan worden uitgevoerd, kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Voor het plan hoeft ingevolge artikel 2.8 Wnb geen passende beoordeling gemaakt te worden vanwege stikstofdepositie.

Soortenbescherming
Op basis van het uitgevoerd veld- en bureauonderzoek is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied geschikt habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten. Er verblijven mogelijk beschermde soorten binnen en rondom de aanwezige bebouwing. Het gaat daarbij om de jaarrond beschermde vogelsoorten huismus en gierzwaluw en om vleermuizen.

Daarom is nader onderzoek[12] uitgevoerd. Binnen het plangebied is de nestplaats van één huismus vastgesteld. Ook buiten het plangebied zijn er nestplaatsen van huismussen aanwezig. In het plangebied zijn verder drie nestplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen, direct daarbuiten is ook een nestplaats aanwezig. Door beide soorten wordt het plangebied als leefgebied gebruikt. Voor beide jaarrondsoorten beschermde soorten (huismus en gierzwaluw) is een ontheffing nodig op grond van de Wnb.

Daarnaast zijn nestplaatsen van niet jaarrond beschermde broedvogels aangetroffen. Gedurende het broedseizoen zijn in gebruik zijnde nesten van alle algemene vogels beschermd. Werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Bij werkzaamheden tijden het broedseizoen dient een deskundige de locatie van de werkzaamheden, voorafgaand aan die werkzaamheden op aanwezige actieve nestplaatsen te schouwen. Bij vestiging van een broedvogel tijdens de werkzaamheden dient contact te worden opgenomen met een ecoloog.

In het plangebied zijn verder drie verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en eveneens drie van de ruige dwergvleermuis aanwezig. Ook in verband met deze verblijfplaatsen is een ontheffing van de Wnb nodig

Het plangebied is verder onderdeel van het leefgebied van de egel. Hiervoor geldt in de provincie Gelderland een algemene vrijstelling. Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Om schade te voorkomen dienen maatregelen getroffen te worden als het aanpassen van de rijsnelheid van machines zodat dieren zo veel mogelijk kunnen wegvluchten en het instellen van een werkrichting, waardoor dieren de mogelijkheid krijgen zich te verplaatsen naar een veilige zone.

[12] FF Solutions, Nader onderzoek Vleermuis, huismus en gierzwaluw 'Huize Sint Jozef' te Nijkerk, 08NO01-22, Nijkerk, 12 september 2022

Bij het aanvragen van ontheffing is eveneens een onderzoek naar het inzetten van een erkend belang noodzakelijk. De Wet natuurbescherming biedt namelijk mogelijkheden handelingen te doen aan of rondom nest en-/ of rustplaatsen van beschermde soorten indien een algemeen erkend belang kan worden gekoppeld aan de voorgenomen ontwikkeling. Om handelingen te doen, moeten maatregelen de schade aan beschermde soorten voorkomen, beperken of te niet doen, volgens de eisen die de Wet natuurbescherming stelt.

Conclusie
Op basis van de nadere onderzoeken blijkt dat er een ontheffing van de Wnb dient te worden verkregen in verband met de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen. Deze ontheffing zal door de initiatiefnemer worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, artikel 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar vormen voor de beoogde ontwikkeling van het Nieuwe Sint Jozef zoals het bepaald in de Wro (artikel 3.1.6. Bro). Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

Om de verkeersgeneratie te berekenen is een verkeerskundig onderzoek[13] uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de verkeersgeneratie van het Nieuwe Sint Jozef circa 500 motorvoertuigen per etmaal bedraagt, exclusief het halen en brengen van kinderen naar het kindcentrum Het Baken. Uit berekeningen, waarbij (worst case) ervan uitgegaan is dat er een parkeergarage onder het Nieuwe Sint Jozef wordt gerealiseerd, blijkt dat het omliggende wegennet dit verkeersaanbod goed kan verwerken en er sprake is van een goede doorstroming en daarmee niet leidt tot verkeersveiligheidsrisico's ten gevolge daarvan. Doordat de bevoorrading aan de Torenstraat plaatsvindt en niet meer via de Huserstraat zoals in de huidige situatie, hoeven vrachtwagens niet meer door de Huserstraat, Holkerstraat en Groenestraat te rijden. Dit betekent dat op deze wegen minder verkeersveiligheidsrisico's ontstaan omdat het vrachtverkeer niet meer met fietsers mixt. Ook het halen en brengen leidt ertoe dat de 80 verkeersbewegingen, die dit genereert niet via de Groenestraat meer worden afgewikkeld.

