Stadshaven Nijkerk, fase 2

Inhoudsopgave

Toelichting		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	De bij het plan behorende stukken	9
1.5	Opzet van het bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2	**Beschrijving van de ruimtelijke situatie**	**11**
2.1	Overzicht deelontwikkelingen	11
2.2	Beschrijving bestaande situatie	12
2.3	Planbeschrijving stedelijk woongebied	13
2.4	Planbeschrijving gebied ten noorden van de passantenhaven	17
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**19**
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheidsaspecten**	**31**
4.1	Bedrijven en milieuzonering	31
4.2	Verkeer en parkeren	33
4.3	Geluidhinder	35
4.4	Luchtkwaliteit	37
4.5	Geurhinder	38
4.6	Ecologie	40
4.7	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	42
4.8	Water	43
4.9	Bodemkwaliteit	46
4.10	Externe veiligheid	47
4.11	Niet-gesprongen explosieven	49
4.12	Duurzaamheid	51
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
Hoofdstuk 5	**Verklaring van de regels**	**53**
5.1	Algemeen	53
5.2	Bestemmingsplan	53
5.3	Plansystematiek	53
5.4	Toelichting op de regels per bestemming	55
Hoofdstuk 6	**Haalbaarheid**	**59**
6.1	Economische haalbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	59

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Nijkerk gaat de Havenkom ten noorden van de binnenstad van Nijkerk ontwikkelen naar een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied. In dit gebied wordt in het zuidelijk deel een mix van woningen gerealiseerd die aansluit bij de actuele vraag. In de onderste bouwlaag wordt op een aantal locaties ook een bredere mix van functies voorzien om er een levendige buurt van te maken.

Tevens wordt een passantenhaven aangelegd. Ten noorden daarvan is een parkeervoorzieningen en bedrijvigheid voorzien. De beoogde ontwikkelingen zijn niet geregeld in het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte. Dat wil zeggen dat er mogelijkheden zijn om alvast gebruik te maken van de mogelijkheden van de Omgevingswet. Via de vijfentwintigste tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet, zoals op 13 november 2023 is gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2023, 30504), kan voor dit bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden zoals in artikel 7c van de Crisis en herstelwet zijn aangegeven.

Deze mogelijkheden zijn vooral van belang voor de financiële uitvoerbaarheid (zie paragraaf 6.1).

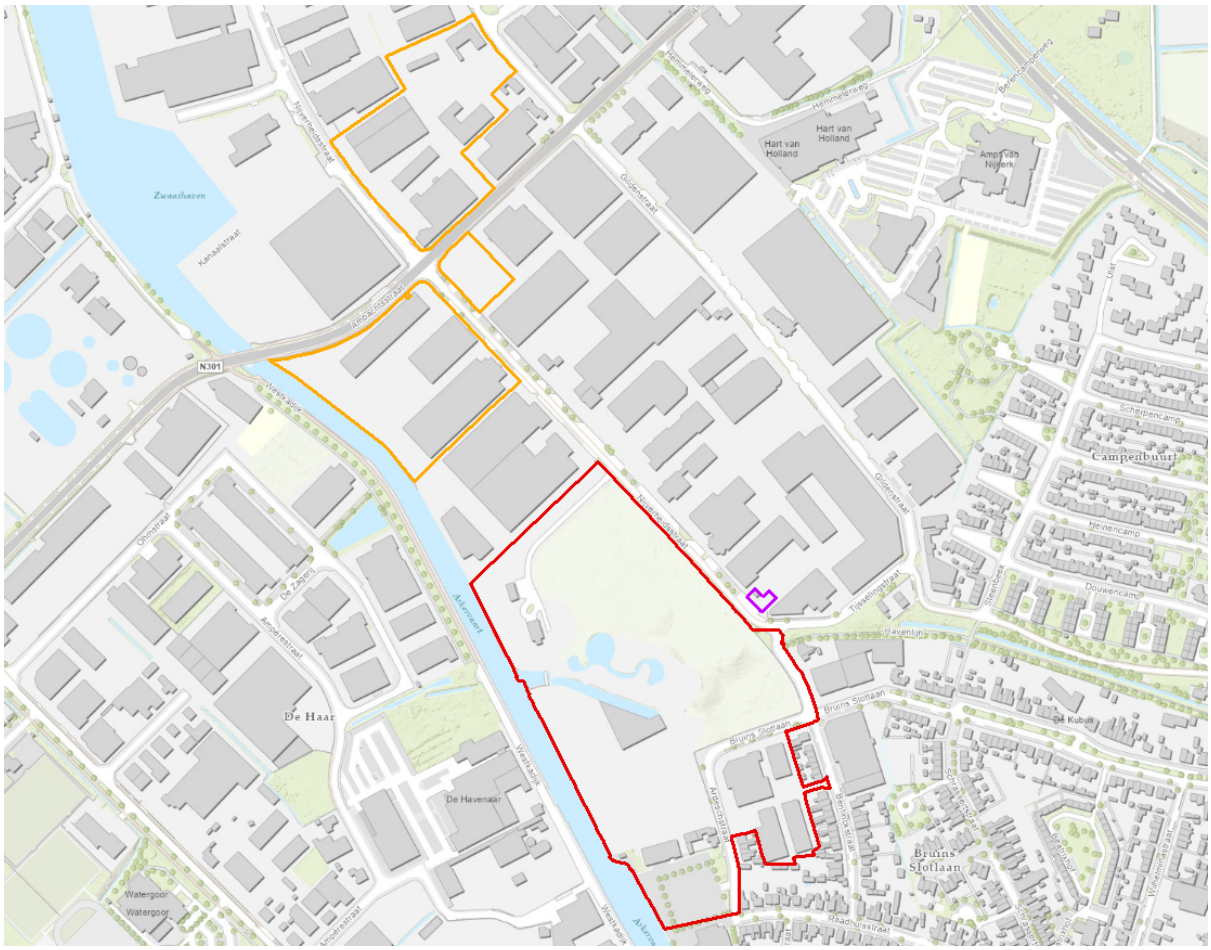
Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk, fase 2 mogelijk gemaakt, alsmede de passantenhaven en bedrijvigheid direct ten noorden van de passantenhaven.

Daarnaast wordt voor een aantal percelen een parapluherziening doorgevoerd. Dit betreft de adressen Gildenstraat 18 - 18a en 20 en Nijverheidsstraat 10 - 14, 27, 33, 39, 39 en 39a.

Een tweede veegplanregeling is er voor de afwaardering van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan voor een klein deel van het naastgelegen bedrijventerrein.

In paragraaf 5.3.3 worden deze parapluregelingen nader toegelicht.

Op onderstaande afbeelding is met rood de ontwikkeling van Stadshaven aangegeven, met oranje het veegplan en met paars het af te waarderen bedrijventerrein.

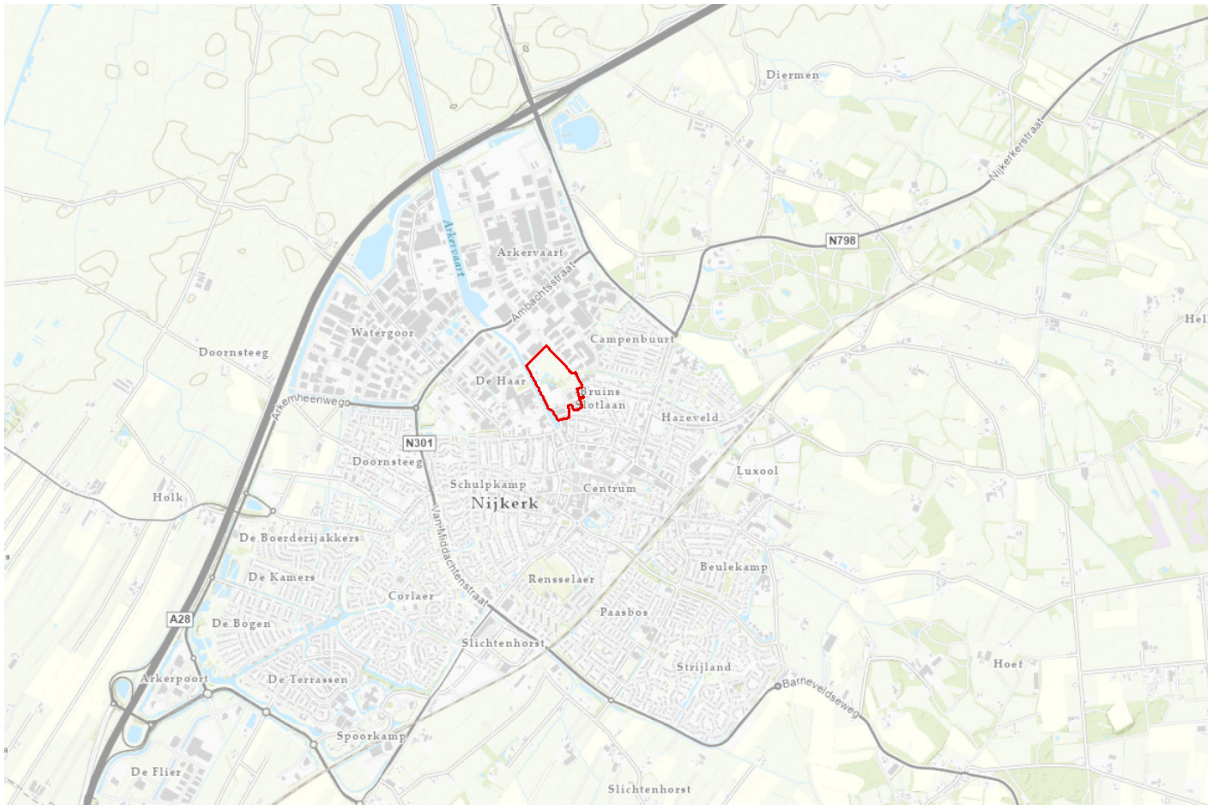


Overzicht deelgebieden bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt vlak tegen de binnenstad van Nijkerk aan. De locatie betreft een deel van het huidige bedrijventerrein langs de Arkervaart. Het plangebied vormt de overgang van de centraal gelegen binnenstad en het bedrijventerrein ten noorden daarvan. Het plangebied ligt op circa 7 minuten loopafstand van het centrum, 7 minuten fietsafstand van het station Nijkerk, 5 minuten rij afstand van de snelweg (A28) en 30 minuten rijdafstand naar de randmeren, die ten noorden van Nijkerk liggen.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven ten opzichte van Nijkerk en de ligging de directe omgeving.



Figuur 1. Plangebied in Nijkerk



Figuur 2. Overzicht van het plangebied in de omgeving

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen van kracht.

- Bestemmingsplan Binnenstad 1999;
- Bestemmingsplan Nijkerk 1;
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein 1;
- Bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3;
- Bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 1;
- Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn;
- Gemeente Nijkerk 2022, veegplan.

Bestemmingsplan Binnenstad 1999 (vastgesteld 28 juni 2012)
Ter plaatse van het meest zuidelijke deel van het plangebied geldt voor het gemeentehuis de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Deze gronden zijn aangewezen voor sociale, maatschappelijke, medische, educatieve, culturele en/of religieuze doeleinden en de huisvesting van daartoe noodzakelijk personeel. De omliggende straten zijn aangeduid als 'openbaar erf', 'parkeerterrein', 'verkeersgebied' en 'water'.

Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn (vastgesteld 24 september 2020)
Dit bestemmingsplan biedt aanvullende kaders voor woonruimtes en voorgevelrooilijnen voor alle bestemmingsplannen in de gemeente Nijkerk. Het bestemmingsplan geeft op het moment geen specifieke beperkingen voor het plan. De regels van dit plan moeten echter worden verwerkt in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Nijkerk 1 (vastgesteld 28 juni 2012)
Dit bestemmingsplan geldt voor het overgrote deel van het plangebied. Ter plaatse gelden de bestemmingen bedrijventerrein, waar bedrijven tot categorie 3.1 zijn toegestaan. Ook zijn er enkele bedrijfsbestemmingen geregeld. Daarnaast gelden er een maatschappelijke bestemming en een gemengde bestemming. De burgerwoningen ter plaatse zijn aangemerkt met een woonbestemming. In het plangebied bevindt zicht een insteekhaven. Deze is voorzien van de bestemming water. Het hele plangebied is voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 3. Kaart van de huidige enkelbestemmingen

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- verbeelding
- planregels
- toelichting

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. De verbeelding geeft de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aan. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op het actualiseren van de bestaande geldende situatie met een flexibele planregeling. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (RO-Standaarden).

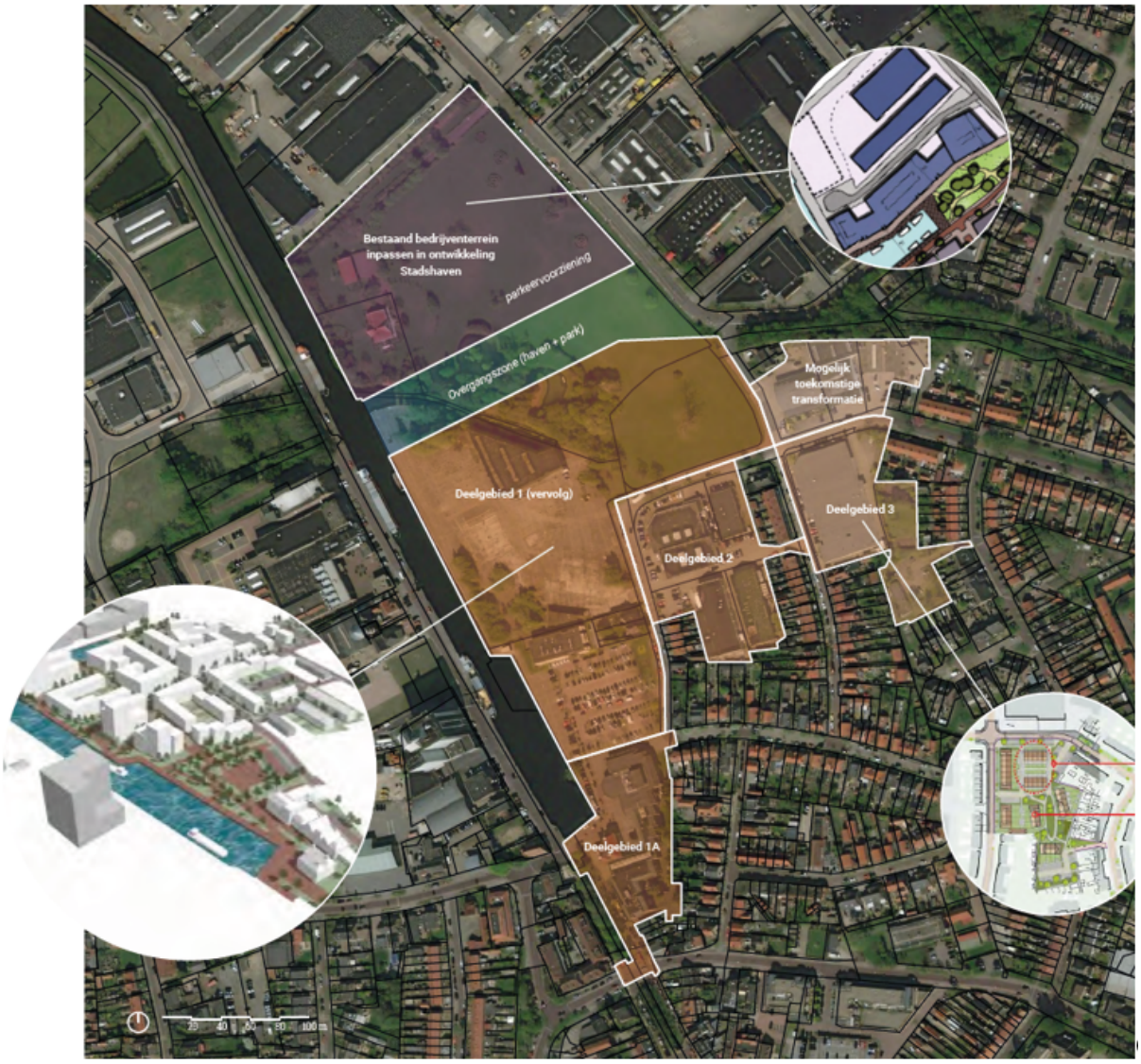
Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft het huidige beleid. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk komen aspecten als: milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de opzet van het plan en de wijze van

bestemmen. Het laatste hoofdstuk, Hoofdstuk 6, is gereserveerd voor de resultaten van de procedure en de haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de ruimtelijke situatie

2.1 Overzicht deelontwikkelingen

De omgeving van de Havenkom ontwikkelt zich tot de nieuwe stadshaven van Nijkerk. Een plek waar eigentijds wonen en werken, ruimte voor recreatie en aantrekkelijke stedelijke vergroening samenkomen. Het gebied dat wordt herontwikkeld, valt in verschillende deelontwikkelingen uiteen.



