

bestemmingsplan

Herziening

bestemmingsplan

Venestraat 52, Nijkerk



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0267.BP0141-0002

Datum: 2019-02-21

Contactpersoon Buro SRO: W. (Willem) de Bruin

Kenmerk Buro SRO: SR180170

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 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer.....	7
hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.3 Ecologie	21
4.4 Archeologie	22
4.5 Cultuurhistorie	24
4.6 Geluid	24
4.7 Bodem.....	25
4.8 Luchtkwaliteit.....	26
4.9 Externe veiligheid.....	27
4.10 Watertoets	29
4.11 Verkeer en parkeren	30
hoofdstuk 5 Verklaring van de regels.....	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	31
hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

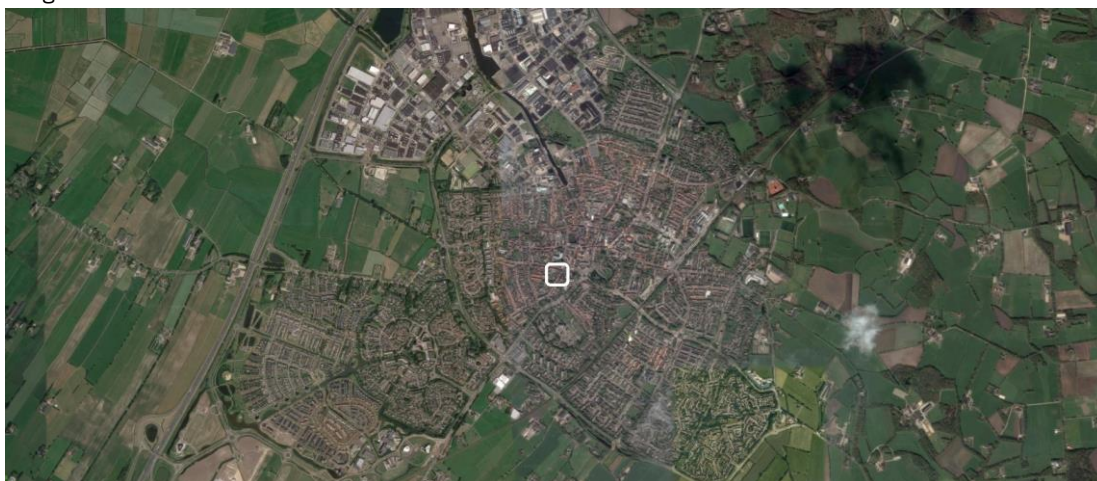
Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Venestraat 52 in Nijkerk te herontwikkelen. De bestaande woning met achterhuis, voorop het perceel, wordt gerenoveerd. Achterop het perceel staat een vervallen schuur welke wordt gesloopt ten behoeve van een tweetal schuurwoningen. Als reactie op het ingediende principeverzoek heeft de gemeente Nijkerk per brief (d.d. 4 september 2017) aangegeven in principe bereid te zijn mee te werken aan de beoogde ontwikkeling.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1' heeft het gehele perceel een woonbestemming. Ter plaatse van de beoogde nieuwbouw van de twee schuurwoningen is echter geen bouwvlak aanwezig. De beoogde ontwikkeling is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Er is een nieuw bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' in voorbereiding dat naar verwachting op 20 september 2018 wordt vastgesteld. Het perceel ligt na de vaststelling in het plangebied van dat bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Venestraat 52 in de kern Nijkerk. Het plangebied ligt tegen het centrum aan van deze kern. De Venestraat betreft een oud lint met voornamelijk woningen uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw.