4.4.2. Parkeren

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021, is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis. In de Nota Parkeernormen is in dat kader bepaald dat rekening gehouden mag worden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrum Nijkerk, rest bebouwde kom Nijkerk, bebouwde kom

[13] Royal Haskoning DHV, Parkeren en verkeersgeneratie St. Jozef Nijkerk, BI5245-RHD-ZZ-XX-NT-Z-0002, Amersfoort, 3 april 2023

van Hoevelaken en de buitengebieden en andere dorpskernen, waaronder Nijkerkerveen. Het plangebied valt in de categorie 'centrum' en is matig stedelijk.

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid dient een initiatiefnemer binnen haar eigen plangebied te voorzien in het oplossen van haar parkeerbehoefte. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat het Nieuwe Sint Jozef een parkeerbehoefte heeft van 80 plaatsen. Hierbij is gezien het specifieke karakter van het programma in samenspraak met de gemeente een maatwerkbenadering toegepast op de parkeernormering en dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

De fysieke ruimte op maaiveld om te parkeren neemt sterk af en de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen neemt ten opzichte van de huidige situatie toe. De ambitie is om de parkeeropgave van het Nieuwe Sint Jozef onder het zogenaamde Bouwplan Kerkplein op te lossen. In dat geval zal autoverkeer - in tegenstelling tot de huidige situatie- geen gebruik meer maken van de Venestraat, Groenestraat en Huserstraat. Deze parkeeroplossing is echter alleen mogelijk als beide plannen (gelijktijdig) doorgang vinden. Het realiseren van de parkeeropgave van het nieuwe Sint Jozef onder het Bouwplan Kerkplein is, zoals het er nu voor staat, de enige manier om het beoogde Bouwplan Kerkplein te realiseren zonder groot afbreuk te doen aan de uitstraling en hoofdopzet van het Bouwplan Kerkplein. Omdat die zekerheid over het gelijktijdig realiseren niet ten tijde van de onderhavige bestemmingsplanprocedure kan worden gegeven, maakt dit bestemmingplan ook een parkeergarage in het plangebied Het Nieuwe Sint Jozef mogelijk, die wordt ontsloten vanaf de Huserstraat. Van die mogelijkheid wordt alleen gebruik gemaakt indien het Bouwplan Kerkplein nog verdere vertraging oploopt of anderszins niet uitvoerbaar blijkt. De WoningStichting Nijkerk (WSN) heeft aangegeven echter pas zekerheid over afname van de 80 parkeerplaatsen onder Bouwplan Kerkplein te kunnen geven na vaststelling van het bestemmingsplan voor het Nieuwe Sint Jozef.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Derhalve is archeologisch onderzoek[14] uitgevoerd.

[14] Transect b.v., Nijkerk, Torenstraat-Huserstraat Gemeente Nijkerk (GD) Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect-rapport 4148, Nieuwegein, 10 juni 2021

Op basis van het bureauonderzoek is het de verwachting dat het plangebied op de zuidelijke flank van een dekzandrug ligt. Dekzandruggen en de flanken hiervan vormen binnen dit landschap de relatief hoger gelegen delen die archeologisch gezien vestigingslocaties waren voor prehistorische samenlevingen. Daardoor hebben deze landschapsvormen een hoge archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat- Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen. Deze worden verwacht in de top van het dekzand. In het plangebied is reeds sprake van vastgestelde archeologische waarden. In het zuiden van het terrein zijn resten van het Torenhuis (een 16e-eeuws stenen woonhuis met een zeshoekige toren), een gracht en een sloot aangetroffen. Deze zijn in situ bewaard en bevinden zich op een diepte vanaf 0,6 à 0,8 m +NAP (1,2 à 1,5 m -Mv). Het is zeer aannemelijk dat nabij het nieuwe schoolgebouw van het Baken, nog resten van het Torenhuis aanwezig zijn. Ook loopt de aangetroffen gracht door tot in het plangebied. Behalve deze reeds aanwezige archeologische waarden, geldt in het gehele plangebied een zeer hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd gezien de ligging in de historische kern van Nijkerk. Vermoedelijk zijn de humeuze lagen die zijn gevonden bij het booronderzoek in het plangebied uit 2008 te interpreteren als ophooglagen uit deze periode. Verder zijn specifiek resten van woningen en mogelijk een deel van de voormalige Rooms-Katholieke kerk te verwachten, alsmede erfgerelateerde resten zoals waterputten, kuilen en sloten.

