

BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD NIJKERK 2018



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0267.BP0059-0004

Datum: 2018-08-28

Contactpersoon Buro SRO: Buro SRO

Kenmerk Buro SRO: SR140135

Opdrachtgever: Gemeente Nijkerk

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	6
1.5 Opzet van het bestemmingsplan.....	7
hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	13
hoofdstuk 3 Beschrijving van de ruimtelijke situatie	25
3.1 Historisch overzicht	25
3.2 Beschrijving bestaande situatie.....	26
3.3 Functionele karakteristiek.....	27
3.4 Planbeschrijving algemeen.....	27
3.5 Planbeschrijving ontwikkelingen	28
hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen	31
4.1 Opzet van het plan	31
4.2 Dit bestemmingsplan	32
hoofdstuk 5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	39
5.3 Bedrijven en milieuzonering.....	43
5.4 Geluid	48
5.5 Ecologie	50
5.6 Nationaal landschap Arkemheen-Eemland	54
5.7 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	55
5.8 Water	66
5.9 Bodem	67
5.10 Luchtkwaliteit.....	68
5.11 Geur	68
5.12 Externe veiligheid	69
5.13 Ontwikkellocatie Kerkplein	74
5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	84
5.15 Verkeer en parkeren	87
5.16 Economische uitvoerbaarheid.....	87
hoofdstuk 6 Procedure.....	89
6.1 Inspraak.....	89
6.2 Overleg.....	89
6.3 Wijze waarop de burgers in instanties tussentijds zijn betrokken	89
6.4 Zienswijzen	89
Voetnoten	91

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Nijkerk werkt aan een actualisatie van haar bestemmingsplannen. De huidige bestemmingsplannen zijn op onderdelen verouderd en sluiten niet meer goed aan op nieuwe (maatschappelijke) ontwikkelingen en nieuwe inzichten ten aanzien van planmethodiek en bestemmingsplanregeling. Met de actualisatie wordt het mogelijk de planologische regels af te stemmen op de huidige en toekomstige situatie en te uniformeren door middel van standaardisatie. Dit laatste komt de inzichtelijkheid en rechtsgelijkheid ten goede: een gelijke planregeling en -methodiek voor alle inwoners binnen de gemeente Nijkerk.

De gehele schil rond de binnenstad is van actuele bestemmingsplannen voorzien, maar de binnenstad zelf nog niet. De binnenstad vormt nu als het ware een 'gat', waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan is opgesteld. Dit gat wordt nu gevuld door het opstellen van een bestemmingsplan voor de gehele binnenstad.

Als algemeen uitgangspunt bij de opstelling van dit bestemmingsplan geldt, dat de ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen, als gegeven zijn geaccepteerd. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van rechtskracht worden van de diverse plannen.

Relatie met de visie Aantrekkelijk Nijkerk

Van 13 maart tot 23 april 2014 heeft het eerste ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegen. Ongeveer gelijktijdig met deze ter visielegging is, mede op basis van de nieuwe Omgevingswet, via een proces van burgerparticipatie gestart met het opstellen van een visie voor de toekomst van de binnenstad van Nijkerk. In afwachting daarvan is besloten de procedure om te komen tot vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad op te schorten. Met het definitief worden van het Visiedocument Aantrekkelijk Nijkerk is de actualisatie van het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk weer opgepakt. Het 'oude' ontwerp Bestemmingsplan Binnenstad is aangepast aan het Visiedocument Aantrekkelijk Nijkerk. Daarnaast is ook de inventarisatie opnieuw gedaan en is het beeldkwaliteitsplan voor het centrumgebied van Nijkerk hierop aangepast.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de binnenstad van Nijkerk plus zones rond enkele (oude) invalswegen. De begrenzing komt overeen met het gebied, waarvoor het beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

De plantontwikkeling rondom de Havenkom maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Voor deze ontwikkeling wordt te zijner tijd een zelfstandige procedure doorlopen.

In het Bestemmingsplan Binnenstad zijn recent vastgestelde bestemmingsplannen, waaronder onder andere begrepen Bestemmingsplan Het Baken, Bestemmingsplan Callenbachstraat en Bestemmingsplan Vrijheidshof opgenomen. Hiermee wordt voor het centrum van Nijkerk met dit bestemmingsplan weer voorzien in één actueel planologisch regime. Het plangebied is op de navolgende afbeelding in beeld gebracht.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen van kracht. Voor het gebied 'binnen de ring' is voornamelijk het Bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999 van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk op 30 september 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 14 maart 2000. Voor het overgrote deel van het gebied buiten de ring is het bestemmingsplan Nijkerk 1 van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 juni 2012. Voor een heel klein deel van het gebied buiten de ring is het bestemmingsplan Bedrijventerrein van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 juni 2012.

Daarnaast is in het plangebied een groot aantal regelingen van kracht in de vorm van diverse uitwerkingen, wijzigingen en partiële herzieningen. Het voorliggend plan voorziet voor wat betreft het aangegeven plangebied in herziening van al deze regelingen.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het voorliggende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk bestaat uit de volgende onderdelen:

- verbeelding
- planregels;
- toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, 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. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Nijkerk

Als bijlage bij dit plan is toegevoegd het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Nijkerk. Door het Beeldkwaliteitsplan als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk en ook vast te stellen als een onderdeel van de welstandsnota wordt het onderdeel van het formele toetsingskader. Hiermee is gewaarborgd dat nieuwbouw- en verbouwplannen de stedenbouwkundige kwaliteit en het historisch karakter ofwel de identiteit van de binnenstad versterken. In de toelichting is een handzame samenvatting opgenomen met een praktische gebruiksaanwijzing.

Visie Aantrekkelijk Nijkerk

De visie 'Aantrekkelijk Nijkerk' is bedoeld om een kwaliteitsslag te maken in de binnenstad van Nijkerk. Dat wordt bereikt door het versterken van het monumentale, historische karakter, in combinatie met een balans tussen bedrijvigheid en beleevingswaarde. Dat moet de binnenstad van Nijkerk in staat stellen om uit te groeien tot een aantrekkelijke plek voor winkelen, werken, ontspannen en wonen. Bijzondere acties zijn gericht op het creëren van een aantrekkelijk Kerkplein en op het ontwikkelen van het gebied rond de Havenkom. Voor deze beide locaties is een nadere uitwerking gemaakt in de nota 'Uitwerking visie Aantrekkelijk Nijkerk, Havenkom fase 1 en Kerkplein (30 maart 2017)'.

Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Nijkerk besloten de uitgangspunten in het Visiedocument Aantrekkelijk Nijkerk vast te stellen voor het vervolgtraject in de binnenstad. Voorts heeft de gemeenteraad op 30 maart 2017 de 'Uitwerking visie Aantrekkelijk Nijkerk, Havenkom fase 1 en Kerkplein (30 maart 2017)' vastgesteld. Ook deze visie is voor het ruimtelijk aspect in dit bestemmingsplan verwerkt.

1.5 Opzet van het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op het actualiseren van de bestaande geldende situatie met een flexibele planregeling. Het bestemmingsplan is afgestemd op de nieuwe 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 van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de ruimtelijke situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen, waarna hoofdstuk 5 in gaat op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. Hoofdstuk 6 ten slotte, is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende structuurvisies. Een 'doorzetting' van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Nijkerk is dit het geval. Echter het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) bestemmingsplan. Om deze reden is alleen het relevante beleid kort verwoord. In veel gevallen ziet het rijks- en provinciaal beleid op beleidsterreinen van een schaalniveau dat niet direct van toepassing is op dit bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk volgt een opsomming van de belangrijkste beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau voor zover relevant voor het plangebied en de voorgenomen actualisatie.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, leefbaar en veilig Nederland. Bovendien is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijk ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het stedelijke gebied en past daarmee binnen het ruimtelijke beleid van het rijk.

Watertoets

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijk plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor de planlocatie binnenstad Nijkerk. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei & Eem zijn in de watertoets meegenomen (zie verder toelichting paragraaf 5.8).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (LvDV) opgenomen. Op 1 juli 2017 is deze LvDV gewijzigd in werking getreden. Het doel van de LvDV is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De LvDV geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Het bevoegd

gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De LvDV moet toegepast worden wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd, namelijk de: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Het Bro bevat geen ondergrens voor de minimale omvang van de ontwikkeling. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

In hoofdstuk 5 'Haalbaarheid van het bestemmingsplan' is nader op de toepassing van de LvDV in gegaan. De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan voor de binnenstad biedt, zijn in deze paragraaf nader beschreven en getoetst aan de ladder.

Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

In dit bestemmingsplan is voor het behoud van cultuurhistorie de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen. De gronden zijn daarmee ook bestemd voor het behoud, de bescherming en herstel van cultuurhistorische waarden. Middels deze dubbelbestemming wordt zowel bij bouw of sloop het cultuurhistorisch belang meegewogen.

2.3 Provinciaal beleid

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 cocreatie 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.

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. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd

Omdat het voorliggend bestemmingsplan in overwegende mate actualiserend van opzet is, bestaat er geen strijdigheid met het provinciale beleid. Ten aanzien van de verschillende ontwikkellocaties in het bestemmingsplan wordt per ontwikkeling nader gemotiveerd hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het provinciale beleid.

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 is 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.

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.

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.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

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.

Deel b: Anders wonen in de regio

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. Voor Regio FoodValley gelden de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- de bouwproductie op korte termijn verhogen;
- met het oog op de starters beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen;
- veel levensloopbestendige of direct voor ouderen geschikte woningen bouwen;
- locaties in of nabij voorzieningencentra bij voorkeur bestemmen voor woningen geschikt voor ouderen;
- grootschalige functieveranderingslocaties (transformatie van werken naar wonen) en andere vrijkomende locaties nabij stedelijke centra zo veel mogelijk benutten of verdichten om het aanbod aan centrum(stedelijk) wonen te vergroten;
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het kwalitatief woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de Regio FoodValley is dit nader uitgewerkt in een referentiekader. Het referentiekader geeft het beeld van de regionale kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, voordat er sprake was van een recessie in de woningmarkt. Deze ontwikkeling zal naar verwachting het beeld wijzigen richting meer vraag naar huurwoningen en het betaalbare segment, en minder vraag naar de duurdere segmenten.

Monitoring beleid Regio FoodValley

Uit de meest recente monitoring van het woonbeleid (2012) blijkt dat de groei van de woningvoorraad in de regio lager is dan de gemiddelde jaarlijkse opgave. Gelet op de recessie en de crisis op de woningmarkt is het achterblijven verklaarbaar en verdedigbaar. De resultaten op het gebied van de verhouding huur- en betaalbare woningen zijn in 2012 ronduit goed. Dat wil zeggen dat meer huur- en betaalbare woningen zijn gerealiseerd dan afgesproken. Mede vanwege de recessie is de vraag naar deze woningen momenteel extra hoog. Het aandeel nultredenwoningen in de netto groei van de woningvoorraad is in 2011 sterk gestegen ten opzichte van 2010.

Voorliggend plan is in hoofdzaak actualiserend van aard. Het plan bevat slechts enkele ontwikkellocaties. Voor deze locaties zal onderbouwd moeten worden hoe deze ontwikkellocaties passen binnen de Woonvisie Gelderland. In paragraaf 3.5 is deze onderbouwing opgenomen.

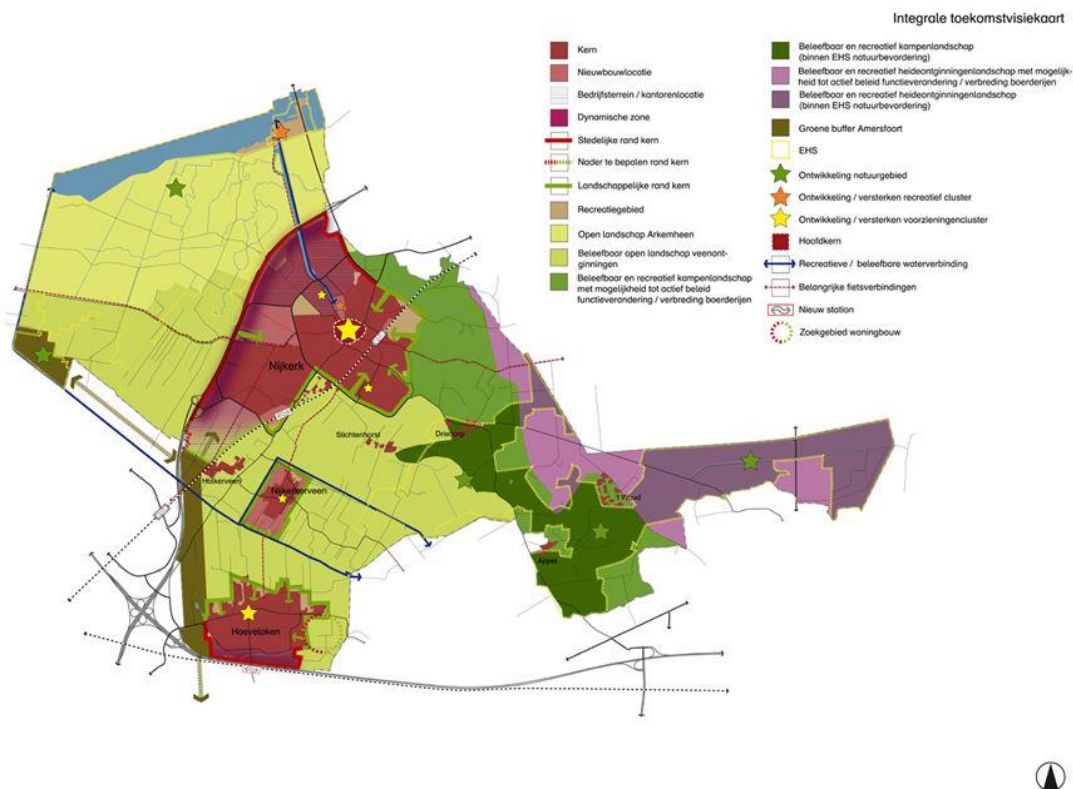
2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk/ Hoewelaken 2030

De Structuurvisie Nijkerk/ Hoewelaken 2030 van de gemeente geeft in grote lijnen aan welke plannen de gemeente Nijkerk heeft voor de inrichting van de ruimte in de komende jaren met de blik gericht op 2030. Deze structuurvisie is door de gemeenteraad op 30 juni 2011 vastgesteld. In de structuurvisie zijn op basis van de huidige situatie en verwachte trends ten aanzien van bevolkingsopbouw, werkgelegenheid, woningmarkt, economisch profiel, mobiliteit en ruimtelijke ontwikkelingen een visie geformuleerd voor de gemeente.

In verschillende deelontwikkelingen is in de afgelopen jaren voor de binnenstad invulling gegeven aan de ontwikkeling van de binnenstad. Deze ontwikkelingsplannen zijn ingepast in dit bestemmingsplan.

Onderstaand is de integrale visiekaart van de gemeente opgenomen. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan in hoofdzaak de huidige situatie vastlegt, is er geen sprake van strijdigheid met de Structuurvisie.



Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad (2016)

Om de teloorgang van de binnenstad als aantrekkelijk winkelgebied en verblijfsgebied te voorkomen heeft de gemeente Nijkerk ingezet op het 'repareren' van de ruimtelijke structuur en de identiteit van de binnenstad. Hiervoor is het beeldkwaliteitsplan een van de instrumenten om de reparatie uit te voeren.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de bestaande kwaliteiten van de binnenstad beschreven. Immers duidelijk moet zijn wat er is en welke kwaliteit het heeft om het te kunnen behouden en versterken.

De criteria zijn onderverdeeld over vijf hoofdgroepen/thema's, te weten:

1. Stedelijke ruimte
2. Nieuwbouw
3. Kleur- en materiaalgebruik monumenten
4. Straatmeubilair
5. Excessen en hardheidsclausule

In hoofdstuk 2 van het BKP staan deze thema's beschreven. In de achterliggende hoofdstukken is de analyse, waardering en visie opgenomen welke ten grondslag hebben gelegen aan de criteria zoals deze in hoofdstuk 2 zijn beschreven. Bij ontwikkelingen binnen de binnenstad dient dus afhankelijk van hetgeen gerealiseerd, aangepast of veranderd wordt getoetst te worden aan de criteria uit hoofdstuk 2. Hierbij wordt opgemerkt dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een belangrijke rol speelt wanneer er een Omgevingsvergunning voor het bouwen behoefte van een concreet bouwplan nodig is.

Visie 'Aantrekkelijk Nijkerk'

In reactie op de Visie Binnenstad Nijkerk, de nota Detailhandelsbeleid 2013+ en de verdergaande leegstand in de binnenstad van Nijkerk is door het maatschappelijke veld de Visie 'Aantrekkelijk Nijkerk' opgesteld. Deze visie is door het gemeentebestuur van Nijkerk omarmd en 'vervangt' de Visie Binnenstad en de nota Detailhandelsbeleid 2013+.

De visie heeft tot doel dat in 2020 Nijkerk wordt herkend als een plek waar mensen uit Nijkerk en de regio graag verblijven in het verzorgde en historische binnenstadgebied. Door met name het monumentale, historische, karakter van de binnenstad te versterken en het oude stratenpatroon waar mogelijk te herstellen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de binnenstad. In combinatie met het ontstaan van een balans tussen bedrijvigheid en belevingswaarde, wil men de binnenstad van Nijkerk uit laten groeien tot een aantrekkelijke plek om te winkelen, te werken, te ontspannen en te wonen. De combinatie van een gevarieerd winkelaanbod, cultuur, ontspanning, historisch karakter en bereikbaarheid, moet van de binnenstad een aantrekkelijk, dynamisch gebied maken.

Belangrijk uitgangspunt van de Visie is dat het om een totaalpakket van maatregelen en acties gaat, waarvan delen niet zomaar inwisselbaar zijn. Uitwerkingsplannen zoals voor marketing, verkeer, beeldkwaliteit, bouw- en bestemmingen, dienen altijd te worden getoetst op samenhang met het totaal. Alleen zo blijft het eindbeeld gegarandeerd, wordt continuïteit geborgd en verspilling voorkomen.

Om het doel van de visie te bereiken zijn de volgende speerpunten benoemd in de visie:

- Nijkerk als sterk merk profileren.
- Creëren van een aantrekkelijke, authentieke binnenstad.
- De historische, monumentale waarde van Nijkerk behouden en herstellen.
- Het creëren van een aantrekkelijk Kerkplein.
- Ontwikkelen van het gebied rond de Havenkom.
- Het terugdringen van verkeer op de binnenstadsring.
- Parkeren bij eenvoudig bereikbare bronpunten.

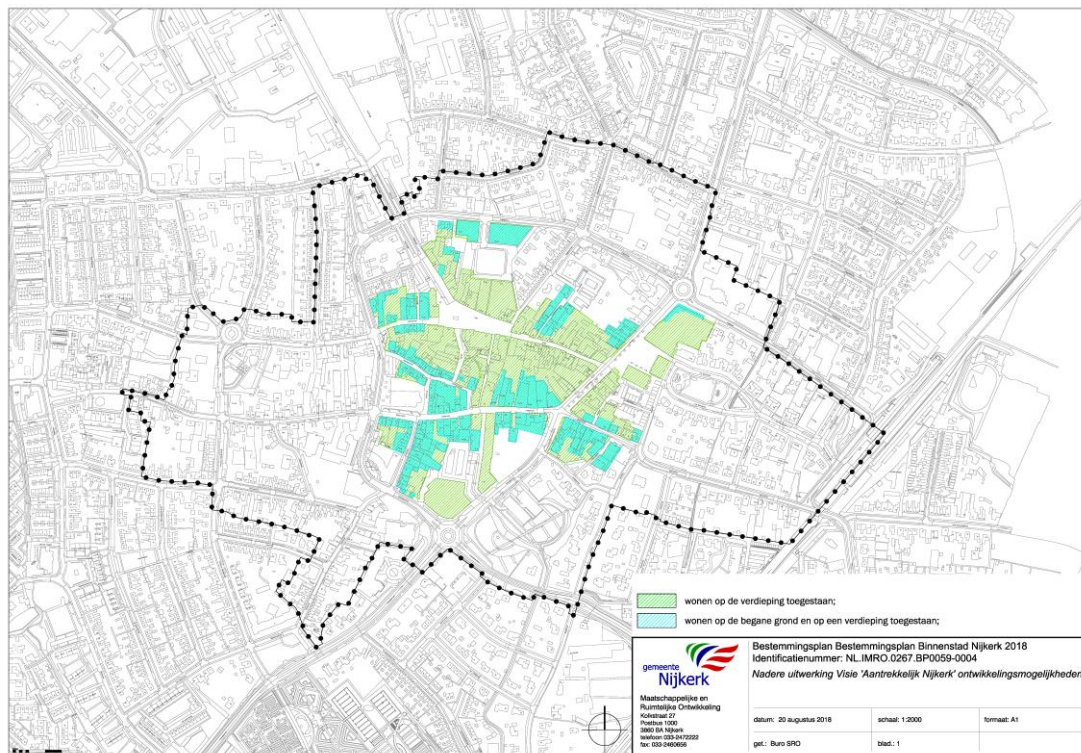
Voor het realiseren van deze speerpunten is vervolgens een strategie bepaald:

- Instellen van een BIZ (Bedrijveninvesteringszone) om Nijkerk als sterk merk te kunnen ontwikkelen en dat te uit te dragen.
- *Loslaten van het begrip kernwinkelgebied om meer kansen te creëren voor bestaande en nieuwe ondernemers.*
- *Variatie van functies in het binnenstadgebied en ruimere bestemming op de binnenstedelijke panden toestaan om de levendigheid te vergroten en leegstand te voorkomen.*
- Verbeteren van de beleving door het creëren van een autovrij centrum.

- Vergroten van de beleving door het versterken van het historische karakter en de 'zeester'-structuur van de Nijkerkse binnenstad.
- Verkeersdruk verlichten en verbeteren van de beleving, door bronpunten in te stellen voor parkeren.
- Verkeersdruk verlichten en veiligheid vergroten, door verkeer te leiden via radialen in plaats van over de binnenstadsring.

Onderdelen (cursief) van deze strategie zijn doorvertaald naar het nieuwe bestemmingsplan. Zo is de bestemmingssystematiek voor enkele delen van het plangebied verruimd. Met deze beoogde verruiming biedt het plan de mogelijkheid eenvoudiger tot een levendiger centrum te komen en langdurige leegstand wordt voorkomen. Daarnaast is een duidelijk verband gelegd met het beeldkwaliteitsplan waarmee de versterking van het historische karakter meer kracht wordt bijgezet. Daarnaast is de term kernwinkelgebied losgelaten en is dit ook in de planopzet verlaten. Door breder te denken dan een kernwinkelgebied, ontstaan er meer mogelijkheden voor kleine en nieuwe ondernemers. Bovendien zal de huurmarkt gezonder worden. De binnenstad moet wel herkenbaar blijven als centrum. Hier speelt marktwerking een rol. Door vraag en aanbod, van winkelpanden én van consumenten, ontstaat een gebied met min of meer aangesloten voorzieningen van winkels, dienstverlening en horeca. Hier en daar zullen (historische) panden bewoond zijn, wat voor sfeer en levendigheid zorgt, ook buiten de openingstijden.

Op onderstaande kaart is deze nadere uitwerking van de visie 'Aantrekkelijk Nijkerk' weergegeven. In de kaart is onderscheid gemaakt in blauwe en groene gebieden. De gebieden waar de detailhandel en de horeca behouden moeten blijven en zich moeten kunnen ontwikkelen, zijn met groen weergegeven. In deze gebieden is wonen op de verdieping toegestaan, maar niet op de begane grond. Detailhandel en de horeca blijft er de hoofdfunctie, zodat het winkel- en uitgangsgebied in het centrum herkenbaar blijft. De gebieden waar sprake is van menging van functies zijn met blauw weergegeven. Naast detailhandel en horeca is ook wonen op de begane grond er bij recht toegestaan. De overige gebieden op de kaart zijn bestemd voor specifiek wonen of overige bedrijvigheid.



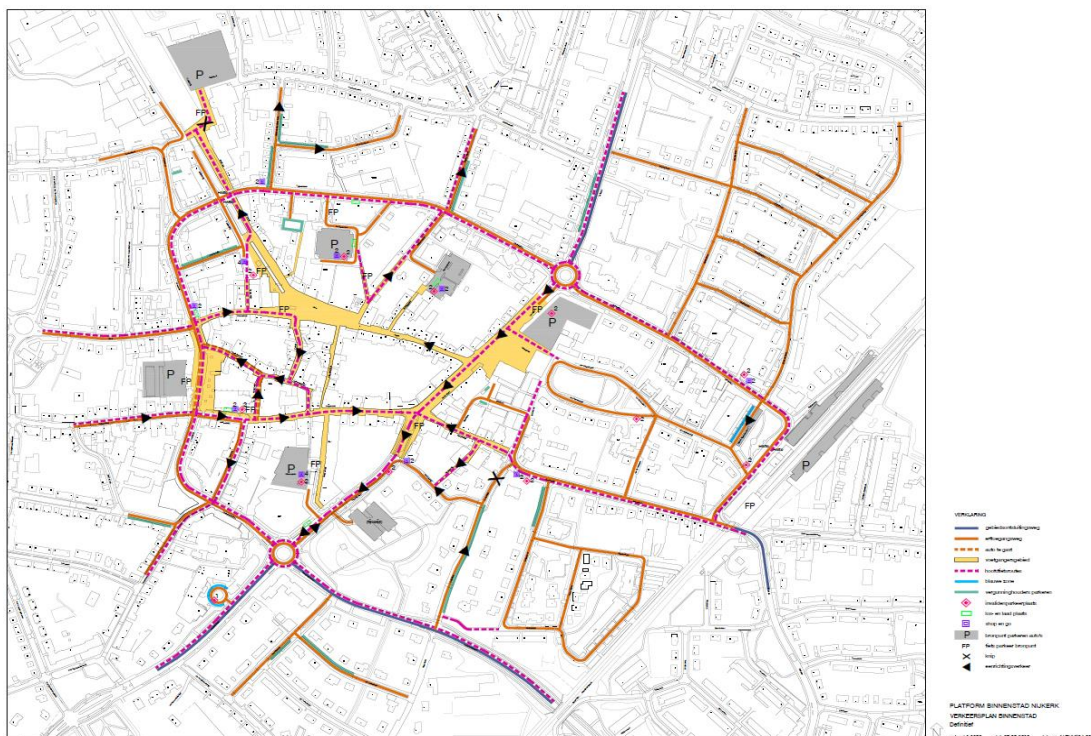
Nadere uitwerking Visie 'Aantrekkelijk Nijkerk' ontwikkelingsmogelijkheden, bron: gemeente Nijkerk, augustus 2018

In de 'Ontwikkelingsvisie Torenstraat - Vrijheidslaan' en de visie 'Aantrekkelijk Nijkerk' is de herontwikkeling van het Kerkplein aangekondigd. De programmatische uitgangspunten van de beoogde herontwikkeling zijn nog niet volledig uitgewerkt. In de 'Ontwikkelingsvisie Torenstraat - Vrijheidslaan' zijn wel in belangrijke mate de ruimtelijke uitgangspunten uitgewerkt. Programmatisch zijn enkele ontwikkelingsvarianten benoemd in de visie 'Aantrekkelijk Nijkerk'. Beide visies zijn input geweest voor de 'Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk, Havenkom fase 1 Kerkplein'. Deze visie is door de gemeenteraad van Nijkerk op 30 maart 2017 vastgesteld. In toelichting paragraaf 3.5 en toelichting paragraaf 4.2.3 en toelichting hoofdstuk 5 van deze toelichting is nader inhoudelijk op deze visie en de consequenties voor dit bestemmingsplan in gegaan.

Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Nijkerk besloten de uitgangspunten in de visie 'Aantrekkelijk Nijkerk' vast te stellen voor het vervolgtraject in de binnenstad. Doel is om de binnenstad een kwaliteitsslag te geven. De visie bevat op hoofdlijnen ook een richting voor het verkeersvraagstuk.