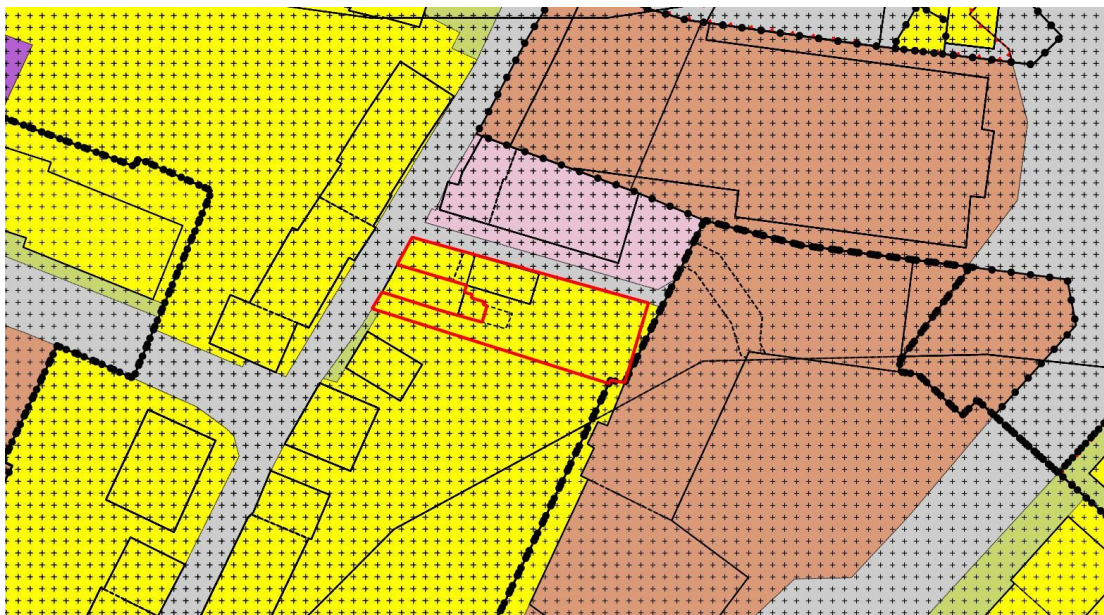
Ligging plangebied, globaal in witte kader



Ligging plangebied, globale grenzen binnen rode kader

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Nijkerk 1'. Dit bestemmingsplan is op 28 juni 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. Navolgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Fragment vigerend bestemmingsplan

Binnen het geldende bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal wonen. Voorts geldt de functieaanduiding 'maatschappelijk', op grond waarvan ter plaatse een wijkverenigingsgebouw is toegestaan. Op het voorste deel van het plangebied is een bouwvlak aanwezig.

Voor de gronden binnen het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met 'specifieke vorm van waarde - 10'. Voor gronden binnen deze archeologische dubbelbestemming geldt dat

bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100 m² en dieper dan 0,3 m verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Omdat er binnen de bestemming 'Wonen' geen bouwvlak ter plaatse van de beoogde schuurwoningen aanwezig is, is het initiatief in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het voorliggend postzegelbestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk.

Op dit moment is het ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' in procedure. Het plan wordt naar verwachting op 20 september 2018 vastgesteld. Binnen dit plan zijn de bestemmingen zoals nu gelden binnen het plangebied geconsolideerd. De beoogde ontwikkeling is daarmee tevens in strijd met dit nog vast te stellen plan.

Het plangebied is in het nieuwe bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Voorliggend bestemmingsplan speelt nog niet op in.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Venestraat 52, Nijkerk' bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij onder andere de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten worden opgenomen.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Venestraat 52 is een woonhuis met een groot achterhuis en een vervallen schuur aanwezig. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Impressie bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning met achterhuis te renoveren ten behoeve van één woning. De vervallen bebouwing op het achtererf wordt gesloopt en ter plaatse komen twee schuurwoningen. De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde situatie.



Impressie beoogde situatie met plattegrond (bron: Vidazz, d.d. 5 december 2017)

Schuurwoningen

De architectuur van de twee schuurwoningen is gebaseerd op de originele, te slopen bebouwing. Met het slopen van deze bebouwing en de nieuwbouw van de schuurwoningen zal de ruimtelijke kwaliteit in het gebied aanzienlijk verbeteren. De twee schuurwoningen zijn te bereiken via het pad dat behoort bij de Venestraat 48 - 50. Met de bewoners van deze adressen is overeengekomen dat de bewoners van de schuurwoningen gebruik mogen maken van deze route (recht van overpad). Bij de schuurwoningen worden vier parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Te renoveren woning

De bestaande woning wordt gerenoveerd zodat deze in gebruik kan worden genomen door één huishouden. Bij deze woning wordt een extra parkeerplaats gerealiseerd die te bereiken is via het pad langs de aangrenzende woning (Venestraat 54).