Deelontwikkelingen

Deelgebied Stadshaven 1a (ca. 0,8 ha.)
Dit betreft de stadhuislocatie, een onderdeel van de stadshaven waarvoor reeds een bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2022. Op deze locatie zijn ongeveer 30 woningen voorzien.

Deelgebieden 1 en 2 en overgangszone (ca. 5,8 ha.)
Deze gebieden vormen het kerngebied van het voorliggende bestemmingsplan. In deze twee delen zijn

ongeveer 570 woningen voorzien. De overgangszone zorgt voor een goede aansluiting op de bedrijvigheid ten noorden van het plangebied en bestaat uit de nieuwe stadshaven en een parkgebied.

Deelgebied 3 (ca. 0,8 ha.)
Op deze locatie van de voormalige Meubel en Tapijthal biedt het initiatief 'Bentinck' ruimte aan ongeveer 45 woningen. Hiervoor is een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan is op 22 juni 2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

Toekomstige transformatie (ca. 0,6 ha.)
Voor de locatie van de huidige bedrijven Boterenbrood en Brouwer is een toekomstige transformatie naar woningbouw goed denkbaar. Deze ontwikkeling dient nog verder uitgewerkt te worden en valt buiten het voorliggende bestemmingsplan.

Bestaand bedrijventerrein en parkeren (ca. 2,9 ha.)
Ten noorden van het plangebied blijft ruimte voor bedrijven. De bedrijvigheid op deze locatie vormt een geleidelijke overgang van het bedrijventerrein (hoge milieucategorie) naar een zone langs de nieuwe haven tegenover de woningbouw (lage milieucategorie). Ook een parkeervoorziening ten behoeve van de woningen krijgt hier een plek.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft dus de deelgebieden 1 en 2, de overgangszone (passantenhaven) en het bedrijvengedeelte (incl. parkeren) ten noorden van de passantenhaven.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt op korte afstand van alle openbare functies in de binnenstad van Nijkerk. Het plangebied ligt ten noorden van het gemeentehuis en ten zuiden van het bedrijventerrein rondom de Arkervaart. In het zuidelijk deel van het plangebied is de parkeerplaats van het stadhuis aanwezig. Ten noorden en noordoosten van deze parkeerplaats bevinden zich enkele bedrijven. Aan het oosten van het plangebied bevinden zich enkele burgerwoningen. Ten noorden van de bedrijven in het plangebied bevindt zich een groot groen, onbebouwd perceel. Op de westzijde van dit groene perceel bevinden zich twee burgerwoningen.

Op onderstaande afbeeldingen zijn enkele beelden van het plangebied weergegeven.



Parkeerterrein gemeentehuis (bron: maps.google.nl)



Bedrijven in het plangebied (bron: maps.google.nl)



Groenperceel met woning aan noordzijde plangebied (bron: maps.google.nl)

2.3 Planbeschrijving stedelijk woongebied

De nieuwe stadshaven van Nijkerk

De omgeving van de Havenkom ontwikkelt zich tot de nieuwe stadshaven van Nijkerk. Een plek waar eigentijds (hoog)stedelijk wonen en werken, ruimte voor recreatie en aantrekkelijke stedelijke vergroening samenkomen. Met de ontwikkeling van de stadshaven en omgeving biedt Nijkerk ruimte aan groen stedelijk wonen, in de nabijheid van voorzieningen, met ruimte voor recreatie. Hoe dit wordt vormgegeven is vastgelegd in de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk (juni 2023 vastgesteld door de gemeenteraad). Dit document is te vinden in Bijlage 1. Ten noorden van de nog te aan te leggen passantenhaven, wordt een parkeerhub gerealiseerd en wordt er in beperkte mate ruimte geboden voor nieuwe bedrijvigheid.

Haven

Nijkerk is in de Middeleeuwen ontstaan aan de Brede Beek. De Arkervaart, eindigend in de Havenkom, is van oudsher een belangrijke economische verbinding voor Nijkerk. Aan beide zijden van de Havenkom ontstaat al in de tweede helft van de 19e eeuw veel bedrijvigheid. Kenmerkende bouwwerken uit de

periode 1850 - 1930 zijn met name aan de westzijde nog volop zichtbaar, zoals de watertoren en voormalige cacaofabriek De Havenaer. De nog aanwezig historische bebouwing en gebiedseigen elementen dragen sterk bij aan de identiteit van de plek. De bouwwerken zijn oriëntatiepunten in de structuur van de nieuwe ontwikkeling.

De havenzone is de zone langs het water van de Arkervaart. Met de introductie van nieuwe, aantrekkelijke openbare ruimtes aan het water, ontstaat ruimte voor watergebonden activiteiten nabij de binnenstad en voor evenementen die een relatie met het water vragen. Ook kan als onderdeel van de toe te voegen voorzieningen horeca aan het water een aanvulling op de binnenstad zijn. Hierdoor wordt de verbinding tussen de nieuwe haven en de binnenstad versterkt. Naast de waterverbinding, is het plangebied een mogelijke uitvalsbasis voor fiets- en wandelroutes.

In de huidige situatie is een inham aanwezig waarin het water uit de Arkervaart het gebied in stroomt. Deze inham wordt gedempt. Daar in de plaats komt een nieuwe passantenhaven. Met de realisatie van deze nieuwe passantenhaven is het centrum van Nijkerk beter bereikbaar voor toerisme vanaf het water, zoals recreanten op de randmeren. Het per boot verkennen van de omgeving wordt aantrekkelijker en makkelijker. Het verhuren van sloepen en kano's voor een dagtocht vanuit de stadshaven is goed denkbaar. Voor de passantenhaven zijn goede voorzieningen gewenst. In de plinten rondom de passantenhaven wordt ruimte hiervoor mogelijk gemaakt.



Referentie uit Muiden, de Krijgsman



Referentie uit Woerden, Defensie-eiland

Stad

Het woonmilieu in Stadhaven Nijkerk zal (hoog)stedelijk zijn en vormt als zodanig een toevoeging op de reeds in Nijkerk voorkomende woonmilieus.

Door de bestaande Raadhuisstraat, Ardeschstraat en Bruins Slotlaan door te trekken, ontstaan een heldere structuur waarbij de nieuwe woonbuurt bestaat uit vier woonblokken. De Bruins Slotlaan en de nieuwe straat en de kade kijken uit op het beeldbepalende erfgoed van de historische watertoren en De Havenaer. In de verlenging van de Bruins Slotlaan wordt ook de groene kwaliteit van de bestaande straat doorgezet in het plangebied. Het parkeren wordt binnen de bouwblokken, in de straten en in een parkeervoorziening (parkeerhub) ondergebracht. In het gebied ten westen van de Ardeschstraat zijn geen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte zodat daar ruimte ontstaat voor een groene parkachtige inrichting.

Om een abrupte overgang tussen de nieuwe ontwikkeling van Stadshaven en de bestaande omliggende wijken te voorkomen is gekozen voor een geleidelijke overgang tussen deze woonmilieus. In de overgang naar de bestaande wijken wordt een stedelijk woonmilieu gecreëerd. Deze woningen zijn

grondgebonden en sluit qua typologie, uitstraling en gebouwhoogte aan op dat van bestaande omliggende wijken.

Langs de Arkervaart en langs de noordzijde van het gebied grenzend aan de stadshaven en groenvoorziening (in aansluiting op de groenzone van de voormalige Havenspoorlijn) wordt een hoogstedelijk gemengd woonmilieu gerealiseerd. Hier is voornamelijk sprake van gestapelde bouw en afgewisseld met grondgebonden woningen. De schaal en maat van de voormalige industriële bebouwing wordt aangehouden, waardoor de bebouwing hier tot maximaal 14 bouwlagen mag reiken.

De uitstraling van deze delen van Stadshaven krijgen een meer industriële uitstraling welke tevens een verbinding legt naar het industriële verleden van de gebieden langs Arkervaart. Omdat deze hoogbouw plaatsvindt rondom Arkervaart, en de noordelijk gelegen stadshaven en parkstrook, worden hier ook voorzieningen geplaatst die aanvullend en ondersteunend aan de haven zijn.



Referentie uit Utrecht, Veemarkt



Referentie uit Muiden, Schoutenwerf

Openbare ruimte: park en straten

Stadshaven heeft een zonering waarbij het gebied ten oosten van de (verlengde) Ardeschstraat aansluiting zoekt bij het karakter van de straten van de bestaande woonwijken waar het op aansluit en aan grenst. De indeling van de straten volgt de bestaande indeling en inrichting van de straten.

Voor het gebied ten westen van de Ardeschstraat, alsmede de openbare ruimte rond Stadshaven en parkstrook geldt dat hier de realisatie van een parkachtige inrichting het doel is. Voor deze openbare ruimte is groen de basis en wordt verharding slechts daar toegevoegd waar dat om praktische redenen noodzakelijk is.

De kade langs de Arkervaart vormt de verbinding tussen de passantenhaven en de binnenstad en wordt ingericht op verblijven en ontmoeten. De groene parkachtige inrichting draagt daarnaast ook nog eens bij aan het tegengaan van hittestress en levert ook een bijdrage in de afwikkeling van de waterhuishouding van Stadshaven.

Bij de inrichting van de openbare ruimte en de realisatie van de gebouwen zal aandacht gegeven worden aan het bereiken van zoveel als mogelijk natuurinclusiviteit en biodiversiteit (hiermee wordt tevens aangesloten op het Groenbeleidsen beheersplan van de gemeente Nijkerk). Voorbeelden van maatregelen die nu zijn bepaald, zijn o.a. ruimte voor wateropvang in het gebied, onder de bestrating en in wadi's. Parkeerplaatsen kunnen deels worden uitgevoerd in open bestrating.

Andere ambities zijn het zoveel mogelijk toepassen van circulaire materialen voor de verharding en straatmeubilair, en het toepassen van groene gevels en daken als bijdrage bij klimaatadaptatie en het realiseren van een prettig verblijfs- en leefklimaat.

In de openbare ruimte van Stadshaven krijgt langzaam verkeer veel aandacht en dus ook ruimte. Bij het parkachtige karakter van het ten westen van de Ardeschstraat gelegen gebied hoort vanzelfsprekend een bescheiden rol voor de auto waardoor dit deel van het gebied optimaal aangehaakt kan worden bij de bestaande fietsstructuur.

De open ruimte binnen de stedelijke bouwblokken worden ook zo groen mogelijk ingericht. De binnenruimten zijn gelegen boven de parkeervoorzieningen en hebben een semi-openbaar karakter en zijn dus ook door niet bewoners (binnen een specifiek tijdvak) toegankelijk. Deze binnenruimten zijn daarnaast en bovenal ook voor en door de bewoners van de appartementen en woningen rondom deze ruimte gebruiken. Het vormt dan ook een gelijkwaardige leefruimte als die van een woonstraat of -erf.

De binnenruimtes hebben één of meerdere voldoende brede doorgangen naar het aanliggende openbaar gebied. De breedte is van belang om zo ook een goede visuele relatie met de omgeving buiten het bouwblok tot stand te brengen. De trappen en hellingbanen tot de binnenruimte zijn dan ook voldoende flauw om zowel de visuele als fysieke verbinding voldoende comfortabel en aantrekkelijk te overbruggen. Doelstelling is ook dat de plaatsing van de doorgangen een logisch en afleesbaar is waardoor er een informele koppeling tussen de binnenruimtes van de verschillende binnenruimtes tot stand wordt gebracht.



Referentie uit Amsterdam, Funen



Referentie uit Almere, Regenboogbuurt

Duurzaamheid

In bijlage 5 bij de gebiedsvisie van de Stadshaven is een uitgebreide duurzaamheidsparagraaf uitgewerkt. Deze is ook als Bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen. In dit document worden vijf thema's uitgevoerd door middel van het toepassen van verschillende bouwstenen:

1. klimaatadaptatie en biodiversiteit;
2. duurzame energie;
3. circulaire ontwikkeling;
4. duurzame mobiliteit;
5. gezondheid.

Stadshaven Nijkerk, fase 2 wordt in circa 10 jaar gerealiseerd en de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel. Om die reden is ervoor gekozen om in de duurzaamheidsvisie vooral ambities te beschrijven en geen concrete maatregelen voor te schrijven. Wanneer een bepaald deelgebied van Stadshaven verder wordt uitgewerkt, zullen concrete maatregelen worden voorgeschreven die in lijn zijn met de vastgelegde ambitie in de duurzaamheidsvisie.

Klimaatadaptatie

Aangezien de provinciale omgevingsverordening eisen stelt aan het aandacht besteden aan klimaatadaptatie wordt hierover het volgende opgemerkt:

Stadshaven Nijkerk krijgt een (hoog) stedelijk woonmilieu. Hittestress is een belangrijk thema en moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Dat doen we door het creëren van groene gevels, schaduwrijke plekken en voorzieningen nabij het water. De openbare ruimte wordt zo groen als mogelijk ingericht; groen waar kan en (half-)verharding waar het moet. Hemelwater van gebouwen en bestrating wordt opgevangen in wadi's of onder straten en parkeerplaatsen.

Beeldkwaliteit
De gebiedsvisie bevat voor het gedeelte ten zuiden van de passantenhaven ook een paragraaf over beeldkwaliteit. Hierin zijn richtlijnen opgenomen voor onder andere maat en schaal van de bebouwing, materiaalgebruik, balkons en dergelijke.

Dit is compacter en concreter gemaakt en uitgebreid met het gedeelte ten noorden van de passantenhaven. Het betreffende Beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor de beoordeling van bouwplannen voor het nog in te richten kwaliteitsteam. Hiervoor zal een afzonderlijk besluit aan de gemeenteraad worden gevraagd. Tevens is het beeldkwaliteitsplan juridisch geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Bezonningsstudie

Omdat er sprake is van veel hoogbouw in het nieuw te ontwikkelen woongebied is onderzocht of er sprake kan zijn van voldoende zon op de gevels en of er geen sprake is van onevenredig veel schaduwwerking. Dit is uitgewerkt in een Bezonningsstudie, die als Bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen. Daaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de TNO normen op dit gebied.

2.4 Planbeschrijving gebied ten noorden van de passantenhaven

Ten noorden van de passantenhaven wordt een parkeerhub gerealiseerd en wordt een gedeelte ontwikkeld als bedrijventerrein.

Parkeerhub als onderdeel van de Stadshaven
Ten oosten van de kleinschalige bedrijvigheid komt een parkeerhub waar bewoners en bezoekers van de Stadshaven gebruik van zullen maken. Het uitgangspunt is om de parkeerhub een herkenbare entree te geven aan de zijde van de parkzone/passantenhaven. Hierdoor krijgt de parkeerhub een duidelijk adres aan deze parkzone/passantenhaven en is de voorziening onderdeel van de Stadshaven.



Parkeervoorziening op maaiveld in combinatie met duurzame eigenschappen

Het is een kans om de parkeerhub te combineren met publieke functies waardoor de voorziening een meerwaarde oplevert dan enkel een parkeerfunctie. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een combinatie met een pick-up point voor pakketten of bijvoorbeeld een verhuurlocatie van fietsen. Op deze wijze wordt de parkeerhub een bestemming dat een aanvulling is voor het gebied waarbij tevens wordt bijgedragen aan de sociale veiligheid van de voorziening.

Bestemmingsregeling hierop nog aanvullen??

Kleinschalige bedrijven aan de haven

Direct ten noorden van de passantenhaven is ruimte voor lichte bedrijvigheid die qua activiteiten inpasbaar zijn nabij de nieuwe woningbouw. De uitstraling van de kleinschalige bedrijfsbebouwing is industrieel, zodat de bedrijfsbebouwing zich op passende wijze verhoudt tot de identiteit van de gebiedsontwikkeling. Het uitgangspunt voor de kleinschalige bedrijfsbebouwing is dat deze gecombineerd worden met een aantal publieke functies, passend bij havenfunctie/waterrecreatie.





Grootschalige bedrijvigheid aan de noordrand

Aan de noordrand van het plangebied is er ruimte voor meer grootschalige bedrijven, aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein. Hier is ruimte opgenomen voor Tankbouw Van Rootselaar om bedrijfshallen te bouwen, aansluitend bij de bestaande bedrijfsactiviteiten van het bedrijf.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en vier prioriteiten
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Afwegingsprincipes
De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze 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.

Uitvoering
De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda vindt u onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Planspecifiek en conclusie
De NOVI doet geen uitspraken over dit initiatief of het plangebied. Wel ziet het Rijk in hoe groot de vraag naar woningen is tegenwoordig. Het is in het belang van het Rijk dat deze ontwikkeling op deze locatie plaatsvindt. Dit bevestigt het Rijk door het verlenen van een subsidie van 4,16 miljoen. Het initiatief is in

lijn met de NOVI en de belangen van het Rijk.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Planspecifiek en conclusie
Het realiseren van woningen in de binnenstad van Nijkerk valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief wordt geen nationaal belang geschaad. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.1.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’ toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 Bro lid 2 vastgelegd en luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied

wordt voorzien.