In het Verkeersplan Binnenstad 2016 zijn de in de visie 'Aantrekkelijk Nijkerk' voorgestelde verkeersmaatregelen verder geconcretiseerd. De visie en verkeersplan dienen als randvoorwaarden voor de herinrichtingsopgaven in de binnenstad van Nijkerk. Daarbij zijn de volgende speerpunten benoemd:

- Parkeren bij eenvoudig bereikbare bronpunten.
- Verbeteren van de beleving door het creëren van een autovrij centrum, o.a. door het (zoveel mogelijk) afschaffen van het maaiveldparkeren.
- Verkeersdruk verlichten en verbeteren van de beleving, door bronpunten in te stellen voor parkeren.
- Verkeersdruk verlichten en veiligheid vergroten, door verkeer te leiden via radialen in plaats van over de binnenstadsring



16

Het verkeersplan voor de binnenstad is de basis voor een samenhangende aanpak en de uitvoering van werkzaamheden in de openbare ruimte. De visie en het verkeersplan dienen als leidraad voor de herinrichtingsopgaven in de binnenstad.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen is in het verkeersplan opgemerkt dat het de verwachting is dat de ontwikkelingen verkeerskundig geen nadelige invloed hebben op de binnenstad. De ontwikkelingen hebben uiteraard wel invloed op de parkeervraag, maar binnen de diverse plangebieden kan de parkeerdruk opgevangen worden. De toevoeging van woningen en extra winkeloppervlak zal leiden tot een extra vraag naar parkeerruimte. Hierbij is het uitgangspunt dat ontwikkelingen in principe voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Het verkeersplan voorziet ook in verschillende (fysieke) ingrepen. De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen verkeersbestemming maakt een herinrichting van het straatprofiel met het gewenste kwaliteitsbeeld mogelijk. Concreet betekent dit het wegnemen van het langsparkeren langs diverse straten in de binnenstad. Dit kan door middel van een herinrichting van het straatprofiel of het nemen van verkeersbesluiten en het versmallen van het stratenpatroon. Deze ingrepen zijn binnen de in dit bestemmingsplan opgenomen verkeersbestemming ruimtelijk uitvoerbaar en vragen in die zin niet om specifieke juridisch planologische regelingen in dit bestemmingsplan.

De komende jaren voert het college het verkeersplan per gebied in fasen uit. Wanneer een locatie aan de beurt is voor herinrichting wordt op dat moment in overleg met inwoners en andere betrokkenen gekeken of het wenselijk is dat er parkeervakken langs de weg terugkomen.

Beleidsregel Detailhandel op bedrijventerreinen

Onder invloed van onder andere de opkomst van internet en de behoefte aan schaalvergroting bij ondernemers ontvangt de Gemeente Nijkerk steeds vaker verzoeken om mee te werken aan detailhandel op bedrijventerreinen. Geldende bestemmingsplannen laten detailhandel op dergelijke locaties echter vrijwel nooit toe. Echter er zijn verschillende vormen van detailhandel die niet passen binnen de bestaande winkelstructuur en die juist op bedrijventerreinen thuishoren.

Om meer duidelijkheid te geven over wanneer de gemeente wel of geen medewerking verleent aan detailhandel op bedrijventerreinen is de beleidsregel 'Detailhandel op bedrijventerreinen' opgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt in de volgende vormen van detailhandel:

- detailhandel in volumineuze goederen;
- grootschalige detailhandel;
- internetdetailhandel;
- ondergeschikte detailhandel

Naast algemene uitgangspunten zijn er voor bovengenoemde vormen van detailhandel ook specifieke uitgangspunten geformuleerd, die vertaald zijn in dit bestemmingsplan.

Welstandsnota (2012)

In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. Deze nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Er zijn voor Nijkerk algemene welstandscriteria opgesteld die bestaan uit een kwaliteitskader en een ruimtelijk kader. Deze algemene welstandscriteria vormen een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn.

Daarnaast is Nijkerk verdeeld in een aantal plangebieden. Voor elk plangebied in de gemeente zijn de gebiedskenmerken weergegeven en de welstandscriteria uitgewerkt. Daarbij wordt soms verwezen naar bestaand beleid. Voor het onderhavige plangebied worden in de welstandsnota 2012 (nog) geen uitspraken gedaan. Het als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegde Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Nijkerk zal gaan fungeren als toetsingskader voor de welstand en als zodanig deel gaan uitmaken van de welstandsnota 2012.

Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019

In 2010 hebben de provincie en de gemeenten in de regio FoodValley in het kader van het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 met elkaar afgesproken, dat er in de regio FoodValley 12.000 nieuwe woningen bij moeten komen. De gemeente Nijkerk zal hier een substantiële bijdrage aan leveren door in de periode tot 2020 gemiddeld 250 woningen per jaar te realiseren. Na 2020 zal het bouwtempo lager liggen. Een kwalitatief aantrekkelijke binnenstad is een belangrijke voorwaarde om nieuwe bewoners ook inderdaad te interesseren voor vestiging in Nijkerk.

Het onderhavige bestemmingsplan zal in elk geval goede voorwaarden scheppen voor een verdere versterking van de binnenstad.

Woningmarktonderzoek 2010

Ter voorbereiding van de nieuwe Woonvisie 2012+ 'Kiezen voor kwaliteit' is in de eerste helft van 2010 een uitgebreid woningmarktonderzoek uitgevoerd om de woningbehoefte in de gemeente op korte en middellange termijn in beeld te brengen. Hieruit komt een positief beeld naar voren. Nijkerk zal ook in de toekomst blijven groeien, hoewel het tempo van de groei waarschijnlijk zal afnemen. Nijkerk zal naar verwachting meer woningen kunnen afzetten onder huishoudens van buiten de regio. Een van de factoren, die hierbij bepalend zal zijn, is de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Het onderhavige bestemmingsplan kan (op bescheiden wijze) bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Woonvisie Nijkerk 2015+

In de woonvisie 2015+ 'samen wonen in Nijkerk', legt de gemeente Nijkerk haar lange termijnambitie op het gebied van woningbouw vast. De kern van de ambitie is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk. Concreet heeft Nijkerk drie beleidsambities:

1. *Voldoende woningen voor de huidige en toekomstige inwoners* - de ambitie van de gemeente Nijkerk is om in de periode tot en met 2030, 3.000 woningen te realiseren. Hiermee wil Nijkerk voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Een van de opgaven is voldoende huurwoningen beschikbaar stellen voor inwoners met een laag inkomen. Specifiek voor Hoevelaken geldt de doelstelling dat er in 2020 tussen de 565 en 610 beschikbare sociale huurwoningen zijn. Om er voor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep, zijn twee oplossingsrichtingen mogelijk: woningen aan de kernvoorraad toevoegen en de beschikbaarheid van de kernvoorraad vergroten door doorstroming op gang te brengen.
2. *Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving* - kwaliteit van de woningvoorraad gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving en gebruikskwaliteit. Veiligheid, toegankelijkheid en een schone leefomgeving dragen bij aan de kwaliteit van de woonomgeving. De ambitie is dat de woningen en woonomgeving zo lang mogelijk kan voldoen in de behoefte van de inwoners.
3. *Voldoende keuzemogelijkheden voor huidige en toekomstige inwoners* - naast zorg dragen voor voldoende kwalitatief aanbod, is ook de afstemming tussen vraag en aanbod van belang zodat inwoners zelf te kunnen laten bepalen hoe en waar ze willen wonen. Dit betekent dat het aanbod transparant moet zijn, maar ook dat vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen met elkaar in evenwicht moet zijn.

Hoewel het voorliggende bestemmingsplan slechts in beperkte mate ziet op nieuwe ontwikkelingen, brengt het actualiserende karakter met zich mee dat met dit bestemmingsplan toch, waar mogelijk, invulling geeft aan de beleidsambities van de nieuwe Woonvisie. Middels dit bestemmingsplan maar ook het onderliggende beeldkwaliteitsplan wordt getracht de (woon-)kwaliteit van de binnenstad te verbeteren.

Notitie niet woonactiviteiten aan huis

Doel van de Notitie 'Niet woonactiviteiten aan huis' is om heldere en duidelijke regels te krijgen voor mensen die een klein deel van hun huis of bijgebouw willen inrichten en gebruiken om van daaruit niet-woonactiviteiten te ontplooiën. Onder niet woonactiviteiten wordt verstaan alle beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een woning of een bijbehorend bouwwerk, die passen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving. Er zijn regels geformuleerd die duidelijk maken onder welke voorwaarden voor niet-woonactiviteiten aan huis een omgevingsvergunning kan worden verkregen.

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

Het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd 'De rode draad'.

Hierin zijn een viertal aanknopingspunten opgenomen die van belang zijn voor de gemeente, namelijk:

1. Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
3. Behoud en versterken van de natuurplekjes van Nijkerk.
4. Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. De snelweg vormt een barrière van de stad Nijkerk richting de polder. Ook de bedrijventerreinen zorgen voor een harde stadsrand aan de westzijde van Nijkerk. Doordat langs deze rand bomenrijen, schermen of boomgroepen zijn geplaatst wordt hiermee de landschappelijke kwaliteit versterkt.

In de eerste helft van 2019 stelt de gemeenteraad naar verwachting een geactualiseerde versie van dit Landschapsontwikkelingsplan vast.

Handboek Groenbeleid

In januari 2003 is het Handboek Groenbeleid opgesteld. Het Handboek Groenbeleid verwoordt de visie voor het openbare groen binnen de kernen van de gemeente Nijkerk voor de lange termijn. Het handboek vormt een belangrijk toetsingskader en bestuurlijk beleidsstuk en is opgebouwd uit verschillende modules of bouwstenen. Elke bouwsteen vormt een afgeronde eenheid, samen vormen ze een 'muur', een drager voor het toetsen van plannen en ontwikkelingen. De samenhang tussen de bouwstenen maakt de muur sterk.

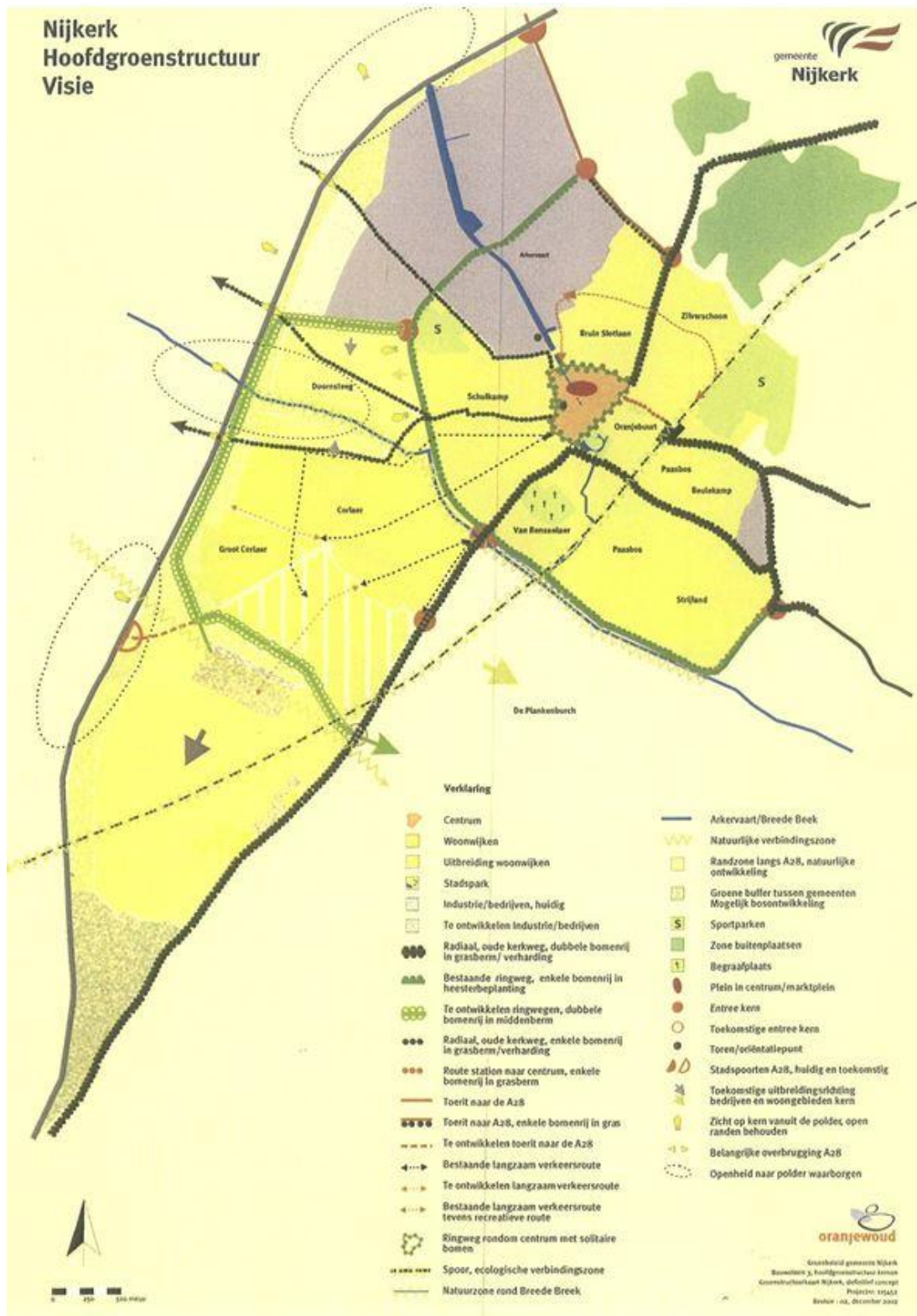
Nijkerk heeft zich ontwikkeld van een kerkdorp naar een middelgrote stad. De kern heeft een groene uitstraling, met name door het groen binnen de wijken. Op kernniveau is momenteel geen heldere en eenduidige groenstructuur aanwezig, hiervoor is het groen te veel versnipperd. De structuur in de kern wordt bepaald door de oude kerkwegen of radialen, oude en nieuwe ringwegen en waterlopen (Breede Beek en Arkervaat). Langs de meeste wegen is geen doorgaande laanbeplanting aanwezig waardoor de oriëntatie lastig is. Daarnaast is er weinig relatie met het buitengebied omdat karakteristieke laanbeplantingen niet doorlopen in de kern. Naast de hiervoor genoemde elementen zijn ook het spoor en langzaam verkeersroutes, waaronder het havenspoorlijntje, belangrijke lijnelementen binnen de groenstructuur van Nijkerk.

Vlakelementen binnen de groenstructuur zijn het Van Reenenpark en het stadspark.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de hoofdgroenstructuur zijn:

- het verduidelijken van de hiërarchie in wegen, het vergroten van de oriëntatie en het verbeteren van de relatie met het buitengebied.
- langs radialen en ringwegen dienen uniforme laanbeplantingen aangeplant of aangevuld te worden. Hierbij geldt een dubbele laanbeplanting langs de radialen en een enkele laanbeplanting (of dubbele laanbeplanting in de middenberm) bij ringwegen.
- bij wegreconstructies dient meer ruimte voor bomen gereserveerd te worden.

- binnen de hoofdgroenstructuur worden zoveel mogelijk bomen van de 1^e grootte (eik, beuk, linde, populier) toegepast.
- naast meer natuurlijke oevers langs de beken ook binnen de kern is het verbeteren van het zicht op de beken van belang.
- de visuele en functionele relatie tussen het centrumgebied en de Arkervaart dient verbeterd te worden.
- de parken in Nijkerk hebben een historisch karakter en zijn visitekaartjes voor de kern. Ze kunnen een kwaliteitsimpuls gebruiken, waarbij ze aantrekkelijker worden gemaakt als verblijfsplek.
- de (deels toekomstige) zone langs de A28 is belangrijk als recreatief uitloopgebied en voor natuurontwikkeling. Entrees en belangrijke kruisingen worden geaccentueerd door een opvallende inrichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van elementen uit de directe omgeving.



Het voorliggende bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de gewenste structuur en ontwikkelingsrichting van Nijkerk, maar ondersteunt deze juist.

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 wordt in 2018 uitgewerkt binnen de Warmtevisie. Deze warmtevisie is naar verwachting begin 2019 gereed. 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.

Waterplan (2006)

Het Waterplan bestaat uit twee delen:

- Deel 1 is het beleidsdeel 'Gemeentelijk Waterplan Nijkerk, Visie en beleid 2005-2030' dat door de gemeenteraad van Nijkerk op 1 juni 2006 is vastgesteld. Hierin worden de visie en doelstellingen van het Nijkerkse waterbeleid omschreven. Door dit zo concreet mogelijk te doen zijn de vorderingen in de uitvoering van het plan goed te meten.
- Deel 2 is het uitvoeringsdeel 'Gemeentelijk Waterplan Nijkerk, Uitvoerings- en Communicatieplan 2007-2011' dat jaarlijks door het college wordt geactualiseerd en vastgesteld en waarin de uit te voeren maatregelen zo concreet mogelijk zijn beschreven.

Gelet op hun grote betrokkenheid zijn de Waterschappen 'Vallei & Eem' en 'Veluwe' op een constructieve en intensieve wijze bij de totstandkoming van het gemeentelijk Waterplan betrokken

De visie geeft aan hoe het watersysteem er op lange termijn uit moet zien en bevat doelstellingen voor de lange, middellange en korte termijn. De visie is opgebouwd uit zes thema's:

- samen werken aan water en ruimte.
- voort met afkoppelen.
- aanpak grondwaterproblematiek.
- verbeteren waterkwaliteit en ecologie.
- bevorderen gebruik en beleving van water.
- water en vuur.

In het uitvoeringsprogramma staan voor de kern Nijkerk verschillende actiepunten verwoord, zoals bijvoorbeeld de kansen voor het afkoppelen bij rioolvervanging in bestaand bebouwd gebied. De mogelijkheden hiervoor in de binnenstad zijn naar verwachting gering.

hoofdstuk 3 Beschrijving van de ruimtelijke situatie

3.1 Historisch overzicht

Geschiedenis van Nijkerk

De stad Nijkerk is, waarschijnlijk in de dertiende eeuw, ontstaan als een dorp op een dekzandverhoging en kruispunt van wegen, rond een nieuw gestichte kerk. Aan deze nieuwe kerk (de huidige Grote Kerk) ontleent Nijkerk haar naam.

Gelegen aan de rand van het hertogdom Gelre, op de grens met het Gelre vijandig gezinde Sticht Utrecht, kreeg het dorp Nijkerk in 1413 stadsrechten van de hertog vanwege militair-strategische redenen. Nijkerk zag echter in de eerste eeuwen na deze stadsrechtverlening geen kans zich tot een centrum van handel en nijverheid te ontwikkelen, waardoor het aantal inwoners klein bleef. Voor een stenen stadsmuur was geen geld, het bleef bij een aarden omwalling, een gracht en drie eenvoudige houten poorten. In de volksmond sprak men daarom al gauw van de vest Nijkerk en niet van de stad Nijkerk. Wel speelde de vest Nijkerk een rol als voorzieningencentrum voor het omringende platteland.

Pas in de 18^e eeuw brachten de tabaksteelt en de, door de verbreding van de Arkergracht tot Arkervaart oplevende, handel Nijkerk tot grote bloei. “De mooiste kerktoren van Nederland”, met het carillon, en een aantal monumentale herenhuizen en pakhuizen dateren uit deze gouden eeuw van Nijkerk.

Aan de Middeleeuwse vest Nijkerk herinneren in de 21^e eeuw nog het straten- en verkavelingspatroon van de binnenstad, de eeuwenoude straatnaam “het Singel” (dat wil zeggen de gracht) en de benaming van de moderne appartementen- c.q. winkelcomplexen de “Veenepoort”, “Holkerpoort” en “Oosterpoort”.

Eeuwenlang groeide de bebouwde kom van Nijkerk uiterst langzaam huis na huis, vanuit de vroegere vest, als een zeester langs de uitvalswegen. In de tweede helft van de 19^e eeuw begonnen enkele net opgerichte lokale woningbouwcorporaties met de bouw van rijtjes arbeiderswoningen, zoals aan de Bagijnenstraat. Vanaf de eeuwwisseling realiseerde de gemeente zelf planmatig enige woningen (bijvoorbeeld de middenstandswoningen in het Van Reenenpark) en legde nieuwe straten aan voor de bouw van burgerwoningen door particulieren (zoals de Raadhuisstraat, Schimmelpenninckstraat en Van Deelenstraat). Na de Tweede Wereldoorlog verzeen in een steeds sneller tempo nieuwe woonwijken als een ring om de binnenstad.

Ter ontlasting van de Venestraat en de Langestraat van het steeds drukker wordende doorgaande verkeer Amersfoort – Zwolle werd in de jaren '50 de Frieswijkstraat aangelegd en in de jaren '60 het oostelijk deel van de historische bebouwing van de Oosterstraat afgebroken. Om de binnenstad beter bereikbaar te maken voor de auto werd in de periode '60-'80 in fasen een binnenrondweg verwezenlijkt, waarbij met name door de aanleg van de Torenstraat, de historische ruimtelijke structuur van de binnenstad werd verstoord.

Aan het einde van de 20^e eeuw startte in de binnenstad de herontwikkeling van inbreidingslocaties zoals aan de Vrijheidslaan, het Wheemplein en meer recent aan de Oranjelaan en het Molenplein. Het Plein (de voormalige veemarkt) en het Molenplein (voorheen eiermarkt) kregen een facelift, de Brede Beek kwam weer boven water en het stadsweiland werd opgewaardeerd tot stadspark.

3.2 Beschrijving bestaande situatie

3.2.1 Bebouwingsstructuur

Het historische centrum van Nijkerk is door de variatie van commerciële en openbare functies het levendige hart van de gemeente. De bebouwing en de open ruimten vormen de ruggengraat van het stadscentrum. De smalle, gebogen straten hebben een intiem karakter. Het Plein met zijn terrassen vormt het openbare verblijfsgebied van de binnenstad.

De gebogen, afwisselende gevelwanden geven een gevarieerd beeld. De gevelwanden zijn nagenoeg gesloten, waarbij de afzonderlijke panden de wisselende rooilijn volgen en zich oriënteren op de straat.

De individuele bebouwing kenmerkt zich over het algemeen door een verticale gevelopbouw van anderhalf tot twee bouwlagen plus een kap met een doorgaans haaks op de straat gerichte nok. De hoogten van de bouwlagen en de vorm van de kap variëren per pand. De eenheid die door deze diversiteit ontstaat, wordt gezien als waardevol, waarbij de smalle, individuele gevels moeten worden gekoesterd.

De gevels zijn veelal uit baksteen in aardkleuren opgetrokken; voor de daken zijn vooral rode of grijze gebakken pannen gebruikt.

Het gebied ten westen van de binnenstad wordt gekenmerkt door gevarieerde bebouwing in een wisselende rooilijn langs de straten. Ook hier bestaat de bebouwing overwegend uit anderhalf tot twee bouwlagen met kap. Door de grote variatie aan bebouwing is een aantrekkelijk straatbeeld ontstaan.

Het gebied ten oosten van de binnenstad (Van Reenenpark) is als eenheid ontworpen. Een groene ruimte wordt hier omzoomd door karakteristieke bebouwing, veelal voorzien van een forse kap. Het Van Reenenpark vormt als het ware de link tussen de binnenstad en het stationsgebied.

3.2.2 Verkeerstructuur

De binnenstad wordt nu nog ontsloten vanaf de binnenstadsring, die gevormd wordt door de Vrijheidslaan, Torenstraat, Callenbachstraat, Frieswijkstraat, Oosterstraat en Vetkamp. Vanaf deze ring is de binnenstad toegankelijk, zij het dat een deel van de binnenstad gesloten is voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van het bestemmingsverkeer dat moet laden en lossen.

In de toekomst is het de bedoeling dat gebruik wordt gemaakt van de 'zeesterstructuur' en wordt de binnenstad bereikbaar door het verkeer te leiden via radialen in plaats van over de binnenstadsring. Deze kenmerkende 'zeesterstructuur' is ontstaan door de bebouwing langs de handelsroutes, samen met de ontwikkeling rond de verbrede Arkervaart en de latere aanleg van de spoorlijn en het station. Op termijn wordt de binnenstadsring afgewaardeerd naar een situatie van 'auto te gast'.

3.2.3 Groenstructuur

Binnen de begrenzing van het plangebied kunnen het Stadspark, het Van Reenenpark en het groen rond Huize De Brink (inmiddels particulier bezit) als een aaneengesloten groenvoorziening beschouwd worden. Wel zorgen incidentele bomen en het privégroen van de particuliere tuinen plaatselijk voor een aangenaam groen beeld.

3.3 Functionele karakteristiek

3.3.1 Algemeen

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de bestaande functies in de binnenstad van Nijkerk geïnventariseerd.

3.3.2 Winkelfunctie

Het winkelgebied in Nijkerk concentreert zich in een beperkt aantal straten in het centrum (de binnenring), waarbij de het Plein, Verlaat, het Singel, Oosterstraat, het Molenplein en de Langestraat de belangrijkste zijn. De begane grond van de winkelpanden wordt voor het overgrote deel benut als winkel. De bovenverdieping wordt veelal bewoond of is in gebruik als kantoor of opslagruimte. Buiten het centrum komen verspreid nog enkele winkels voor.

3.3.3 Woonfunctie

In de binnenring, het centrum van Nijkerk, waar ook veel detailhandel en horeca voorkomt, vindt het wonen veelal op de verdieping plaats. Het overige deel van het plangebied heeft wonen als hoofdfunctie, vaak gecombineerd met andere centrumgerelateerde functies als kantoren en dienstverlening. Verder buiten het historische centrum woont men frequenter op de begane grond.

3.3.4 Horeca

De meeste horeca is gevestigd in de binnenring, namelijk in en rondom de belangrijkste winkelstraten. Daarbij is het merendeel van de horeca rondom het Plein geconcentreerd.

3.3.5 Voorzieningen en dienstverlening

Door het hele plangebied heen komen diverse voorzieningen en (dienstverlenende) bedrijven voor. Zo kent het plangebied bijvoorbeeld veel zakelijke en publieke dienstverlening.

3.4 Planbeschrijving algemeen

Dit bestemmingsplan is in de eerste plaats een actualisering van het bestaande beleid voor de binnenstad en heeft als doel het bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999 te herzien, inclusief enkele aangrenzende gebieden aan de oost- en westzijde, waarvoor nu het bestemmingsplan Nijkerk 1 geldt. Het bestemmingsplan voorziet dan ook hoofdzakelijk in de bestaande planologische situatie, handhaaft de huidige situatie en voorziet deze van een actueel juridisch-planologisch kader. Het bestemmingsplan blijft bescherming bieden aan belangrijke stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Tegelijkertijd biedt dit bestemmingsplan een flexibele basis voor het behouden van een levendige binnenstad in lijn met de visie 'Aantrekkelijk Nijkerk'. Het bestemmingsplan voldoet uiteraard aan de SVBP 2012 en overige bepalingen uit de Wro.

Overeenkomstig de Visie Aantrekkelijk Nijkerk is het belangrijk om de identiteit uit het verleden terug te laten komen in een modern jasje, door het beter zichtbaar maken van de historische architectuur, herstel van het oude stratenpatroon en het herstel van gevelwanden. De historie maakt Nijkerk uniek en de wens is dit meer te laten zien door de binnenstad in te richten met een samenhangend stratenpatroon. Dit patroon moet ook aansluiten bij de gevellijnen van pleinen en straten, die waar nodig hersteld zijn met passende bebouwing.