Duurzame ontwikkeling

De beoogde nieuwbouw wordt gasloos uitgevoerd met een warmtepomp en WTW warmteterugwinning op de ventilatielucht). Daarnaast zullen er zonnepanelen worden toegepast. Deze voorzieningen worden gecombineerd met een hoge isolatiewaarde en extra aandacht voor luchtdicht bouwen.

hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 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. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. 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. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan heeft de wetgever in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

Onderhavig plan valt niet binnen een van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro vloeien dan ook geen specifieke randvoorwaarden voort voor onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die

ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De voorgenomen herontwikkeling maakt een drietal woningen mogelijk, een netto toename van twee woningen, en wordt daarom niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De nadere toelichting van de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet vereist.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 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. Het Actualisatieplan 6 Omgevingsvisie (januari 2018) is vastgesteld op 13 december 2017 en is op 1 januari 2018 in werking getreden.

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.

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

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

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

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;

- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Planspecifiek

Onderhavig plangebied valt binnen de regio FoodValley. FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vak kennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. Wat betreft woningbouwontwikkelingen wordt gestuurd op het afstemmen van de ontwikkelingen op de woningmarkt, daarbij dient ook het bestaande woningaanbod mee te worden genomen.

Voorliggend initiatief sluit op meerdere punten aan. Enerzijds wordt met de renovatie van de bestaande woning het bestaande woningaanbod geoptimaliseerd, waarmee wordt aangesloten bij de ambitie tot het creëren van sterke steden. Anderzijds wordt met de realisatie van twee nieuwe woningen aangesloten op het hoofddoel van de provincie voor het borgen van kwaliteit en veiligheid in de leefomgeving. Zoals zichtbaar op de foto's in toelichting paragraaf 2.2 is het plangebied erg vervallen. Door het slopen van de schuur en het opnieuw inrichten van het plangebied krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls.

Geconcludeerd wordt dat met de beoogde ontwikkeling door de sloop van de vervallen schuur en de renovatie van de bestaande woning een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt aangesloten op de provinciale ambities.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. Het Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening met amendement 17A24 (december 2017) is vastgesteld op 13 december 2017 en is op 1 januari 2018 in werking getreden.

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

Planspecifiek

In artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In toelichting paragraaf 3.2.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.3 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). Met name de regionale uitwerking van de woonagenda is echter van belang, deze wordt regelmatig geactualiseerd en is meer specifiek. Voor de regio Food Valley is in dit kader op 18 januari 2018 de Regionale woonagenda 2.0 opgesteld.

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 FoodValley. Ook in de regio FoodValley trekt de woningmarkt stevig aan. De verkoopprijzen stijgen weer en het aantal transacties neemt sinds 2013 ieder jaar toe. Ook voor de toekomst laten de prognoses huishoudensgroei zien. Krimp lijkt tot 2040 in de regio niet aan de orde te zijn. Een grote opgave zal dus zijn het vinden van kwalitatief goede nieuwe bouwlocaties, zowel binnen de bebouwde kom als ook op uitleglocaties. Specifiek voor FoodValley geldt dat de kwantitatieve opgave tot 2027, 15.155 woningen bedraagt.

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 de Vallei, tegenwoordig FoodValley geheten, 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.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de renovatie van een bestaande woning en de nieuwbouw van twee woningen. De realisatie van twee schuurwoningen sluit in kwantitatieve en kwalitatieve zin aan op de opgave. Het betreffen kleinschalige woningen uit een betaalbaar segment, geschikt voor starters en kleine huishoudens. Daarnaast wordt de bestaande voorraad opgeknapt en versterkt. In toelichting paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de lokale kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Nijkerk.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 is de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. Deze structuurvisie 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.

In de structuurvisie is 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 2030 vormt de gemeente de groene overgang van de Randstad naar de Veluwe. De kernen hebben zich gericht op de eigen behoefte op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. De woningvoorraad is meegegroeid met de vraag vanuit de eigen bevolking en er zijn nieuwe, onderscheidende woonmilieus ontstaan in Nijkerk, terwijl de kernen van Nijkerkerveen en Hoevelaken zijn afgerond op een wijze passend bij het omliggende landschap.