Stedelijke ontwikkeling
In de eerste instantie dient de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In jurisprudentie wordt aangegeven dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit initiatief voorziet in de realisatie van naar schatting 550 woningen. Het aantal woningen overschrijdt het woningaantal vanaf 12 woningen ruimschoots. Om deze reden moet een verdere toetsing aan de ladder plaatsvinden.

Nieuwe ontwikkeling
De tweede vraag die beantwoord dient te worden is of de stedelijke ontwikkeling nieuw is. Daarbij is het belangrijkste criterium of er al dan niet meer bebouwing wordt aangelegd dan tevoren aanwezig was.

Dit initiatief voorziet in de sloop van bebouwing. Er worden echter nieuwe woningen en daarmee dus nieuwe bebouwing teruggebouwd. De nieuwe bebouwing heeft een groter oppervlakte aan de bestaande bebouwing. In de bestaande situatie is er op de locatie sprake van een bedrijventerrein. Deze bestemming zal veranderd worden naar wonen. Er is dus sprake van een nieuwe ontwikkeling. Om deze reden is een verdere toetsing aan de ladder noodzakelijk.

Behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
De derde vraag is erop gericht de behoefte aan de ontwikkeling aan te tonen. Op het moment is er binnen de gemeente Nijkerk een grote woningbehoefte. Deze behoefte wordt in de verschillende bestuursniveaus in het beleid vertaald. De gemeentelijke woningbehoefte wordt besprokenin paragraaf 3.3.2. Concluderend kan er gesteld worden dat er een behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied
Als laatste moet de vraag beantwoord worden of de locatie zich binnen het bestaand stedelijk gebied bevindt. Dit is bij dit initiatief het geval. Het initiatief ligt binnen het stedelijk gebied van de kern Nijkerk en ligt vlak tegen de binnenstad aan. Het initiatief bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de bouw van de behoeftige woningen is een locatie gekozen die dicht tegen de binnenstad aan ligt, waardoor er een hoogstedelijke woningdichtheid gerealiseerd kan worden. In de huidige situatie is de locatie grotendeels onbebouwd en ongebruikt. De ontwikkeling van de locatie zorgt daarmee voor verdichting en ruimte voor kwaliteitsverbetering van Nijkerk.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is aangetoond dat er behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling. De ontwikkeling wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Concluderend kan er gesteld worden dat de ontwikkeling van Stadshaven voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via co-creatie tot stand gekomen.

Op 8 juli 2015 is de Omgevingsvisie geactualiseerd. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht.

Op 28 juni 2017 hebben Provinciale Staten het laatste actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze actualisatie die betrekking heeft op onderwerpen (regionale afspraken bedrijventerreinen / ontgassen binnenvaart) die niet relevant zijn voor het onderhavige plangebied.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Planspecifiek en conclusie
In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. Dit initiatief is reeds getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in paragraaf 3.1.3.

Geconcludeerd is dat er aan de ladder wordt voldaan. Het initiatief is voor het overige niet strijdig met de Omgevingsvisie van Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De Omgevingsverordening Gelderland is op 18 oktober 2014 in werking getreden. Op 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld. Zo wordt er onder meer een paragraaf 'natuur' toegevoegd waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van soorten, de faunabeheereenheid, wildbeheereenheden, faunabeheerplannen, houtopstanden en beweiden en bemesten.

De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

Planspecifiek en conclusie
In artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

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

De woningen welke binnen dit initiatief gerealiseerd worden maken onderdeel uit van deze 11.600 woningen. Het initiatief past daarmee binnen de Gelderse Omgevingsverordening.

Voor het overige zijn er geen zoneringen in de provinciale Omgevingsverordening die van invloed zijn op dit bestemmingsplan.

Woonvisie Gelderland
Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de ‘Woonvisie Gelderland’ opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel, deel b getiteld ‘Anders wonen in de regio’, is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen en is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Het KWP is in formele zin een streekplanuitwerking.

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt ‘De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd’. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning gebouwd wordt. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Niet alleen wordt aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. De provincie Gelderland is hierbij verdeeld in zes regio’s. Het plangebied valt onder de regio de Vallei.

De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de

Primos2019 . 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 m.b.t. 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 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.

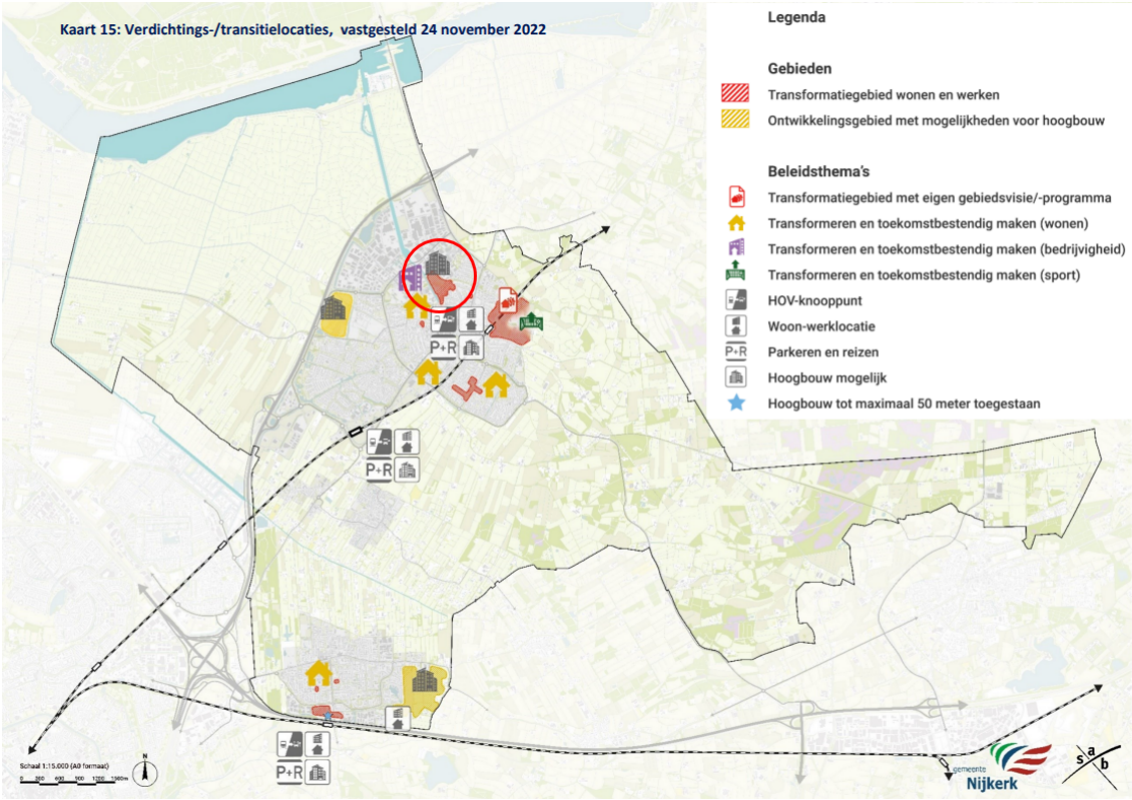
Planspecifiek en conclusie
De Provincie ziet de noodzaak voor de beoogde ontwikkeling. De woningnood is groot. Vanuit het Rijk is daarom in 2021 een subsidie van 4,16 miljoen gegeven voor de ontwikkeling van de woningbouw in de Stadshaven Nijkerk. De provincie draagt ook 0,64 miljoen bij. Dit plan voorziet in de realisatie van circa 550 woningen in Nijkerk. Deze woningen dragen bij aan de 35.000 woningen die in Gelderland moeten worden toegevoegd. Het initiatief is daarmee in lijn met de woonvisie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040

De gemeente Nijkerk heeft op 24 november 2022 de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' vastgesteld. De omgevingsvisie is de opvolger van de 'Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken uit 2011. Het doel van de Omgevingsvisie is de geldende structuurvisie uit 2011 te actualiseren met als oogmerk te beschikken over een heldere strategische visie op de fysieke leefomgeving voor het grondgebied van Nijkerk tot 2040. Daarbij beperkt de gemeente zich in deze eerste Omgevingsvisie tot de zes thema's duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en landelijk gebied.

- een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied;
- de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid



Verdichtings-/transitielocaties

Planspecifiek

In de omgevingsvisie van de gemeente Nijkerk wordt het plangebied aangeduid als transformatiegebied wonen en werken. De gemeente zet in op het bouwen van woningen, bedrijven en voorzieningen in de kernen. Verdichten en transformeren zijn hierbij kernbegrippen. Gezien de ambities van de gemeente is uitbreiding niet te vermijden. Het standpunt daarin is dat er sprake moet zijn van een weloverwogen verhouding tussen verdichten/transitie enerzijds en anderzijds uitbreiden.

In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan de ruimte te zien voor hoogbouw. Niet alleen locaties waar verdichting ruimte biedt voor woningbouw is hoogbouw geschikt, ook nieuwe uitbreidingslocaties komen in aanmerking. Hoogbouw biedt de gemeente de mogelijkheden voor meervoudig ruimte-gebruik. Bedrijven en maatschappelijke functies bop de begane grond met woningen op de verdiepingen. Het stapelen van functies betekend dat er meer hogere bebouwing ontstaat. Hoogbouw draagt bij aan de ambitie om meer woningen te bouwen, waar sprake is van schaarste in de (openbare) ruimte. Bij de keuze voor hoogbouw maakt de gemeente onderscheid binnen de afzonderlijke kernen Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen. In Nijkerk en Hoevelaken wordt er gesproken van hoogbouw bij gebouwen hoger dan 20 meter. In Nijkerkerveen betreft het 14 meter.

Er is in de gemeente vooral veel behoefte aan woningen voor starters, ouderen en huishoudens met een laag- of middeninkomen. Kansen worden vooral gezien in (centrum)stedelijke woonmilieus, waar Stadshaven Nijkerk onderdeel van is. Deze woonmilieus sluiten goed aan bij de behoefte van starters op de woningmarkt, maar ook van ouderen vanwege de inzet op levensloopbestendige woningen. In de planontwikkeling gaat de aandacht van de gemeente uit nar de woonomgeving (openbare ruimte) om elkaar te kunnen ontmoeten, en om te kunnen bewegen en spelen.

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat er al enige tijd ambitie is om van het plangebied Stadshaven een transformatie in gang te zetten die het gebied in een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied te maken. Met de vernieuwing beoogt de gemeente de bestaande woningvoorraad aan te vullen en het centrum van Nijkerk te versterken. In 2023 is/wordt gestart met de ontwikkeling van woningen op de locatie van het huidige stadhuis. Hiermee wordt een start gemaakt met de transformatie van en.

Met de groei van de bevolking neemt de behoefte aan voorzieningen voor kunst en cultuur steeds meer toe. Het ontwikkelingen van deze voorzieningen is een zaak voor de markt. De gemeente is zich ervan bewust dat de behoefte toeneemt en ondersteunt daarom initiatieven en zullen deze planologische faciliteren. Hierbij wordt in het bijzonder gedacht aan de omgeving van Stadshaven.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is een concrete invulling van het gemeentelijk beleid. Het plan is niet in strijd met de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie Nijkerk 2020+

De Woonvisie 2020+ geeft richting aan de woningbouw in de komende jaren. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren flink toegenomen. In de Woonvisie 2020+ wordt ingezet op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. Het is de bedoeling dat er meer woningen in het sociale en middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet. Dit zijn onder andere een verordening doelgroepen woningbouw en een verordening differentiatie woningbouw. De verordening differentiatie woningbouw geeft minimale percentages voor een aantal woningcategorieën bij nieuwbouw. Het gaat om ten minste 35% sociale huur- en koopwoningen, ten minste 10% lage middeldure huur- en koopwoningen en ten minste 15% hoge middeldure huur- en koopwoningen. De verordening doelgroepen woningbouw geeft de maximale huur- en koopprijsgrenzen voor de verschillende categorieën weer. Daarnaast moet ten minste 10% van de woningen geschikt zijn voor senioren. Overigens is in de woondeals het streven vastgelegd om bij nieuwbouw 2/3 deel in het betaalbare segment te realiseren. Voor Stadshaven geldt echter nog de hierboven genoemde verdeling over de diverse woning categorieën.

Gezien de focus op woningen voor senioren en starters voldoet het woonprogramma van Stadshaven, fase 2, aan de uitgangspunten van de woonvisie. Tevens voldoet het woonprogramma aan de genoemde woningbouwdifferentiatie.

Woningbehoefte
Bevolkings- en huishoudensprognose provincie Gelderland 2022
Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley. Vergeleken met de vorige Gelderse prognose uit 2019 komt de groei van de Gelderse bevolking en huishoudens hoger uit. Het aantal huishoudens in Gelderland neemt de komende jaren toe. Dat komt door de gezinsverdunning – er komen meer kleinere huishoudens – en de trendmatige migratie naar de provincie. Er lijkt sprake van een toegenomen vertrek uit de grote steden in de Randstad en een toegenomen stroom naar verder weg, waarbij een aantal Gelderse regio's zich steeds meer ontwikkelen als uitlopers van de Randstad naar het oosten (zgn. 'olievlekwerking'). De invloed van de Randstad is het grootst in de Foodvalley en Rivierenland. Volgens de prognose 2022 neemt het aantal inwoners in Gelderland toe van ongeveer 2.110.500 begin 2022 naar 2.319.100 in 2040 (+9,9%). Dit betekent dat de Gelderse bevolking in de komende 18 jaren met bijna 209.000 personen groeit volgens de trendvariant. Het aantal huishoudens neemt in dezelfde periode met ongeveer 122.500 toe (+12,9%) en komt naar verwachting uit op bijna 1.071.000 huishoudens in 2040.

Woningtekort
Het (statistisch) woningtekort in Gelderland bedraagt in 2022 4,3% (40.300 woningen). Het tekort is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens, hun woonsituatie en de woningvoorraad. Zo wordt

onder meer gekeken naar cijfers over het aantal huishoudens van 25 jaar of ouder die (ongewenst) in een onzelfstandige woning wonen. In de regio's Foodvalley, GMR en Rivierenland ligt het tekort hoger dan het Gelderse gemiddelde (ca. 5,5%).

Woningbehoefte
Een hogere prognose betekent ook een hogere woningbehoefte ten opzichte van de vorige prognose. Bij het bepalen van de woningbehoefte wordt gekeken naar de huishoudensontwikkeling en het woningtekort. Op basis van de trendvariant wordt een woningbehoefte voor Gelderland van ongeveer 107.000 woningen afgeleid (waarbij het tekort tot 2% wordt ingelopen) tot en met 2030. Voor de regio Foodvalley is dat ruim 20.000 woningen.

Gemaakte afspraken
De Regio Foodvalley werkt sinds 2014 via de regionale woonagenda actief samen op het gebied van wonen. In navolging op de Regionale Woonagenda 2.0 is het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021 - 2024 opgesteld. Het actieprogramma vormt het uitgangspunt voor de verdere samenwerking op het gebied van wonen en realisatie van de grote woonopgave van de acht regiogemeenten. De behoefte aan het verder afstemmen van de woningbouwopgave is groot, gezien de dynamiek en ontwikkelingen op de woningmarkt. Het actieprogramma geeft het collectief gedragen perspectief op de woningmarkt in de Regio Foodvalley.

Vanwege de grote en oplopende woningtekorten heeft het Rijk weer de regie op volkshuisvesting opgepakt en ook een flinke ambitie neergelegd. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022) wordt de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 geambieerd. Streven is daarvan tweederde deel te realiseren binnen het betaalbare segment, waaronder 28% sociale huur door woningcorporaties. Om dit programma te realiseren heeft het Rijk afspraken gemaakt met de provincies. Vervolgens zijn via 'woondeals' met alle regio's in Nederland afspraken gemaakt om invulling te geven aan de nationale woningbouwopgave. De gemeente Nijkerk ligt in de provincie Gelderland en maakt onderdeel uit van de Regio FoodValley. Nijkerk is echter ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort. Dat komt niet alleen tot uiting door het gezamenlijke gevoerde verdeelsysteem voor sociale huurwoningen en afspraken die hierover met elkaar worden gemaakt, maar blijkt ook uit de cijfers van de verhuisbewegingen vanuit Amersfoort en omgeving. Vandaar dat Nijkerk participeert in twee woondeals: Woondeal regio Foodvalley 2022 - 2030 en Woondeal regio Amersfoort 2022 - 2030. De opgave van Nijkerk is voor beide woondeals dezelfde.