Hoewel het bestemmingsplan in de eerste plaats een actualiserend karakter heeft betekent dit niet, dat 'alles op slot wordt gezet'. Integendeel, juist een binnenstad zoals Nijkerk kent veel dynamiek. Hier bevinden zich de winkelvoorzieningen, horecavoorzieningen, dienstverlenende bedrijven, enz. Regelmatig vinden er (functie)wisselingen plaats, waarbij winkels verplaatst worden of panden een andere functie

krijgen. Daarom heeft het geen zin om per pand precies de huidige functie vast te leggen. In plaats daarvan is ervoor gekozen de bestemming 'Centrum' op te nemen. De bestemming 'Centrum' is een zogenaamde gebiedsbestemming die een scala aan functies en gebruik toestaat. Hiermee wordt de functionele dynamiek, zoals voorzien en nagestreefd in het Visiedocument Aantrekkelijk Nijkerk, planologisch mogelijk gemaakt.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn bij recht ook horecavoorzieningen toegestaan zoals genoemd in categorie IA van de Staat van Inrichtingen (horeca). Dit betreft 'lichte horeca', welke zonder problemen toegelaten kunnen worden in een centrumgebied. Daarnaast zijn alle bestaande horecavoorzieningen, die niet passen binnen categorie IA op de verbeelding als zodanig aangegeven. Met behulp van een afzonderlijke procedure voor afwijking kan horeca in een andere (hogere) categorie worden toegestaan. Het beleid is er al enkele jaren op gericht om met name rond het Plein een concentratie van horecagelegenheden te realiseren, waardoor dit plein als een echt 'horecaplein' gaat functioneren. Om het gebied niet 'hard' te begrenzen is een algemene afwijkingsregeling opgenomen binnen de bestemming 'Centrum'.

In de schil om het centrumgebied zijn diverse woon- en niet-woonfuncties gelegen. De niet-woonfuncties, zoals bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en detailhandel, zijn positief bestemd. Daarmee kunnen ze gedurende de planperiode worden doorgezet. Denkbaar is ook dat deze activiteiten eindigen. Een logische vervolgfunctie is dan wonen, gezien de omliggende woningen. Hiertoe is binnen diverse bestemmingen een wijzigingsbepaling opgenomen.

3.5 Planbeschrijving ontwikkelingen

In de afgelopen jaren zijn in het plangebied enkele locaties herontwikkeld. Het gaat onder andere om de Oosterpoort, de herontwikkeling naar woningbouw op de locatie Koetsendijk-Torenstraat en de bouw van 29 woningen op de Vrijheidshof.

Al deze locaties zijn reeds ontwikkeld of in ontwikkeling. De locaties zijn voorzien van een nieuwe passende bestemming via een afzonderlijke procedure. De ruimtelijke plannen voor deze ontwikkellocaties zijn in dit bestemmingsplan ingepast.

Twee locaties zijn nog niet tot ontwikkeling gebracht. Het betreft het gebied tussen de Commissaris van Heemstrastraat en de Torenstraat en het gebied ter hoogte van het Kerkplein (voormalige pand van de Jumbo). De ontwikkeling van de eerste locatie is buiten het bestemmingsplan gehouden. Te zijner tijd zal voor deze locatie op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. Voor het Kerkplein is in dit bestemmingsplan een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Op deze wijze is deze nieuwe ontwikkeling niet bij recht mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van de locatie is slechts mogelijk na het doorlopen van een aanvullende procedure.

3.5.1 Kerkplein, uit te werken bestemming

In de Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk, Havenkom fase 1 Kerkplein, pagina 30 e.v. van de visie (zie ook toelichting paragraaf 2.4), zijn de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden voor een herontwikkeling nader uitgewerkt. Met het vrijkomen van de locatie van de voormalige Jumbosupermarkt ontstaan er rondom de Grote kerk mogelijkheden een bijzondere en waardevolle plek te ontwikkelen.

De Torenstraat kan voor een deel worden getransformeerd tot plein, een ruimte die als kwalitatieve toevoeging op de binnenstad van Nijkerk kan worden aangemerkt. Het pand van de voormalige Jumbo wordt primair ingericht als woningbouwlocatie met een uiteenlopend woningbouwprogramma. Er is beperkt ruimte een commerciële ruimte te ontwikkelen. Overigens is de bewezen kracht van de binnenstad dat gebouwen verschillende functies in zich op kunnen nemen zodat de stad altijd een goed gebruik kent. Deze kracht is ook een belangrijke grondslag geweest om te gaan werken met een flexibeler bestemmingsregeling voor het gebied in de binnenring. Zo kunnen winkels of kantoren veranderen naar woningen (of omgekeerd). Daarom wordt aan de zijde van het Kerkplein een zogenaamde transformatieplint opgenomen, zodat een dergelijke functieomzetting altijd mogelijk is. Daarbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat in artikel 19 lid 1 van de bestemming

'Gemengd – Uit te werken' alle functies zijn opgenomen om deze er in de toekomst een plek te kunnen geven. Daaronder begrepen 'detailhandel' om de huidige ondernemers in het gebied in de toekomst in te kunnen passen. Indien de functie niet genoemd wordt, beschikt het college niet meer over de mogelijkheid de bestaande detailhandel in het uitwerkingsplan op te nemen.

Het bestemmingsplan is op deze wijze zo ingericht dat het Kerkplein een positieve bijdrage kan leveren aan een nog aantrekkelijkere binnenstad.

In de uitwerkingsvisie is een volwaardige bebouwingswand voorgesteld die het plein begeleidt. De architectonische verschijningsvorm moet in maat en schaal passend zijn bij dat van de historische binnenstad van Nijkerk. De accenten zijn vier lagen met (bewoonbare) kap.

De omvang van de locatie maakt het mogelijk aan de westzijde van de Torenstraat een dorpse steeg te ontwikkelen. Deze steeg maakt een verbinding tussen Holkerstraat en de Brink. De steeg krijgt voornamelijk een woonfunctie.

In de onderbouw van de bebouwing wordt een bronpunt voor parkeren mogelijk gemaakt. Op deze wijze kan het parkeren in de openbare ruimte worden opgeheven ten gunste van het creëren van één plein. De inrichting van dit plein richt zich vooral op de voetgangers en de fietsers, waarbij het hoofddoel veilig en comfortabel verplaatsen en verblijven is. De auto is er ter gast. Het Kerkplein wordt er door aangenamer om te verblijven.

Op basis van de nu bekende programmatische en ruimtelijke uitgangspunten is voor het college een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Deze uitwerkingsbevoegdheid, opgenomen in de bestemming 'Gemengd - Uit te werken'. Deze bestemming maakt het voor het college mogelijk, nadat voor dit gebied stedenbouwkundig een verdere uitwerking is opgesteld en bestuurlijk is geaccordeerd, voortvarend aan de slag te gaan met de daadwerkelijke herontwikkeling van het gebied.



Mogelijke uitwerking, bron Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk, Havenkom fase 1 Kerkplein; 30 maart 2017

3.5.2 Havenkom



De Havenkom is nadrukkelijk in beeld als herontwikkelingslocatie voor het Huis van de Stad. Voor deze herontwikkeling is op hoofdlijnen een eerste ruimtelijke visie opgesteld. Deze visie is op 13 december 2016 aan de gemeenteraad van Nijkerk gepresenteerd.

Met de herontwikkeling van de Havenkom wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de binnenstad van Nijkerk. Het historische stadhuis en het nieuw te bouwen Huis van de Stad worden de beeldbepalende panden in het gebied welke gecombineerd zullen gaan worden met meer kleinschalige bebouwing. In beeldkwaliteit wordt gebruik gemaakt van een combinatie van historische en industriële uitstraling van bebouwing. Hierbij sluit de bebouwing met historische uitstraling aan op het aanwezige historische stadhuis. Ter plaatse van de bestaande dependance wordt meer ingezet op bebouwing met een industriële uitstraling.

De uitwerking van de planvorming wordt in lijn met de visie 'Aantrekkelijk Nijkerk' en de 'Uitwerking visie Aantrekkelijk Nijkerk, Havenkom fase 1 Kerkplein' verder vormgegeven en ingevuld. De ruimtelijke kaders worden middels een aanvullend stedenbouwkundigplan aangevuld ten einde de opgenomen wijzigingsbepaling verder vorm te geven.

De ontwikkeling van de Havenkom maakt géén onderdeel uit van onderliggend bestemmingsplan. Omdat de ontwikkeling van de Havenkom wel aansluit op de binnenstad van Nijkerk en ook van invloed is op de binnenstad is de aanstaande ontwikkeling wel beschreven in dit bestemmingsplan.

hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen

4.1 Opzet van het plan

4.1.1 Inleiding

Het 'Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018' bestaat uit een verbeelding, regels en een plantoelichting. Verbeelding en regels, inclusief de bijlagen bij de regels, vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De wijze waarop dit juridisch bindende deel is vormgegeven, wordt de planmethodiek genoemd. In dit hoofdstuk is achtereenvolgens nader ingegaan op de opbouw van de verbeelding, de regels en de functie van de plantoelichting. Tevens volgt een toelichting op de diverse bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

4.1.2 Planmethodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale lijnen, topografische symbolen en huisnummers).

Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 'Inleidende regels', met daarin bepalingen die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken. Het betreft artikelen over begripsbepalingen, meetbepalingen en een bepaling die een beperkte overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen toestaat;
- hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsbevoegdheden en eventueel bepalingen omtrent een aanlegvergunning 'zijn gegeven';
- hoofdstuk 3 'Algemene regels', waarin een anti-dubbeltelregel en algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels', waarin het gebruikelijke overgangsrecht en de slotregel is opgenomen.

Inleidende, algemene en slotregels

De inleidende regels, de algemene regels en de slotregels behoeven hier geen nadere toelichting. Voor zover een toelichting noodzakelijk is, volgt die in de hierna volgende hoofdstukken van deze plantoelichting.

Bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen kennen alle eenzelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;

De omschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In deze omschrijving worden limitatief de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen geeft de omschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een maximaal aantal of een maximale maatvoering.

Plantoelichting

De plantoelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft geen rechtskracht. Het belang ervan is vooral gelegen in de weergave die de toelichting vormt van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Deze zijn ook in belangrijke mate bepalend voor de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen in het plangebied. Daarnaast is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van de verbeelding en regels.

Als bijlage bij de plantoelichting is het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan geeft vorm en inhoud aan de beeldkwaliteit die voor de binnenstad wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitsplan, zoals vastgesteld, gaat verder dan alleen de gebouwde omgeving. Het stelt ook voorwaarden aan bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte. Omdat het beeldkwaliteitsplan deze ruime reikwijdte heeft, is deze toegevoegd aan de plantoelichting en niet aan de planregels.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Cultuurhistorische bescherming

Omdat het plangebied de historische binnenstad van Nijkerk betreft met enkele uitlopers, dient het bestemmingsplan tevens te zorgen voor de instandhouding en mogelijk versterking van de cultuurhistorische waarden. Hierbij kan direct opgemerkt worden dat de aanwezige rijksmonumenten in het gebied geen extra bescherming nodig hebben aangezien dit reeds gewaarborgd is op basis van de Erfgoedwet en de gemeentelijke Erfgoedverordening. De Erfgoedwet en de gemeentelijke Erfgoedverordening hebben de Monumentenwet 1988 vervangen als het gaat om gebouwde monumenten en archeologie.

In het plangebied komen ook woningen en/of bouwwerken voor die aangewezen zijn als gemeentelijk monument. Een voorbeeld van een bouwwerk is de waterloop van de Brede beek tussen Frieswijkstraat en Arkervaat met kades, kademuren met in begrip van balies, hekwerken en dergelijke, beschoeiingen, taluds, bruggen en overkluizingen en trappen. De gemeente kan op eigen initiatief of op aanvraag besluiten een pand als gemeentelijk monument aan te wijzen. Of een pand of bouwwerk een monument is hangt af van de 'architectonische waarde in historisch verband'. De volgende zaken zijn hierbij van belang:

- Is de bouwstijl van het pand herkenbaar voor een bepaalde periode?
- Is de bouwstijl bijzonder of zeldzaam?
- Hebben er beroemde mensen gewoond in het pand?
- Heeft het pand kenmerken die speciaal zijn voor de regio?

De aanwijzing van gemeentelijke monumenten is geregeld in de gemeentelijke Erfgoedverordening.

In Hoofdstuk 5 van deze toelichting is nader ingegaan op de cultuurhistorie. Op basis daarvan is een gebied aangewezen binnen het onderhavige plangebied, waarin de cultuurhistorische waarden beschermd dienen te worden. De bescherming bestaat uit een aantal nadere bouwregels, die in acht genomen moeten worden in dit gebied. De hoofdbebouwing dient hier in de voorste bebouwingslijn geplaatst te worden, waardoor het eeuwenoude stratenpatroon en de bestaande rooilijnen vastgelegd worden. Daarnaast is bepaald, dat de hoofdvorm van de hoofdgebouwen gehandhaafd dient te worden. Deze hoofdvorm is nader omschreven als de bestaande goot- en bouwhoogte, de bestaande gevelbreedte, de bestaande dakhelling en nokrichting en de bestaande oppervlakte van het grondvlak.

Om te voorkomen, dat een dergelijke regeling als een 'benauwende krimpfolie' gaat werken is een afwijkmogelijkheid opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders kunnen afwijken van deze regeling, mits de cultuurhistorische waarden in het gebied niet onevenredig worden aangetast. Terzijde kan opgemerkt worden dat de goot- en bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan Binnenstad 1999 ook al vastgelegd zijn. Dit heeft in de praktijk geen problemen opgeleverd, zodat er geen redenen zijn om hier nu van af te stappen.

Belangrijke groene achtererven, behorende bij panden in het winkelgebied, zijn voorzien van de bestemming 'Tuin', om er voor te zorgen, dat hier geen verdere versterking kan plaatsvinden (bijvoorbeeld ten behoeve van parkeervoorzieningen). Een voorbeeld van een dergelijk gebied zijn de achtererven, gelegen tussen de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Langestraat en de Frieswijkstraat.

Verder heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van bestaande stegen en steegjes in het gehele plangebied. Voor zover deze stegen openbaar zijn, zijn ze voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Voor zover deze stegen gesitueerd zijn op particuliere grond zijn ze voorzien van de bestemming 'Centrum', waarbij er voor gezorgd is, dat er aan de betreffende gebieden geen bouwbaarheid wordt toegekend. Hierdoor blijven ze onbebouwd en als zodanig herkenbaar. Slechts met toepassing van een afwijkmogelijkheid kunnen de stegen binnen de bestemming 'Centrum' gedeeltelijk bebouwd worden, onder voorwaarde, dat na toepassing van de afwijkmogelijkheid de breedte van de steeg tot aan de achterzijde van het hoofdgebouw minimaal 1 meter blijft. Een en ander voor zover dit geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het pand en/of zijn omgeving.

4.2.2 Omgaan met detailhandel

Sinds de totstandkoming van het bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999 is er op het gebied van detailhandel veel gebeurd. Niet alleen zijn er 'in het veld' ontwikkelingen gaande, maar ook het beleid ten aanzien van detailhandel is meerdere malen gewijzigd. Deze opeenvolgende beleidswijzigingen hebben geleid tot een maatschappelijke discussie hoe om te gaan met het centrumgebied van Nijkerk.

Deze discussie heeft vervolgens geleid tot een visie op de Binnenstad van Nijkerk: De visie 'Aantrekkelijk Nijkerk'. Deze visie is opgesteld door het 'maatschappelijke veld' of zoals in het document is verwoord: dit document betreft een plan 'van onderaf' dat daardoor een groot draagvlak heeft. Door de gemeenteraad van Nijkerk is de visie als beleidsuitgangspunt voor de binnenstad omarmd. In de visie wordt ingezet op een aantrekkelijke binnenstad met een diversiteit aan functies. Deze functies zijn binnen de binnenstad uitwisselbaar zonder dat hiervoor een aanvullende procedure noodzakelijk is. In paragraaf 2.4 is al onder het kopje Visie 'Aantrekkelijk Nijkerk' nader uiteengezet op welke wijze deze vertaling in de regels vorm heeft gekregen.

4.2.3 Toelichting per bestemming

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de (dubbel-)bestemmingen Bedrijf, Centrum, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Groen, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer, Verkeer – Railverkeer, Verkeer – Verblijfsgebied, Water, Wonen, Wonen – Woongebouw, Gemengd - Uit te werken, Waarde – Archeologie en Waarde - Cultuurhistorie.

Bedrijf

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is als bijlage bij de regels opgenomen. Afwijkende bedrijfstypen zijn aangeduid op de verbeelding. Dit geldt ook voor de (bestaande) bedrijfstuinen. De gemeente acht het niet wenselijk dat op de bestemde bedrijfsperven afwijkende bedrijfsontwikkelingen zich voordoen. Deze kunnen (milieu)hinder op de omgeving veroorzaken. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Evenmin acht de gemeente het wenselijk dat er op bedrijfsperven nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de goot- en bouwhoogtes geldt dat deze ten hoogste de goot- en bouwhoogte bedragen, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpplan. In enkele situaties zijn de goot- en bouwhoogtes opgenomen op de verbeelding. In deze situaties gelden de hoogtes, zoals

weergegeven op de verbeelding. Bij omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegestaan, mits deze aan de in het plan opgenomen voorwaarden voldoen. Voorts bevat het plan voor het college de bevoegdheid de bestemming te wijzigen naar 'Wonen, indien de ondernemer alle bedrijfsactiviteiten op het perceel beëindigd. In beide voornoemde situaties verleent de gemeente medewerking, als voldaan is aan enkele voorwaarden. Deze voorwaarden zijn in de regels opgenomen.

Centrum

De bestemming Centrum is toegekend aan het winkelgebied van Nijkerk. Binnen deze bestemming is een tweedeling gemaakt doormiddel van een onderscheidt tussen woonstraten en winkelstraten. Voor winkelstraten is een scala aan centrumfuncties aanwezig welke onderling uitwisselbaar zijn. Daarmee is het mogelijk dat de markt zelf sturing geeft aan de ontwikkeling van het gebied. Een uitzondering hierop is wonen op de begane grond. Dit is niet wenselijk vanuit het oogpunt om aantrekkelijke en aaneengesloten winkelfronten te behouden. Dit met uitzondering van de bestaande situaties waar wonen op de begane grond voorkomt; dit is als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Binnen deze bestemming zijn bij recht horecabedrijven toegestaan als genoemd in categorie IA (Horeca) van Bijlage 2 Staat van inrichtingen (horeca). Hiervoor is op de verbeelding geen aanduiding opgenomen. Horecabedrijven, in een andere horecacategorie van voornoemde Bijlage zijn op de verbeelding nader aangeduid. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde horecabedrijven als genoemd in categorie II van Bijlage 2 Staat van inrichtingen (horeca) mogelijk te maken indien deze ruimtelijk inpasbaar zijn.

Het aantal toegestane functies in woonstraten is beperkter. Daar staat tegenover dat in deze straten op de begane grond winkels alsmede woningen zijn toegestaan. Daarnaast zijn bestaande horecabedrijven toegestaan. Deze zijn aangeduid op de verbeelding. Nieuwe functies (bedrijvigheid, horeca of kantoren) zijn wel mogelijk, maar hiervoor is een afwijkingsprocedure noodzakelijk. De gemeente is namelijk van mening dat aan het toelaten van nieuwe functies een afzonderlijke afweging vooraf moet gaan of deze functie er ruimtelijk aanvaardbaar is.

Op de verbeelding is onderscheid gemaakt tussen de hoofdbebouwing en de zone achter deze hoofdbebouwing. Voor beide zones gelden andere bouwregels. Voor de hoofdbebouwing wordt de bestaande hoofdvorm van de bebouwing vastgelegd teneinde het bestaande afwisselende bebouwingsbeeld te waarborgen. Voor de zone achter de hoofdbebouwing is uitsluitend een maximale bouwhoogte bepaald, aangezien hier minder cultuurhistorische aspecten in het geding zijn en deze zone bovendien niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Voor het wonen geldt dat het wonen op de verdieping en daar waar het wonen op de begane grond is toegestaan is beperkt tot het bestaande aantal woningen. Daarmee wordt voorkomen dat woningen op de begane grond of op de verdieping worden 'opgeknipt' in meerdere wooneenheden.

Deze regel is in het bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat zonder nader onderzoek naar de ruimtelijke gevolgen in het plangebied bij recht of via een flexibiliteitsregel zelfstandige en onzelfstandige kamerverhuur van (bovenverdiepingen van) panden kan plaatsvinden. Het splitsen van panden in meerdere zelfstandige en/of onzelfstandige kamers dient eerst nader onderzocht te worden op aspecten, zoals leefbaarheid, veiligheid, geluid en parkeren voordat er bereidheid bestaat nadere regels in het bestemmingsplan op te nemen om aan de splitsing medewerking te verlenen. Er wordt wel nader onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het schrappen van deze regel. Het onderzoek heeft tot doel een beleidsregel op te stellen waaruit moet blijken in welke delen van de woonkernen in de gemeente splitsing van panden ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien deze beleidsregel gereed is, wordt in de afzonderlijke bestemmingsplannen nadere regelgeving opgenomen. Het nieuwe beleid kan immers aanleiding geven het strijdig gebruik te handhaven in bepaalde delen van de woonkernen, maar kan ook aanleiding geven tot het schrappen van de betwiste regel uit het bestemmingsplan Binnenstad in één van de eerstvolgende veegplannen voor dit bestemmingsplan.

Voor de woonstraten geldt dat op de begane grond bestaande winkels wel kunnen transformeren naar wonen.

Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is toegekend aan Vergader- en Congrescentrum 'De Schakel'. Gelet op de specifieke functie van dit centrum is er aan het perceel een eigen bestemmingsregeling toegekend

Detailhandel

Deze bestemming is toegekend aan bestaande winkels, voor zover deze gelegen zijn buiten de bestemming Centrum. Het is mogelijk binnen deze bestemming van winkelbranche te wisselen.

Groen

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op groenvoorzieningen met bijbehorende paden en voorzieningen, zoals voorzieningen voor de waterhuishouding (bijvoorbeeld water en wadi's). Binnen deze bestemming is ook het bestaande parkeerterrein in het stadspark als zodanig aangeduid.

Horeca

Deze bestemming is toegekend aan horecavoorzieningen, voor zover gelegen buiten de begrenzing van de binnenstad. Het betreffen hier concreet 'Spoorzicht' en 'De Dolle Joncker'.

Kantoor

Deze bestemming is toegekend aan bestaande kantoren, voor zover gelegen buiten de begrenzing van het centrumgebied.

Maatschappelijk

Deze bestemmingen zijn toegekend aan maatschappelijke voorzieningen, voor zover gelegen buiten de begrenzing van het centrumgebied.

Tuin

De bestemming 'Tuin' heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd, een enkele, nader afgewogen, uitzondering daargelaten. Ook komt deze bestemming voor in combinatie met de bestemming 'Centrum – 1' teneinde waardevolle groene achtererven te kunnen behoeden tegen bebouwing en/of toenemende verharding.

Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan alle wegen in het plangebied, met uitzondering van de wegen, die een overwegende verblijfsfunctie hebben.

Verkeer - Railverkeer

Deze bestemming is toegekend aan de gronden langs de spoorlijn. Binnen deze bestemming is de bestaande bebouwing (het stationsgebouw en de fietsenstalling) als zodanig door middel van bouwvlakken op de verbeelding aangegeven.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan een groot deel van de binnenstad 'binnen de ring'. De inrichting is hier veelal afgestemd op het gebruik als voetgangerszone. Binnen deze bestemming is aangegeven, dat het Plein tevens gebruikt mag worden als evenemententerrein. Voorts zijn de grote openbare parkeervoorzieningen nader aangeduid.

Water

Deze bestemming is toegekend aan bestaande watergangen en vijvers in het plangebied. Het betreft hier onder andere de Arkervaart, de Breede Beek en de vijverpartijen in het stadspark.

Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de bestaande woningen, voor zover deze zijn gelegen buiten het centrumgebied. In de regels zijn aparte bepalingen opgenomen voor de toelaatbaarheid van bijgebouwen.

Voorts bevat het artikel een specifieke gebruiksregel waarin geregeld is dat splitsing van woonpanden in meerdere wooneenheden niet is toegestaan. Zie hiervoor ook de toelichting onder het kopje 'Centrum'.

Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen waar detailhandel, kantoren of een maatschappelijke voorziening is toegestaan op de begane grond.

Wonen - Woongebouw

Deze bestemming is toegekend aan bestaande appartementencomplexen, voor zover gelegen buiten de begrenzing het centrumgebied. Voor zover op de begane grond van deze gebouwen andere functies voorkomen, zijn deze als zodanig op de verbeelding aangegeven. Een voorbeeld zijn de maatschappelijke voorzieningen op de begane grond van één van de appartementencomplexen aan de Oranjelaan.

Gemengd - Uit te werken

De bestemming 'Gemengd - Uit te werken' is opgenomen voor de ontwikkelingslocatie aan het Kerkplein. Hiermee krijgt het college de bevoegdheid om, binnen de randvoorwaarden welke vanuit de gemeenteraad zijn meegegeven, het gebied nader uit te werken naar een passende bestemming met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden. Omdat de voorheen geldende bestemming voorzag in de mogelijkheid om een supermarkt te vestigen is er voor gekozen een uit te werken bestemming op te nemen. Hiermee is deze mogelijkheid weggenomen. Dit is vanuit ruimtelijke oogpunt wenselijk omdat de marktruimte hiertoe ontbreekt. Voor het overige bieden de uit te werken regels ruimte voor functies, zoals overige detailhandel, wonen, bedrijven in de categorieën 1 en 2 of daarmee gelijk te stellen bedrijven, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke en educatieve voorzieningen.

Van belang is dat de regels voor het Kerkplein alleen binnen de kaders van de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' mogen worden uitgewerkt. Dit betekent concreet dat in dit artikel alle functies moeten zijn opgenomen om er alle beoogde functies in de toekomst een plek te kunnen geven. Indien de functie niet genoemd wordt, beschikt het college niet meer over de mogelijkheid de functie in het uitwerkingsplan op te nemen. Dit geldt ook voor de functie detailhandel. Deze functie is opgenomen om de huidige ondernemers in het gebied in de toekomst in te kunnen passen. In de regels is de ontwikkeling van detailhandel beperkt tot een maximale omvang van 250 m². De uit te werken regeling in het bestemmingsplan biedt op deze wijze niet meer ruimte voor detailhandel dan op dit moment, gelet op de stand van zaken in de binnenstad, gewenst is.

Waarde - Archeologie

Op de verbeelding is door middel van een aanduiding aangegeven welke 'specifieke vorm van waarde' aanwezig is.

Waarde - Cultuurhistorie

In paragraaf 4.2.1 is al ingegaan op de inhoud van deze dubbelbestemming. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

4.2.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Een uitzondering wordt gemaakt voor de wijzigings- en uitwerkingsregels, die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. In de ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan zijn zeven gebieden aangegeven, die een functieverandering kunnen ondergaan. Drie gebieden zijn nog niet tot ontwikkeling gekomen. Daarnaast is de Havenkom als ontwikkellocatie toegevoegd, maar wordt niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Per ontwikkelingsgebied zijn bepalingen opgenomen, waaraan voldaan moet worden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsbevoegdheid. Deze bepalingen zijn vrij ruim geformuleerd om te voorkomen dat ze teveel toegesneden worden op de voorstellen, die nu opgenomen zijn in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan. In de loop van de tijd is het heel goed mogelijk, dat de denkbeelden over de gewenste invulling van deze gebieden nog zullen veranderen. Een te strakke regeling zou in dat geval dergelijke veranderende inzichten direct frustreren. Daarom is bewust gekozen voor een wat ruime formulering. Daarbij is het goed er op te wijzen, dat de wijzigings- en

uitwerkingsplannen een eigen procedure dienen te doorlopen, waardoor een ieder nog in de gelegenheid gesteld wordt om op dat moment zijn of haar bezwaren kenbaar te maken.

hoofdstuk 5 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Per onderzoeksaspect wordt een beschrijving gegeven van de situatie ter plaatse. Gezien het actualiserende karakter van dit bestemmingsplan hebben de verschillende onderzoeksaspecten voor de bestaande situatie geen gevolgen of bestaat er geen noodzaak tot ingrijpen.