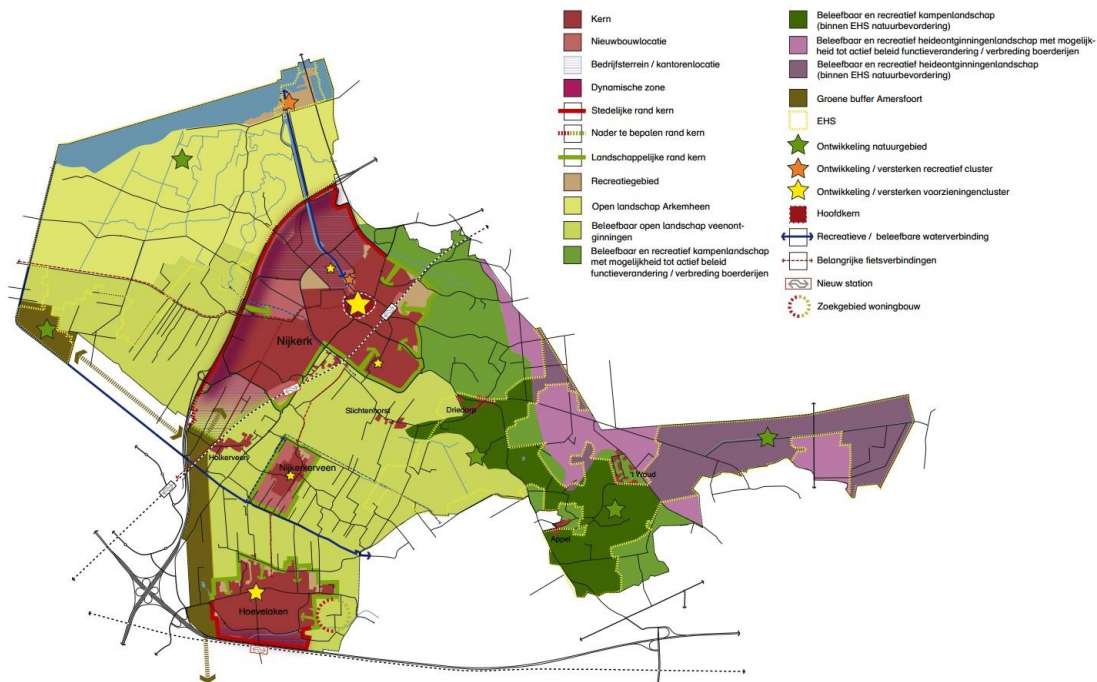
In 2030 profileert Nijkerk zich met de unieke combinatie van drie identiteiten die op relatief korte afstand te ervaren zijn:

1. Stadse identiteit, waaronder de zone rondom de A28 en in mindere mate de A1;
2. Dorps Identiteit, zoals de dorpskernen van Nijkerkerveen, Hoevelaken en de wijken aan de zuid- en oostkant van Nijkerk;
3. Landelijke Identiteit, vooral het buitengebied van de gemeente.

In de structuurvisie worden op hoofdlijnen vier strategische keuzes gemaakt ten aanzien van de gewenste ontwikkeling en profilering van Nijkerk in de regio:

1. Drie kernen met eigen cultuur en samenleving;
2. Landbouw en Landschap gaan samen;
3. Tegengaan van verrommeling in gekoesterde landschappen;
4. Ontwikkeling bedrijventerrein, na ontwikkeling van De Flier en De Driehoek wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid gevonden door herstructurering van Arkervaart Oost.
5. Aandachtsgebieden, gebieden waar juist geen grote plannen of ingrepen worden voorgesteld (de Holk, de Veenwallen, Slichtenhorst, Beulekamp);
6. Sleutelgebieden, gebieden waar nieuwe ontwikkelingen zijn gepland met specifieke opgaven die met extra aandacht en inzet richting kunnen geven aan de ambities van de gemeente.

De volgende afbeelding toont een fragment van de integrale toekomstvisiekaart van de gemeente.



Toekomstvisie - Structuurvisie Nijkerk

Planspecifiek

Onderhavig plangebied valt binnen de centrumschil van Nijkerk. Van belang zijn de volgende punten:

- Versterking (winkel-)voorzieningen binnenstad;
- Verbetering verkeers- en parkeersituatie binnenstad;
- Versterking cultuurhistorie;
- Toevoegen speelplekken;
- Verbeteren verblijfskwaliteit openbare ruimte;
- Verbinding met buitengebied versterken;
- Doorontwikkeling woonservicezone.

Met de beoogde ontwikkeling wordt met name een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de openbare ruimte en het versterken van de aanwezige cultuurhistorie. Zoals zichtbaar op de foto's in toelichting paragraaf 2.1 is het terrein erg verwaarloosd. De openbare ruimte doet hierdoor ook verwaarloosd aan. Met het slopen en herbouwen van schuurwoningen wordt een flinke kwaliteitswinst geleverd. Daarnaast wordt de vormgeving van de karakteristieke agrarische schuur opnieuw gebruikt bij het ontwerp van de schuurwoningen. De historische beleving van een woonboerderij met agrarische schuur blijft daarmee in tact. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de visie van de gemeente Nijkerk.