In de regionale woonagenda die uitgewerkt is in de Woondeal Regio Foodvalley 2022 - 2030 (maart 2023) gaat het om de realisatie van 25.383 woningen (inclusief de Utrechtse gemeenten) in de periode van 2022 tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 56% betaalbaar en inclusief ten minste 28% sociale huurwoningen. Dit is een optelling van zachte plannen, harde plannen en planambitie. De woningbouwambitie voor Nijkerk zoals opgenomen in de woondeal (3.857 woningen totaal t/m 2030) is fors hoger dan de jaarlijkse realisering van ca. 250 woningen waar de Woonvisie van uit gaat. Deze ambitie is alleen te realiseren als invulling wordt gegeven van de hiervoor noodzakelijke randvoorwaarden: bereikbaarheid, financiële tekorten, capaciteitstekorten, stikstof, netcongestie, voorzieningen en instrumentaria voor sociale woningbouw.

Tabel 1. Uitkomsten van de huishoudensprognose 2022 en afspraken uit de Woondeal regio Foodvalley.

2022 t/m 2030 (9 jaren)	Huishoudensgroei* (trendvariant)	Woningtekort (inlopen tot 2%)	Behoefte regionaal	Afspraken (bruto)
Barneveld	3.676			5.380
Ede	7.213			7.000
Nijkerk	2.836			3.857
Scherpenzeel	804			841
Wageningen	1.829			2.750
Foodvalley (Gelders)	16.358	6.216 (=5,4%)	20.284	19.828

Zowel in de Woondeal regio Foodvalley 2022 - 2030 als in de Woondeal regio Amersfoort 2022 - 2030 zijn bouwlocaties aangewezen als sleutelprojecten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Eén van deze sleutelprojecten is in Nijkerk het project Stadshaven.

Tenslotte werken regio Foodvalley en de Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen sinds 2019 samen met het Rijk en de provincies Gelderland en Utrecht aan een gezamenlijke strategie voor de verstedelijking van de regio in de periode tot 2040. Deze is uitgewerkt in het verstedelijkingsconcept 'Meer landschap, meer stad' (2021). In de verstedelijkingsstrategie wordt de ambitie voor de bouw van 100.000 woningen tot en met 2040 uiteengezet. In twee woondeals is de woningbouwopgave regionaal (voor Regio Foodvalley en voor de Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen) tot en met 2030 uitgewerkt. De regionale woondeals zijn de basis voor de regionale woningbouwprogrammering tot en met 2030.

Conclusie
De bouw van circa 570 woningen in Stadshaven is één van de plannen die noodzakelijk is om in de Nijkerkse woningbouwopgave van de komende jaren te kunnen voorzien. Het woningbouwprogramma past binnen de provinciale en regionale woningbehoefte en is vastgelegd in de woondeals van de regio Foodvalley en regio Amersfoort. Met een woningprogramma van ten minste 35% sociaal en 25% middelduur past het programma in de woondeals. Daarnaast is Stadshaven hierin opgenomen als een van de sleutelprojecten.

In de gebiedsvisie Stadshaven Nijkerk is vermeld dat specifiek voor kwetsbare doelgroepen met behoefte aan zorg of ondersteuning, ruimte is voor geclusterde woonvormen.

3.3.3 Duurzame ontwikkeling

De gemeente beschikt over een klimaatplan ‘Nijkerk naar CO2 – neutraliteit in 2035’. In dit plan staan verschillende activiteiten vermeld die zijn of in de komende jaren worden ondernomen.

De activiteiten zijn onderverdeeld in vier rubrieken:

- Nijkerk als klimaatbestendige gemeente;
- Nijkerk als leefbare gemeente;
- Nijkerk als duurzame gemeente;
- Nijkerk als verantwoordelijke gemeente.

Aan een gemeentelijk beleidsplan wordt gewerkt. Op regionaal, provinciaal en landelijk niveau zijn tevens diverse beleidsstukken in de maak.

Op het gebied van energiebesparing moeten er veel stappen worden gezet, dit betekent dat ook in de binnenstad van Nijkerk veel huizen geïsoleerd moeten worden. Dit is tevens een noodzakelijke stap

binnen de warmtetransitie: het vervangen van aardgas door duurzame warmtebronnen. De vraag hoe dit vorm te geven is uitgewerkt binnen de Warmtevisie, die eind 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Onderdeel van de ambitie om CO2-neutraal (2035) en uiteindelijk (2050) energieneutraal te worden, is dat op alle daken die hiervoor geschikt zijn, zonnepanelen geïnstalleerd zouden moeten worden.

Onderdeel van de uitvoering is het besluit dat de gemeenteraad op 22 februari 2018 heeft genomen om alle nieuwbouw in de gemeente Nijkerk aardgasloos en conform de per 2020 wettelijk verplichte eisen voor energiezuinig bouwen (BENG-eisen = bijna energie-neutraal gebouwd) te bouwen. Op basis van deze besluiten kunnen in anterieure overeenkomsten expliciete afspraken vastgelegd worden met (bouw)partijen. Dit beleid draagt bij aan een CO2-neutraal Nijkerk in 2035. Overigens geldt daarbij wel de kanttekening dat in bijzondere gevallen het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is om onderbouwd met technische en/of ruimtelijke argumenten van af te wijken. Bijvoorbeeld wanneer het om een (kleinere) complexe binnenstedelijke (herstructurerings)opgave gaat, zoals de inbreiding van twee of drie woningen in de binnenstad van Nijkerk.

Planspecifiek en conclusie
In bijlage 5 bij de gebiedsvisie van de Stadshaven is een uitgebreide duurzaamheidsparagraaf uitgewerkt. Deze is ook als Bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen. In dit document worden vijf thema's uitgevoerd door middel van het toepassen van verschillende bouwstenen:

1. klimaatadaptatie en biodiversiteit;
2. duurzame energie;
3. circulaire ontwikkeling;
4. duurzame mobiliteit;
5. gezondheid.

Stadshaven Nijkerk wordt in circa 10 jaar gerealiseerd en de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel. Om die reden is ervoor gekozen om in de duurzaamheidsvisie vooral ambities te beschrijven en geen concrete maatregelen voor te schrijven. Wanneer een bepaald deelgebied van Stadshaven verder wordt uitgewerkt, zullen concrete maatregelen worden voorgeschreven die in lijn zijn met de vastgelegde ambitie in de duurzaamheidsvisie.

Op deze wijze wordt bij de beoogde ontwikkeling rekening gehouden met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke ambities en het gemeentelijk beleid op dit thema.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Kader
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 uitgave "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.

Bij milieuzonering wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk/ rustig buitengebied en een gebied met functiemenging. Bij gebieden met functiemenging mag er qua richtafstanden één stap terug worden gedaan. Gevoelige functies mogen dichter bij gezoneerde functies liggen dan in een rustig gebied.

Onderstaand is het verband tussen de afstand en de milieucategorie voor een gemengd gebied weergegeven..

Tabel 2. richtafstandenlijst

milieucategorie	richtafstand gemengd gebied
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter

Situatie plangebied
In het plangebied worden in de toekomst verschillende functies gerealiseerd: zowel wonen als centrumfuncties zoals horeca en lichte bedrijvigheid. Daarnaast zijn er verschillende functies aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Op grond van deze functies is het plangebied niet aan te merken als een 'rustige woonwijk' waarbij functiescheiding moet plaatsvinden. Het gebied kan juist getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Er zijn in en in de nabijheid van het plangebied diverse functies aanwezig, zoals bedrijven, detailhandels- en horecabedrijven. Ook de ligging van het plangebied aan hoofdinstructuur is een argument voor het beschouwen van het plangebied als 'gemengd gebied'.

In de nabijheid van het plangebied is ABZ diervoeding gelegen. ABZ diervoeding is een bedrijf in milieucategorie 4.1 (SBI 1091.5) en heeft een richtafstand van 200 meter (geur 200 meter, stof 50 meter, geluid 200 meter, gevaar 30 meter). Omdat het plangebied als 'gemengd gebied' is te kenschetsen, betekent dit dat het toelaatbaar is om één afstandstap terug te schalen en kan gewerkt worden met een richtafstand van 100 meter. In hoeverre woningbouw op kortere afstand dan 100 meter toelaatbaar is, dient te blijken uit akoestisch onderzoek en geuronderzoek. Daartoe wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.5.

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

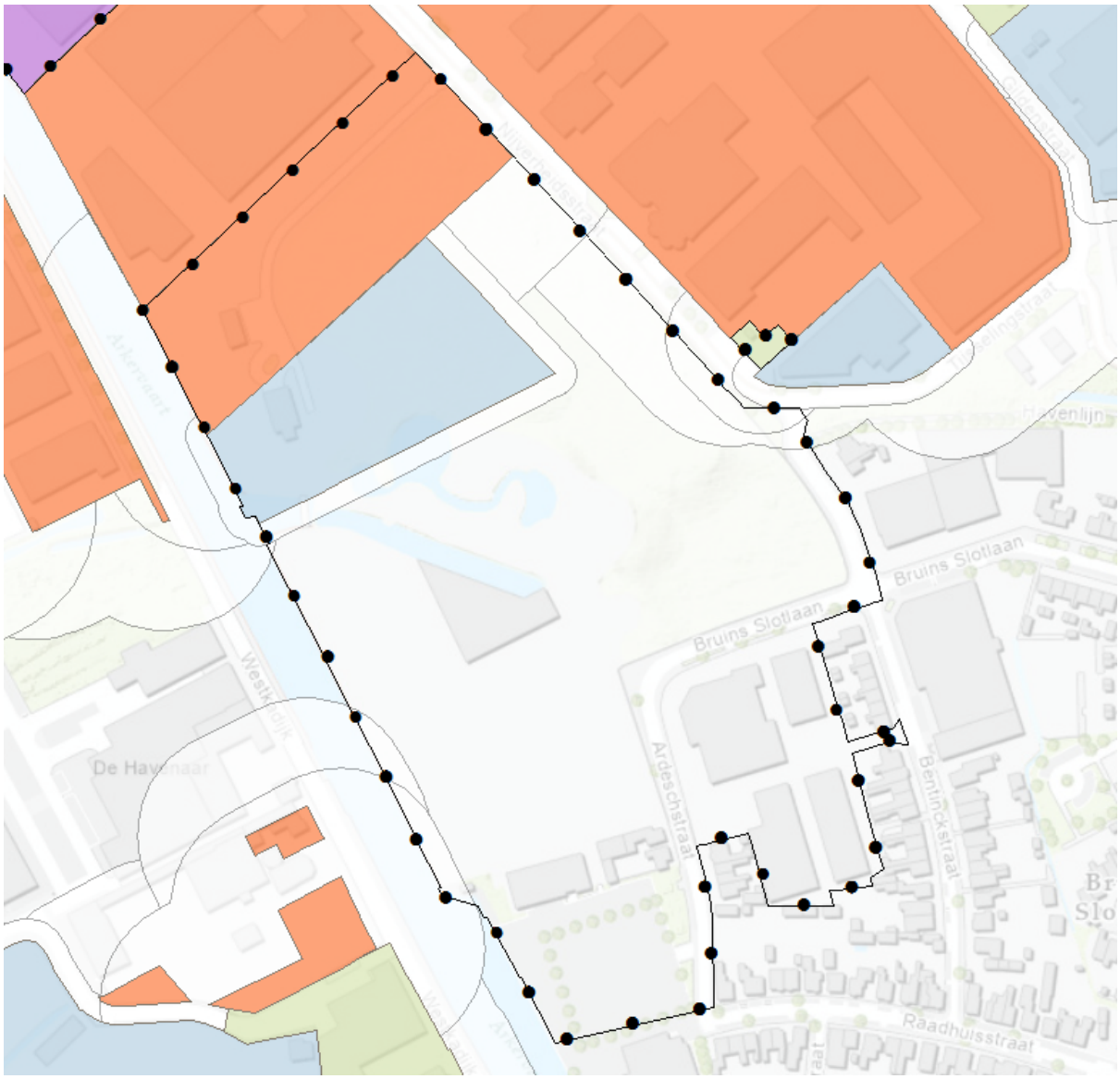
- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij

woningen en andere gevoelige functies.
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

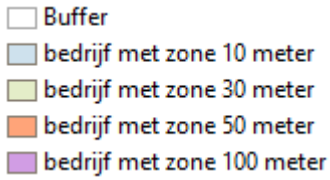
Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Onderzoek

In onderstaand kaartbeeld is in beeld gebracht welke afstanden in acht moeten worden genomen om te voldoen aan de richtafstanden van bedrijven en milieuzonering. De afstanden zijn gebaseerd op een gemengd gebied.



Milieuzoneringen



Figuur 5. Afstanden om te voldoen aan de richtafstanden van bedrijven en milieuzonering.

Het bestemmingsplan voldoet aan de richtafstanden volgens bedrijven en milieuzonering, mits:

- De milieuzone van de gronden ten zuidoosten van Nijverheidsstraat 7 worden omgezet van milieucategorie 3.2 naar 3.1. Dit betreft de toegangsweg tot een bedrijf aan de Gildenstraat. Deze afwaardering heeft geen gevolgen voor het betreffende bedrijf, aangezien de bedrijfsactiviteiten geen andere milieucategorie krijgen.
- Een ander klein stuk betreft een nutsvoorziening aan de Nijverheidsstraat. In de feitelijke situatie betreft dit geen bedrijf van milieucategorie 3.2. Ook hiervoor is de afwaardering dus niet bezwaarlijk.

Conclusie
Het onderdeel bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits aan de genoemde voorwaarde wordt voldaan. De benodigde afwaardering is in het voorliggende bestemmingsplan geregeld. Daar is het plan op dit onderdeel uitvoerbaar.

4.2 Verkeer en parkeren

Kader
In deze paragraaf wordt de toekomstige verkeers- en parkeersituatie beschreven.

Onderzoek verkeer
Ten behoeve van de transformatie van de Havenkom is er voor Stadshaven een verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is uitgewerkt welke maatregelen nodig zijn met betrekking tot verkeer en parkeren zodat de omgeving geen belemmering ondervindt van de ontwikkeling. Het onderzoek is als Bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Via de Nijverheidsstraat, Tijsselingstraat en Gildenstraat wordt de nieuwe bebouwing verbonden met de stedelijke hoofdstructuur van de N301 (Ambachtsstraat). De exacte uitwerking van deze verbinding volgt in een later stadium.

In de autonome situatie (zonder de ontwikkeling van stadshaven) is te zien dat alle wegvakken in en om het plangebied drukker worden. Met name op het Vetkamp en op het kruispunt N301 - Nijverheidsstraat ontstaan al knelpunten in de autonome situatie.

In het onderzoek is daarnaast een plansituatie met maatregelen berekend. Deze maatregelen betreffen:

- het omdraaien van de rijrichting op de Schimmelpenninckstraat;
- het knippen van de Raadhuisstraat / Ardeschstraat.

Door het omdraaien van de rijrichting op de Schimmelpenninckstraat verdwijnt de sluiproute, en samen met de knip op de Raadhuisstraat / Ardeschstraat ontstaat een eenrichtingsroute voor de buurt globaal omringd door Bruins Slotlaan, Vetkamp, Vrijheidslaan en Stadshaven. Op de Schimmelpenninckstraat, Bentinckstraat en Raadhuisstraat zijn afnames van de verkeersintensiteiten te zien. Op de Bagijnenstraat neemt de verkeersintensiteit toe, echter is dit gebiedseigen verkeer van de buurt. Deze bestuurders zijn bekend met de situatie.

Wel is te zien dat de N301 drukker wordt en hiermee moeilijker op te rijden is vanaf de zijwegen. Dit geldt ook vanaf de Gildenstraat, hoewel deze straat rustiger wordt. Om de afwikkeling op de kruispunten van de N301 met Nijverheidsstraat en Gildenstraat te verbeteren wordt geadviseerd een

eenrichtingscircuit te realiseren. Dit wordt in overleg met de provincie Gelderland (beheerder van de N301) opgepakt.

Door de maatregelen te realiseren en door Stadshaven gefaseerd te ontwikkelen is de toename van verkeer beheersbaar. In de omliggende woonstraten in de buurt komt geen grote extra verkeersbelasting als gevolg van deze ontwikkeling wanneer de maatregelen worden gerealiseerd. Wel dienen de knelpunten in de omgeving, zoals de aansluitingen op de N301 in de omgeving, gemonitord te worden. Op termijn zijn hiervoor maatregelen noodzakelijk. Hierover is de gemeente al met de provincie Gelderland in gesprek.

De ontwikkeling van Stadshaven Nijkerk heeft invloed op de verkeersgeneratie ter plaatse. De verkeersgeneratie voorziet niet in knelpunten in de omgeving.

Parkeren auto's
Als uitbreiding van het centrumgebied, nabij voorzieningen en openbaar vervoer en met bijbehorende stedelijke woonmilieus, volgt het plan de parkeernormen voor het centrum. Essentieel in de uitwerking van de verkeers- en parkeeroplossingen is dat de auto's, behorend bij de circa 570 woningen, de beleving van de openbare ruimte niet gaan domineren. In het Parkeeronderzoek is de benodigde parkeerbehoefte uitgewerkt.