De opzet van dit hoofdstuk is als volgt. Allereerst wordt in de paragrafen toelichting paragraaf 5.3 t/m toelichting paragraaf 5.13 een algemene kenschets gegeven van een aantal haalbaarheidsaspecten. Daarna wordt in toelichting paragraaf 5.14 nader ingezoomd op de verschillende ontwikkellocaties. Aangetoond dient te worden dat de beoogde ontwikkelingen ook milieutechnisch inpasbaar zijn. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een beschouwing over de M.e.r.-beoordeling.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.2.1 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 is al in gegaan op de noodzaak de (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden te toetsen aan de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (LvDV).

De LvDV moet toegepast worden wanneer een bestemmingsplan nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt voor onder andere functies als kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In zekere zin maakt het nieuwe bestemmingsplan deze functies op nieuwe plaatsen mogelijk, namelijk:

1. Artikel 4 'Centrum' bevat bij recht ten opzichte van het Bestemmingsplan Binnenstad 1999 meer ruimtelijke mogelijkheden in een beperkt aantal aanloopstraten naar het kernwinkelgebied de bestaande functies om te zetten van en naar detailhandel, horeca, wonen, dienstverlenende bedrijven, kantoren met baliefunctie en maatschappelijke functies;
2. Artikel 19 'Gemengd - Uit te werken' bevat uitwerkingsregels voor de bouw van nieuwe woningen.

5.2.2 Flexibiliteitsmogelijkheden in de bestemming 'Centrum'

Met de actualisering van dit bestemmingsplan beoogt de gemeente geen substantiële verruiming van de bestaande mogelijkheden voor wonen, horeca, detailhandel, kantoren en overige functies in het centrumgebied mogelijk te maken. Dit wordt hieronder nader toegelicht en onderbouwd.

Bestemmingsplan Binnenstad 1999

Het grootste deel van de gronden in de zogenoemde 'binnenring' dat in het Bestemmingsplan Binnenstad 2018 de bestemming 'Centrum' heeft gekregen, had in het Bestemmingsplan Binnenstad uit 1999 de bestemming 'Centrumvoorzieningen'. Op een groot aantal panden rond de Kolkstraat en het Plein en afwisselend in overige straten lag op deze panden tevens een nadere aanduiding voor 'horecabedrijf' waarmee op deze panden ook horeca uit de categorieën 4, 5 en 6 van de lijst met horecabedrijven is toegestaan. Voor het overige staat in de doeleindenomschrijving aangegeven dat deze gronden bestemd zijn voor de volgende al dan niet gecombineerde doeleinden:

- wonen op de verdieping;
- detailhandel;
- zakelijke dienstverlening al dan niet met een baliefunctie;
- kantoordoeleinden tot een oppervlakte per kantoor van ten hoogste 150 m²;
- sociale, maatschappelijke, medische, educatieve en/of culturele doeleinden;
- horecabedrijven als genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de lijst met horecabedrijven;

alsmede

- 'horecabedrijf' voor de categorieën 4, 5 en 6 zoals deze zijn genoemd in de lijst met horecabedrijven.
- Buiten de 'binnenring' van het centrumgebied is aan gronden een detailbestemming toegekend. Zo is aan een winkel buiten deze ring een bestemming 'Winkel' toegekend en aan een kantoor een bestemming 'Kantoren'.

In het geactualiseerde bestemmingsplan zijn deze bestaande rechten hoofdzakelijk gerespecteerd door middel van het toekennen van de bestemming 'Centrum' aan de gronden. In de bestemmingsomschrijving staat aangegeven dat deze gronden bestemd zijn voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen, uitsluitend op de verdieping;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op de begane grond toegestaan' is wonen op de begane grond toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen in niet toegestaan;
- e. dienstverlenende bedrijven in ten hoogste categorie 1 van bijlagen bij de regels bijlage 1;
- f. horeca(bedrijven) in horecacategorie 1 en horeca(bedrijven) in een hogere categorie waar aangeduid op de verbeelding in de horecacategorie zoals aangeduid en opgenomen in bijlagen bij de regels bijlage 2;
- g. ateliers;
- h. musea;
- i. kantoren met baliefunctie;
- j. maatschappelijke voorzieningen;

Indien de beide bestemmingsregels met elkaar vergeleken worden, kan worden geconcludeerd dat met het geactualiseerde plan voornamelijk de bestaande rechten worden gerespecteerd en dat er weinig nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. De volgende verschillen vragen om een nadere toelichting en toetsing aan de LvDV.

Detailhandel en Wonen op de begane grond is toegestaan

In het geactualiseerde bestemmingsplan is de Visie aantrekkelijk Nijkerk nader uitgewerkt in een indeling in een drietal type straten in de binnenring, namelijk:

1. straten, die voornamelijk voorzien in het huidige winkelbestand en de horeca: voorbeelden zijn de Singel, het Plein, de Kloosterstraat, het Molenplein en het Verlaat. In deze straten zijn winkels en horeca toegestaan en lichte dienstverlenende bedrijven, ateliers, musea, kantoren met een baliefunctie en maatschappelijke voorzieningen. Wonen is er alleen op de verdieping toegestaan. Deze straten zijn belangrijke winkelstraten omdat ze direct met elkaar in verbinding staan en op deze wijze het winkelen aangenamer maken. De gemeente wenst er de bestaande winkel- en horeca te beschermen door geen wonen op de begane grond toe te staan;
2. straten, waar sprake is van een menging van functies, zoals detailhandel, (lichte) horeca, wonen en overige functies: voorbeelden zijn de Langestraat, de Holkerstraat, de Kleterstraat en Kerkstraat. In deze straten is, naast winkels, horeca, lichte dienstverlenende bedrijven, ateliers,

- musea, kantoren met een baliefunctie en maatschappelijke voorzieningen, ook wonen op de begane grond toegestaan;
3. straten, waar hoofdzakelijk gewoond wordt: voorbeelden zijn hoek Torenstraat en Koetsendijk en hoek Torenstraat, Holkerstraat, Venestraat. Deze straten hebben voornamelijk een woonbestemming gekregen. Voor zover er in deze straten andere functies voorkomen, zijn deze voorzien van een bestemming op maat.

De grondslag voor deze nadere typering is te vinden in de Visie Aantrekkelijk Nijkerk. In de visie is aangegeven de binnenstad van Nijkerk uit willen laten groeien tot een aantrekkelijke plek om te winkelen, te werken, te ontspannen en te wonen. De eerste voorwaarde voor een levendig centrum is een aantrekkelijk, gevarieerd winkelaanbod. In de visie is aangegeven dat dit kan worden bewerkstelligd door organische groei en door optimaal gebruik te maken van de binnenstedelijke panden door verruiming van de bestemming. In de nadere uitwerking is dit vorm gegeven door middel van voornoemde indeling in een drietal type straten. Aanvankelijk lag het in de bedoeling ruimhartig mogelijkheden te bieden aan functies in de bestemming 'Centrum'. Achtergrond van deze keuze was de 'markt' meer zelf te laten bepalen waar vraag en behoefte naar was om op deze wijze invulling te geven aan organische groei. Deze bestemmingsopvatting bleek teveel in strijd te zijn met de toets aan de LvDV. Om deze reden is er uiteindelijk voor gekozen in enkele aanloopstraten meer flexibiliteit in de bestemming en functies van panden toe te staan. In deze straten krijgen ondernemers en vastgoedeigenaren meer mogelijkheden panden voor andere functies te gebruiken. Door in deze straten ook het wonen op de begane grond toe te staan, kunnen deze panden geheel geschikt worden gemaakt voor bewoning door één huishouden. Splitsing in meerdere wooneenheden als gevolg van de omvang van het pand is uitsluitend mogelijk via een afzonderlijke procedure. Er is in deze gevallen een extra toets nodig om de effecten van de splitsing af te wegen ten opzichte van aspecten, zoals geluid, veiligheid, parkeren en niet in het minst de effecten op de leefbaarheid en de cultuurhistorische waarden van het pand en de omgeving. Het bestemmingsplan bevat vooralsnog geen binnenplanse bevoegdheid voor het college splitsing van panden in meerdere wooneenheden mogelijk te maken.

Feitelijke situatie

Onder het voorgaande kopje 'Detailhandel en Wonen op de begane grond is toegestaan' is beschreven dat is afgezien van een ruimhartiger bestemmingsregeling in de bestemming 'Centrum'. Deze keuze is ingegeven door het feit dat sprake is van veel leegstand in de binnenstad. De leegstand betreft vooral winkelpanden. Deze leegstand wordt veroorzaakt door een structureel overaanbod, de groei van aankopen via webwinkels en de geringe animo onder jongeren om winkels van oudere ondernemers over te nemen.

De leegstand omvat bij benadering (mei 2018) een percentage van 11%. Dit percentage ligt hoger dan in gemeenten met een vergelijkbare omvang. Het is niet te verwachten dat binnen afzienbare tijd sprake zal zijn van een verandering in de behoefte naar meer winkelpanden. Om deze reden zijn de winkelstraten genoemd onder punt 1 van het kopje 'Detailhandel en Wonen op de begane grond is toegestaan' voorzien van een minder ruimhartiger bestemmingsregeling ter bescherming van het winkelgebied en is de regeling juist ruimhartiger in de aanloopstraten, genoemd onder 2.

De gemeente bereidt een nieuw detailhandelsbeleid voor de gemeente voor. De uitkomsten uit het onderzoek en de aanbevelingen voor de winkelstructuur in de binnenstad krijgen na besluitvorming een vertaalslag in een aanpassingsronde (veegplan) voor dit bestemmingsplan.

5.2.3 Nieuwe woningbouwmogelijkheden

In het bestemmingsplan (Artikel 19 'Gemengd - Uit te werken') is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor het college. De grondslag voor deze uitwerkingsregels is gelegen in de 'Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk havenkom fase 1/Kerkplein'. Deze uitwerking is op 30 maart 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

De uitwerking bevat concrete voorstellen voor de ontwikkeling van het Kerkplein, dat deel uitmaakt van dit plangebied, zoals al eerder toegelicht in paragraaf 3.5.2. De uitwerking bevat concrete voorstellen voor de stedenbouwkundige opzet, de architectonische verschijningsvorm en de inrichting openbare ruimte.

Het programma voor het plangebied van deze uitwerking richt zich hoofdzakelijk op woningbouw. In de uitwerking staat hierover het volgende vermeld: *“Het gebied wordt ingericht als woningbouwlocatie met een uiteenlopend woningbouwprogramma. Op de hoek van de Holkerstraat en het Kerkplein is er een commerciële ruimte opgenomen. Overigens is de bewezen kracht van de binnenstad dat gebouwen verschillende functies in zich op kunnen nemen zodat de stad altijd een goed gebruik kent. Als voorbeeld kunnen winkels of kantoren transformeren naar woningen (of omgekeerd). Daarom wordt aan de zijde van het Kerkplein een zogenaamde transformatieplint opgenomen, zodat een dergelijke functieomzetting altijd mogelijk is.”*

Dit programma is vertaald in de uitwerkingsregels in dit bestemmingsplan. Op basis van een uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerpplan met een duidelijk ruimtelijk en milieuhygiënisch onderbouwd programma heeft het college de bevoegdheid de regels uit te werken in een uitwerkingsplan voor het kerkplein. De exacte aantallen te bouwen woningen en de overige te ontwikkelen functies zijn pas duidelijk als het ontwerpplan gereed is. Daarbij dient dit plan te passen binnen de uitwerkingsregels van artikel 19 van het bestemmingsplan. Dit betekent concreet dat in artikel 19 lid 1 alle functies, waaronder begrepen ‘wonen’, ‘horeca’ en ‘detailhandel’, moeten zijn opgenomen om er alle beoogde functies in de toekomst een plek te kunnen geven.

Voor wat betreft de toets aan de LvDV geldt dat voornoemd programma nog te algemeen is om er een concrete toets op uit te voeren. Het feit dat in de Uitwerking visie aantrekkelijk Nijkerk havenkom fase 1/Kerkplein vermeld staat dat het gebied wordt ingericht als woningbouwlocatie met een uiteenlopend woningbouwprogramma, biedt op dit moment nog te weinig houvast voor een concrete toets. Dit is in deze fase van de planontwikkeling voor het Kerkplein ook niet bezwaarlijk, omdat de nieuwe regeling omtrent de LvDV het de gemeente mogelijk maakt de toets door te schuiven. Om deze reden is in de planregels expliciet vastgelegd dat in het kader van het uitwerkingsplan de toets aan de LvDV moet worden uitgevoerd.

Het voorgaande betekent niet dat er geen motivering vereist is wanneer mogelijkheden tot ontwikkeling worden geboden. Om deze reden is in dit hoofdstuk voor het Kerkplein nader aandacht besteed aan de eisen van artikel 3.1 van de Wro (toets aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening) en artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro (de uitvoerbaarheidstoets). Dat betekent dat aannemelijk moet worden gemaakt dat er binnen de planperiode behoefte bestaat aan de in het moederplan voorziene ontwikkeling.

5.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke mogelijkheden voor een substantiële verruiming van bestaande functies, zoals wonen, horeca, detailhandel, kantoren en overige functies in het centrumgebied. Slechts rond het Kerkplein bevat het plan een uitwerkingsbevoegdheid dat voornamelijk in woningbouw voorziet.

De uitwerkingsregels bevatten een plicht in het kader van het uitwerkingsplan een toets aan de LvDV uit te voeren.

Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de laddertoets.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de 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. Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

milieucategorie	richtafstand rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter

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

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

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

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.

Bestaande functies in het plangebied

Het plangebied kan grotendeels worden aangemerkt als een gemengd gebied. Binnen dit plangebied komen naast de woonfunctie ook duidelijke centrumfuncties voor zoals detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven.

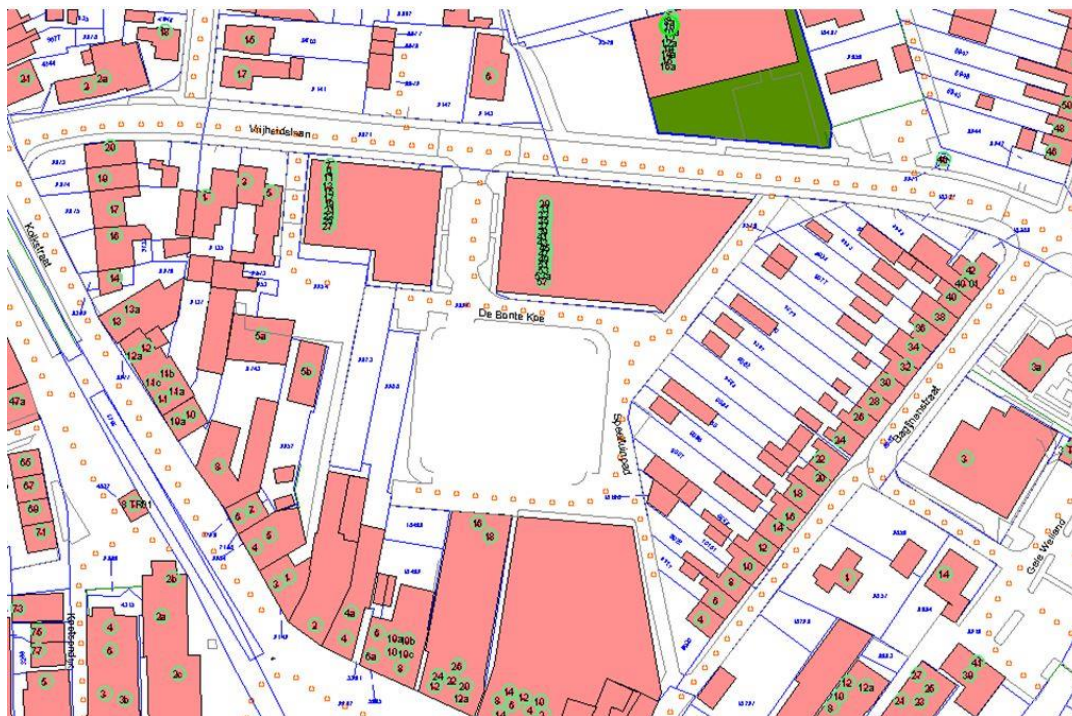
Benadrukt moet worden dat de mogelijkheden voor bedrijvigheid tevens in het kader van de milieuregelgeving wordt beoordeeld.

Het voorliggende plan is een actualiserend plan waarbij uitgangspunt is dat elk bedrijf een omgevingsvergunning (milieuvergunning) heeft die is afgestemd op de huidige situatie. Voor de bedrijvigheid geldt dat de geldende vergunningen, voor zover van toepassing, en het Activiteitenbesluit afdoende moeten worden geacht

Buiten het bedrijventerrein, in woongebieden worden in principe alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Bedrijven die in een hogere categorie vallen zijn specifiek in dit bestemmingsplan aangeduid.

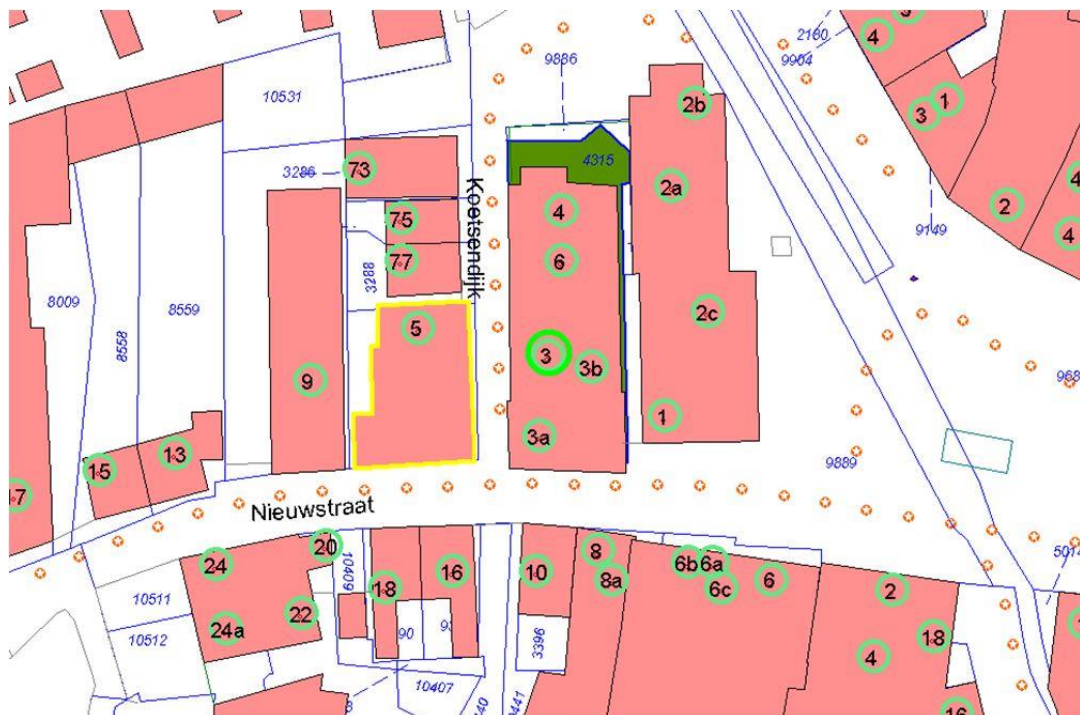
Parkeergarage 'De Bonte Koe'
SBI-1993 6321 SBI-2008 5221
Afstand in meters:

De grootst mogelijke afstand voor een parkeergarage bedraagt 30 meter (geluid).



Geur 0, Stof 0, Geluid 30, Gevaar 10, bedrijfscategorie 2

De grootst mogelijke afstand voor een automaterialenhandel bedraagt 30 meter (geluid).



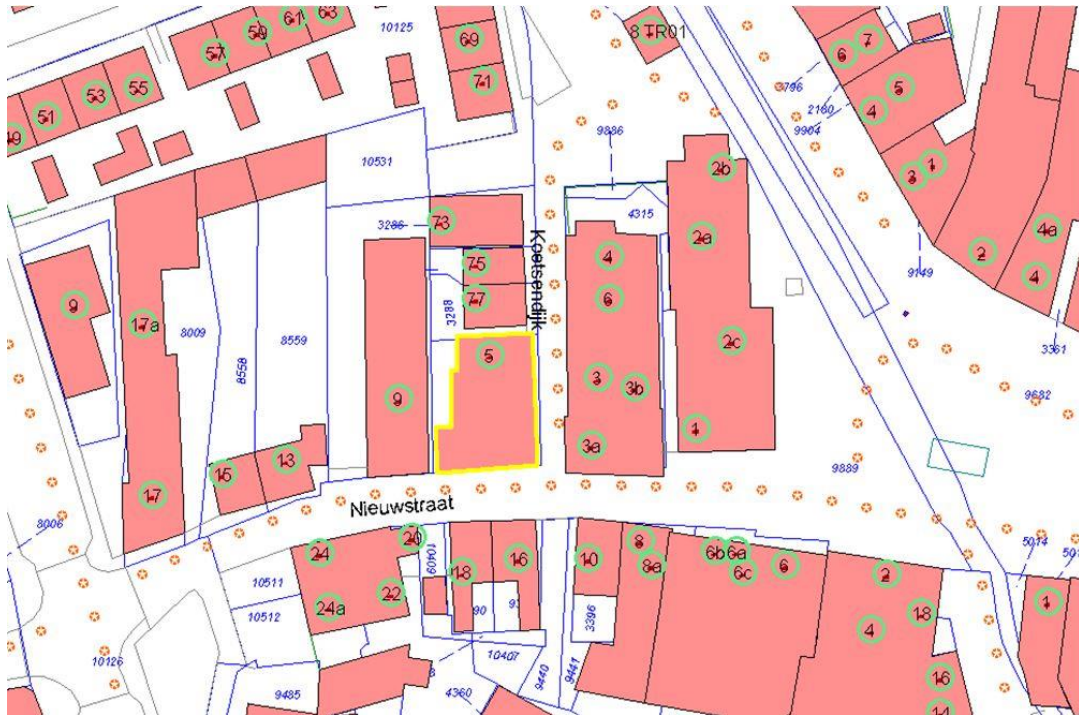
Autobedrijf Kuijpers Nieuwstraat 5

SBI-1993 501, 502 SBI-2008 451, 452, 454

Afstand in meters:

Geur 10, Stof 0, Geluid 30, Gevaar 10, bedrijfscategorie 2

De grootst mogelijke afstand voor een garagebedrijf bedraagt 30 meter (geluid).



Vetkamp 40a,b,c,d,e

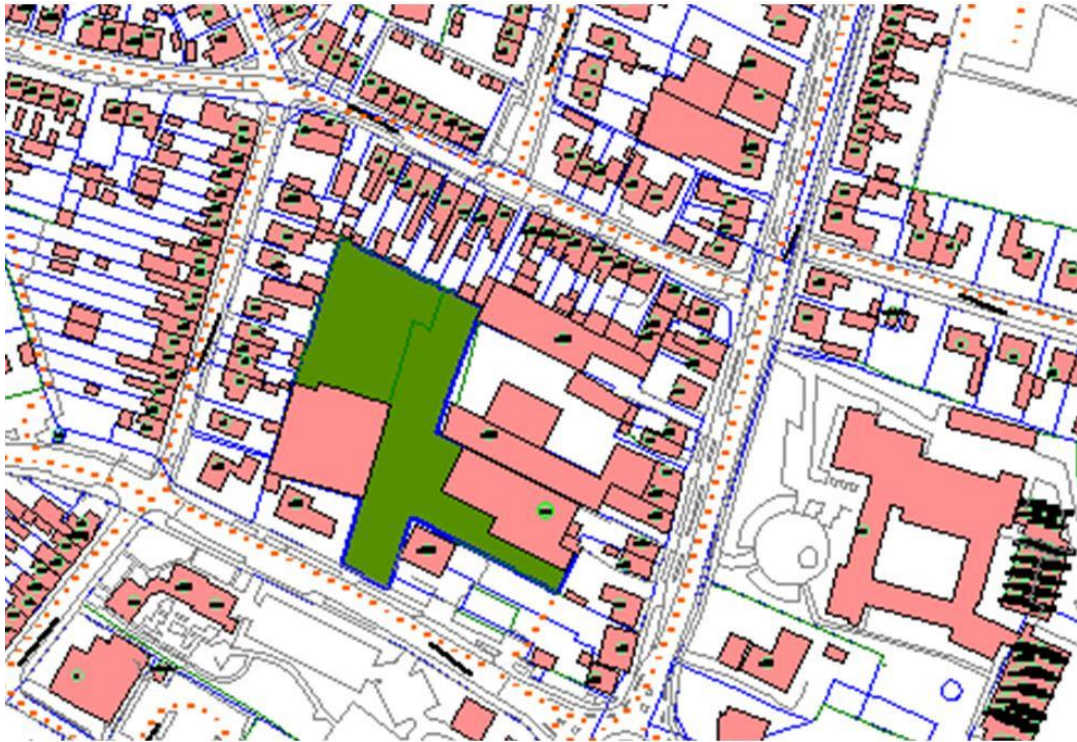
Het terrein wordt aan verschillende opslag bedrijven verhuurd. Deze bedrijven blijven doorgaans niet zo lang op het terrein zitten. Voornamelijk zitten er kleinschalige hoveniers- cq loonbedrijven, voor dergelijke inrichtingen gelden de volgende indicatieve maximale milieufstanden.

SBI-1993 014 SBI-2008 16, 2/4

Afstand in meters:

Geur 30, Stof 10, Geluid 30, Gevaar 10, bedrijfscategorie 2

De grootst mogelijke afstand voor een hoveniers- loonbedrijf bedraagt 30 meter .



Niet woon-activiteiten aan huis

Voor niet woonactiviteiten aan huis heeft de gemeente Nijkerk de Notitie niet woonactiviteiten aan huis opgesteld (zie toelichting paragraaf 2.4).

5.4 Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

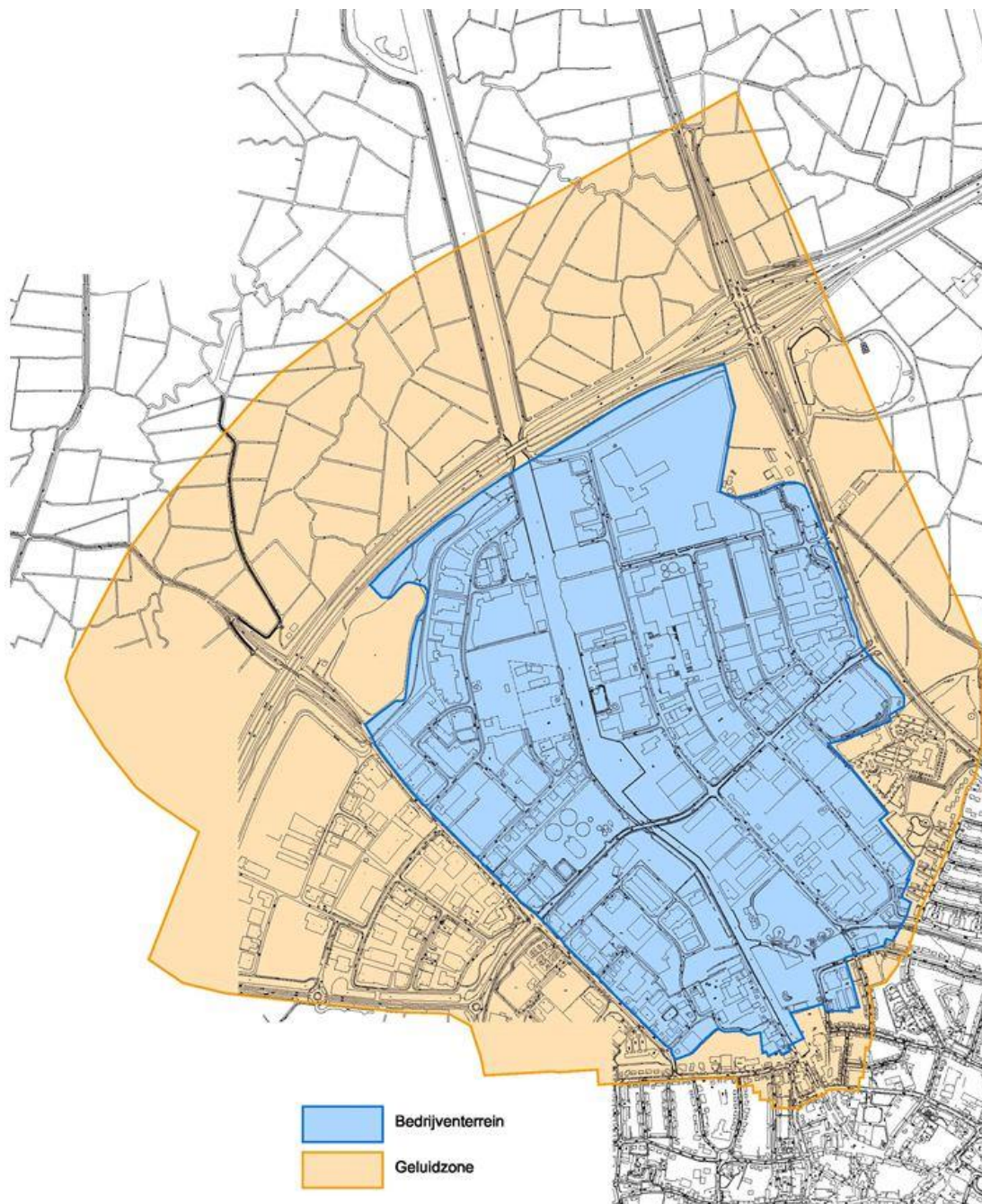
Rondom een bedrijventerrein of een deel van het bedrijventerrein dient een geluidszone te worden vastgesteld als op dit bedrijventerrein zich bedrijven kunnen vestigen die in artikel 2.4 van het Inrichtingen - en vergunningenbesluit milieubeheer worden gespecificeerd als bedrijven die in belangrijke 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 voorliggend bestemmingsplan grenst direct aan bedrijventerrein Arkervaart. Akoestisch onderzoek is gedaan naar de geluidsbelasting en zonering van dit bedrijventerrein.