3.3.2 Woonvisie Nijkerk 2015+

In de woonvisie 2015+ 'samen wonen in Nijkerk', legt de gemeente Nijkerk haar langetermijnambitie 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.
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.

In kwalitatieve zin zijn er vier woonopgaven voor de periode 2015-2020, namelijk:

- voldoende huurwoningen voor mensen met een lager inkomen
- meer woningen voor middeninkomens
- voldoende mogelijkheden voor ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen
- aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningen

Planspecifiek

Navolgend wordt per beleidsambitie specifiek ingegaan op de beoogde ontwikkeling van een tweetal schuurwoningen en de renovatie van de bestaande woning:

1. De beoogde ontwikkeling draagt in kwantitatieve zin bij aan het doel van de gemeente Nijkerk om tot en met 2030, 3.000 woningen te realiseren;
2. In beginsel is in Nijkerk gasloos bouwen verplicht sinds de raad in februari 2018 hierover een besluit heeft genomen. In bijzondere gevallen heeft b&w de bevoegdheid om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om een (kleinere) complexe binnenstedelijke (herstructurerings)opgave, zoals de inbreiding van twee of drie woningen in de binnenstad van Nijkerk. Het onderhavige initiatief betreft zo'n 'bijzonder geval'.
3. De beoogde nieuwbouw draagt bij aan de specifieke vraag naar woningen voor middeninkomens. Dankzij het realiseren van dit type woningen wordt de doorstroming van middeninkomens bevorderd waarmee tegelijk meer sociale huurwoningen vrij komen.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in kwantitatieve en kwalitatieve zin aansluit bij het woonbeleid van de gemeente Nijkerk.

hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling van bevat namelijk slechts twee nieuwe woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;

- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Door de ligging van het plangebied in de omgeving van bedrijven, woningen en maatschappelijke functies kan de omgeving beschouwd worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd, met uitzondering van het aspect gevaar. In de nabije omgeving van de planlocatie liggen de volgende inrichtingen:

adres, bedrijf	milieu categorie	afstand (m)	richtafstand gemengd gebied(m)	SBI- code
Venestraat 50, kantoor	1	4	0	82, A
Frieswijkstraat 99, bibliotheek	1	10	0	9101
Venestraat 44, kerk	2	40	10	9491

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden uit de VNG uitgave *Bedrijven en milieuzonering editie 2009*. Er kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorts is het plangebied binnen het vigerend bestemmingsplan reeds bestemd ten behoeve van wonen. De beoogde functie (wonen) is in het kader van bedrijven en milieuzonering passend binnen de omgeving.

De extra wooneenheden zelf (milieucategorie 1) leiden eveneens niet tot overlast naar de omgeving. De omliggende inrichtingen worden nu en in de toekomst niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van de beoogde ontwikkeling, en met name vanwege het slopen van de vervallen schuur, heeft er ecologisch onderzoek plaatsgevonden (Blom ecologie, d.d. 28 november 2017, zie bijlagen bij toelichting).

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen mogelijk beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Het plangebied heeft, behoudens algemene broedvogels tijdens het broedseizoen, aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. De groenstructuren ter hoogte van de ommuurde tuin bieden potentiële nestlocaties voor algemene broedvogels. Om mogelijke verstoring van algemene broedvogels te voorkomen dient de verwijdering van de bestaande groenelementen plaats te vinden buiten het broedseizoen om. Het plangebied maakt tevens mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van kleine, groundbonden zoogdieren. Algemene amfibieën zijn mogelijk sporadisch binnen het plangebied aanwezig. Op basis van de huidige verspreiding en de situatie op de planlocatie is er geen sprake van de

aanwezigheid van beschermde vaatplanten, vleermuizen, amfibieën, ongewervelden en vogels met jaarronde nestbescherming.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000 gebied, Beschermde natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, belangrijk weidevogelgebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot gebieden is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake waardoor een Aferius toets niet noodzakelijk is. Deze toets kan echter door de provincie wenselijk bevonden worden.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Venestraat 52 te Nijkerk leidt aannemelijk niet tot aantasting van beschermde gebieden. Van aantasting van beschermde natuurwaarden is tevens geen sprake mits maatregelen worden getroffen om verstoring van algemene broedvogels tijdens het broedseizoen te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Venestraat 52 te Nijkerk is, na toepassing van de maatregelen, uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.3.1 Maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De groenwerkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van een ter zake deskundige.