In de bouwvlakken met een grotere dichtheid zal het parkeren daarom onder gebouwen en onder het binnenterrein worden opgelost. Dit maakt het tevens mogelijk om het meest stedelijke en langs het water gelegen gedeelte van de openbare ruimte autovrij uit te voeren. De openbare ruimte ten westen van de Ardeschstraat is alleen voor hulpdiensten en langzaam verkeer toegankelijk.

Het bezoekersparkeren dient makkelijk vindbaar te zijn en krijgt daarom een plek op straat en in een parkeervoorziening ten noorden van de insteekhaven. Deze parkeervoorziening kan tevens dienen als overloopvoorziening voor het centrum en de omliggende woonwijken. Het straatparkeren tussen de woonblokken wordt geconcentreerd in de straten in noord-zuidrichting, zodat het verlengde van de Bruins Slotlaan een groene kwaliteit kan krijgen.

De geconcentreerde parkeervoorzieningen en de ligging van het plangebied lenen zich goed voor deelautoconcepten en het realiseren van laadvoorzieningen. Uitgegaan wordt van één deelauto, die vijf reguliere auto's vervangt, op 50 huishoudens. Minimaal 5% van de parkeerplaatsen krijgt een laadvoorziening. Door de geconcentreerde parkeervoorzieningen kunnen toekomstige innovaties op het gebied van duurzame (deel)mobiliteit eenvoudig worden ingepast.

Fietsinfrastructuur
Het plangebied wordt optimaal aangehaakt bij de stedelijke fietsinfrastructuur. De Havenlijn speelt daarin een belangrijke rol als snelle, vrijliggende verbinding richting het station. De kade vanaf de passantenhaven tot aan de binnenstad is de verbindende route tussen Stadshaven en binnenstad en vormt binnen dit park een promenade met een kwalitatieve uitstraling passend bij het centrum van Nijkerk. Hier is ook ruimte voor een goede fietsverbinding. Via de Raadhuisstraat en Kolkstraat blijft voor fietsers en voetgangers een vlotte verbinding met het centrum bestaan.

Voor de recreatieve fietser zijn de routes in noordelijke richting (naar Arkemheen en randmeren) ook van belang. Deze zijn nog niet optimaal.

Bij een intensief gebruikt gebied dat aantrekkelijk is voor de fietser, zijn goede fietsparkeervoorzieningen noodzakelijk. In de openbare ruimte moet daarom plek worden gereserveerd voor fietsparkeren voor bezoekers, terwijl bewoners en werknemers in het gebied moeten kunnen reken op voldoende fietsparkeerruimte in de bouwblokken. Bij de uitwerking van bouwplannen vormt dit een aandachtspunt.

Conclusie
Voor de gevolgen van de aanleg van de Stadshaven op het gebied van verkeer en parkeren is voorzien in passende maatregelen.

4.3 Geluidhinder

Kader
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.

Rondom een bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein dient een geluidszone te worden vastgesteld als op dit bedrijventerrein zich bedrijven kunnen vestigen die in bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht worden gespecificeerd als bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. In de praktijk ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. In de Wet geluidhinder zijn dergelijke terreinen gedefinieerd als 'Industrieterrein'.

Het plangebied van dit bestemmingsplan grenst direct aan bedrijventerrein Arkervaart. Akoestisch onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting en zonering van dit bedrijventerrein.

Onderzoek industrielawaai
Ten westen en noorden van het plangebied ligt industrieterrein Arkervaart. Op dit terrein bevinden zich inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Rondom het terrein ligt conform artikel 40 van de Wet geluidhinder een zone. Het bedrijventerrein is daarmee aan te merken als een industrieterrein in het kader van de Wet geluidhinder. De bedrijven zijn legaal gevestigd op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Omdat lawaai producerende bedrijven zijn toegestaan op het terrein is het bedrijventerrein voorzien van een geluidszonering.

De ontwikkeling vindt plaats op een gebied dat momenteel nog onderdeel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein Arkervaart. Gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan op een gezoneerd industrieterrein. Daarom wordt de industrieterreingrens aangepast, zodat de ontwikkeling niet langer op het gezoneerde terrein plaatsvindt, maar daarbuiten. De buitenste begrenzing van de geluidszone wordt niet aangepast. De ontwikkeling vindt daarmee plaats in de geluidszone van het industrieterrein Arkervaart.

Vanwege de ligging in de geluidszone van het industrieterrein is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 7 van deze toelichting.

Op basis van dit onderzoek is de geluidverkavelingskaart voor de gronden binnen het plangebied aangepast. Ter informatie is de aangepaste kaart als Bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege het industrieterrein de grenswaarde uit de Wet geluidhinder, de etmaalwaarde van 55 dB(A), ter plaatse van de woningen in het plangebied wordt overschreden. Om deze reden dient overwogen te worden of er bron- en overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden (overeenkomstig artikel 1b, lid 4, onder a en b van de Wet geluidhinder). Aangezien het een gezoneerd industrieterrein betreft, waarvan de toegelaten geluiduitstraling in het bestemmingsplan is verankerd, zijn bronmaatregelen in dit geval niet mogelijk. Het treffen van overdrachtsmaatregelen, zoals schermen of het vergroten van de afstand tussen de bron en de ontvanger stuiten op overwegende bewaren van stedenbouwkundige aard.

Voor alle woningen in het plangebied wordt derhalve een hogere waarde van 55 dB(A) aangevraagd. Deze procedure op grond van de Wet geluidhinder loopt parallel met de procedure van het bestemmingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai blijkt dat op enkele punten in het plangebied de geluidbelasting groter is dan de grenswaarde van 55 dB(A) voor nieuwe woningen binnen de geluidzone van het geluidgezoneerd industrieterrein. Bij een dergelijke geluidbelasting zijn te openen delen niet toegestaan. Daarom moeten maatregelen worden genomen, zodat gegarandeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbare binnengeluidsniveau, zowel op de gevel, als in de woningen.

Bij het aanvragen van omgevingsvergunningen voor het bouwen dient door middel van akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat aan de toegestane (hogere) waarde van 55 dB(A) kan worden voldaan. Dat kan met bijvoorbeeld vliesgevels, loggia's of dichte (verhoogde) balkonschermen. Mocht dit niet haalbaar zijn, dan kan ook gewerkt worden met een zogenaamde 'dove gevel'. In de planregels is de verplichting tot passende maatregelen vastgelegd, gekoppeld aan het onderzoek industrielawaai (zie artikel 4.2.1, onder f).

Uit het onderzoek blijkt ook dat verhoogde maximale geluidsniveaus (pieken in het geluid) optreden. Doordat maatregelen nodig zijn om aan de grenswaarden voor het maximale geluidsniveau te voldoen, is in dit geval ook geborgd dat voor het maximale geluidsniveau sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijven niet beperkt worden.

Voor de betreffende woningen met een geluidbelasting boven de 55 dB(A) dient het aanvaardbare akoestische klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Met de bovengenoemde maatregelen wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd en wordt voorkomen dat de bedrijven worden beperkt in hun mogelijkheden.

Onderzoek verkeerslawaai/ railverkeerslawaai
In het kader van dit plan is een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 6.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van gezoneerde wegen in de omgeving niet boven de voorkeurswaarde van 48 dB uitkomt. De geluidsbelasting van de niet gezoneerde 30 km/uur wegen komt wel boven de voorkeurswaarde uit. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet toepasbaar bij deze wegen.

Voor geluidgevoelige bestemmingen (woningen) met een geluidsbelasting hoger dan 48 dB na aftrek veroorzaakt door een 30 km/uur weg moet bij de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond worden dat deze een geluidluwe gevel hebben. Dit betekent een gevel waar het geluid van het wegverkeer niet hoger dan 48 dB na aftrek is. Het betreft hier alleen woningen met een gevel aan de Nijverheidsstraat, de Bruins Slotlaan of de Ardeschstraat. Daarbij wordt voor deze woningen ook aangetoond dat het binnenniveau voldoet aan 33 dB.

Conclusie
Uit het onderzoek industrielawaai blijkt dat voor alle woningen in het plangebied een hogere waarde 55 dB(A) moet worden aangevraagd. De betreffende procedure hiervoor loopt gelijk op met de procedure van het bestemmingsplan.

Daarnaast dient een aantal gevels te worden uitgevoerd als dove gevel. Dat is vastgelegd in de planregels.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader
Ruimtelijke plannen dienen voor luchtkwaliteit te voldoen aan de normen zoals deze zijn gesteld in de wet. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Dit herziene hoofdstuk is in werking getreden op 15 november 2007 en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zevende deeltjes (PM_{10}), lood, koolmonoxide en benzeen zijn grenswaarden opgenomen.

Op basis van artikel 5.16 Wet milieubeheer kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m^3, NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek
De verslechtering van de luchtkwaliteit is nader beoordeeld met behulp van de Nibm-tool. Deze is hieronder weergegeven. Uit de Nibm-tool blijkt dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek of maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Tabel 3. Nibm-tool

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

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1780
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,13**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,28**
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		

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

4.5 Geurhinder

Kader
Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning voor geurgevoelige objecten (zoals woningen) moet het geuraspect meewegen. Het is niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat.

Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. De afstand tussen geuremitterende bedrijven en geurgevoelige bestemmingen is daarbij van grote invloed. Vanwege de geurbelasting op een gebied kan het woon- en verblijfklimaat als onvoldoende worden beschouwd om bijvoorbeeld woningbouw te realiseren.

Agrarische geur
Sinds januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De Wgv vormt het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geur afkomstig van veehouderijbedrijven. Voor het aspect geur wordt op grond van deze wet, middels een wettelijk vastgelegd berekeningsprogramma, de geurbelasting van een veehouderijbedrijf op zijn omgeving berekend. Dit geldt voor bedrijven die dieren houden waarvoor een geurnorm is vastgesteld. Er zijn ook bedrijven waar extensieve diersoorten worden gehouden zoals bijvoorbeeld paarden en melkkoeien, voor dergelijke bedrijven gelden vaste afstandsnormen op grond van de Wgv.

Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid voor gemeenten om af te wijken van de wettelijk vastgestelde geurnormen. Deze afwijkende normen moeten vastgesteld worden in een geurverordening die voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing. De gemeente Nijkerk heeft op 16 februari 2012 de Geurverordening Nijkerk 2012 vastgesteld. Deze is op 5 april 2012 in werking getreden. In deze verordening is rekening gehouden met te ontwikkelen gebieden in Nijkerk.

Voor de ontwikkeling van diverse plangebieden is in het kader van voornoemde geurverordening de geursituatie in beeld gebracht, daarbij is gekeken naar de voorgrondbelasting, de vaste afstanden en de achtergrondbelasting. Op basis hiervan is gebleken dat voor het plangebied geen aangepaste normen dan wel afstanden nodig zijn. De geurcontouren van omliggende veehouderijen in het buitengebied tot aan het plangebied vormen geen knelpunt, deze bereiken het plangebied niet. Voor het gehele

plangebied geldt de wettelijke geurnorm voor de bebouwde kom van 3 OU/m³.

Conclusie is dat voor wat betreft geurhinder van veehouderijen er geen belemmering voor dit plangebied bestaat. Het leefklimaat voor het plangebied is in de Verordening als 'zeer goed' getypeerd.

Industriële geur
Zoals eerder gesteld is het aspect geur in relatie tot ontwikkeling van woningbouw van belang voor het woon- en leefklimaat. Nabij het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig die mogelijk een effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Daarbij zijn de belangen tweeledig:

- 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.

Omdat de woningen binnen de gestelde richtafstanden vallen die normaliter gehanteerd worden is besloten nader onderzoek te doen naar de geuremissie van de bedrijven ABZ diervoeding en De Heus. Met de keuze om nader onderzoek te doen wordt afstand gedaan van de richtafstanden uit de VNG brochure.

Onderzoek
Ten behoeve van het bestemmingsplan is geurhinderonderzoek uitgevoerd dat als Bijlage 9 bij deze toelichting is opgenomen.

Voor het antwoord op de vraag of de geurbelasting van het plangebied uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, heeft de raad aansluiting gezocht bij de bestaande beoordelingskaders, in het bijzonder de Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland houdende regels omtrent geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland (hierna: 'het Gelders geurbeleid') en het informatiedocument diervoederindustrie (hierna: 'het Informatiedocument').'

In het algemene beoordelingskader van de Provincie worden voor de beoordeling van een individueel bedrijf dat minder hinderlijke geur' emitteert de volgende waarden gehanteerd (-) streefwaarde 0,5, (-) richtwaarde 1,5 en (-) grenswaarde 5 OUe/m3 als 98 percentiel.

Uit het Gelders Geurbeleid volgt dat de geur van diervoederbedrijven op basis van de hedonische waarde als `minder hinderlijk' wordt ervaren. Voor de diervoederindustrie mag in Gelderland in het kader van vergunningverlening gebruik worden gemaakt van het beoordelingskader uit het Informatiedocument Diervoerderindustrie. Op basis van het informatiedocument Diervoederindustrie hanteren Gedeputeerde Staten de volgende beschermingsniveaus voor de gebiedscategorie wonen:

- Streefwaarde categorie A 0,7 OUe/m^3 als 98 percentiel.
- Richtwaarde categorie A 1,4 OUe/m^3 als 98 percentiel.
- Grenswaarde categorie A 2,8 OUe/ m^3 als 98 percentiel.

In de onderhavige situatie gaat het om de cumulatieve beoordeling van de geur afkomstig van de twee diervoerderbedrijven. Daarbij is de milieuvergunde situatie het uitgangspunt voor de berekening geweest.

Daarvoor is van belang dat ABZ een wijzigingsvergunning heeft aangevraagd. Deze vergunning is voor het onderdeel milieu in het najaar van 2024 vergund. Deze wijzigingen zijn meegenomen in het geuronderzoek. De wijzigingen betreffen het plaatsen van een vijfde productielijn en een wijziging van de samenstelling van het productiepakket. De emissiehoogte van lijn 4 wordt verhoogd tot 48 meter. Op de perslijnen 1, 2, 3 en 5 wordt koude plasma oxidatie als geurreducerende maatregel toegepast.

Als afwegingsgebied voor de beoordeling van de gecumuleerde geur hanteert de raad de uiterste

grenzen volgend uit beide hierboven beschreven kaders: 0,5 - 5 OUe/m3 als 98 percentiel.

Uit de eigen berekeningen van ABZ in het kader van de vigerende vergunning blijkt dat in het gehele plangebied op grondniveau geen gecumuleerde geurconcentraties worden berekend boven 1,4 OUe/m3 als 98 percentiel.

Aanvullend is in het geuronderzoek de geurbelasting op grotere hoogte onderzocht. De resultaten leiden tot de volgende conclusies:

- tot en met een bouwhoogte van 40 m wordt een gecumuleerde geurconcentratie van maximaal 2,8 OUe/m3 als 98 percentiel berekend. In het overgrote gedeelte van het plangebied wordt niet hoger gebouwd. Deze waarde van maximaal 2,8 OUe/m3 als 98 percentiel wordt beoordeeld als een aanvaardbaar geurniveau. Zoals hierboven aangegeven ligt het afwegingsgebied voor de beoordeling van de gecumuleerde geur tussen 0,5 - 5 OUe/m3 als 98 percentiel. Maximaal 2,8 OUe/m3 als 98 percentiel valt binnen die bandbreedte en voldoet ook aan de grenswaarde van het Gelders geurbeleid.
- op een enkele gevel van woningen boven de 40 m (toren aan de noord-westzijde van het nieuwe woongebied) komt de berekende geurbelasting boven 2,8 OUe/m3 als 98 percentiel. Daarom zijn in de planregels maatregelen voorgeschreven (geen ramen die open kunnen, geen ventilatie aan die zijde), die geurhinder voorkomen. Ook voor die woningen is er dus sprake van een aanvaardbaar geurniveau.

Overigens gaat de gemeente in overleg met ABZ om te bewerkstelligen dat op lijn 4 ook koude plasma oxidatie als maatregel wordt toegepast. Hiervoor is in de vastgestelde grondexploitatie geld gereserveerd. Daarmee zou het geurniveau nog verder naar beneden gebracht kunnen worden. Zo nodig en mogelijk worden in het milieuspoor specifieke voorschriften in de vergunning opgenomen.

Er zijn bij de gemeente in de bestaande situatie geen geurklachten bekend. Dit wordt ook bevestigd in het genoemde geuronderzoek van ABZ. Er is in de huidige situatie volgens de gemeente sprake van een aanvaardbare geursituatie. Met de ontwikkeling van de Stadshaven verandert dat niet.

Conclusie
Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Ecologie

Kader
Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Onderzoek soortenbescherming
Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de wet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de wet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

In het voorjaar van 2024 heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit is opgenomen in Bijlage 11. Op

basis van uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit voor buizerd noodzakelijk is. Hiervoor is vervangende habitat nodig. Dat wordt inmiddels onderzocht en daarna wordt de vergunningaanvraag ingediend.