Industrielawaai

Het bestaande bedrijfsterrein ten noorden van de Ambachtstraat, ten oosten van de Watergoorweg en ten westen van de Berencamperweg bevat 'grote lawaaimakers'. In het bestemmingsplan Bedrijfsterrein 1 is aangegeven, dat vanuit een goede ruimtelijke invulling 'grote lawaaimakers' hier niet ongewenst zijn. Voor dit plandeel wordt de vestiging van 'grote lawaaimakers' dan ook toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan Bedrijfsterrein 1.

Omdat ter plaatse 'grote lawaaimakers' toegestaan zijn, dient het bedrijfsterrein gezoneerd te worden. Dat betekent, dat er rond het industrieterrein een geluidzone vastgesteld dient te worden waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.



Een dergelijke zonering heeft inmiddels plaatsgevonden. De geluidzone slaat over een deel van het plangebied, behorende bij het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk heen.

Op de tekening is goed te zien, dat het hier slechts een beperkt deel van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk betreft.

Binnen de geluidzone is een aantal geluidgevoelige functies (woningen) aanwezig, waarvoor een hogere grenswaarde (55 dB (A)) is vastgesteld. De geluidzone staat ook op de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk aangegeven.

Verkeerslawaaï/ Railverkeerslawaaï

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op

geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

In het kader van de Wgh is in algemene zin voor dit bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk, omdat er bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Wel is een akoestische verkenning uitgevoerd voor de gebieden, die na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ontwikkeld kunnen worden. Het betreft hier de eerder genoemde locaties op basis van de ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan.

Het plangebied is verder gelegen buiten het akoestische invloedsgebied van railverkeer. Een nadere beoordeling is daarom van het aspect railverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Ecologie

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.

Gebiedsbescherming

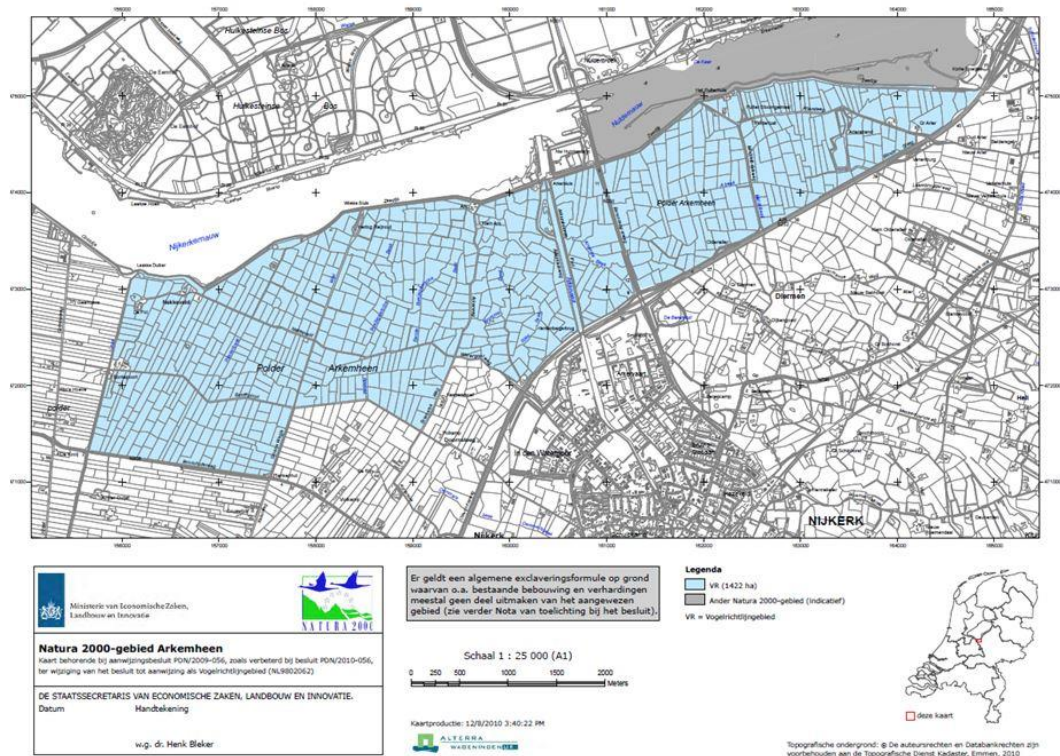
Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Natuur Netwerk Nederland (NNN) opgenomen.

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'.

Het plangebied bevindt zich op minder dan 3 km van twee Natura 2000-gebieden. Het eerste gebied heeft de naam 'Arkemheen' en ligt ten noorden van de kern Nijkerk. Het gebied is ruim 1.400 hectare groot en bestaat uit twee laaggelegen, lege, open polders langs de Randmeren. Dit zijn de Putterpolder en de Nijkerkerpolder. De polders bestaan tegenwoordig uit deels zilte, graslanden en enkele rietlandjes.

Natura 2000-gebied #56 Arkemheen



Het tweede gebied is de "Veluwerandmeren" en dan met name het 'Wolderwijd/Nulderauw'. De Veluwerandmeren ontstonden bij de drooglegging van de polders van Flevoland vanaf 1957. Ze betreffen de ondiepe zoetwatermeren Drontermeer, Veluwemeer en Wolderwijd/Nulderauw die gemiddeld ruim een meter en op sommige plekken tot 5 meter diep zijn. Ter hoogte van Horst bij Harderwijk is in het Wolderwijd met behulp van enige dammen en kunstmatige luwte gecreëerd voor watervogels en ter bevordering van de groei van waterplanten.

flora en fauna opgesteld. (zie bijlagen bij toelichting bijlage 1, opgenomen in de bundel separate bijlagen). Eventueel benodigd nader onderzoek zal worden verricht op het moment, dat er wijzigingsplannen worden opgesteld.

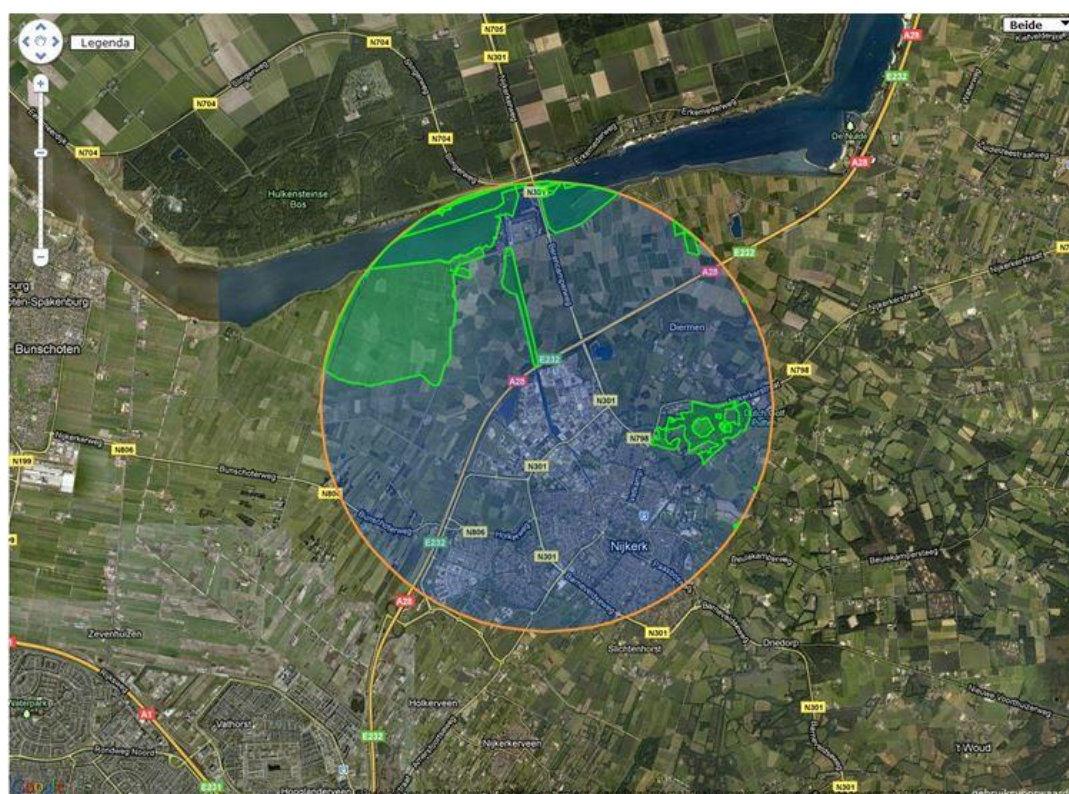
Natuur Netwerk Nederland

Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

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

Ten noordoosten van het plangebied zijn 2 NNN gebieden gelegen. Het gebied ten noorden van het plangebied (globaal gelegen tussen de Putterstraatweg, Nijkerkerstraat, Meskampersteeg en de spoorlijn Nijkerk-Putten) bestaat voornamelijk uit bossen. Het gebied ten oosten van het plangebied (globaal gelegen tussen de Beulekampersteeg en het Kokkeveld, met doorkruisend de Bloemendaalseweg) bestaat uit landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer. Beide gebieden zijn dus onderdeel van het netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Onderstaande afbeelding geeft (een deel van) de NNN gebieden binnen een straal van circa 3 kilometer van het plangebied.



nader onderzoek plaats te vinden. Op het moment, dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor één of meer gebieden, zal het aspect flora en fauna nader onderzocht worden.

Soortbescherming

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.

Omdat dit bestemmingsplan actualiserend van aard is en bij recht geen ontwikkelingen mogelijk maakt met een relevante planologische uitstraling, zijn geen significante gevolgen te verwachten.

Naast het aanwijzen van gebieden zijn ook aangewezen dier- en plantensoorten beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Ook hierbij geldt dat omdat het bestemmingsplan een actualiserend karakter heeft, geen ontheffing op basis van deze wet is vereist. Voor de ontwikkelingsgebieden is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. Pas wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor één of meer gebieden, zullen de nodige aanvullende onderzoeken verricht worden.

5.6 Nationaal landschap Arkemheen-Eemland

Omdat het gebied Arkemheen-Eemland een karakteristiek landschap is dat nergens anders in Nederland voorkomt, is het gebied door het rijk aangewezen als nationaal landschap. De extreme openheid, het verkavelingspatroon en veenweidekarakter worden door het rijk omschreven als de drie belangrijkste kernkwaliteiten van het gebied.

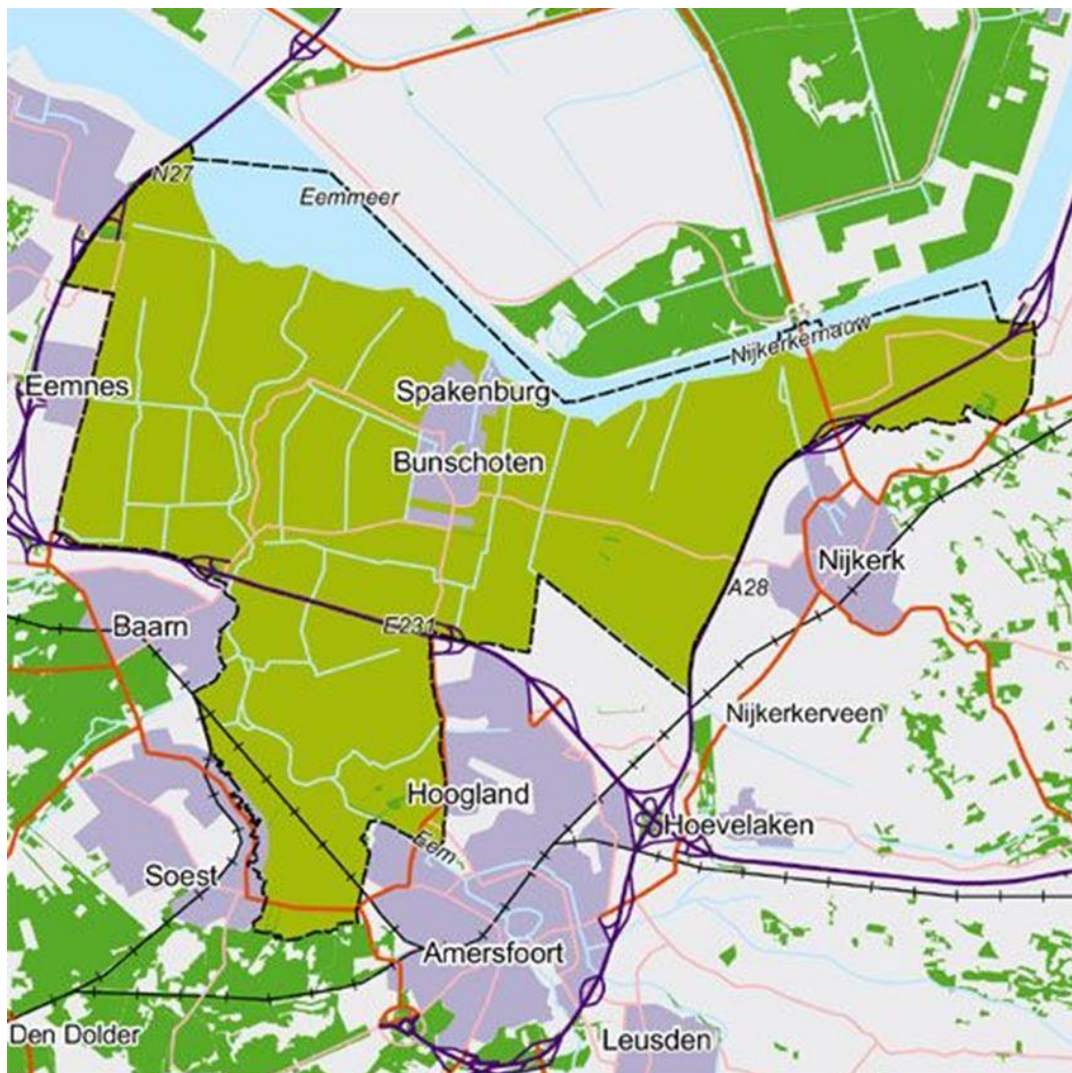
De openheid is het resultaat van de eeuwenlange strijd tegen het zeewater. Vanaf omstreeks 1250 tot ver in de zeventiende eeuw is het gebied stapsgewijs bedijkt en ontgonnen in lange stroken. In de polder Arkemheen is pas in 2012 een ruilverkaveling uitgevoerd, waarbij de oorspronkelijke verkavelingsstructuur zoveel mogelijk intact is gebleven.

Het landschap in de polder wordt gekenmerkt door het ontbreken van vrijwel iedere bebouwing en begroeiing.

Door zijn voormalige ligging op de grens van zoet en zout water had het gebied grote natuurlijke waarden. Door de afsluiting van de Zuiderzee en gedeeltelijke inpoldering van het IJsselmeer zijn die waarden voor een deel verloren gegaan. Maar nog steeds nemen de Eemvallei en polder Arkemheen botanisch en zeker ornithologisch (ornithologie = vogelkunde) gezien een bijzondere plaats in. Dat is voor een groot deel toe te schrijven aan de grote variatie van de bodem en aan het voedselarme kwelwater dat vanaf het Veluwemassief (vanaf Nijkerk) en de Utrechtse Heuvelrug het lager gelegen land bereikt.

Een groot deel van de gronden in het nationale landschap bestaat uit productieweiland. Toch komen er nog veel bijzondere plantensoorten voor, bijvoorbeeld zwanebloem, valeriaan, kattedaart, hemelsleutel en pijlkruis. Ook de plantensoort zulte kan worden aangetroffen. Dat wijst erop dat er nog steeds zout in de bodem zit, een gevolg van de vroegere overstromingen. Daarnaast komen er in de polder Arkemheen nog rietlandjes voor met orchideeën en ook zilte graslanden met zoutminnende soorten als melkkruis, aardbeiklaver en zilte rus.

Het gebied staat bekend om het grote aantal vogels dat hier voorkomt. De relatief hoge grondwaterstand is daarvan de belangrijkste oorzaak. Delen van het gebied zijn aangewezen als vogelrichtlijngebied. In de polder Arkemheen komen bijvoorbeeld veel kleine zwanen voor. Andere vogels die veel in het nationale landschap worden waargenomen zijn tureluur, grutto, zomertaling, veldleeuwrik, gele kwikstaart, Kievit en kwartel. Hermelijn, wezel en haas behoren tot de vaste gasten in het gebied.



Aangezien het hier een actualiserend bestemmingsplan betreft, en er dus bij recht geen sprake is van ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor het Nationaal Landschap, hoeft er in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek plaats te vinden. Pas wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor één of meer gebieden, zal aan dit aspect opnieuw aandacht geschonken worden.

5.7 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

5.7.1 Algemeen

Achtereenvolgens zal in deze paragraaf aandacht geschonken worden aan de archeologie, de cultuurhistorie en de monumenten. Dit alles resulteert in een opsomming van aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied en de wijze, waarop deze waarden beschermd kunnen worden.

5.7.2 Archeologie

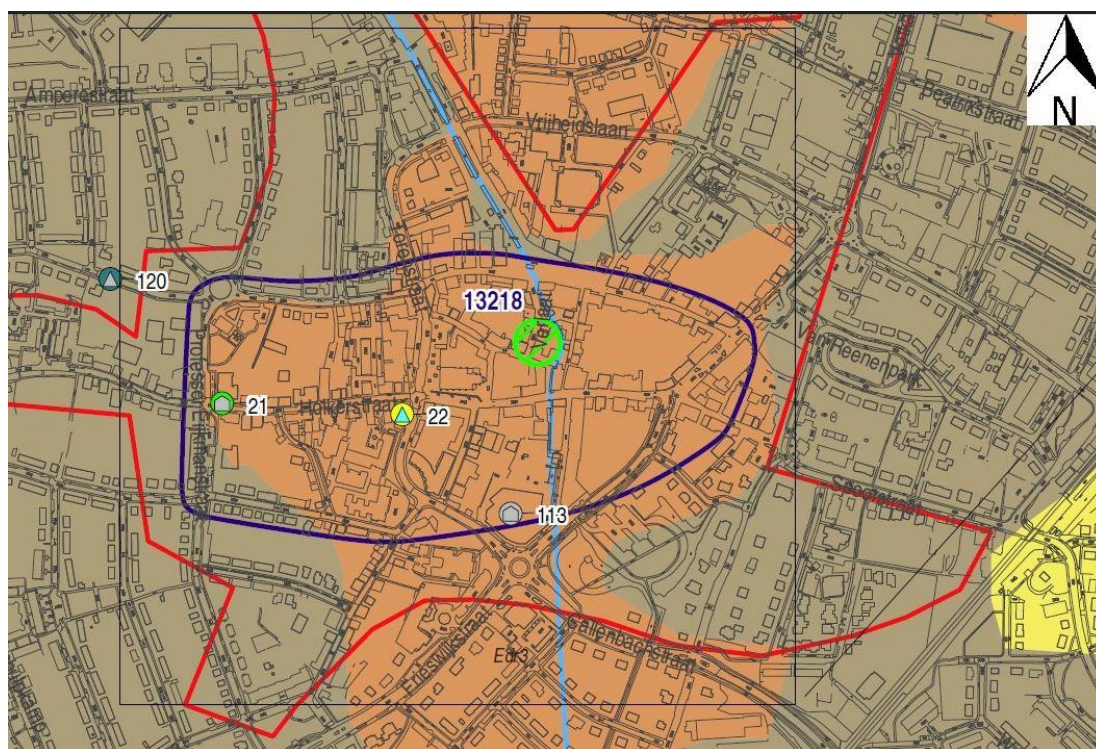
Sinds de invoering van de Wet archeologische monumentenzorg (WAMZ) in 2007 zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het archeologisch erfgoed. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart vervaardigd. De archeologische beleidskaart is tezamen met de beleidsuitgangspunten door de raad vastgesteld op 17 februari 2011. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Onderstaand is een deel van de archeologische waarden- en verwachtingskaart voor de gemeente opgenomen.

Verwachtingswaarden

Op basis van een uitgebreide studie van het landschap in relatie tot archeologische vondsten en bewoningsmogelijkheden is een aantal zones vastgesteld die een hoge, middelhoge, lage of overige verwachting hebben. De diepte waarop de eventuele archeologische resten verwacht kunnen worden varieert. Als gevolg van latere landschappelijke ontwikkelingen zijn in sommige delen van Nijkerk deze oude landschappen in latere perioden afgedekt door veen, klei of plaggendecken waardoor de archeologische waarden dieper zijn komen te liggen. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Binnen het onderhavige plangebied kunnen 5 verschillende archeologische verwachtingswaarden onderscheiden worden. Deze zijn als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

Ondanks het zorgvuldige archeologiebeleid, waarbij indien nodig archeologisch onderzoek plaats vindt, kunnen altijd toevallsvondsten worden gedaan. Hiervoor geldt de verplichting om hier direct melding van te maken.



Archeologische monumentenzorg in de gemeente Nijkerk

Archeologische waarden- en verwachtingskaart

RAAP-rapport 1976, herziene eindversie, kaartbijlage 1, blad 1, schaal 1:10.000

legenda

archeologische vindplaatsen

voor exacte locatie vindplaats bij clusters: zie coördinaten in catalogus

periode	vindplaatsstype
Nieuwe tijd	nederzetting algemeen
Late Middeleeuwen	basiskamp of jachtkamp
Vroege Middeleeuwen	versterkt gebouw
Middeleeuwen algemeen	ringwal
IJzertijd	terp
Bronstijd	agrarisch landgebruik
Neolithicum	stad
Mesolithicum	onbekend
Paleolithicum	kanaal
onbekend	losse vondst
eindperiode vindplaatsstype	grondstofwinning
beginperiode	
102 catalogusnummer	

terreinen op de archeologische monumentenkaart (AMK)

terrein van archeologische waarde
terrein van hoge archeologische waarde
terrein van zeer hoge archeologische waarde
2275 AMK-nummer

gemeentelijke archeologische monumenten

gemeentelijk archeologisch monument
8 gemeentelijk monumentnummer

historische structuren

historische dorpskernen; Nijkerk
historische dorpskernen; overig
kanaal van Hartog van Gelre
historische beeklopen

de vaart

naam beekloop

overig

afgegraven
vergraven
water
grens gemeente Nijkerk

geomorfologie

dekkandlandschap van de Gelderse Vallei

Edm3 hoge dekzandkoppes en -ruggen	hoog
Edm4 dekzandkoppes en -ruggen met plaggendek	hoog
Edm3 dekzandkoppes en -ruggen	hoog
Edw6p dekzandweelingen met plaggendek	middelmäßig
Edw6 dekzandweelingen	middelmäßig
Edv3 dekzandvlakten of -laagten	laag
Fp0u beekdalen	laag voor ne de zettingstesten, hoog voor waterge-relateerde archeologische resten

zeekleilandschap van Arkenheem

Mtr2 dekzandkoppes en -ruggen afgedekt door zeekei	hoog
Mtrw6 dekzandweelingen afgedekt door zeekei	middelmäßig
Mtrv9 dekzandvlakten en -laagten afgedekt door zeekei	laag
Mtr4u hoogten in het zeekeilandschap door opgebracht plaggendek	laag voor prehistorische vindplaatsen, hoog voor archeologische resten vanaf de Middeleeuwen

veenlandschap van Achterhoek, Nijkerkenveen en Veenhuizen

Fd02 hoge dekzandopduikingen in het veenlandschap	hoog
Fd02 dekzandopduikingen afgedekt door veen	hoog
Fd0w6 dekzandweelingen afgedekt door veen	middelmäßig
Fd0v9 dekzandvlakten en -laagten afgedekt door veen	laag

randmeren

Rd02 water, met waarschijnlijk hogere dekzandruggen of -koppes in de bodem	hoog
Rd09 water, met waarschijnlijk lagere dekzandgronden in de bodem	laag
Rdw9 water, vermoedelijk geen archeologisch relevante afzettingen meer aanwezig	laag

bewoning

P2u pol of huisterp	hoog
---------------------	------

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een beheersgericht karakter, waardoor bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan. Wel zal het aspect archeologie nader aan de orde worden gesteld bij de beschouwing van de locaties, waarvoor in de ontwikkelingsvisie Torenstraat – Vrijheidslaan een andere invulling is voorzien. Verwezen wordt in dit verband naar toelichting paragraaf 5.1

5.7.3 Cultuurhistorie

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. Enige kennis van de ontstaansgeschiedenis van Nijkerk is daarbij onontbeerlijk. Om die reden zal hieronder eerst aangegeven worden welke ontwikkelingen zich in de afgelopen eeuwen hebben voorgedaan. Hierbij is dankbaar gebruik gemaakt van de gegevens opgenomen in het 'Cultuurhistorisch onderzoek binnenstad gemeente Nijkerk' van Bureau Bouwwerk uit oktober 2011 en het beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad 2016. Met name hoofdstuk 2 van het beeldkwaliteitsplan geeft een goed overzicht. Hieronder zijn grote passages uit dit hoofdstuk letterlijk overgenomen, inclusief de bijbehorende tekeningen.

Gelaagde opbouw

Veel historische gegroeide steden hebben een gelaagde opbouw. De stad is als het ware opgebouwd uit meerdere 'bebouwingsringen', die per ring een tijdsbeeld in de historie van de stad vertegenwoordigen. De mate waarin deze historische opbouw nog afleesbaar is, heeft voornamelijk te maken met de mate waarin stedenbouwkundige ingrepen hebben plaatsgevonden in een latere periode. De afleesbaarheid van de historische opbouw is één van de bepalende factoren voor een onderscheidende identiteit van de Nijkerkse binnenstad.