Volgend op het bureauonderzoek is veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt echter dat in het grootste deel van het plangebied in de ondergrond baksteenpuin aanwezig is. Dit puin behoort waarschijnlijk tot historische bebouwing en aanverwante zaken, aangezien het deel uitmaakt van de historische kern van Nijkerk. Op oude kaarten staat immers ook bebouwing ingetekend. Het puin bevindt zich hierbij in oude, humeuze ophooglagen (zand, veen), soms wel met een dikte van 2,0 meter. Het dekzand is in twee boringen bereikt (op respectievelijk 3,25 m en 1,45 m -Mv), maar uitspraken over de exacte landschappelijke ligging in het dekzandlandschap en de archeologische verwachting van het dekzand als relevant niveau waren niet mogelijk. De archeologische verwachting uit het bureauonderzoek blijft zodoende voor het plangebied ongewijzigd.

De meest gebruikelijke vorm om de kwaliteit en behoudenswaardigheid van resten in het plangebied vast te stellen is door middel van een proefsleuvenonderzoek op de plaatsen waar nieuw gebouwd zal gaan worden. Dit vormt daarom ook het advies om te doen om zodoende ook kaders mee te kunnen geven aan de ontwikkeling voor de dieptes van verstoring. Omdat delen van het plangebied op dit moment echter niet toegankelijk zijn en sloop van de bestaande situatie hiervoor aan de pas moet komen, kan eraan gedacht worden dit onderzoek deels of geheel onder archeologische begeleiding plaats te laten vinden. Hoe het onderzoek exact vorm moet krijgen, zal worden opgesteld in een Programma van Eisen (PvE). Hierin zal de uitvoering en wijze van documentatie, mede in het licht van de toegankelijkheid van het gebied, worden vastgelegd. Dit PvE zal op voorhand door de gemeente Nijkerk als bevoegde overheid moeten worden beoordeeld en goedgekeurd alvorens het archeologisch onderzoek kan plaatsvinden. Op basis van de resultaten van het onderzoek zal uiteindelijk de gemeente als bevoegde over-

heid bepalen welke exacte stappen in het archeologisch onderzoeksproces gevolgd moeten worden.

De onderzoeksresultaten zijn voorgelegd aan de regio-archeoloog. Uit zijn reactie blijkt dat het archeologisch onderzoek volstaat voor de bestemmingsplanprocedure. Het proefsleuvenonderzoek dient te geschieden op basis van een goedgekeurd PvE. Omdat een deel van het onderzoek pas plaats kan vinden na sloopwerkzaamheden, is het van belang dat de sloop niet te diep gaat om te voorkomen dat mogelijke archeologische resten worden verstoord. Dit zal te zijner tijd ook in het PvE vastgelegd moeten worden en met de ontwikkelaar/aannemer besproken moeten worden.

Conclusie
Er dient nog een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Hiervoor dient een PvE te worden vervaardigd, dat door het bevoegd gezag dient te worden goedgekeurd.

4.5.2. Monumenten

In het Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad wordt geconstateerd dat het plangebied als dissonanten binnen de structuur van de binnenstad wordt aangemerkt. Daaruit mag worden afgeleid dat er in stedenbouwkundig opzicht geen sprake is van cultuurhistorische waarden.

Het Zusterhuis is aangewezen als gemeentelijk monument. Voor het overige zijn geen monumenten in het plangebied aanwezig. Voor het Zusterhuis is daarom een bouwhistorisch onderzoek[15] uitgevoerd. Dit onderzoek was gericht op het verkrijgen van inzicht in de globale ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis en de monumentwaarden van het huis.

Net als in het vigerende bestemmingsplan krijgt het Zusterhuis op de verbeelding van dit bestemmingsplan Het Nieuwe Sint Jozef de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'. Dit gebouw blijft daardoor tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Bij de verbouwplannen zal het bouwhistorisch onderzoek als leidraad worden gebruikt om de monumentale waarden van het Zusterhuis te kunnen behouden.

4.6. Vormvrije mer-beoordeling

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

---

[15] Halverstad Archeologie en Bouwhistorie, Holkerstraat 30 in Nijkerk Een bouwhistorische verkenning met waardestelling, Putten, 31 maart 2022

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 zijn dan de drempelwaarden. Met de toevoeging van 43 appartementen, 6 schoollokalen en 2 lokalen voor de kinderopvang valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel geldt de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling: voor alle activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet een beoordeling plaatsvinden om na te gaan of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Hier is echter binnen dit project geen sprake van.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden. Om te bepalen in hoeverre archeologische waarden aanwezig zijn, zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd en zal de sloop van de bestaande bebouwing onder archeologische begeleiding plaatsvinden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

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

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu
De planontwikkeling in Het Nieuwe Sint Jozef 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 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 gebruiksbepalingen 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 regeling zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk en dan met name het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Het Nieuwe Sint Jozef is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0209-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-65-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

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 één enkelbestemming en één dubbelbestemming: "Maatschappelijk" (artikel 3), "Waarde - Archeologie" (artikel 4).