Verder is nader onderzoek naar meerdere beschermde soorten nodig. Zie de tabel hieronder. Dat nadere onderzoek is inmiddels in gang gezet.

Soortgroep	Vervolgstappen
Vogels	
Buizerd	Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aanvragen.
Huismus	Nader onderzoek in bedrijfswoning, garage en vrijstaande woningen (nummers 1, 2 en 9).
Gierzwaluw	Nader onderzoek in vrijstaande woningen (nummer 9).
Overige soorten	Alleen zorgplicht (werken buiten broedseizoen).
Vleermuizen	
Verblijfplaatsen	Nader onderzoek gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger in de bedrijfswoning (indien spouwmuur aanwezig), de loods van Rootselaar en vrijstaande woningen (nummers 1, 5 en 9).
Vliegroute	Lichtuitstraling op de Arkervaart voorkomen. Indien niet mogelijk, dan nader onderzoek.
Grondgebonden zoogdieren	
Marterachtigen	Nader onderzoek bunzing, hermelijn, wezel en steenmarter in groene delen plangebied.
Overige soorten	Alleen zorgplicht.
Amfibieën	Alleen zorgplicht.
Vlinders	Nader onderzoek in groene delen plangebied.

Actualisatie en nader onderzoek
Nader onderzoek is waarschijnlijk niet afgerond voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom zijn in de planregels waarborgen opgenomen, dat nader onderzoek in het vervolgproces wordt uitgevoerd. In de artikelen 15 en 16 zijn hiervoor vergunningplichten opgenomen, die waarborgen dat er niet kan worden gesloopt of beplanting verwijderd zonder een vergunning. Die vergunning kan alleen worden verleend als het nadere onderzoek is uitgevoerd en afgerond (bijvoorbeeld in de vorm van een verkregen ontheffing).

Benodigde maatregelen kunnen meegenomen worden bij de uitwerking van de bouwplannen voor de nieuwe ontwikkelingen.

Onderzoek 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 opgenomen.

Natura 2000
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'.

Gelet op de afstanden tot omliggende Natura 2000-gebieden is het enige mogelijke effect op deze gebieden de eventuele toename van de stikstofdepositie.

Voor dit project is een stikstofberekening uitgevoerd met het programma AERIUS. De berekening is opgenomen in Bijlage 12. Uit de berekening blijkt dat het initiatief geen negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek of maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect ecologische waarden vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.7 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Kader
Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta vormen de basis voor de omgang met archeologie in deze wet. Samen met de in 2022 in te voeren Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het Nederlandse cultureel erfgoed mogelijk. In de Omgevingswet worden alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving samen gebracht. Tot de invoering van deze wet zullen alle over te nemen delen van de Monumentenwet uit 1988 van kracht blijven. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht in de Erfgoedwet. Op grond van de Monumentenwet houdt de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Niet alleen in de bodem zijn sporen aanwezig van vroegere bewoning van het gebied. Ook boven het maaiveld is het op veel plaatsen nog mogelijk de geschiedenis te lezen. Vaak is dit terug te zien in gebouwen of bouwwerken in een gebied. Vaak zijn deze specifiek kenmerkende bouwwerken of gebouwen voorzien van een monumentale status.

Onderzoek Archeologie
Voor een groot deel van het plangebied is in 2017 al een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd (ADC, Rapport 4254). Zie Bijlage 13.

Voor het gedeelte van het plangebied dat nog niet was onderzocht heeft Econsultancy in 2023 een Rapport archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek opgesteld (rapport nummer 21677.002). Zie Bijlage 14.

Beide rapporten leiden tot de noodzaak voor het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek. Hiertoe worden nog verschillende archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Hierdoor wordt het vervolgonderzoek neergelegd bij de ontwikkelende partij(en) en uitgevoerd in het kader van de bouwvergunning.

Onderzoek Cultuurhistorie
De gebiedsvisie is mede gebaseerd op een analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten. De planlocatie ligt op een historisch belangrijke plek. Nijkerk is in de Middeleeuwen ontstaan aan de Brede Beek. Al in de vroege 18de eeuw is deze vergraven tot de huidige Arkervaart, om de verbinding tussen Nijkerk en de Zuiderzee te verbeteren. De Arkervaart, eindigend in de Nijkerkse Havenkom, is van oudsher een belangrijke economische verbinding voor de stad Nijkerk. Rond 1910 komt daar de havenspoorlijn bij. Beiden verbinden de intensieve bedrijvigheid op de planlocatie met de rest van de wereld en zijn tot vandaag bepalend voor de structuur van de stad.

Aan beide zijden van de Havenkom ontstaat al in de tweede helft van de 19de eeuw veel bedrijvigheid.

Kenmerkende bouwwerken uit de periode 1850 tot 1930 zijn met name aan de westzijde van de Havenkom nog volop zichtbaar, zoals de watertoren en voormalige cacaofabriek De Havenaer. Deze kenmerkende gebouwen en de industriële historie vormen de aanleiding voor een stedelijke ontwikkeling met een industriële uitstraling.

De nog aanwezige historische bebouwing en gebiedseigen artefacten dragen sterk bij aan de identiteit van de plek. De bouwwerken zijn oriëntatiepunten in de structuur van nieuwe ontwikkelingen en dienen in het ontwerp goed tot hun recht te komen. Dit geldt zowel in het plangebied als ten westen van de Havenkom. De havenspoorlijn als historisch element komt terug in de inrichting van de openbare ruimte of in kunsttoepassing.

Conclusie
De conclusies van de verkennende archeologische onderzoeken wordt vertaald naar de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Op basis daarvan kan in de fase bouwvergunning het nadere onderzoek worden uitgevoerd.

Met het aspect cultuurhistorie is rekening gehouden in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

4.8 Water

Kader
De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)
De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)
De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)
De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterplan provincie Gelderland
Het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water

in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)
Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 december 2009).

Blauwe Omgevingsvisie 2050
De driedimensionale Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI) is de langetermijnvisie van Waterschap Vallei en Veluwe. Met deze BOVI zet Waterschap Vallei en Veluwe op een geheel nieuwe wijze koers naar een duurzame en water inclusieve leefomgeving. Daarbij kijkt Waterschap Vallei en Veluwe integraal, grensontkennend, over de grenzen van taken en gebieden heen en werkt vanuit de drie zogenoemde waterprincipes:

1. Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
2. Maximaal vasthouden en schoonhouden van water.
3. Partnerschap als watermerk.

Deze principes leiden tot één samenhangende weergave van water in het landschap van Vallei en Veluwe: één kringloop van bron tot monding, door stedelijk en landelijk gebied en van boven- en ondergrond.

Blauw omgevingsprogramma 2022-2027
Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022 - 2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

- Waterveiligheid: Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.
- Watersysteem: Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.
- Wonen en zuiveren: Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.
- Circulaire economie: Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.
- Energietransitie: Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Keur en Legger
Daarnaast heeft het waterschap toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheerprogramma. Ook heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur

met bijbehorende uitvoeringsregels. Deze zijn onder andere te raadplegen via de website van waterschap Vallei en Veluwe. De belangrijkste regels uit de Keur met betrekking tot dit project zijn hieronder weergegeven:

- Oppervlaktewater mag niet zonder compensatie gedempt worden. Het onttrekken van water uit een oppervlaktewaterlichaam of het lozen van water erop is eveneens verboden zonder vergunning;
- Het profiel van de watergangen mag niet zonder vergunning veranderd worden. Ook mogen er niet zonder vergunning werkzaamheden verricht worden in beschermingszones van oppervlaktewaterlichamen. Voor oppervlaktewaterlichamen A bedragen de beschermingszones aan beide zijden 5 meter, gemeten vanuit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam;
- Het is in beginsel verboden zonder watervergunning een waterstaatswerk (zoals een duiker) te wijzigen of aan te leggen;
- Het is in beginsel verboden zonder watervergunning grondwater te onttrekken of water in de bodem te infiltreren;
- Het is in beginsel verboden het waterpeil in een oppervlaktewater te wijzigen door middel van een werk; daaronder begrepen de onderbemaling;
- Het toevoegen van water aan oppervlaktewater via werken is in principe verboden. Hiervoor gelden de volgende uitzonderingen:
    1. Buiten de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt (voor Hen-Sed wateren) of 0,40 ha (voor niet-Hen-Sed wateren).
    2. Binnen de bebouwde kom: er geldt een vrijstelling wanneer water via nieuw verhard oppervlak in een oppervlaktewaterlichaam (categorie A, B of C) gebracht wordt indien het totaal aaneengesloten nieuwe oppervlak maximaal 0,15 ha bedraagt.
- Het toevoegen van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Dit om te voorkomen dat hemelwater versneld wordt afgevoerd naar het watersysteem. Hiervoor gelden de volgende regels en uitgangspunten:
    1. Waterschap Vallei en Veluwe gaat ervan uit dat zonder maatregelen door een verhardingstoename 60 mm meer geloosd wordt op oppervlaktewater dan in een onverharde situatie. Deze hoeveelheid dient daarom gecompenseerd te worden;
    2. De wijze van compensatie is aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat de compenserende maatregelen in staat zijn de genoemde hoeveelheid van 60 mm vast te houden. Indien mogelijk heeft het de voorkeur het water te laten infiltreren.
    3. Waterschap Vallei en Veluwe hanteert een richtlijn voor de infiltratiecapaciteit van verschillende bodemsoorten (tabel 1 Beleidsregels). De infiltratiecapaciteit varieert van 500 mm/h voor grof zand tot 0,4 mm/h voor kleiig leem. De infiltratiecapaciteit ter plaatse mag worden afgetrokken van de te compenseren 60 mm, mits infiltratie ter plaatse mogelijk is.
- Voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van bouwputbemaling geldt een vrijstelling van het verbod, mits:
    1. de onttrekking maximaal 3.000 m^3 per dag bedraagt;
    2. de onttrekking maximaal zes maanden duurt;
    3. de onttrekking niet tot gevolg heeft dat de grondwaterstand meer dan 0,5 m verlaagd wordt ten opzichte van het gewenste ontgravings- of saneringsniveau.
- Waterschap Vallei en Veluwe kan algemene regels stellen die mede kunnen inhouden een vrijstelling van de watervergunningplicht of een algeheel verbod voor het verrichten van bepaalde handelingen. Ook kan de verplichting worden opgelegd handelingen te melden, metingen uit te voeren, gegevens te registreren en daarvan opgave te doen het waterschap.

Ten slotte kent het waterschap een Legger. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen zij moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor ingrepen rond waterstaatswerken een watervergunning van het waterschap benodigd. Voor dit project is het volgende uit de Legger van belang:

- Voor waterkeringen en beschermingszones (van zowel keringen als watergangen) gelden strenge eisen ten aanzien van wijzigingen. In dit project zijn keringen niet van belang, maar de

beschermingszones van watergangen wel.
- Voor waterlopen de A, B en C watergangen en de kunstwerken .

Onderzoek
Voor het plan is een waterhuishoudkundig plan opgenomen in de gebiedsvisie. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 15 van deze toelichting.

Uit het plan komen de volgende maatregelen naar voren die getroffen moeten worden:

- Voor de basisvariant dient 751 m^3 aan waterberging ter compensatie voor toename verhard oppervlak te worden gerealiseerd. Voor de klimaatambitie dient er 2.861 m^3 aan waterberging te worden gerealiseerd.
- Het verschil in berging tussen het basis scenario en het scenario voor hoge klimaatambitie bedraagt 2.120 m^3.
- In totaal is er op basis van de huidige inrichtingsplannen en uitgangspunten een potentiële waterberging van 2.210 m^3. Hiermee wordt ruim voldaan aan het basis scenario.
- Om te voldoen aan de klimaatambitie moet 662 m^3 extra te worden gerealiseerd. Dit kan mogelijk worden gerealiseerd met de volgende maatregelen:
  1. Toepassen voorzieningen met grotere bergingscapaciteit onder wegen, bijvoorbeeld rockflow.
  2. Toepassen groene daken.
  3. Toepassen waterberging uitgeefbaar terrein, bijvoorbeeld op binnenplaatsen met raingardens.
- Op basis van de beschikbare gebiedskenmerken zijn momenteel de straat- en vloerpeilen bepaald. Dit voorstel dient nader getoetst te worden aan de hand van de nieuw geplaatst peilbuizen en grondwaterstandsmetingen.
- Het te dempen oppervlaktewater wordt volledig compenseert in de nieuwe situatie (over compensatie). Er wordt meer water teruggebracht binnen het projectgebied dan er wordt gedempt.

Conclusie
Met het realiseren van de genoemde maatregelen vormt het aspect water geen verdere belemmering voor het plan. Het plan is tevens afgestemd met het Waterschap (zie paragraaf 6.2.1). Daaruit blijkt dat het Waterschap kan instemmen met het plan.

4.9 Bodemkwaliteit

Kader
Artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht de gemeente te onderzoeken en te beoordelen of de bodemgesteldheid ter plaatse van het plangebied voldoet aan de eis van de uitvoerbaarheid. Zo dient onder andere getoetst te worden of de bodemgesteldheid uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aanvaardbaar mag worden geacht voor het beoogde gebruik.

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, ten einde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Onderstaand wordt beknopt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoek
Ter plaatse van het plangebied zijn in een eerder stadium een aantal onderzoeken uitgevoerd voor verschillende deellocaties. Alles is samengebracht in het Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, dat als Bijlage 16 is opgenomen.

Uit de onderzoeken blijkt dat er (mogelijk) vervuilingen op de terreinen aanwezig zijn. Deze vervuilingen dienen nader onderzocht te worden. Waar de vervuilingen zijn aangetoond moeten deze gesaneerd worden voordat woningbouw plaats kan vinden.

Ook is op een aantal deellocaties nader onderzoek nodig. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning bouwen verder uitgevoerd.

Conclusie
Saneringen en/ of nadere onderzoeken zijn noodzakelijk. Deze saneringen en het nadere onderzoek wordt uitgevoerd bij de vergunningsaanvraag voor het bouwen. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden. Op basis van het aspect bodemkwaliteit is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.10 Externe veiligheid

Kader
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met tien dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met tien doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13).

De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Externe veiligheid in Nijkerk
Door de gemeente Nijkerk is veiligheidsbeleid vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit veiligheidsbeleid vastgestelde uitgangspunten.

De risico's, gevaarbronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïnventariseerd. Beoordeelde gevaarbronnen kunnen bedrijven zijn maar ook transportroutes over de weg, rail of vaarwater en buisleidingen.

Beoordeeld is of wordt voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden (individueel) risico en de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het 'Risico Register Gevaarlijke Stoffen', het RRGS, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voor zover aanwezig meegenomen.

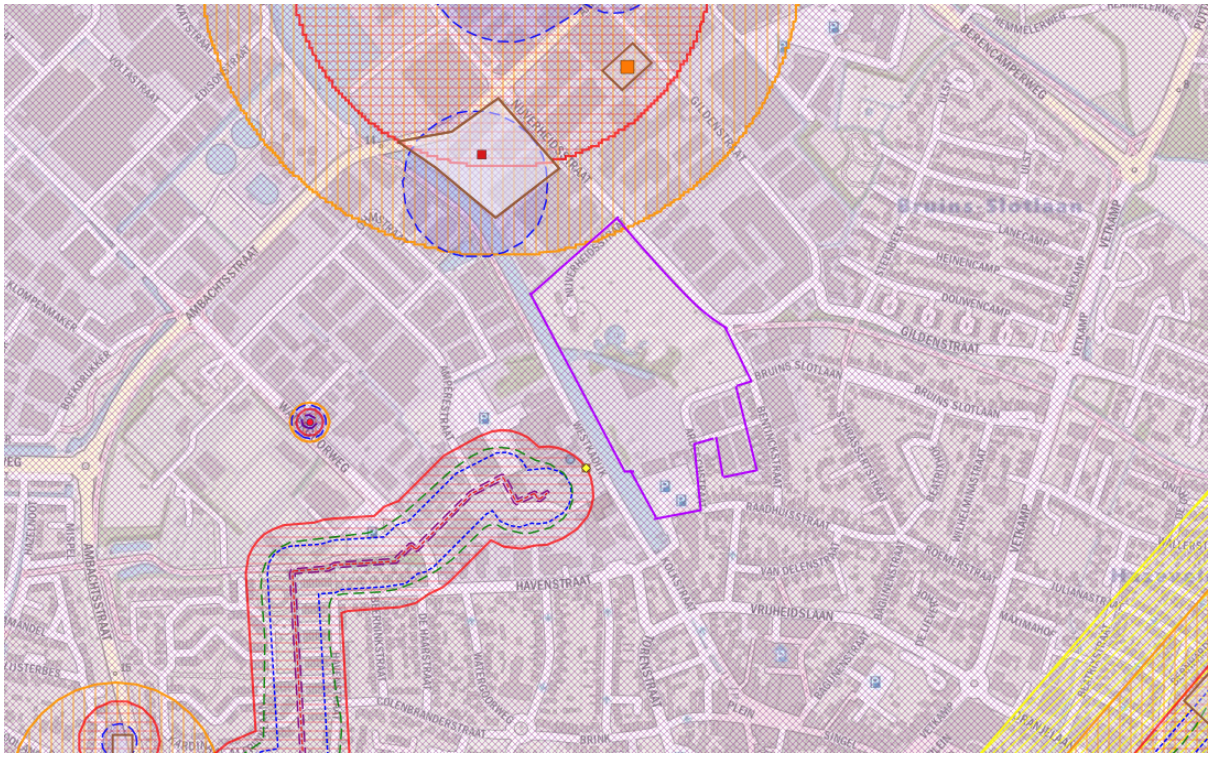
Voor het beoordelen van transportrisico's is gebruik gemaakt van de circulaire 'risico normering vervoer gevaarlijke stoffen' (Rnvgs) en het Besluit transport externe veiligheid (Btev). Voor het beoordelen van de risico's van de aardgasleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) toegepast.