Vijf verschillende perioden

Het 'Cultuurhistorisch Kwaliteitsonderzoek binnenstad Nijkerk' (Bureau Bouwwerk, 2011) onderscheidt grofweg vijf op zichzelf staande perioden in de ontwikkeling van de Nijkerkse binnenstad:

1. De pre-stedelijke fase tot 1413: de vorming van het landschap, de eerste (permanente) bewoning en handelsroutes;
2. Nijkerk als vestingstad van 1400 - 1600: stadsrechten, aanleg en ontmanteling vestingwerken en stadsbrand van 1540;
3. De bloeiperiode van 1600 - 1850: uitbreidingen noordzijde en langs uitlopers door bloeiende handel, tabaksnijverheid en glasblazerij;
4. Stagnatie van 1800 - 1950: slechts sporadisch enkele uitbreidingen, aanleg spoorlijn en station;
5. Verkeerskundige doorbraken vanaf 1950: verbredingen Oosterstraat, aanleg Frieswijkstraat, Torenstraat en Vrijheidslaan. Grotere planmatige uitbreidingen.

Omdat er niet veel gevonden is over de geschiedenis van Nijkerk zijn er in het onderzoek veel aannames gemaakt. Op het kaartmateriaal is dan ook veelal de vermoedelijke aanwezigheid en het vermoedelijke verloop van wegen, water, enz. aangegeven, evenals een indicatie van de aanwezige bebouwing

1. De pre-stedelijke fase

Nijkerk wordt voor het eerst vermeld in 1313. De naam verwijst naar een nieuwe kerk. Deze is waarschijnlijk een dochterkerk van die van Putten en mogelijk gesticht in of kort voor 1222. In elk geval werd Nijkerk pas in de vijftiende eeuw een eigen schoutambt door afsplitsing van het ambt Putten.

Nijkerk was zowel de naam van de grotere parochie als het eigenlijke kerkdorp. Dit kerkdorp ontstond in de buurschap Wullenho. Over de tijd van ontstaan en de situatie vóór de stichting is zo goed als niets bekend. Er zijn maar heel weinig bronnen die daar wat over melden.

Afgaand op oud kaartmateriaal en bekende lokale en regionale wegen kan worden verondersteld dat Nijkerk is gesticht op een kruising van twee oude routes: een handelsroute tussen Putten en Bunschoten en een oude route die Barneveld, vermoedelijk doorlopend via de Gasthuisstraat en Watergoorweg, met Ark en Nekkeveld verbond.

Zodoende ontstond een zogenaamde 'botstructuur'; de Langestraat vormde de overlap tussen beide routes die zich ter hoogte van de Oosterstraat en Catharinastraat weer opsplitsten in twee afzonderlijke routes. Sporen van de eerste permanente bewoning van Nijkerk dateren van circa 1300.



Pre-stedelijke fase (tot 1400)

- Eerste bewoning Holk
- Hoge, droge ligging
- Kruising van wegen
- Kerk

2. Vestingstad Nijkerk

Nadat het jaar ervoor de nederzetting was platgebrand in de Gelders - Arkelse oorlog verleende de Hertog van Gelre in 1413 stadsrechten aan Nijkerk. Als gevolg hiervan mocht Nijkerk vestingwerken aanleggen. In elk is er een stadsgracht geweest en waren er drie stadspoorten. De Holker- en de Venepoort worden in oude bronnen genoemd, de Oosterpoort kennen we slechts door een zeventiende-eeuwse vermelding toen zij al lang gesloopt was.

De ligging van de vestingwerken is nog altijd goed te herleiden uit het huidige stratenpatroon, alleen de situatie tussen de Venestraat, Spoorstraat en de Oosterstraat is vrijwel geheel verdwenen. De vestingwal doorsneed hier de doorgaande route naar Barneveld, om het aantal stadspoorten te beperken.

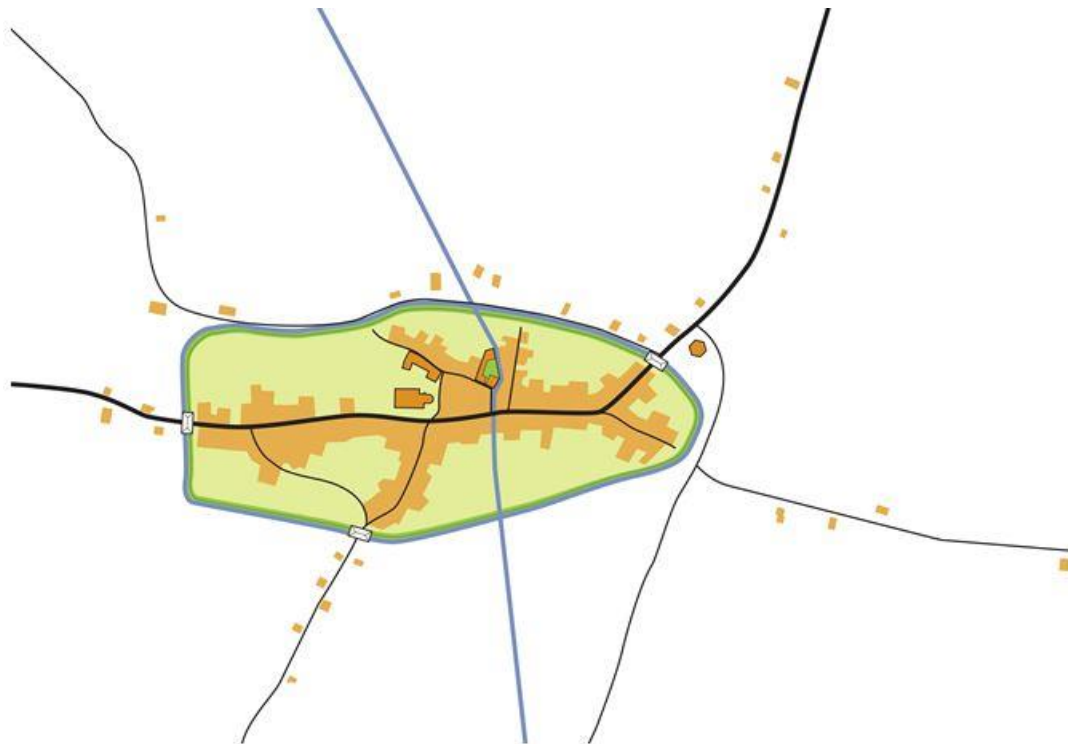
De weg naar Amersfoort kwam bij de Venepoort de stad binnen.

Over het verloop van de gracht tussen Venestraat en Holkerstraat bestaan twee verschillende theorieën: de ene gaat ervan uit dat de gracht langs de Kruitsteeg liep, de andere dat de gracht de Groenestraat/Poppensteeg (nu Prof. Eykmanstraat) volgde. Duidelijk is dat de vestingwerken geleidelijk aan zijn verdwenen rond 1600.

De stad Nijkerk werd doorsneden door de Brede Beek die een verbinding had met de Zuiderzee via de Arkergraft.

De belangrijkste gebouwen van het vijftiende-eeuwse Nijkerk waren, naast de kerk, het gasthuis en het Sint-Catharinaklooster. Verder stond, buiten de gracht, de Oostermolen.

De huidige Grote Kerk van Nijkerk dateert van 1461 en werd herbouwd na de stadsbrand van 1540.



Vestingstad (1400 - 1600)

- Vestingwal en -gracht & 3 stadspoorten
- Gasthuis, klooster & molen
- Kunstmatige aanleg Brede Beek
- Stadsbrand 1540

3. De bloeiperiode

In het midden van de zeventiende eeuw had Nijkerk de grootte bereikt die het bijna drie eeuwen zou behouden: langs de verschillende toegangswegen was lintbebouwing ontstaan, namelijk Koetsendijk, Hogenhof, Vetkamp en Kwadenbeek (nu Spoorstraat).

Nijkerk was een centrum van handel en ambachten. In de loop van de zeventiende eeuw kwam daar de tabaksteelt bij. De teelt van tabak is zeer arbeidsintensief en zorgde voor een grote bevolkingstoename. De nieuwe bewoners kwamen vooral in goedkopere huisjes en kamers die bij en achter de reeds bestaande woningen werden gebouwd waardoor een verdichting van de bebouwing optrad.

Na de reformatie werd het klooster opgeheven. De naam Kloosterstraat herinnert nog aan dit klooster. Een groot deel van het terrein kwam in handen van het in 1636 opgerichte weeshuis. Nadat een grote pestepidemie in 1636 had huisgehouden, waren veel kinderen ouderloos geworden.

Nadat de gracht was verdwenen ontstond aan de noordrand van de oude stad het Plein dat het nieuwe centrum van de stad werd. Bij het Verlaat bevond zich dan ook de stadswaag.

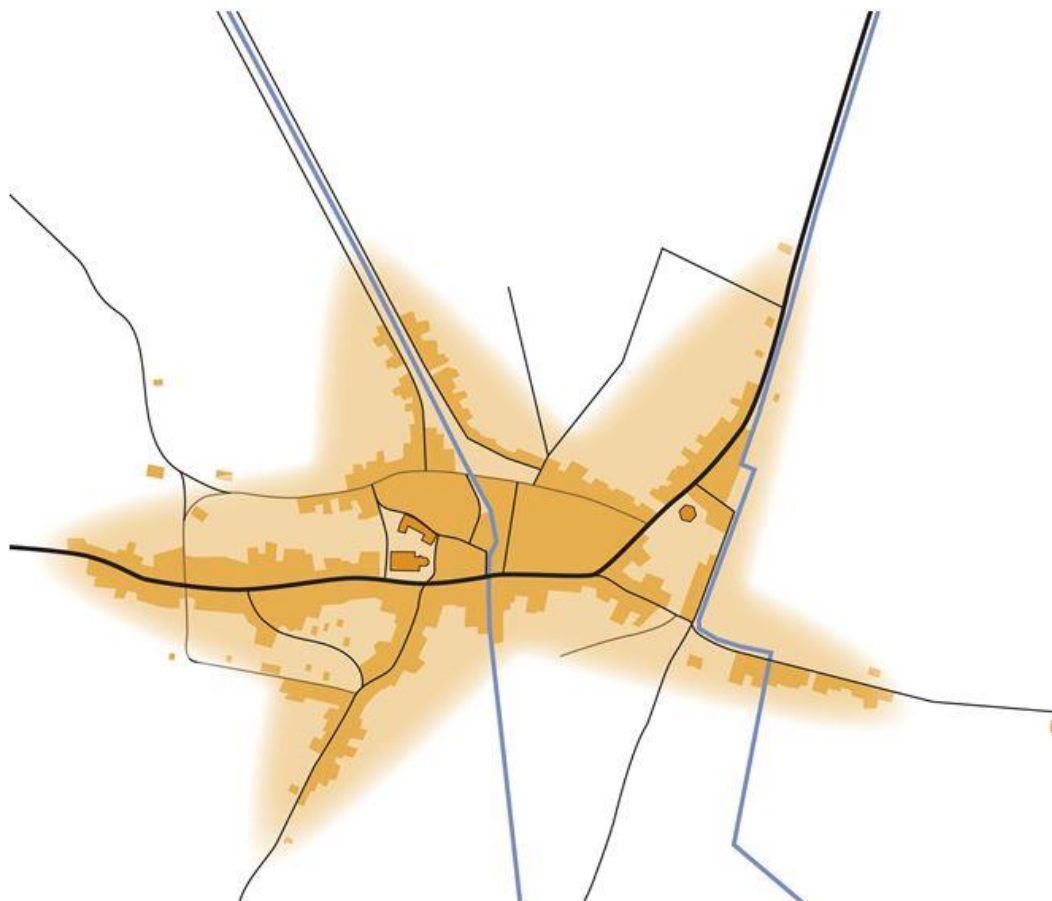
Rond 1648 probeerde men al de verbinding met de Zuiderzee te verbeteren. Maar pas na de overstroming van 1702 waarbij de toenmalige spuisluis was weggespoeld, kwam er een echt goede verbinding door verbreding van de vaart en de bouw van een voor scheepvaart geschikte sluis. Aan het begin van de verbrede vaart werd de havenkom aangelegd. Naast wegverbindingen, was er een beurtschip dat op Amsterdam voer.

Omdat Nijkerk ondanks zijn stadsrechten geen stedelijk bestuur had, maar bestuurd werd door het de ambtsjonkers, was er in Nijkerk geen stadhuis. De ambtsjonkers lieten in 1772 het huis van de commissaris van de Arkervaart uitbreiden zodat ze daar konden vergaderen. Dit pand is nu het oude gedeelte van het stadhuis.

De rijkdom die was te danken aan de tabaksteelt maakte het mogelijk in 1776 de enigszins vervallen torenspits te herscheppen in een prachtige neoclassicistische bekroning met daarin een carillon.

In 1795 was Nijkerk de grootste plaats op de Veluwe na Arnhem.

Vanaf 1795 begon de stagnatie van de groei van Nijkerk met het begin van de Franse tijd (1795 - 1813). Het monopolie van de Franse tabaksteelt zorgde voor het verdwijnen van de tabaksnijverheid uit de stad.



Bloeiperiode (1600 - 1800)

- Handel, tabaksnijverheden glasblazerij
- Plein is nieuwe centrum
- Ontwikkeling langs wegen en water

4. Stagnatie

In de negentiende eeuw stagneerde de groei van Nijkerk. In deze eeuw vond er niettemin een aanmerkelijke verbetering van de infrastructuur plaats, niet alleen werden doorgaande wegen verhard, ook werd dankzij de aanleg van de Zuiderzeestraatweg de verbinding met Amersfoort en Harderwijk aanmerkelijk verbeterd. De bochtige weg ten zuiden van Nijkerk werd toen rechtgetrokken. Naast de nieuwe Amersfoortseweg werd de begraafplaats aangelegd toen begraven rond de kerk verboden werd. In 1863 volgde de aanleg van de spoorlijn tussen Amersfoort en Zwolle en werd het station gebouwd. In 1903 kwam een treinverbinding met Ede tot stand, het Kippenlijntje en een spoorverbinding met de haven, het Havenlijntje.

In de jaren werd het Van Reenenpark ontwikkeld. Andere voorbeelden van planmatige vooroorlogse stadsuitbreidingen zijn de Bagijnen-, Roemer- en Schrassertstraat, de Van Rensselaerstraat en de Wullenhovenstraat.

5. Verkeerskundige doorbraken

Vanaf 1950 is Nijkerk weer sterk gaan groeien. Vanaf deze periode zijn als een ring rondom de binnenstad, nieuwe woonwijken aangelegd. Door de sterke toename van het autogebruik werden ingrijpende verkeerskundige maatregelen noodzakelijk geacht die de stedenbouwkundige structuur vrijwel onherstelbaar hebben aangetast. De Frieswijkstraat werd aangelegd en de oostelijke wand van de Oosterstraat is verplaatst om meer ruimte te maken voor het autoverkeer. Dezelfde oplossing resulteerde voor de westelijke bebouwingswand voor de Grote Kerk met de aanleg van het tracé Torenstraat - Callenbachstraat. Pas in een later stadium, tussen 1985 en 1995, werd met de aanleg van de Vrijheidslaan de 'centrumring' afgerond. Inmiddels is de Oosterstraat weer afgesloten voor het autoverkeer.



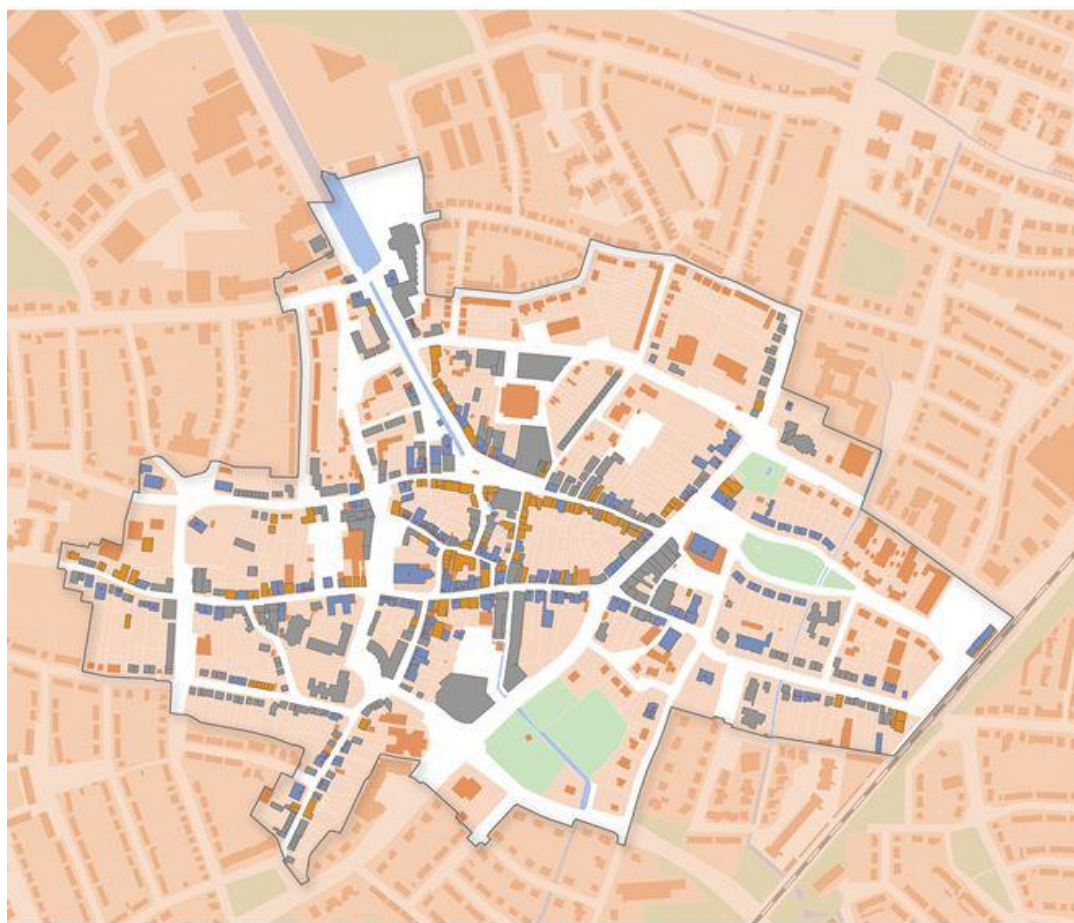
Verkeerskundige doorbraken (vanaf 1950)

- Doorbreking stedenbouwkundige structuur
- Bebouwing rondom binnenstad
- Beperkt aantal open ruimten (deels als parkeerterrein in gebruik)

5.7.4 Monumenten en waardevolle bebouwing

In het plangebied bevinden zich ongeveer 30 rijksmonumenten. Deze monumenten worden beschermd door de Monumentenwet. Daarnaast zijn er ongeveer 50 gemeentelijke monumenten. Beide categorieën zijn aangeduid op de verbeelding. In de regels is bepaald dat hier rekening moet worden gehouden met het behoud en de verbetering van het monumentale karakter van de bebouwing. Verdere bescherming vindt plaats via de Erfgoedwet en gemeentelijk Erfgoedverordening.

De uitgebreide beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Nijkerk in het 'Cultuurhistorisch Kwaliteitsonderzoek binnenstad Nijkerk' (Bureau Bouwwerk, 2011) heeft geleid tot een bouwhistorische waardenkaart.



Deze kaart (in combinatie met beleid) heeft als doel om niet alleen de als rijksmonument aangewezen panden te behouden voor de stad, maar ook andere waardevolle bebouwing. Op onderdelen is deze kaart niet helemaal meer actueel en wordt gewerkt aan een opvolger van deze kaart. Deze is nog niet beschikbaar.

Daarnaast bestaat van veel bebouwing het vermoeden dat ze over een zekere (verborgen) bouwkundige kwaliteit beschikken. Door deze panden in kaart te brengen ontstaat omgekeerd ook duidelijkheid over de panden die geen of slechts een verstoring spelen in de afleesbaarheid van de historie van de binnenstad. De cultuurhistorische waardenkaart is als zodanig een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan.

Om de panden in de Nijkerkse binnenstad te kunnen waarderen is gekozen voor een systeem van drie categorieën:

1. bebouwing met vastgestelde monumentwaarden;
2. bebouwing met vermoedelijke monumentwaarden;
3. bebouwing zonder historische kwaliteiten.

Tot de eerste categorie behoren:

- Monumenten, zowel gemeentelijke als rijksmonumenten (met rode stip). Gebouwen met bouwhistorisch waardevolle kenmerken die een aanwijzing vormden voor een hoge ouderdom zoals renaissance muurankers (bijvoorbeeld Holkerstraat 62).
- Gebouwen met architectuurhistorische kwaliteiten, maar blijkbaar nog geen monument (bijvoorbeeld Groenestraat 25 t/m 31 uit 1910 met typische Nijkerkse kenmerken en waarschijnlijk door een Nijkerks architect ontworpen).
- Gebouwen die aangewezen zijn door de beide historische stichtingen.

Tot de tweede categorie behoren:

- Panden met een verborgen waarde aangevuld met panden met een zekere architectuurhistorische waarde (maar te weinig voor de eerste categorie). Toekomstig nader onderzoek moet uitwijzen of de panden inderdaad van bijzondere waarde zijn.

Tot de derde categorie behoort een afgebakende groep gebouwen zonder (cultuur)historische kwaliteiten, meestal nieuwbouw van relatief recente datum.

Naast panden zijn ook stedelijke ruimtes beschreven, voor zover er informatie voorhanden was. Zo is het vroegere profiel van de Holkerstraat bekend: een rijbaan met kinderkopjes met gebakken klinkers aan weerszijden. Tussen de straat en bebouwing had elk pand een eigen individuele stoep, soms met hekwerk, stoeppalen, kettingen, of bij boerderijen, leilindes. Ook van de oude situatie van de Oosterstraat (met oude oostwand) zijn foto's bewaard gebleven.

5.7.5 Waardevolle historische structuren

Zoals gezegd is de ontstaansgeschiedenis van de stad Nijkerk op diverse plaatsen nog heel goed afleesbaar.

Op onderstaande tekening is een overzicht opgenomen van de overgebleven waardevolle cultuurhistorische structuren van de binnenstad:

- De donker gekleurde bebouwing en straten betreffen structuren uit de eerste stedelijke fase (1400 – 1600);
- De lichter gekleurde bebouwing en straten zijn van de tweede bloeiperiode (1600 – 1800).

Dit zijn veruit de meest interessante bebouwingsstructuren van de binnenstad. Vermeld dient hier te worden, dat de bebouwing indicatief is. Dat wil zeggen, dat alle bebouwing die passend is in de historische structuur is aangegeven. Ook bebouwing van recenter datum. Dit leidt tot een tekening, waarop de zeester-structuur van Nijkerk goed zichtbaar is.



Welke elementen zijn nu beschermenswaardig? Op basis van de cultuurhistorische analyse kunnen de volgende beschermenswaardige elementen genoemd worden:

1. het aanwezige middeleeuwse stratenstelsel, gekenmerkt door straten met een wisselend profiel, stegen en pleinvormige ruimtes;
2. de inrichting van de openbare ruimte;
3. bebouwing, die direct grenst aan de openbare ruimte en geplaatst is in een wisselende rooilijn;
4. achtererven, zichtbaar vanuit de openbare ruimte, die nog groen zijn (voorbeeld de achtererven van de bebouwing aan zuidzijde van de Langestraat, grenzend aan de Frieswijkstraat en de achtererven van de bebouwing langs een deel van de Vetkamp, grenzend aan het Groene Weiland;
5. de korrelgrootte van de bebouwing;
6. de bestaande hoofdvorm van de hoofdbebouwing, gekenmerkt door de goot- en bouwhoogte, de gevelbreedte en de kapvorm;
7. de monumentale elementen van de panden met een monumentstatus en overige panden, die behoudenswaardig zijn.

Een deel van de aanwezige waarden kan beschermd worden op basis van het bestemmingsplan:

- Zo kan in een bestemmingsplan geregeld worden, dat de bebouwing in de rooilijn geplaatst dient te worden, waardoor de maatvoering van de openbare ruimte behouden blijft;
- Ook kan in het bestemmingsplan bepaald worden, dat de hoofdvorm van de bebouwing gehandhaafd dient te worden (goothoogte en de bouwhoogte, gevelbreedte en de kapvorm). Hierdoor wordt tevens de korrelgrootte van de bebouwing beschermd;
- In het bestemmingsplan kunnen de groene achtererven bestemd worden tot Tuin. In samenhang met de aanwezige beschermde monumenten biedt dit een eerste waarborg tegen allerlei bebouwing op het achtererf alsmede mogelijke verstening van de nu nog groene ruimte. De bescherming kan aanzienlijk aan kracht winnen indien de betreffende gebieden deel uitmaken van een beschermd stadsgezicht.

Maar het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de uitstraling van de bebouwing (vormgeving, kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering). Dergelijke zaken kunnen wel in een beeldkwaliteitsplan geregeld worden.

Ook spreekt een bestemmingsplan zich niet uit over de exacte inrichting van de openbare ruimte. Ook daar kan een beeldkwaliteitsplan voorzien in deze lacune;

De aanwezige gemeentelijke en rijksmonumenten worden beschermd door de Erfgoedwet en de gemeentelijke Erfgoedverordening.

De bestaande instrumenten samen (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en Erfgoedwet en Erfgoedverordening) kunnen een behoorlijke bescherming bieden van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ('Waarde - Cultuurhistorie') voor het gebied, dat bestaat uit de oude historische kern van Nijkerk en haar directe historische uitlopers. Dit gebied komt overeen met het eerder genoemde zeester-vormige gebied (inclusief Oosterpoortgebied en de zone ten noorden en westen van de Brink).

5.8 Water

Algemeen

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij waterschap Vallei & Eem. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan.

Beschrijving watersysteem

Het watersysteem voor dit bestemmingsplan wordt bepaald door de Brede Beek en de Kwade Beek. Beide watergangen lozen onder vrijverval op de Arkervaart. Het stedelijk gebied is grotendeels gemengd gerioleerd.

Berekeningen hebben aangetoond dat de afvoer naar de Arkervaart en het Randmeer aanzienlijk groter is dan de afvoercapaciteit van de Arkersluis. Dit wordt ook in de praktijk al enige jaren ervaren. De consequentie is dat er extra water de polders ingelaten moet worden door de grote afvoer uit de kern van Nijkerk gebouwd voor de jaren 90 (dat wil zeggen heel Nijkerk, behalve Watergoor en Corlaer). Om de afvoer uit het stedelijk gebied structureel te beperken, is er extra waterberging noodzakelijk. Het gaat daarbij om een oppervlak van circa 2,3 ha.

In voorliggend plangebied is het zeer wenselijk dat er meer water wordt vastgehouden. Kansen om extra waterberging te realiseren doen zich voor bij stedelijke herinrichtingsprojecten (groot en klein). Echter omdat het voorliggende bestemmingsplan bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, kan er in het kader van dit bestemmingsplan geen extra waterberging worden gerealiseerd. Dit aspect zal nader aan de orde komen bij de behandeling van de locaties, die na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid nader ontwikkeld kunnen worden (zie ook toelichting paragraaf 5.13).

Watertoetsproces

De gemeente Nijkerk heeft het Waterschap Vallei & Eem ingelicht over dit bestemmingsplan. Afgesproken is dat indien zich binnen het plangebied in- of uitbreiding plaatsvindt, de volgende zaken overwogen moeten worden:

- Gebouwen dienen voorbereid te worden op het afkoppelen van verhard dak- en parkeeroppervlakte. Hierbij dienen voorzieningen aangebracht te worden, zodat het eenvoudig mogelijk wordt om bij rioolrenovatie betreffende gebouwen daadwerkelijk af te koppelen. Als in de directe nabijheid een watergang is waarop kan worden afgekoppeld moet deze mogelijkheid gekozen worden.
- Indien er percelen binnen het plangebied bouwrijp gemaakt worden, zal er onderzoek moeten komen naar de noodzaak van draineren van het terrein. Hierin is de grondwaterstand en de waterdoorlaatbaarheid van de bodem van belang. Wanneer blijkt dat drainage noodzakelijk is, dan zal op de betreffende percelen voorzieningen moeten worden getroffen om te kunnen draineren en het water af te voeren op een dichtbij gelegen watergang. Indien deze niet aanwezig is, dan zal bij rioolrenovatie de drainage aangesloten worden.
- Bij de keuze van materialen voor nieuwe gebouwen binnen het plangebied moet rekening gehouden worden met de uitgangspunten van duurzaam bouwen. Uitlogende materialen mogen niet worden toegepast.
- Er zal binnen het plangebied gezocht moeten worden naar extra bergingscapaciteit voor water. Dit moet onderdeel uitmaken van de bouwplannen.
- Tijdens voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw moet rekening gehouden worden met ruimte voor het bestaande riool. Dit met het oog op uitbreiding van het rioolstelsel ter plaatse op het moment van rioolrenovatie. Deze uitbreiding heeft betrekking op de aanleg van een gescheiden stelsel en de daarbij behorende drainagevoorzieningen.