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 is de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" niet in het onderhavige bestemmingsplan Het Nieuwe Sint Jozef opgenomen. Deze dubbelbestemming omvat onder meer een sloopvergunningplicht en een aantal specifieke bouwregels gericht op de bestaande cultuurhistorische waarden. In het plangebied wordt alle bestaande bebouwing met uitzondering van het Zusterhuis en de recente nieuwbouw van Het Baken gesloopt. De bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Zusterhuis is door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' afdoende geborgd. De nieuwbouw van Het Baken heeft (nog) geen cultuurhistorische waarden.

De gronden met de bestemming "Maatschappelijk" zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder een zorginstelling en voor wonen. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is de aanduiding zorginstelling niet meer op de verbeelding aangegeven omdat de gebouwdelen van de diverse zorginstellingen zijn verweven door het gehele bouwplan. In de bestemming zijn bouwvlakken aangegeven. Gebouwen dienen binnen die bouwvlakken te worden gebouwd. De bouwvlakken geven met name naar de buitenzijde van het plangebied de uiterste randen van de bebouwing aan. De zuidelijke binnenhof is met het oog op een zo flexibel mogelijke uitwerking van de bouwplannen ook in het bouwvlak gesitueerd. Het atrium tussen het Zusterhuis en de nieuwe bebouwing vormt een uitzondering op de verplichting om gebouwen in het bouwvlak te situeren; dit geldt eveneens voor de parkeergarage. Voor beide is een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Verder is een aanduiding op de verbeelding opgenomen waar de onderdoorgang zal worden gerealiseerd. Door middel van hoogte-aanduidingen zijn de goot- en bouwhoogte per bouwdeel gemaximeerd. Voor het Zusterhuis is hier een uitzondering op gemaakt door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'. Omdat dit een gemeentelijk monument betreft, is bepaald dat de hoofdvorm van dit gebouw, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak moet worden gehandhaafd. Daarnaast is een regeling opgenomen, die ondergeschikte bouwdelen bovenop het hoogste gebouwdeel uitsluit.

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

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 6 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 7) 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 8) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen.

In de overige regels (artikel 9) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen. Daarnaast is de regeling voor woningsplitsing uit de Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn in dit artikel opgenomen.

Overgangs- en slotregels
De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Ten slotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. De nieuwbouw/uitbreiding van basisschool Het Baken zal worden gefinancierd door middel van het daarvoor beschikbare budget uit het Integraal Huisvestingsplan 2018 van de gemeente Nijkerk. De initiatiefnemer heeft voor de overige onderdelen van de planontwikkeling een globale exploitatieopzet waaruit blijkt dat de planontwikkeling uitvoerbaar is.

De gemeente en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst sluiten, waarin afspraken over de plankosten zijn vastgelegd. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De communicatie richting omwonenden en overige belanghebbenden is de afgelopen periode verzorgd door WSN. In dit participatietraject is op diverse momenten voorzien in overleggen met omwonenden en een klankbordgroep. Door middel van een ambtelijke afvaardiging is de gemeente op verschillende van deze bijeenkomsten aanwezig geweest en heeft zij op recente bijeenkomsten ook een toelichting gegeven op de gemeentelijke verantwoordelijkheden bij en benodigde besluitvorming over het Nieuwe Sint Jozef. Logischerwijs heeft de voorgestelde herontwikkeling impact in de directe omgeving van het plangebied en is het van belang om omwonenden en andere belanghebbenden vroeg te betrekken in de planvorming. Dit heeft de afgelopen periode geleid tot intensieve gesprekken en ook tot planaanpassingen. Hierbij moet gedacht worden aan minder bebouwing aan de zijde van Groenestraat en Huserstraat en het voornemen om het halen/brengen ten behoeve van Het Baken niet langer te faciliteren in de directe nabijheid van de school. In het vervolgproces blijft WSN zorgdrager voor de afstemming met en informatievoorziening van de omgeving, stakeholders en overige belanghebbenden. De gemeente zal daarbij toezien op een zorgvuldig procesverloop en de communicatie over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan verzorgen.

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

Het ontwerpbestemmingsplan Het Nieuwe Sint Jozef zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet Bestuursrecht wordt een ieder gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen wordt vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', evenals op

de gemeentelijke website http://www.nijkerk.eu/. De eventueel binnengekomen reacties zullen te zijner tijd in deze paragraaf 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.