Het gebied boven de Ambachtsstraat in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 1' is specifiek aangewezen voor de mogelijke nieuwvestiging van risicobedrijven (Bevi). Voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan geldt dat nieuwvestiging van Bevi-bedrijven niet is toegestaan. Voor het gehele

plangebied geldt wel dat uitbreiding van reeds bestaande Bevi-inrichtingen alleen is toegestaan als uit de kwantitatieve risico analyse (QRA) blijkt dat de nieuwe PR-contour binnen de inrichtingsgrenzen blijft. Dit teneinde beperking van het gebruik van terrein van derden zoveel mogelijk te voorkomen. Daar waar veiligheidscontouren zich uitstrekken tot terreinen van derden kan dit beperkingen opleveren voor het gebruik van deze terreinen. In dit plan zijn reeds enkele risicobedrijven aanwezig waarvan de plaatsgebonden risicocontour zich uitstrekt tot buiten de terreingrens van het risicobedrijf. Binnen deze risicocontouren wordt de realisatie van kwetsbare objecten planologisch onmogelijk gemaakt. Door ook (grote) kantoorgebouwen in deze contouren uit te sluiten wordt een relevante toename van het groepsrisico tegengegaan.

In dit plan is er voor gekozen om behalve voor de aanwezige risicobedrijven geen locaties aan te wijzen waar nieuwe risicobedrijven zich mogen vestigen. Aanwezige risicocontouren zijn op de plankaart verwerkt.

Onderzoek
In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontour tot aan de woningbouw in het plangebied reikt. Op onderstaande afbeelding zijn de risicobronnen in de omgeving weergegeven.



Figuur 6. Risicobronnen

In de omgeving van het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. 125 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een gasontvangststation. Ten noorden bevinden zich enkele bedrijven met een risicocontour namelijk Rootselaar tankbouw en Robo gasfabriek. Het hele plangebied is aangemerkt als gifwolk aandachtgebied als gevolg van het bedrijf Technoplating.

Zoals aangegeven hebben de aanwezige risicofactoren geen gevolgen voor de ontwikkeling van woningen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.11 Niet-gesprongen explosieven

Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en veiligheid dienen alle risico's van de voorgenomen werkzaamheden vooraf in kaart gebracht te worden. Hierbij moeten de voorkomende risico's zoveel mogelijk worden ingeperkt. Wanneer er niet-gesprongen explosieven (NGE), ook wel conventionele explosieven (CE), aanwezig zijn in het plangebied, dan bestaat de mogelijkheid op een ongecontroleerde detonatie tijdens de werkzaamheden.

Op basis van een eerder uitgevoerd onderzoek is een deel van het plangebied op de gemeentelijke risicokaart aangeduid als verdacht. Derhalve is historisch vooronderzoek NGE uitgevoerd ten behoeve van het gehele plangebied van Stadshaven. In deze paragraaf wordt het onderzoek beknopt behandeld. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd in Bijlage 17.

Het onderzoeksgebied betreft een groter gebied dan het werkgebied om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de omgeving van het werkgebied ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. Voor het werkgebied Nijkerk Stadshaven is gekozen voor een onderzoeksgebied dat zich 300 meter om het werkgebied heen strekt. Onderstaande afbeelding duidt het werkgebied en onderzoeksgebied aan.

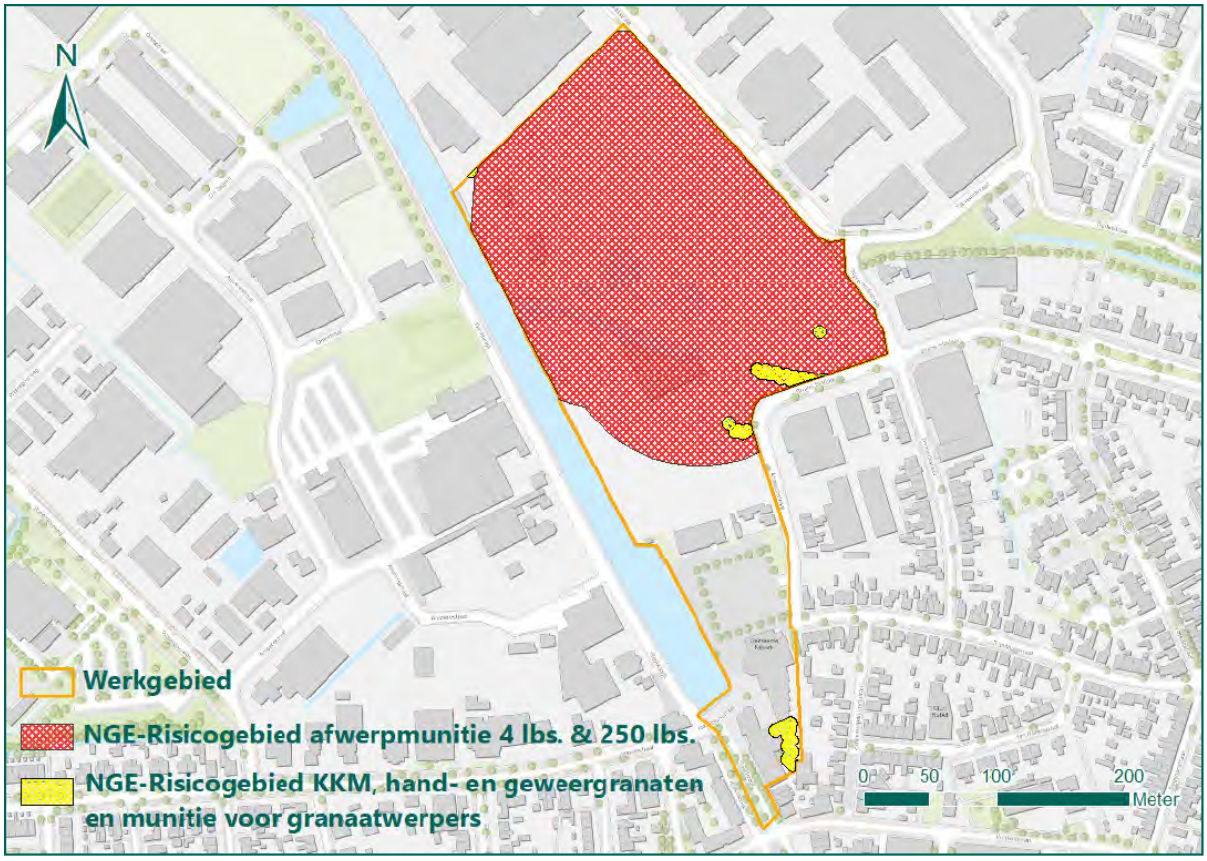


Figuur 7 Onderzoeksgebied (blauw) van het historisch vooronderzoek NGE ten opzichte van het verwachte plangebied (oranje) weergegeven op een luchtfoto van Nijkerk.

Onderzoek

Op basis van het onderzoek zijn er NGE-Risicogebieden afgebakend naar aanleiding van de oorlogshandelingen in Nijkerk gedurende de bezetting en bevrijding gedurende de periode 1940 - 1945. In de nacht van 27 op 28 mei 1940 is er een bombardement uitgevoerd op een fabriek welke gelegen was in het werkgebied. Ter plaatse van deze fabriek heeft de Duitse bezetter tevens een aantal

wapenopstellingen geplaatst en loopgraven aangelegd. Tevens waren er loopgraven aangelegd parallel aan de Schimmelpenninckstraat. Naar aanleiding van deze oorlogshandelingen zijn enkele NGE-Risicogebieden afgebakend, weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 8. Het verwachte plangebied (oranje) met de NGE-risicogebieden op basis van het vooronderzoek.

Specifiek voor het plangebied van Stadshaven betekent dit dat er mogelijk Klein Kaliber Munitie (KKM), hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers gevonden kunnen worden. Nader onderzoek en het opsporen van NGE kan worden beperkt tot de locaties waar door de geplande civieltechnische werkzaamheden een verhoogd risico ontstaat voor de Arbo- en/of Openbare Veiligheid. In dit geval betreft dit vooral de locaties waar grondroerende werkzaamheden zoals graafwerkzaamheden, het plaatsen van damwanden en funderingspalen, aanbrengen van verticale drainage, et cetera gaan plaatsvinden.

Conclusie
Het aspect niet-gesprongen explosieven betreft geen onoverkomelijke beperking voor het planvoornemen. Bij uitvoering van civieltechnische werkzaamheden dient het verhoogde risico in acht genomen te worden.

4.12 Duurzaamheid

De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om de ontwikkeling op een duurzame manier vorm te geven. Naast de eisen die gesteld worden in het bouwbesluit met betrekking tot duurzaamheid heeft de gemeente in de stedenbouwkundige visie een aantal extra maatregelen opgenomen die toegepast worden bij de ontwikkeling. Dit zijn de volgende maatregelen:

- de wijk wordt verwarmd met een alternatief voor gas (zoals opgenomen in de Warmetevisie Nijkerk);
- energieverbruik: er wordt ten minste energieneutraal gebouwd;
- duurzame mobiliteit staat hoog in het vaandel. Hiervoor wordt laadinfrastructuur gerealiseerd en worden deelauto's geplaatst;
- er wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie: er komt groen in openbare ruimte en er komen groene daken waar mogelijk;
- hemelwater wordt afgekoppeld en opgevangen en hergebruikt waar mogelijk;
- circulariteit staat voorop bij de ontwikkeling. Te denken valt aan hergebruik bij sloop en de ontwikkelaar uitdagen door bijvoorbeeld een aanbesteding hier specifiek op te richten.

Stadshaven Nijkerk, fase 2 wordt in circa 10 jaar gerealiseerd en de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel. Om die reden is ervoor gekozen om in de duurzaamheidsvisie vooral ambities te beschrijven en geen concrete maatregelen voor te schrijven. Wanneer een bepaald deelgebied van Stadshaven verder wordt uitgewerkt, zullen concrete maatregelen worden voorgeschreven die in lijn zijn met de vastgelegde ambitie in de duurzaamheidsvisie.

De uitgebreide versie van de Duurzaamheidsvisie is als Bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds september 2006 kent de Nederlandse m.e.r.-regelgeving de verplichting om bij een aantal ruimtelijke plannen en besluiten een m.e.r.- procedure te volgen. Dit is geregeld in de Wet milieubeheer met het hieraan gekoppelde Besluit m.e.r.. Het doel van de m.e.r. is dat bij de besluitvorming het milieu een volwaardige plaats krijgt op basis van goede informatie. In de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn onderdeel C en D opgenomen, welke lijsten bevatten met activiteiten waarvoor het besluit omtrent die activiteit een m.e.r. moet worden doorlopen (onderdeel C) dan wel waarvoor een m.e.r-beoordeling moet worden uitgevoerd (onderdeel D).

Voor een activiteit die is genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., moet eerst beoordeeld worden of de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Per activiteit zijn in de bijlage drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit zich qua omvang boven de drempelwaarde bevindt is een m.e.r.-beoordeling verplicht. Indien de activiteit zich qua omvang onder de drempelwaarde bevindt is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

Onderhavig plan is getoetst aan de activiteiten en de bijbehorende drempelwaarden uit de zogenaamde D-Lijst.

Het bestemmingsplan is met deze ontwikkellocatie een kader voor een besluit dat een activiteit mogelijk maakt uit kolom 1 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2).

De totale oppervlakte van het te ontwikkelen gebied en het aantal woningen vallen echter ruim onder de indicatieve drempelwaarden die hiervoor gelden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Er worden maximaal ca. 160 woningen mogelijk gemaakt. De limiet van 2.000 woningen wordt niet overschreden.

Er dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden aan de hand van de criteria uit Bijlage III

van de Europese richtlijn m.e.r., om te bepalen of (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is als Bijlage 18 bij deze toelichting opgenomen.

Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan niet leidt tot belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu. Het is dus niet nodig om een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. voor het bestemmingsplan op te stellen.

Hoofdstuk 5 Verklaring van de regels

5.1 Algemeen

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

5.2 Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Stadshaven Nijkerk, fase 2 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0201-0001) 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. 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

Gekozen is voor een vrij gedetailleerde wijze van regelen, gebaseerd op de vastgestelde stedenbouwkundige visie. Daarbij is met name het onderdeel ruimtelijke kaders uit de gebiedsvisie vertaald naar de verbeelding en hoofdlijnen voor de regels. De keuze voor de vrij gedetailleerde wijze van regelen vloeit voort uit de wens om de gewenste kwaliteiten van het gebied op basis van de gebiedsvisie zo goed mogelijk juridisch te borgen. Dit mede omdat het bestemmingsplan de basis moet vormen voor een ontwikkelende partij om een aantrekkelijk stedelijk woon- en leefgebied te bouwen. Het bestemmingsplan moet daarvoor voldoende sturing bieden. Waar het kan, is enige vorm van flexibiliteit opgenomen.

5.3.1 Stedelijk woongebied

Op basis van de Uitgangspuntenkaart uit de gebiedsvisie is op de verbeelding onderscheid aangebracht tussen de openbare ruimte (bestemmingen Verkeer en Groen) en de uit te geven gronden (bestemmingen Wonen en Gemengd).

Conform de uitgangspuntenkaart ligt het accent aan de westzijde van de Ardeschstraat op de groene kwaliteit. Daar is dus ook geen verkeersbestemming gelegd, maar alleen de bestemming Groen voor de openbare ruimte. Daarmee is tevens vastgelegd dat de toegang (en uitrit) van de parkeerkelders vanaf de Ardeschstraat moet plaatsvinden voor de twee westelijke bouwblokken.

De geplande parkeerlocaties in het groene plein aan de zuidzijde is meegenomen in de bestemming Verkeer, met een aanduiding als parkeerterrein. In de regels is vastgelegd dat dit uitsluitend als parkeerterrein gebruikt mag worden.

De inpandige parkeergelegenheden in de bouwblokken zijn door middel van een aanduiding parkeergarage geregeld. In de regels is vastgelegd dat de ingangen van de parkeergarages alleen aan de zijde van de bestemming Verkeer mogen liggen. De insteekhaven is bestemd als 'Water'.

5.3.2 Gebied ten noorden passantenhaven

Het gedeelte ten noorden van de passantenhaven wordt een overgangsgebied naar het meer noordelijk gelegen bedrijventerrein. De meest noordelijke strook is bestemd als 'Bedrijventerrein' in milieucategorie 3.1.

In de zuidoostkant van dit deelgebied is een bezoekersparkeerterrein in de vorm van een parkeerhub gepland. De vorm hiervan is nog niet bekend. Dat zou alleen parkeren op maaiveld kunnen zijn, maar ook een gebouwde voorziening met meerdere parkeerlagen. Het ruimtebeslag is dus nog niet exact bekend.

Voor de variant met de minimale ruimtebeslag is de bestemming 'Verkeer' opgenomen met de aanduiding parkeerterrein. Voor een aansluitende strook is de aanduiding parkeerterrein opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daar kunnen de gronden dus zowel voor parkeerterrein als bedrijfsterrein worden ingericht.

Het gedeelte aan de zuidwestkant is bestemd voor lichte bedrijvigheid, categorie 1 en 2.

Verder naar het noorden is een ruimere bedrijfsbestemming opgenomen voor meer grootschalige bedrijven, aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein. Hier zijn maximaal categorie 3.2 bedrijven toegestaan, zoals op de verbeelding aangegeven. Aanvullend is een specifieke regeling opgenomen voor de bedrijfsactiviteiten van een bedrijf voor de productie en opslag (binnen en buiten) van drukreservoirs, alsmede bijbehorende installaties, categorie 5.1. Deze bedrijfsactiviteiten vallen onder een hogere milieucategorie dan 3.1, met name door het milieuaspect geluid. Daarom is hiervoor specifiek akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.3). Om te garanderen dat de akoestische situatie niet gaat afwijken van hetgeen is berekend, zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de planregels (zie art. 3.5.2).