5.9 Bodem

In beginsel is geen bodemonderzoek noodzakelijk, als een bestemmingsplan betrekking heeft op een bestaande situatie. Bij bestemmingsplannen met een wijzigings- en/of afwijkingsbevoegdheid dienen in principe alle vereiste bodemkwaliteitsgegevens bij de goedkeuring van het (moeder)plan beschikbaar te zijn. Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, kan er bij wijze van uitzondering mee worden ingestemd dat de noodzakelijke gegevens pas beschikbaar zijn in het kader van het wijzigingsplan- of verzoek tot afwijking. Wel zal via een op te nemen voorwaarde in de planregels moeten worden geregeld dat ten behoeve van de wijziging/afwijking gegevens omtrent de bodem zijn vereist. Daarbij ligt het initiatief voor het uitvoeren van het bodemonderzoek bij de bouwer/ontwikkelaar.

In dit plan zal van de hiervoor genoemde uitzondering gebruik gemaakt worden en zullen de noodzakelijke voorwaarden gekoppeld worden aan de procedure van de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid. De reden hiervan is dat niet bekend is of, en wanneer van de bevoegdheid gebruik gemaakt zal worden en dat de wettelijke eisen ten aanzien van bodemonderzoeken en/of saneringen in de loop der jaren wijzigen. Bovendien hebben onderzoeken in het kader van de omgevingsvergunning een beperkte geldigheidsduur van circa vijf jaar.

5.10 Luchtkwaliteit

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 (PM₁₀), 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 betekende 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.

Omdat in het voorliggende bestemmingsplan bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die direct van invloed zijn op de luchtkwaliteit, wordt nader onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

In toelichting paragraaf 5.13 zal nader ingegaan worden op het aspect in relatie tot de locaties, die na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ontwikkeld kunnen worden.

5.11 Geur

Bedrijven moeten zich aan geurnormen houden. Voor industriële bedrijven gelden andere normen dan voor agrarische bedrijven.

Industriële geur

Industriële bedrijven moeten in ieder geval voldoen aan de landelijke normen zoals deze verwoord zijn in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (Ner). De NeR geeft algemene eisen aan emissieconcentraties en uitzonderingsbepalingen voor specifieke activiteiten of bedrijfstakken. Bij vergunningverlening aan bedrijven wordt hier aan getoetst. Verschillende lokale overheden, vooral provincies, geven op lokaal niveau invulling aan het Nederlandse geurbeleid. Zo heeft de Provincie Gelderland er voor gekozen om Gelders Geurbeleid op te stellen. Bij de vergunningverlening aan bedrijven die vallen onder het bevoegd gezag van de Provincie wordt tevens aan dit Gelders Geurbeleid getoetst. De gemeente Nijkerk heeft geen lokaal geurbeleid opgesteld. Bij de individuele vergunningverlening aan bedrijven die onder het bevoegd gezag van de gemeente Nijkerk vallen wordt daarom getoetst aan de normen zoals deze opgenomen zijn in de Ner of het Activiteitenbesluit.

Verder heeft de Provincie Gelderland specifiek voor de plaatsing van industriële bedrijven binnen de ruimtelijke ordening een interne werkwijze opgesteld 'Industriële geur en ruimtelijke ordening in Gelderland - interne werkwijze', 13 september 2007. Dit interne beleidsstuk is gemaakt om toekomstige knelpunten op geurgebied te voorkomen. Onderhavig plan betreft echter vooral een actualisatie van een bestaande bestemmingsplan voor de binnenstad en hier is niet de provincie maar de gemeente het bevoegd gezag. Er is echter bij het opstellen van dit plan wel degelijk goed rekening gehouden met geur afkomstig van industriële bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf over zonering.

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.

5.12 Externe veiligheid

5.12.1 Algemeen

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 plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

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 10 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 10 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.

5.12.2 Specifieke situatie 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' (Rnvg) 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.

5.12.3 Risico's in het plangebied

De volgende 4 mogelijke risicobronnen zijn beoordeeld:

1. vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
2. vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
3. vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
4. opslaan, bewerken en vervoeren van gevaarlijke stoffen door Bevi bedrijven

Ad 1

In het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk is geen routing voor gevaarlijke stoffen aanwezig; ook bevinden zich in dit plangebied geen Bevi bedrijven en/of LPG tankstations, die bevoorraad moeten worden.

Doorgaand verkeer met gevaarlijke stoffen zal onder meer via de Ambachtstraat gebruik maken om Bedrijventerrein Arkervaat (zie bestemmingsplan bedrijventerrein 1) te bevoorraden.

Verder liggen de snelwegen A28 en A1 op dusdanige afstand (meer dan 1 kilometer), dat hiermee hun invloed op het gebied van externe veiligheid verwaarloosd kan worden ten opzichte van het plangebied Binnenstad Nijkerk.

Ad 2

De enige spoorlijn die van invloed kan zijn qua Externe Veiligheid op het plangebied Binnenstad Nijkerk is die tussen Amersfoort en Zwolle. Hierlangs worden ook gevaarlijke stoffen getransporteerd. Via Basisnet Spoor zijn de mogelijke risico's voor het plangebied al verrekend. Doordat de afstand minimaal 500 meter bedraagt, is er geen sprake van enige significante invloed qua Externe Veiligheid van het spoor op de binnenstad.

Ad 3

Ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, speelt binnen de gemeente Nijkerk alleen het transport van gas door de Gasunie via regionale aardgastransportleidingen een rol:

In het aangrenzende Bestemmingsplan Bedrijventerrein 1 bevindt zich een regionale aardgastransportleiding (N570-42) van 6 inch en 40 bar en een gasontvangststation, vlak naast de fabriek van ABZ Diervoeding, voorheen Coöperatie Arkervaat. De afstand tussen deze leiding en ontvangststation en de plangrens van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk bedraagt circa 150 meter. Daarnaast loopt er een regionale aardgastransportleiding (N 570-20) ten zuiden van het plangebied op circa 250meter afstand van eveneens 40 bar. Beide leidingen vallen buiten het invloedsgebied qua Externe Veiligheid en hebben geen significante invloed, noch qua plaatsgebonden risico, noch qua groepsrisico.

Deze conclusies worden bevestigd in de Qra 'Risicoberekeningen hoge druk aardgasleidingen Gemeente Nijkerk n.a.v. GR-screening N.V. Nederlandse Gasunie' door Soundforce d.d. 27 november 2012. (zie Bijlage 2, opgenomen in de bundel separate bijlagen) Hierin zijn alle gasleidingen binnen de gemeente Nijkerk onderzocht. In tabel 2 van dit onderzoek staan ook bovenstaande 2 leidingen met hun code vermeld en deze zijn dus ook in het onderzoek meegenomen.

Ad 4

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein Arkervaat, dat is beschreven in het bestemmingsplan bedrijventerrein 1. Het dichtstbijzijnde Bevi bedrijf is Tankbouw Rootselaar, Nijverheidsstraat 8, producent en onderhoudsbedrijf van gastanks. Deze bevindt zich op ongeveer 500 meter afstand tot de plangrens van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk. Hiermee valt het plangebied buiten het invloedsgebied qua Externe Veiligheid van dit bedrijf.

5.12.4 Verantwoording groepsrisico

Algemeen

Het groepsrisico GR kent geen vaste norm waaraan dient te worden voldaan maar een oriënterende waarde die dient te worden getoetst. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dient elke (mogelijke) toename van het groepsrisico verantwoord te worden (de verantwoordingsplicht). Deze verantwoordingsplicht geldt ook als het groepsrisico wijzigt maar wel onder de oriënterende waarde blijft. De verantwoordingsplicht omvat een aantal onderdelen waarop beoordeeld dient te worden:

1. aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken risicobronnen:
 - a. functie-indeling;
 - b. gemiddelde personendichtheid;
 - c. verblijfsduur;
 - d. verschil bestaande en toekomstige situatie;
2. de omvang van het groepsrisico:
 - a. de omvang voor het van kracht worden van dit plan;
 - b. de omvang na het van kracht worden van dit plan;
 - c. de verandering van het groepsrisico ten gevolge van dit plan;
 - d. de ligging van de groepsrisicocurve ten opzichte van de oriënterende waarde;
3. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de in dit plan betrokken risico-inrichtingen en/of transportroutes;
4. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in dit ruimtelijke besluit;
5. de mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
 - a. pro-actie;
 - b. preventie;
 - c. preparatie;
 - d. repressie/zelfredzaamheid;
6. de mogelijkheden van personen die zich binnen de het invloedsgebied van de risicobron bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen;
7. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
8. de mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

Aardgasleidingen Bevb

In de Qra van SoundForceOne (zie bijlage 2, opgenomen in de bundel separate bijlagen) zijn alle gasleidingen binnen de gemeente Nijkerk onderzocht qua plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het rapport beschrijft de resultaten van de risicoberekeningen voor de gemeente Nijkerk. Het rapport geeft een compleet inzicht in de huidige risico's als gevolg van de buisleidingen binnen de gemeente. De juridische ruimte die de bestaande bestemmingsplannen bieden is de basis geweest voor dit onderzoek. Dit rapport kan gebruikt worden bij de actualisatie van conserverende bestemmingsplannen. In het geval het toekomstige ruimtelijke plannen betreft die een (grote) toename van bevolkingsdichtheid tot gevolg hebben is aanvullend onderzoek nodig, maar daarvan is bij dit bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk geen sprake.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen blijkt dat slechts één leiding binnen het grondgebied van de gemeente Nijkerk een PR 10-6 contour heeft. Dit is leiding A-510-01. Deze leiding bevindt zich ver buiten het plangebied en ook buiten het invloedsgebied van Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk. Er zijn hier dus geen belemmeringen.

Groepsrisico

Uit de berekeningen (zie bijlage 5 van de Qra) is gebleken dat, op leiding A-510-01 na, het groepsrisico als gevolg van de leidingen lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Voor deze leiding bedraagt de maximale overschrijdingsfactor voor het groepsrisico 0,498 maal de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt verder nergens binnen de gemeente Nijkerk als gevolg van buisleidingen overschreden, dus ook niet in het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk. Er is dus geen sprake van groepsrisicoaandachtspunten binnen het plangebied. Ook niet als gevolg van onbenutte ruimte binnen bestemmingsplannen. Voor actualiserende plannen is het groepsrisico als gevolg van buisleidingen geen belemmering.

Verantwoording groepsrisico

De volgende onderdelen worden besproken bij deze verantwoording:

- aanwezigheid van personen: zie bijlage 2 van de Qra;
- omvang van het groepsrisico: zie conclusies par 5 van de Qra; van alle gasleidingen is het GR kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde (behalve van leiding A 510-01 die ver buiten het plangebied ligt);
- bestrijdbaarheid: er zijn voldoende vluchtmogelijkheden van de bron (ontvangststation en gasleiding) af; bovendien is de afstand ruim 150 meter tot de plangrens en hier bevinden zich bovendien ook erg weinig mensen (lage bevolkingsdichtheid). Ook is er voldoende bluswater aanwezig in de nabij geleiden Arkervaart, mocht dit voor de bestrijding van een eventuele gasexplosie van belang zijn;
- zelfredzaamheid: aan de rand van het plangebied in de richting van gasleiding en – ontvangststation bevinden zich enkele woningen, waarvan de bewoners goed zelfredzaam zijn.

Conclusie

Gezien de lage waarde van het groepsrisico lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en gezien de afstand van ruim 150 meter en de lage bevolkingsdichtheid ter plaatse, vormt de externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Vervoer over spoor

Zoals gemeld bevindt het spoor zich op voldoende grote afstand, zodat de invloed op het groepsrisico zeer beperkt zal zijn; geen verantwoording groepsrisico nodig.

Vervoer over de weg

Ditzelfde gelden voor de snelwegen A1 en A28; ook de Ambachtsstraat ligt op voldoende afstand van het plangebied (ca 500 meter), zodat hiervoor geen groepsrisico berekend hoeft te worden en ook geen verantwoording nodig is.

Aanwezigheid Bevi bedrijven

Zoals al gemeld is het dichtstbijzijnde Bevi bedrijf, Tankbouw Rootselaar, op een veilige afstand van ruim 500 meter. Dit betekent wederom dat er geen noemenswaardige invloed hiervan is te verwachten op de hoogte van het groepsrisico en dat hiervoor ook geen verantwoording nodig is.

Toekomstige situatie gemiddelde personendichtheid

Het voorliggende plan betreft een actualiserend bestemmingplan. Het plangebied omvat bestaand stedelijk gebied. Grote wijzigingen zijn er binnen het invloedsgebied niet te verwachten. Planregels zijn ook zodanig geredigeerd dat een significante wijziging van het groepsrisico niet kan plaatsvinden.

De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Het is van belang dat hulpdiensten bij het uitvoeren van hun taak om een incident te bestrijden niet belemmerd worden. De inrichting van de uitvoering van de ruimte kan de bestrijding negatief en positief beïnvloeden. Het is dus van belang om knelpunten in de hulpverlening welke voorkomen uit de ruimtelijke inrichting te voorkomen. Hiertoe is gekeken naar de:

- A. bereikbaarheid van risicobronnen:
Er zijn geen risicobronnen in het plangebied.
- B. de opstel mogelijkheden bij de risicobronnen:
Dit punt is hier ook niet van toepassing.
- C. de inzetbaarheid en aanwezigheid van (blus)middelen:
Brandweer beschikt over voldoende capaciteit voor blussen 'gewone' brand in de binnenstad;
ten aanzien van externe veiligheid spelen geen risico's.
- D. zelfredzaamheid van de aanwezige personen:
Er is sprake van een goede zelfredzaamheid van personen in de binnenstad.

De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Er is sprake van een bestemmingsplan-actualisatie waarbij wordt aangesloten bij de bestaande situatie.
De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke invulling zijn in deze situatie niet relevant.

5.13 Ontwikkellocatie Kerkplein

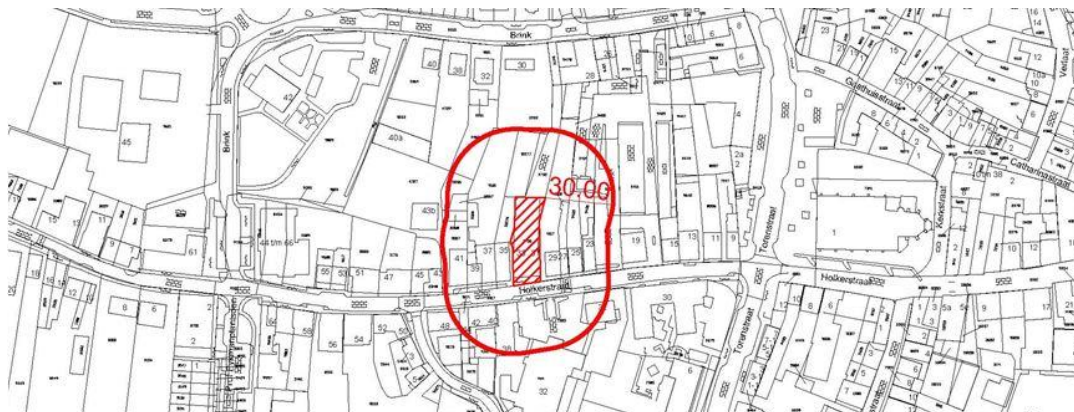
Deze paragraaf behandelt de haalbaarheidsaspecten die van belang zijn voor de ontwikkellocatie 'Kerkplein'. Daarbij worden dezelfde volgorde van haalbaarheidsaspecten aangehouden als hiervoor gebruikt is voor het gehele plangebied. Het ontwikkelplan voor het Kerkplein heeft als grondslag de nota 'Uitwerking visie Aantrekkelijk Nijkerk, havenkom fase 1 en Kerkplein (30 maart 2017)'. Zoals al toegelicht in toelichting paragraaf 4.2.3 onder het kopje 'Gemengd - Uit te werken' is voor het Kerkplein in de regels een afzonderlijk artikel voor een uitwerkingsplan opgenomen. Het opnemen van dit artikel ontslaat de gemeente niet van de plicht te onderzoeken of de ontwikkelingsvisie voor het Kerkplein planologisch aanvaardbaar is. Er is om deze reden in dit 'moederplan' een eerste beoordeling uitgevoerd van de planologische (on)mogelijkheden.



5.13.1 Bedrijven en milieuzonering

Tegenover het te ontwikkelen gebied bevindt zich het kerkgebouw aan de Holkerstraat 1 en Schildersbedrijf van de Beek, Holkerstraat 33.

- Voor een kerkgebouw (SBI-1993 9131 SBI-2008 9491) gelden de volgende indicatie zoneringsafstanden: Geur 0, Stof 0, Geluid 30, Gevaar 0, bedrijfscategorie 2. De grootst mogelijke indicatieve afstand bedraagt 30 meter. Dit levert geen belemmering op voor de ontwikkeling van het plangebied;
- Ten aanzien van het Schilderbedrijf Holkerstraat 33 kan niet worden voldaan de indicatieve afstand (30 meter), er zal dus onderzocht moeten worden of de gevraagde woningbouw in het plangebied 'Kerkplein' inpasbaar is.



5.13.2 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bg) hebben tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast. Op grond van de wet dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar geluidbelastingen op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen afkomstig van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai.

Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting bij geluidgevoelige bestemmingen is alleen vereist indien er:

- nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt en deze zijn gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein.
- er nieuwe (spoor)wegen, gezondeerde industrieterreinen worden aangelegd binnen of nabij het plangebied,
- er aanpassingen plaatsvinden van bestaande (spoor)wegen, gezondeerde industrieterreinen binnen of nabij het plangebied.

De Wet ruimtelijke ordening heeft tot doel de verschillende functies/bestemmingen dusdanig te situeren dat er optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare grond binnen Nederland. Naast de milieuaspecten 'geur', 'stof' en 'gevaar' is 'geluid' een belangrijk ruimtelijk aspect. In het kader van de (Wro) geldt onder de noemer van een 'goede ruimtelijke ordening' een beoordelingsplicht van de geluidbelasting indien een nieuwe geluidgevoelige bestemming is geprojecteerd nabij een 30km/uur weg of in de directe nabijheid van bedrijven.

De beoordelingsplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen langs 30km/uur wegen is bekrachtigd in het geluidbeleid van de gemeente Nijkerk. Daarnaast worden de slaapvertrekken van kinderdagverblijven als geluidgevoelige bestemming betiteld. Het is van belang dat de kinderen in een rustige en stille omgeving kunnen slapen.

Industrielawaai

Het plangebied voor het Kerkplein is niet gelegen binnen de wettelijk zone van het industrieterrein Arkervaat. Er zijn vanuit dat oogpunt dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van dit gebied.

Bedrijven

De binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn bedrijven gelegen waarvan enkele een geluiduitstraling op de omgeving hebben. Dit geluidaspect valt onder het regiem van de Wet milieubeheer en is daarom behandeld in de paragraaf 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Railverkeerslawaa

De afstand tot de spoorverbinding Zwolle/Amersfoort bedraagt veel meer dan 300 meter gemeten vanuit buitenste spoorstaaf. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

Wegverkeerslawaa

Voorts zijn er binnen en nabij de plangebieden een aantal wegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur en verschillende wegen met een 30km/uur regiem aanwezig. Binnen de plangebieden zijn voor het wegverkeerslawaa in het verleden geen hogere waarden vastgesteld.

Binnen alle plangebieden ondervinden de naar de Torenstraat gerichte woningen geluidbelastingen variërend van circa 55dB tot 62dB. Ook bij het zorgcentrum treden vergelijkbare geluidbelastingen op. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB in de eerste lijn met 7 tot 14dB overschreden. Ook bij enkele woningen in zijstraten en woningen op de tweede lijn wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Bij de uitwerking van de plangebieden dient er een degelijk akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de werkelijke geluidbelasting. Hierbij dienen actuele verkeersgegevens als uitgangspunt. Aangezien de reconstructie van de Torenstraat een grote invloed kan hebben op de verkeersintensiteiten en er in de verkeersvisie van Nijkerk grote ingrepen in het verkeersnetwerk zijn gepland wordt geadviseerd te monitoren welke verkeersdrukte daadwerkelijk optreedt en hierop het akoestisch onderzoek af te stemmen.

Aanpassingen aan de Torenstraat

De Torenstraat wordt gereconstrueerd. In het kader van de Wet geluidhinder is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke toename van de geluidbelasting ten gevolge van de wijzigingen aan de weg. Hierbij is tevens rekening gehouden met de invloed van de wijzigingen aan de weg op de toekomstige verkeersintensiteiten. Het onderzoek richt zich op het bepalen van de geluidbelasting op de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen langs de weg.

De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Er is overigens pas sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder bij een wijziging op of aan een aanwezige weg waarbij de toename van de geluidbelasting 2 dB (afgerond 1,5 dB) of meer bedraagt.

Ingevolge artikel 99 lid 2 dienen bij wijzigingen op of aan een weg ook andere wegen te worden onderzocht waar naar verwachting een toename van 2 dB of meer zal optreden als gevolg van de wijzigingen op of aan de eerdergenoemde weg. Het betreft hier de zogenaamde 'uitstraling van de reconstructie'. Toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder behoeft voor deze wegen niet plaats te vinden als er bij deze wegen geen fysieke wijzigingen plaatsvinden.

In artikel 110a en volgende van de Wgh wordt aangegeven onder welke voorwaarden hogere grenswaarden kunnen worden verleend. Er kan uitsluitend een hogere grenswaarde worden vastgesteld indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege een weg, onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Om de geluidbelasting vanwege een weg te beperken, kunnen de volgende maatregelen worden getroffen:

- Maatregelen aan de bron door middel van het toepassen van een geluidarm wegdektype;
- Maatregelen in het overdrachtsgebied door middel van het toepassen van een geluidscherm/grondwal;
- Maatregelen aan de ontvanger door middel van het toepassen van schermen aan of nabij de gevel, het toepassen van 'dove' gevels, en dergelijke.

De reconstructie van de Torenstraat is erop gericht de oversteekbaarheid van de weg te verhogen en de radialen van de kruisende wegen te versterken. Hiermee wordt expliciet bereikt dat het doorgaande verkeer ontmoedigd wordt gebruik te blijven maken van de Torenstraat en bij voorkeur uit te wijken naar de N301.

De Torenstraat is een weg met een 30 km/uur-regiem. 30 km/uur wegen hebben geen wettelijke zone. In het kader van de goede ruimtelijke ordening geldt er ondanks het ontbreken van een wettelijke zone een beoordelingsplicht. Er dient sprake te zijn van een 'deugdelijke motivering' bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

De toekomstige verkeersintensiteiten op de Torenstraat zijn onbekend. De gebruikelijke verkeersmodellen gaan uit van een groter autogebruik in de toekomst, de zogenaamde autonome toename. Daarnaast tonen de verkeersmodellen een toenemende congestie op de N301 aan. De ontwikkelingsvisie Torenstraat maakt toekomstige nieuwbouw en revitalisering van het stadscentrum mogelijk. Dit kan een verkeersaantrekkende werking hebben. De aanpassingen in het hoofdnetwerk zijn nog niet verwerkt in de toekomstige verkeersintensiteiten.

In de onderstaande tabel zijn de verkeersintensiteiten opgenomen zoals deze bij het akoestisch onderzoek zijn gebruikt. In de laatste kolom is de toename van de geluidbelasting langs de betreffende weggedeelten opgenomen. Deze toename wordt 'reconstructie-effect' genoemd.

Verkeersintensiteiten (mvt/etmaal) en het reconstructie-effect.

Straat	Wegvak	Huidig 2013	Toekomst 2024	Toename dB	Toekomst +plan	Toename dB
Torenstraat	Holkerstraat-Brink	5000	6000	0.79	7000	1.46
Torenstraat	Brink-Kolkstraat	6000	7200	0.79	8000	1.25
Vrijheidslaan	Kolkstraat-Vetkamp	6000	7200	0.79	8000	1.25

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het reconstructie-effect beperkt blijft tot minder dan 2dB. Er is daarom geen verplichting tot het treffen van maatregelen.

Gelet op de overschrijding van de voorkeurgrenswaarde van 48 dB bij de meeste bestaande woningen en het feit dat er nieuwbouw is gepland langs de Torenstraat is wel onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden om de toekomstige geluidbelasting te verlagen.

Maatregelen

Maatregelen aan de bron door middel van het toepassen van geluidgedempte elementenverharding als wegdekverharding in plaats van standaard klinkers kan een reductie opleveren van circa 3 dB, waarmee de geluidbelasting na reconstructie ten opzichte van de huidige geluidbelasting afneemt.

Maatregelen in het overdrachtsgebied door middel van het toepassen van een geluidscherm worden voor het onderhavige plangebied stedenbouwkundig niet inpasbaar geacht en zijn derhalve niet nader onderzocht.

Maatregelen bij de ontvanger door middel van het toepassen van schermen aan of nabij de gevel (zogenaamde vliesgevels) of het toepassen gevels zonder te openen delen ('dove' gevels) zijn niet noodzakelijk. Dergelijk maatregelen zijn bij bestaande woningen vaak te kostbaar en passen niet in het gewenste ruimtelijke beeld. Bij de nieuw te bouwen woningen en overige geluidgevoelige bestemmingen valt het toepassen van een vlies-gevel of een dove-gevel te overwegen.

Bij alle nieuwe woningen en overige geluidgevoelige bestemmingen dient daarnaast in ieder geval te worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit ten aanzien van het maximale binnengeluidniveau. Hierbij dient uitgegaan te worden van de geluidbelasting zonder de 5dB aftrek conform artikel 110g van de Wgh.

Conclusie

Voor de ontwikkeling van het Kerkplein is een nader akoestisch onderzoek nodig. Dit nadere onderzoek dient in het kader van het uitwerkingsplan opgesteld te worden.

5.13.3 Ecologie

Gebiedsbescherming en soortbescherming¹

In toelichting paragraaf 5.5 is al ingegaan op de gebiedsbescherming in het kader van de Flora- en faunawet. Geconcludeerd is toen, dat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden voor de ontwikkelingen, die bij recht mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van het Kerkplein zal op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de uitwerkingsbevoegdheid het aspect flora en fauna nader onderzocht moeten worden.

Soortbescherming

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door adviesbureau SAB om een indruk te krijgen van de soorten die in het betreffende plangebied voorkomen dan wel mogelijk verwacht mogen worden (bijlagen bij toelichting bijlage 1, opgenomen in de bundel separate bijlagen). Er heeft geen nader onderzoek plaatsgevonden, aangezien een dergelijk onderzoek actueel dient te zijn op het moment, dat gebruik gemaakt wordt van de uitwerkingsbevoegdheid voor het Kerkplein.