Daarnaast is ook milieucategorie 4.1. onder voorwaarden mogelijk gemaakt binnen de bestemming Bedrijventerrein. In de stikstofberekening is hier niet in voorzien. Dit type bedrijven is dus alleen mogelijk als het niet leidt tot toename van de stikstofdepositie In omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen (art. 3.5.2, onder b.) in de planregels. Ook dient het categorie 4.1 bedrijf vanzelfsprekend te voldoen aan de specifieke akoestische eisen op basis van het akoestisch onderzoek. Ook dat is vastgelegd In de voorwaardelijke verplichting. Om deze voorwaardelijke verplichtingen goed te kunnen koppelen, is deze mogelijkheid als afzonderlijk lid d. in art. 3.1 benoemd en daardoor ook niet op de verbeelding vastgelegd.

5.3.3 Specifieke regels voor gronden buiten de Stadshaven

Voor een aantal percelen net buiten de Stadshaven is ook een regeling in dit bestemmingsplan opgenomen. Maar dan in de vorm van een gedeeltelijke herziening. De onderliggende, geldende bestemmingsplannen van die gronden blijven in stand, met dien verstande dat er één onderdeel wordt aangepast.

Afwaarderen milieucategorie
Op basis van de geldende bestemmingsregelingen kan in de noordoostkant van de geplande woningbouw net niet voldaan worden aan de richtafstanden van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Dit is opgelost door voor een klein gedeelte de bestemde milieucategorie af te waarderen. Dit betreft een toegangsweg tot een achterliggend bedrijf. De hindergevoelige activiteiten vinden plaats ter plaatse van het bedrijf en niet op de toegangsweg. Daarmee is afwaardering van een klein stukje van de toegangsweg van milieucategorie 3.2 naar 3.1 niet bezwaarlijk.

Dit krijgt de juridische vorm van een gedeeltelijke herziening van de aldaar geldende bestemming: de geldende bestemming blijft van toepassing met dien verstande dat de milieucategorie wordt verlaagd.

Dat betekent dat de verbeelding voor deze locaties enkel uit een zogenaamde plancontour bestaat

(plangrens zonder bestemming). Wel is de aanduiding 'overige zone - correctie milieucategorie' opgenomen. In de planregels is opgenomen dat voor de locaties met de aanduiding 'overige zone - correctie milieucategorie' de geldende bestemmingsregeling in stand blijft, met dien verstande dat de maximale milieucategorie zoveel bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven.

Partiële herziening
Onderdeel van het bestemmingsplan is het updaten van de regeling van een aantal bedrijfspercelen, gelet op de meest recente milieuvergunning. Op deze gronden is een kleine aanpassing in de geldende juridische regeling doorgevoerd. Ook dit krijgt binnen het totale bestemmingsplan de juridische vorm als een zogenaamde partiële herziening van het bestemmingsplan.

Dat betekent dat de verbeelding voor deze locaties enkel uit een zogenaamde plancontour bestaat (plangrens zonder bestemming). Wel is de aanduiding 'overige zone - correctie bestemmingsregeling' opgenomen. In de planregels wordt dan opgenomen dat voor de locaties met de aanduiding 'overige zone - correctie bestemmingsregeling' de geldende bestemmingsregeling in stand blijft, met dien verstande dat:

- In artikel 5.1 onder ae de volgende zinssnede wordt toegevoegd: 'met uitzondering van Robo-Gas - zoals opgenomen in de 'Lijst specifieke bedrijven', zoals opgenomen in bijlage 3.
- In bijlage 3 van de planregels 'Lijst specifieke bedrijven' worden de punten 1 en 2 als volgt gewijzigd:

1. Tankbouw Rootselaar, Nijverheidsstraat 10-14, 27, 33, 39, 39 en 39a, een bedrijf voor de productie en opslag (binnen en buiten) van drukreservoirs alsmede bijbehorende installaties, categorie 5.1
2. RoboGas, Gildenstraat 18-18a en 20 en Nijverheidsstraat 39 en (gedeeltelijk) 39a, leverancier van propaangas in zowel gasflessen voor kleinverbruik als in grote tanks voor bulkverbruik. Tevens gasopslag, categorie 4.2.

5.4 Toelichting op de regels per bestemming

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

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- 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).

Nadere toelichting op begrip voorgevelrooilijn:
In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) zijn in bijlage II de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen opgenomen. Een aantal van die vergunningvrije mogelijkheden is gekoppeld aan het begrip voorgevelrooilijn. In artikel 1, lid 1 van bijlage II van het Bor is de voorgevelrooilijn als volgt gedefinieerd: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening. De ligging van de voorgevelrooilijn is met name van belang om helder te kunnen vaststellen of sprake is van een vergunningvrije erf- of perceelsafscheiding. Vooral bij hoekpercelen, waarbij twee zijden van een perceel naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijn, leidt dit tot discussies. Daarom is in deze Parapluherziening een eenduidige definitie voor het begrip voorgevelrooilijn opgenomen. Dit begrip is daarom tevens in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Bestemmingsregels
De Bestemmingsregels bevatten de volgende enkelbestemmingen:

Bedrijventerrein

De regels voor de bestemming Bedrijventerrein zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein 1. Gelet op de aansluiting bij het woongebied ten zuiden van dit gebied is buitenopslag bij het meest zuidelijke gedeelte van deze bedrijvenbestemming niet toegestaan.

Wonen
Dit betreft de gebieden waar uitsluitend woningen, parkeervoorzieningen, tuinen en groenvoorzieningen zijn toegestaan.
Het toegelaten aantal bouwlagen is op de verbeelding vastgelegd door middel van een aanduiding met een minimum en maximum aantal.
In het plangedeelte dat aansluit bij de bestaande woningen aan de Bentinckstraat en Raadhuisstraat gaat de gebiedsvisie uit van het bouwen van grondgebonden woningen in twee lagen met een kap. Door middel van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten' op de verbeelding is vastgelegd dat in dat deelgebied geen appartementen kunnen worden gebouwd. De hoogte is geregeld in de vorm van een toegelaten maximum goot- en bouwhoogte op de verbeelding.

Voor de woningen die niet gestapeld worden gebouwd is een regeling opgenomen voor zogenaamde bijbehorende bouwwerken, zoals schuren en garages. De regeling sluiten aan bij het bestemmingsplan Stadshaven, fase 1A. Bij de appartementen wordt uitgegaan van inpandige bijbehorende bouwwerken.

De gebiedsvisie gaat uit van een bouwblokken met een openbaar toegankelijke binnenplaats. In de regels is daarvoor een minimale omvang per bouwblok vastgelegd.

Via een afwijking bij omgevingsvergunning zijn niet-woonactiviteiten aan huis mogelijk. Ook hiervoor is aangesloten bij het bestemmingsplan Stadshaven, fase 1A. Hiermee biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte voor de gewenste invulling van de levendige plint. Wel wordt een voorwaarde m.b.t. de bereikbaarheid toegevoegd. Dit omdat met name het westelijke gedeelte van Stadshaven autoluw wordt. Bepaalde functies (bijv. internetdetailhandel; afhalen pakketjes) is in die zone minder wenselijk vanwege de minder goede bereikbaarheid.

Groen
De openbare ruimte aan de westzijde van de Ardeschstraat is bestemd als 'Groen'. Het realiseren van groene kwaliteit heeft hier prioriteit. De bestemming biedt ook ruimte voor waterberging eventueel ook onder de bestrating in dat gedeelte.

Ook het gebied rondom de insteekhaven is bestemd als Groen. Op de kop van de insteekhaven is een aanduiding 'specifieke vorm van groen - havenhuis' opgenomen om hier eventueel een havenkantoor/sanitairgebouw voor de haven te kunnen realiseren. In de regels is hiervoor een maximum oppervlakte vastgelegd van 250 m².

In de bestemming zijn uitsluitend fiets- en voetpaden toegestaan en geen ontsluitingswegen.

Gemengd
De locaties met een publieke plint zijn op de verbeelding vertaald in een bestemming Gemengd. Naast woningen zijn in deze bestemming op de begane grond toegestaan:

- horeca(bedrijven) in horeca categorie 1 en 2 (lichte horeca, geen middelzware horeca);
- watergebonden dagrecreatieve functies, zoals sloep- of SUP-verhuur;
- bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2;
- kantoren met baliefunctie;

- maatschappelijke voorzieningen en een havenkantoor/sanitair met inbegrip van ondergeschikte verkoop van havengebonden producten, zoals onderhoudsmiddelen voor boten.

Om levendigheid van de plint te garanderen is een minimum en maximum oppervlakte per bouwblok voor niet woonfuncties in de regels van de bestemming Gemengd vastgelegd:

Voor alle bouwblokken geldt dat bedrijvigheid en kantoren met baliefunctie gezamenlijk maximaal 50% hiervan mag bedragen.

Tussen de bebouwing en de vaart voorziet de gebiedsvisie in bebouwde accenten. Hiertoe is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' opgenomen in de bestemming Groen. Hier is bebouwing in de openbare ruimte toegestaan, maar alleen op de verdiepingen, zoals balkons.

Het toegelaten aantal bouwlagen in op de verbeelding vastgelegd door middel van een aanduiding met een minimum en maximum aantal. Met het vastleggen van het minimum aantal bouwlagen is beoogd om het beoogde hoogstedelijke woonmilieu ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Verkeer
De ontsluitingswegen zijn bestemd als 'Verkeer'. De toegangen (en uitgangen) tot de gebouwde geparkeerde voorzieningen moeten vanaf deze wegen worden gerealiseerd.

Op twee plekken is de aanduiding parkeerterrein opgenomen. Daar is geen doorgaand verkeer toegestaan, maar alleen een parkeerterrein.

Water
De insteekhaven heeft de bestemming 'Water' gekregen. De functie als passantenhaven is in de regels expliciet mogelijk gemaakt. De bestemmingen Groen en Water bieden ook ruimte voor overgangen van de kade naar het water (trappartijen, steigers et cetera).

Daarnaast is een dubbelbestemming voor de archeologische waarden opgenomen (Waarde - Archeologie).

Algemene regels
In artikel 10 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.

In de algemene bouwregels (artikel 11) is de geluidzone - industrie geregeld van het nabijgelegen bedrijventerrein.

De algemene afwijkingsregels (artikel 14) 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.

Overgangs- en slotregels
De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 17). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 18).

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In het geval van Stadshaven, fase 2 is het kostenverhaal (nog) niet anderszins verzekerd. In beginsel zou er dan ook een exploitatieplan opgesteld moeten worden.

Maar in dit geval wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die art. 7c, lid 10 van de Crisis- en herstelwet biedt om in het kader van het bestemmingsplan geen exploitatieplan te hoeven opstellen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan de gemeenteraad besluiten tot afwijking van artikel 6.12, lid 1, en lid 3, Wro, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Via de vijfentwintigste tranche van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet, zoals op 13 november 2023 is gepubliceerd in de Staatscourant (Stcrt. 2023, 30504), kan voor dit bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden zoals in artikel 7c van de Crisis en herstelwet zijn aangegeven.

Grondexploitatie
Overigens is er wel een grondexploitatie vastgesteld. Daarin is ook de subsidie verwerkt, die het project Stadshaven Nijkerk heeft gekregen van het Rijk en de Provincie Gelderland ten behoeve van het versnellen van de woningbouw.

De grondexploitatie is vastgesteld gelijktijdig met het vaststellen van de gebiedsvisie Stadshaven (juni 2023) Periodiek wordt de grondexploitatie geactualiseerd zoals gebruikelijk als onderdeel van het MPG. De meest actuele grondexploitatie is vastgesteld in de raadsvergadering van november 2023.

Op basis van deze grondexploitatie is het bestemmingsplan in financiële zin uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Vooroverleg met instanties

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, voert het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van betrokken gemeenten en 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 bestemmingsplan in het geding zijn.

In dat kader is de Nota van Uitgangspunten voorgelegd aan de provincie, het Waterschap en de Veiligheids- en gezondheidsregio. Onderstaand zijn hun opmerkingen weergegeven incl. de gemeentelijke reactie.

Provincie Gelderland, reactie per mail d.d. 27 september 2023.
Wonen: De woonvisie Gelderland is geen provinciaal beleid meer dus hoeft niet vermeld te worden in de Nota van Uitgangspunten. In onze omgevingsverordening geven wij aan dat wij beoordelen ten aanzien van de regionale woonagenda, graag deze nog vermelden in de paragraaf Wonen. Verder is het goed om de woondeal nog iets beter te vermelden. De woondeal staat in het document maar wordt te weinig onderbouwd. Graag nog een onderbouwing toevoegen over waarom het project past bij de woondeal.

Gemeentelijke reactie:
De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld.

Klimaatadaptatie: Op dit moment wordt klimaatadaptatie heel kort genoemd in de Nota van Uitgangspunten. Er wordt aangegeven dat er rekening gehouden wordt met klimaatadaptatie door groen in de openbare ruimte te verwerken en groene daken te realiseren waar mogelijk. Graag zou de provincie dit verder uitgewerkt willen zien, aangezien art. 2.65b van de verordening hier ook eisen aan stelt.

Gemeentelijke reactie:
De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangevuld met een apart onderdeel klimaatadaptatie.

Waterschap Veluwe Vallei, reactie per mail d.d. 18 september 2023
Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden .d.d. 12 oktober 2023
Het plan leidt tot een significante toename van het aantal aanwezigen in het gebied. Met het oog op de rampenbestrijding en zelfredzaamheid adviseer ik u:

- de (toekomstige) bewoners te informeren over de risico's in hun omgeving en de mogelijke handelingsperspectieven bij een (dreigend) incident. Risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid van de burgers.
- (technische) maatregelen te treffen om de gebouwen luchtdicht af te kunnen sluiten waardoor veilige schuilmogelijkheden ontstaan ingeval van een toxische wolk;

U kunt dit advies gebruiken bij uw afwegingen in het kader van de verantwoording groepsrisico.

Aanvullende aandachtspunten:

- Met het oog op de veiligheid op en rond het water adviseer ik u om binnen het plan maatregelen te treffen of voorzieningen te realiseren om de hulpverlening op het water te faciliteren;
- Voor de inrichting van het plan in relatie tot het optreden van de brandweer verwijs ik u naar de uitgangspunten als genoemd in de (meest recente versie van de) handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland;
- Het plan heeft mogelijk consequenties voor de opkomst door vrijwillig brandweerpersoneel en de bereikbaarheid van het gebied ten noorden en oosten van het plan. Hierdoor kunnen de wettelijke opkomsttijden van de brandweer onder druk komen te staan.
- Om bovengenoemde redenen adviseer ik u de brandweer te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan.

Gemeentelijke reactie:
Met de opmerkingen wordt bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden. Ook de brandweer wordt hierbij betrokken.

6.2.2 Participatie

Na het toekennen van de subsidie is het participatietraject opgestart. Bij het participatietraject over de concept gebiedsvisie zijn diverse partijen betrokken. Naast algemene (online) bijeenkomsten zijn er persoonlijke gesprekken gevoerd, is er informatie gedeeld op de projectpagina op de gemeentelijke website (www.nijkerk.eu/stadshaven-Nijkerk), de Gemeentepagina in de Stad Nijkerk en verschillende social media kanalen. Naar aanleiding van de ingekomen reacties is de concept gebiedsvisie op onderdelen aangepast.

Op 28 juni 2022 is vervolgens een fysieke informatiebijeenkomst georganiseerd om toe te lichten op welke punten de concept gebiedsvisie is aangepast. Een verslag van deze bijeenkomst met daarin de meest gestelde vragen en de daarbij behorende antwoorden, is op de website geplaatst. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is op 4 juli 2023 een inloopbijeenkomst gehouden. Een verslag van deze bijeenkomst is op de website van de gemeente te vinden. In de periode van ontwerp terinzagelegging van het bestemmingsplan (januari - februari 2024) is opnieuw een informatiebijeenkomst gepland. Alle hiervoor genoemde verslagen zijn terug te lezen via de website: https://www.nijkerk.eu/gebiedsvisie-stadshaven-nijkerk.

In de periode van ontwerp terinzagelegging van het bestemmingsplan is op maandagavond 5 februari 2024 opnieuw een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis gehouden. Er was informatie over het ontwerp bestemmingsplan en over het proces & planning, parkeren en verkeer, de stedenbouwkundige visie en de ontwikkelplekken Stadhuis en Bentinck. Ook hiervan is een verslag op de website van de gemeente te vinden.

Formele procedure
Het bestemmingplan heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 gedurende 8 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad en desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze.

Er zijn in totaal 11 zienswijzen ingediend. In de nota zienswijzen (Bijlage 19) zijn alle zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van aanpassingen in het bestemmingsplan.