Resultaten quickscan

Vaatplanten

Binnen het plangebied zijn weinig potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig. Het grootste deel van het plangebied is bebouwd en verhard. De groene delen bestaan uit perkjes en bomenrijen of verwilderde hoekjes met kruiden en ruigte planten. Van een stabiel ecosysteem is geen sprake en bijzondere groeiplaatsen zijn niet aanwezig. Strikt beschermde vaatplanten worden binnen het plangebied niet verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten (in bijvoorbeeld tuinen) zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn enkele perkjes, enkele rommelhoekjes en (aangrenzend) ruigten en bosschages aanwezig. Hierdoor zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als (spits)muizen en Egel (*Erinaceus europaeus*) niet uit te sluiten. Voor deze soorten, die onder het eerste lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Sporen (holen, uitwerpselen) en individuen van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen in het plangebied. Aangezien het merendeel van het terrein is verhard en groene stroken intensief worden beheerd zijn biotopen van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren niet aanwezig. Negatieve effecten op strikt beschermde grondgebonden zoogdieren worden derhalve niet verwacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Vleermuizen zijn globaal op te delen in gebouwbewonende soorten en boombewonende soorten. Er zijn echter ook soorten die van beide elementen gebruik maken. Voor de beoogde ontwikkelingen kunnen de bomen in de groenstrook en tuinen in het plangebied worden gerooid waardoor mogelijk negatieve effecten op boombewonende soorten kunnen optreden. Bij nadere inspectie van de bomen zijn geen zichtbare holtes, spleten, scheuren of losse bast in de bomen aangetroffen welke in potentie geschikt zijn als verblijfplaats. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten wordt derhalve niet verwacht.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn vogels waargenomen zoals Ekster (*Pica pica*), Kauw (*Covus monedula*), Kokmeeuw (*Chroicocephalus ridibundus*) en Merel (*Turdus merula*). Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Het betreft dan met name de actieve broedplaatsen en vaste verblijfplaatsen van deze soorten. Voor de meeste vogels loopt dit broedseizoen globaal van half maart tot half juli.

Jaarrond beschermde vogelsoorten

In het kader van de Flora- en faunawet zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten jaarrond beschermd. Dit betekent dat nestlocaties van deze soorten het gehele seizoen beschermd zijn. Hierin worden vier categorieën onderscheiden:

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: Steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop (voorbeeld: Roek, Gierzwaluw en Huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing (voorbeeld: Ooievaar, Kerkuil en Slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: Boomvalk, Buizerd en Ransuil).

Sporen en individuen van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in en nabij het plangebied. Gezien de stedelijke omgeving van het plangebied is de aanwezigheid van strikt beschermde soorten als Huismus en Gierzwaluw niet op voorhand uit te sluiten. Verwacht wordt dat deze soorten mogelijk wel in of al vliegend boven het gebied voorkomen. Echter zijn in het plangebied geen geschikte locaties voor vaste rust en verblijfplaatsen aangetroffen, met uitzondering van het woonhuis. Mogelijk dat gierzwaluwen en/of huismussen hier tijdens het broedseizoen een nestplaats hebben. Om te bepalen of de strikt beschermde soorten Huismus en Gierzwaluw in het plangebied een nestlocatie hebben wordt nader onderzoek naar deze soorten noodzakelijk geacht.

Amfibieën

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen watervoerende elementen (voor voortplanting) of geschikte bosschages (voor overwintering) aanwezig. Aangezien met de beoogde ontwikkelingen geen van deze leefgebieden wordt aangetast worden negatieve effecten op de soortgroep amfibieën in zijn geheel niet verwacht. Voor algemeen voorkomende soorten als Gewone pad (*Bufo bufo*), die onder het eerste lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Reptielen

De meeste reptielensoorten houden zich met name op in geleidelijke overgangssituaties tussen natuurlijke biotopen in bos-, heide- en veengebieden (bijvoorbeeld heide en/of heischrale graslanden in combinatie met bossen en/of kleine landschapselementen). Alleen de Ringslang (*Natrix natrix*) houdt zich op in nattere gebieden met een meer natuurlijke oeverzone. Op basis van de binnen het plangebied aanwezige habitats (verhard terrein en plantsoenen) is het voorkomen van reptielen niet waarschijnlijk. Negatieve effecten op reptielen worden niet verwacht.

Vissen

In het plangebied zijn geen permanent watervoerende elementen aanwezig, daarom kan de aanwezigheid van vissen worden uitgesloten waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Insecten (vlinders, libellen, sprinkhanen) en overige soortengroepen

Slechts een beperkt aantal van de zeer soortenrijke groep van de insecten is beschermd. De habitateisen van beschermde soorten binnen deze groep zijn vaak zeer locatiespecifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen. Het plangebied ligt niet in een dergelijk biotoop. Overige strikt beschermde soorten als mollusken en andere ongewervelden zijn ook niet te verwachten gezien de habitats.

Resultaten quickscan

Vaatplanten

Binnen het plangebied zijn weinig potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor planten aanwezig. Het grootste deel van het plangebied is bebouwd en verhard. De groene delen bestaan uit perkjes, groenstroken of tuinen. Van een stabiel ecosysteem is geen sprake en bijzondere groeiplaatsen zijn niet aanwezig. Strikt beschermde vaatplanten worden binnen het plangebied niet verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten (in bijvoorbeeld tuinen) zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn enkele groene stroken (perkjes, plantsoen) en tuinen aanwezig. Hierdoor zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als (spits)muizen, en Egel (*Erinaceus europaeus*) niet uit te sluiten. Voor deze soorten, die onder het eerste lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Sporen (holen, uitwerpselen, graafsporen) en individuen van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen in het plangebied en zijn volgens de verspreidingsliteratuur ook niet te verwachten in het plangebied. Nader onderzoek naar grondgebonden zoogdieren wordt niet noodzakelijk geacht.

Vleermuizen

Ook is in het plangebied op voorhand de aanwezigheid van vleermuizen niet uit te sluiten. Er zijn geen geschikte bomen met geschikte holtes, spleten of loszittende bast waargenomen in het plangebied. De aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is daarom niet waarschijnlijk.

Enkele gebouwen uit het plangebied zijn in potentie wel geschikt als vaste rust- of verblijfplaats voor vleermuizen. De woningen aan de Brink nummer 4 tot en met 8 bevatten veel losse dakpannen en aan de rechterzijde van de rij woningen (bezien vanaf de Brink) is op meerdere plaatsen kierende gevelbetimmering aangetroffen. De woningen aan de Torenstraat (nummer 6 en 8) bevatten kierende pannen op de rand van het dak en de gevel. De panden aan de Holkerstraat vertonen eveneens op meerdere plaatsen kierende pannen en wijkende dak- en gevelbetimmering. In de onderstaande afbeelding zijn de locaties van mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen aangegeven. Met de beoogde ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn bij de sloop en nieuwbouw in plangebied negatieve effecten op strikt beschermde vleermuissoorten op voorhand niet uit te sluiten. Bij verdere ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied wordt nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk geacht.



Enkele panden welke in potentie geschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen gelegen aan respectievelijk de Brink (4-8), Torenstraat (6), Holkerstraat (19 en 9), (SAB, 2013).

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn vogelsoorten als, Merel (*Turdus merula*), Ekster (*Pica pica*), Kauw (*Corvus monedula*) en Koolmees (*Parus major*) waargenomen. Alle vogelsoorten zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Het betreft dan met name de actieve broedplaatsen en vaste verblijfplaatsen van deze soorten. Voor de meeste vogels loopt dit broedseizoen globaal van half maart tot half juli.

In het plangebied zijn veel gebouwen met pannendaken aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten als Huismuis, Spreeuw of Gierzwaluw aangetroffen welke een aanwijzing kunnen zijn voor geschikte nestlocaties onder de dakpannen. Echter toont een visuele inspectie van de daken dat op veel plaatsen de dakpannen kieren of loszitten. Gezien het eenmalige karakter van het veldbezoek en het tijdstip (buiten het actieve broedseizoen van de Huismus en Gierzwaluw) waarop het bezoek heeft plaatsgevonden, kan op voorhand niet worden uitgesloten dat deze strikt beschermde soorten niet in het plangebied aanwezig is. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd om de functie van het plangebied voor Huismus en Gierzwaluw nader in kaart te brengen.

Amfibieën

Er zijn in het plangebied geen watervoerende elementen (voortplanting) of geschikte bosschages en ruigten (overwintering) aanwezig. De aanwezigheid van amfibieën wordt derhalve niet waarschijnlijk geacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Reptielen

In het plangebied zijn geen geschikte biotopen aangetroffen welke in potentie geschikt zijn voor reptielen. Het plangebied is grotendeels verhard en groene elementen worden intensief beheerd. Deze soortengroep wordt om die reden niet verwacht in het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Vissen

Er zijn in het plangebied geen watervoerende elementen aanwezig. De aanwezigheid van vissen is derhalve uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Overige soortgroepen

Slechts een beperkt aantal van de zeer soortenrijke groep van de insecten is beschermd. De habitateisen van beschermde soorten binnen deze groep zijn vaak zeer locatiespecifiek en gebonden aan zeer bijzondere biotopen. Het plangebied ligt niet in een dergelijk biotoop. Overige strikt beschermde soorten als mollusken en weekdieren zijn ook niet te verwachten gezien de habitats.

5.13.4 Archeologie en monumenten

Het gebied in en rond het Kerkplein is gesitueerd in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hoog voor de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd.

Archeologisch onderzoek is nodig als het plangebied groter is dan respectievelijk 50 m² (historische kern van Nijkerk) en 100 m² (overige historische kernen) bij bodemingrepen dieper dan 30 cm. Hoogstwaarschijnlijk zijn grote delen van het plangebied ten gevolge van bestaande bebouwing ernstig verstoord. Bij het opstellen van de onderzoeksrapporten zal met deze verstoring rekening gehouden worden. Bij vaststelling van deze bodemverstoring kan het overbodig worden dat hiervoor nog een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

5.13.5 Water

Ten aanzien van het wateraspect geldt hetzelfde als voor de rest van het plangebied: Met Waterschap Vallei & Veluwe is afgesproken, dat de volgende zaken overwogen moeten worden, indien zich binnen het plangebied in- of uitbreiding plaatsvindt:

- Gebouwen dienen voorbereid te worden op het afkoppelen van verhard dak- en parkeeroppervlakte. Hierbij dienen voorzieningen aangebracht te worden, zodat het eenvoudig mogelijk wordt om bij rioolrenovatie betreffende gebouwen daadwerkelijk af te koppelen. Als in de directe nabijheid een watergang is waarop kan worden afgekoppeld moet deze mogelijkheid gekozen worden.
- Indien er percelen binnen het plangebied bouwrijp gemaakt worden, zal er onderzoek moeten komen naar de noodzaak van draineren van het terrein. Hierin is de grondwaterstand en de waterdoorlaatbaarheid van de bodem van belang. Wanneer blijkt dat drainage noodzakelijk is, dan zal op de betreffende percelen voorzieningen moeten worden getroffen om te kunnen draineren en het water af te voeren op een dichtbij gelegen watergang. Indien deze niet aanwezig is, dan zal bij rioolrenovatie de drainage aangesloten worden.
- Bij de keuze van materialen voor nieuwe gebouwen binnen het plangebied moet rekening gehouden worden met de uitgangspunten van duurzaam bouwen. Uitlogende materialen mogen niet worden toegepast.
- Er zal binnen het plangebied gezocht moeten worden naar extra bergingscapaciteit voor water. Dit moet onderdeel uitmaken van de bouwplannen.
- Tijdens voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw moet rekening gehouden worden met ruimte voor het bestaande riool. Dit met het oog op uitbreiding van het rioolstelsel ter plaatse op het moment van rioolrenovatie. Deze uitbreiding heeft betrekking op de aanleg van een gescheiden stelsel en de daarbij behorende drainagevoorzieningen.

5.13.6 Bodem

Algemeen

Voor het gebied, opgenomen in de Visie Torenstraat/Vrijheidslaan, is een (beperkt) historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door KBOV uit Arnhem. Dit onderzoek is niet geheel conform de NEN 5725 uitgevoerd. Het is beperkt gebleven tot het verzamelen van de bij de Gemeente Nijkerk bekende informatie met als doel vast te stellen of er een onevenredige belemmering zou kunnen zijn met betrekking tot de exploitatiemogelijkheden voor deze ontwikkellocatie.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat dit niet het geval is. Wel zal bij de ontwikkeling van het plan rekening gehouden moeten worden met extra tijd en kosten voor bodemsanering. Ook zal er, voordat er medewerking verleend wordt, een gedegen historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 en een aanvullend onderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd moeten worden.

Resultaten (beperkt) historisch bodemonderzoek

Op de Torenstraat 4 was een garagebedrijf gevestigd en een aantal deellocaties is nog niet onderzocht. Hier was ook een 'slachterij en vleeswaren industrie' gevestigd. Ook op de Holkerstraat 9 en 11 zijn volgens het HBB een 'slachterij en vleeswaren industrie' gevestigd geweest. Bij nummer 11 ook nog een 'Aanhangwagen-, oplegger-, en carrosserie industrie'. Op geen van beide locaties is bodemonderzoek bekend.

Bij de Holkerstraat 19 zijn in het verleden ter plaatse van het bedrijf en in de tuin (matige) verontreinigingen aangetoond. Voor zover bekend is daar geen vervolgonderzoek naar gedaan. De opstallen, die mogelijk asbest bevatten, zijn gesloopt en als puin onder de parkeerplaats toegepast.

Verder was op de Holkerstraat 27 in het verleden een smederij gevestigd. Hier is geen bodemonderzoek bekend. Op de Brink 26 is wel bodemonderzoek bekend, maar het laatste nader bodemonderzoek is niet in bezit van de gemeente Nijkerk. Beide locaties vallen echter buiten het gebied en het is onbekend of perceel overschrijdende verontreiniging tot in het plangebied kan worden verwacht.

Voor de details wordt verwezen naar het rapport in de separate bijlage.

5.13.7 Luchtkwaliteit

Door de relatief beperkte omvang van de mogelijke ontwikkelingen zijn er geen knelpunten te verwachten in het kader van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

5.13.8 Geur

Er is geen nader onderzoek nodig. Zie ook hetgeen in toelichting paragraaf 5.12 gesteld is ten aanzien van het aspect geur.

5.13.9 Externe veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid wordt hierbij specifiek beoordeeld of er ten aanzien van de ontwikkellocatie sprake is van knelpunten. De risicobronnen die zijn beoordeeld ten opzichte van hun ligging voor deze ontwikkellocaties zijn:

- Bevi bedrijven; zij zitten op een qua EV veilige afstand;
- de snelweg A 28 zit op veilige afstand qua vervoer van gevaarlijke stoffen, namelijk ca. 1 kilometer
- het spoor Amersfoort-Zwolle bevindt zich op ca. 600 meter van de ontwikkellocaties, dus speelt het vervoer van gevaarlijke stoffen geen nadelige rol;
- buisleidingen met vervoer gevaarlijke stoffen, zoals de regionale aardgastransportleiding en het gasontvangststation; deze bevinden zich op minimaal 250 meter afstand en vormen daarmee qua externe veiligheid geen bedreiging

De eindconclusie qua externe veiligheid is dat er geen significante risico's spelen en dat er dus ook geen nader onderzoek nodig is qua externe veiligheid op termijn bij de ontwikkeling van deze locaties.

5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.14.1 Algemeen

Sinds september 2006 kent de Nederlandse m.e.r.-regelgeving [1] 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).

5.14.2 (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht

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 bevat één ontwikkellocatie, namelijk het Kerkplein (zie toelichting paragraaf 5.13). Deze locatie is als een uit te werken bestemming opgenomen.

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, het aantal woningen en de bedrijfsvloeroppervlakte van de winkelruimte vallen echter ruim onder de indicatieve drempelwaarden [2] die hiervoor gelden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D.

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. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen mogelijk zijn geldt voor besluiten, die op basis van het bestemmingsplan genomen kunnen worden, geen m.e.r.-plicht op grond van het Besluit m.e.r.. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet zijn uit te sluiten, dan is het uit te werken plan dat in de toekomst moet worden opgesteld om de ontwikkeling van het Kerkplein mogelijk te maken m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voorliggend bestemmingsplan, dat een kader stelt voor dit beoordelingsplichtig besluit wordt daarmee plan-m.e.r.-plichtig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is gekoppeld aan de wettelijke vereisten uit bijlage II van de Europese richtlijn m.e.r., waarbij kort ingegaan dient te worden in:

1. De plaats van de activiteit.
2. De kenmerken van de activiteit.
3. De kenmerken van het potentiële effect.

5.14.3 De plaats van de activiteit

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied, namelijk het centrumgebied van de stad. Door deze ligging hebben de ontwikkelingen in het plangebied weinig of geen effecten op het natuurlijk milieu.

De bestemming van het gebied in het Bestemmingsplan Binnenstad uit 1999 is voornamelijk 'Winkel'. In een deel van de bestaande bebouwing was een supermarkt gevestigd. De gronden zijn er bestemd voor de uitoefening van detailhandel alsmede voor wonen, administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische, zakelijke, sociale maatschappelijke en/of medische functies.

Het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 maakt via een uit te werken bestemming een ontwikkeling mogelijk die zich voornamelijk richt op woondoeleinden met een commerciële plint (begane grond). Deze doeleinden zijn passend in de omgeving van de locatie.

De ontwikkellocatie wordt begrenst door de Kerkstraat, Holkerstraat en Brink. Naast de vrijkomende ruimte van de voormalige supermarkt worden ook een aantal andere gronden betrokken. Langs de Holkerstraat en de Brink blijft een aantal panden staan, waaronder het voormalig garagebedrijf aan de Holkerstraat. Zo ontstaat er een gebiedstransformatie waar nieuw en oud in samenhang en afwisseling het beeld gaan bepalen.

In de directe omgeving van het Kerkplein is geen gevoelig natuurgebied gelegen. Buiten de stad, ten westen zijn de Natura 2000 gebieden 'Arkemheen' en 'Veluwerandmeren' gelegen. Ten noorden en ten oosten van de stad bevinden zich natuurgebieden die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Nederland. De meest nabijgelegen NNN gebieden ligt op ruim 700 meter van de meest noordelijke deellocatie. Het Natura 2000-gebied Arkemheen bevindt zich op ruim 1.800 meter ten noordwesten van het centrum van Nijkerk. Het Veluwerandmeer is nog verder weg gelegen.

De ontwikkellocatie heeft, gelet op voorgaande beschrijving, geen nadelige effecten op het natuurlijk milieu in de gebieden om het plangebied heen. De voornamelijk oorspronkelijke winkelfunctie verdwijnt ten gunste van een woonmilieu, uitgezonderd de eerste bouwlaag waarin commerciële doeleinden en beperkte detailhandel is toegestaan. Het zijn functies die er nu reeds toegestaan zijn.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project plaatsvindt in een stedelijke omgeving op ruime afstand van gevoelige gebieden. De plaats van het project rechtvaardigt geen m.e.r.- (beoordelings)procedure.

5.14.4 De kenmerken van de activiteit

De ontwikkeling is opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Torenstraat Vrijheidslaan van 31 augustus 2012 en herijkt in de nota 'Uitwerking visie Aantrekkelijk Nijkerk, havenkom fase 1 en Kerkplein, vastgesteld op 30 maart 2017'. Voor een uitvoeriger behandeling van de kenmerken van de activiteit wordt verwezen naar de toelichting paragraaf 2.4, toelichting paragraaf 3.5 en toelichting paragraaf 4.2.3. Deze herijkte visie is vertaald in de regels van de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'.

De ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling en realisatie van circa 25 tot 30 woningen op een terrein van ruim 7 hectare. In de onderbouw wordt een bronpunt voor parkeren gerealiseerd. In de lint zijn commerciële doeleinden toegestaan met een maximale omvang van 250 m2 voor detailhandel.

Het plan dient tevens duurzaam ontwikkeld en gerealiseerd te worden. De intentie is met de ontwikkelaar afspraken vast te leggen over duurzame ontwikkeling, waarbij uit wordt gegaan van minimaal bouwen volgens BENG, dat wil zeggen 'bijna energie neutrale gebouwen'.

In het onderzoek ten behoeve van uit te werken plan dient nader in te worden gegaan op alle duurzaamheidsaspecten waarmee in het plan rekening is gehouden (energie, waterverbruik en verwerking, afval, klimaatadaptatie enzovoort).

Het woningbouwplan heeft, gelet op voorgaande beschrijving, geen kenmerken die een potentieel risico op grote milieueffecten met zich meebrengt. De kenmerken van het project rechtvaardigden zodoende geen m.e.r.-(beoordelings)procedure.

5.14.5 De kenmerken van het potentiële effect

De beschrijving van de potentiële effecten is gebaseerd op de uitkomsten uit het onderzoek, zoals dat in toelichting hoofdstuk 5 in dit bestemmingsplan is beschreven. Deze effecten dienen in de fase van het uit te werken bestemmingsplan nader onderzocht te worden. Op basis van de inhoud van het plan en de kenmerken van de omgeving worden in deze vormvrije m.e.r.-beoordeling de volgende aspecten meegenomen:

- archeologie en cultuurhistorie;
- geluid;
- lucht.

Archeologie en cultuurhistorie

Deze waarden zijn in het bestemmingsplan voldoende beschermd om belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Voor archeologie en cultuurhistorie zijn dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan, die ook van kracht zijn op het uitwerkingsplan. De bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden van de ontwikkellocatie is met beide dubbelbestemmingen afdoende geborgd. Bij het uitoefenen van haar bevoegdheid een uitwerkingsplan op te stellen moeten burgemeester en wethouders rekening houden met deze waarden.

Geluid

Binnen de ontwikkellocatie ondervinden de naar de Torenstraat gerichte woningen geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai die variëren van circa 55 dB tot 62 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 7 tot 14 dB overschreden. Ook bij enkele woningen in zijstraten en woningen op de tweede lijn wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden.

In de huidige situatie zijn op de verschillende deellocaties al stedelijke functies aanwezig. De ontwikkelingen aan de Torenstraat die mogelijk worden gemaakt met de uitwerkingsbevoegdheid bevat nieuwbouw en revitalisering van het stadscentrum. Dit kan een verkeersaantrekkende werking hebben. Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat het effect hiervan beperkt blijft tot minder dan 2dB. Dit betreft geen significant effect.

De reconstructie van de Torenstraat is erop gericht de oversteekbaarheid van de weg te verhogen en de radialen van de kruisende wegen te versterken. Hiermee wordt expliciet bereikt dat het doorgaande verkeer ontmoedigd wordt gebruik te blijven maken van de Torenstraat. De daadwerkelijke effecten op de verkeersintensiteit zijn nog onduidelijk en dienen ter onderbouwing van het uitwerkingsplan nader onderzocht te worden.

Lucht

De luchtkwaliteit in het centrum van Nijkerk en op de ontwikkellocatie is goed te noemen. De belangrijkste stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen, stikstof (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), komen in zeer aanvaardbare concentraties voor rond de ontwikkellocatie.

In de huidige situatie zijn er op de locatie al stedelijke functies aanwezig. De nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt via het uitwerkingsplan zijn van zo geringe schaal, dat deze geen significante negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit.

Het woningbouwplan heeft, gelet op voorgaande beschrijving, geen grote nadelige effecten op de leefomgeving. De effecten zijn alleen ter plaatse te verwachten. Deze effecten zijn gezien het gebruik van de gronden aansluitend op het plangebied te verwaarlozen. De kenmerken van de ontwikkellocatie brengen geen potentieel risico op grote milieueffecten met zich mee en rechtvaardigen zodoende geen m.e.r.-(beoordelings)procedure.

5.14.6 Conclusie

Gelet op de globale toets uit voorgaande paragraaf blijkt dat het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Er is bestaat geen noodzaak of aanleiding tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling.

5.15 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt verder geen bijzondere problemen met zich mee.

De visie Aantrekkelijk Nijkerk en het Verkeersplan gaan dienen als leidraad voor de herinrichtingsopgaven in de binnenstad. In de toekomst wordt gebruik gemaakt van de zeesterstructuur en wordt de binnenstad bereikbaar door het verkeer te leiden via radialen in plaats van over de binnenstadsring. Daarbij wordt de binnenstadsring afgewaardeerd naar een situatie van 'auto te gast'. Parkeren bij eenvoudig bereikbare bronpunten het (zoveel mogelijk) afschaffen van het maaiveld parkeren i.c. ondergronds parkeren.

5.16 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels een beheersgericht en actualiserend karakter. De ontwikkeling van dit plan brengt voor de gemeente hoofdzakelijk plankosten met zich mee. Hiervoor heeft de gemeente budget beschikbaar gesteld.

In het plan is één grote ontwikkellocatie opgenomen waar, na het doorlopen van een procedure voor een uitwerkingsplan, nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Omdat bij de ontwikkeling ook ingrepen in de openbare ruimte plaatsvinden, zullen de nieuwe ontwikkelingen wel in goed overleg met alle betrokken partijen dienen plaats te vinden. Over de ontwikkelingen op deze locatie wordt met de ontwikkelaar anterieur een overeenkomsten afgesloten. In de overeenkomst moet duidelijk zijn gemaakt wat er ontwikkeld mag worden en onder welke (financiële voorwaarden). Uitgangspunt daarbij is, dat de kosten voor deze ontwikkelingen gedragen worden door de ontwikkelende partij.

hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Inspraak

In een separate bijlage zijn de inspraakresultaten opgenomen (zie bijlagen bij toelichting bijlage 4 van de bundel separate bijlagen). De inspraak op het eerste voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft al in 2013 plaatsgevonden. Ondanks het feit dat deze procedure al enkele jaren gelden heeft plaatsgevonden zijn voor alle duidelijkheid en zekerheid de uitkomsten uit deze procedure toch in de bijlage bij dit plan meegenomen.

6.2 Overleg

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.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan

6.3 Wijze waarop de burgers in instanties tussentijds zijn betrokken

In de periode tussen april 2014 en december 2017 is er overleg gevoerd met verschillende instanties en werkgroepen, waaronder uit de binnenstad en met de inwoners en ondernemers uit de binnenstad over het eerste ontwerp van het bestemmingsplan. In de periode van september tot en met november 2017 is over een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan enkele keren afzonderlijk overleg geweest met de werkgroep openbare ruimte om tot een goede uitwerking te komen van de Visie aantrekkelijk Nijkerk.

In november 2017 hebben de bewoners en ondernemers in het plangebied een uitnodiging gekregen om op een viertal informatiebijeenkomsten het gewijzigd conceptontwerp van het bestemmingsplan in te komen zien. Doel van deze bijeenkomsten was burgers en ondernemers de mogelijkheid te bieden in deze fase het plan te controleren op onjuistheden. Het verwerken van de uitkomsten uit de dialoog met de binnenstad (vertaling Visie aantrekkelijk Nijkerk), het overleg met de werkgroep openbare ruimte, de overige instanties waaronder begrepen de provincie en de informatiebijeenkomsten met bewoners en ondernemers hebben geleid tot een wezenlijk ander bestemmingsplan ten opzichte van het vorige ontwerp dat in het voorjaar in 2014 in procedure is gebracht. Om deze reden is besloten de wettelijke procedure voor dit bestemmingsplan opnieuw te doorlopen en is het plan vanaf eind december 2017 tot februari opnieuw ter inzage gelegd.

De bewoners, ondernemers en instanties die in 2014 de moeite hebben genomen het eerste ontwerp in te zien, zijn eind december schriftelijk op de hoogte gebracht van de nieuwe procedure. In de brief is ook toegelicht op welke wijze aan hun zienswijze in de eerste fase tegemoet is gekomen.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 heeft met ingang van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 20 december 2018 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, de

Staatscourant en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen de gestelde termijn zijn 69 zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en in behandeling genomen.

De zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en beantwoord. De uitkomsten zijn vastgelegd in een afzonderlijke 'Nota beoordeling zienswijzen Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018'.

Ook bleek het noodzakelijk het ontwerp ambtshalve te wijzigen. Een overzicht van deze aanpassingen is opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018'.

Beide voornoemde nota's geven aan op welke overige punten het ontwerp aanleiding heeft gegeven het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Beide nota's zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen en maken onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018. De reclamanten zijn per brief in kennis gesteld van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Voetnoten

1 m.e.r. = milieueffectrapportage; de procedure MER = milieueffectrapport; het rapport

2 1°. een totale oppervlakte van 100 hectare of meer; 2°. 2000 of meer woningen; 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m of meer.