4.4 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

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 op 17 februari 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. Een herziene versie is op 30 april 2014 verschenen. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van de gemeente Nijkerk.

Planspecifiek

Het plangebied kent een dubbelbestemming 'waarde - Archeologie' met een functieaanduiding 'waarde - 10'. Uit de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Nijkerk, zoals weergegeven op navolgende afbeelding, blijkt dat de planlocatie een geomorfologische ondergrond van dekzandkoppen en -ruggen kent. Voorts is het gelegen binnen de historische structuur Dorpskernen. Voor dergelijke gronden geldt een hoge archeologische verwachting. Om deze reden is in juni 2018 voor het bouwplan archeologisch onderzoek uitgevoerd door Transect.



Uitsnede archeologische beleidskaart (globaal plangebied: witte kader)

De conclusie van het onderzoek is dat sprake is van een hoge archeologische verwachting. De hoge archeologische verwachting is daarbij gebaseerd op het voorkomen van resten die vermoedelijk samenhangen met de historische kern van Nijkerk uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat de huidige Venestraat één van de oorspronkelijke bebouwingsassen van de stad vormt en dat ter plaatse van het plangebied in het begin van de 19e eeuw reeds bebouwing stond. Vlakbij het plangebied is ook een opgraving uitgevoerd, waar bebouwingsresten uit vroegere perioden zijn gevonden, hetgeen de aanwezigheid van oudere bebouwing in het plangebied mogelijk maakt (15e eeuw; aan de Venestraat 16). Tevens zijn tijdens het booronderzoek ongeroerde ophoogpakketten gevonden met vondstmateriaal uit deze periode. De vondsten betroffen hoofdzakelijk rood geglazuurd aardewerk, dat als gebruiksaardewerk sinds de 14e eeuw in gebruik is geweest. De ophooglagen, de vondsten en de historische informatie vormen aanwijzingen dat in de ondergrond van het plangebied vanaf 40 cm -Mv bewoningsresten aanwezig kunnen zijn, met name uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Oudere resten zijn op voorhand niet uit te sluiten, hoewel deze tijdens de uitvoering van het booronderzoek niet zijn aangetroffen.

Het advies van Transect luidt dat de hoge verwachting in deelgebied ertoe leidt dat in het plangebied vanaf een diepte van 40-70 cm - Mv met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. In het kader van een vergunningsverlening betekent dit dat aanvullende onderzoeksinspanning benodigd is om deze verwachting te toetsen (het vaststellen of, en in hoeverre, in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (IVO, karterende/waarderende fase)).

Het is gebruikelijk dat een dergelijk onderzoek plaatsvindt in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit is gezien de aanwezigheid van bebouwing en betonplaten nu niet mogelijk. Er bestaan zodoende twee opties om in het plangebied vervolgmaatregelen te nemen. In beide gevallen dient het archeologisch onderzoek onderdeel te zijn van de omgevingsvergunning, omdat zonder het verwijderen van de bebouwing het doen van onderzoek niet mogelijk is.

1. De eerste optie betreft het slopen van de bebouwing tot aan maaiveld (inclusief de oppervlakteverharding), waarna een regulier archeologisch onderzoek plaatsvindt op de plaatsen waar de toekomstige bebouwing zal verrijzen. De funderingen van de huidige bebouwing zitten op dat moment nog in de grond. Aan de hand van het proefsleuven onderzoek kan bepaald worden of er waardevolle en behoudenswaardige resten aanwezig zijn in het plangebied. In het geval er geen waardevolle en behoudenswaardige resten aanwezig zijn, kan het terrein archeologisch worden

vrijgegeven. In het geval er wel restanten aangetroffen worden kan eventueel tot een doorstart tot een opgraving van de archeologische resten besloten worden.

2. De tweede optie is om de sloop van de funderingen en de aanleg van de toekomstige bouwputten in het plangebied volledig archeologisch te laten begeleiden. Tijdens het uitgraven worden op deze wijze alle archeologische gegevens verzameld, gedocumenteerd en opgegraven (protocol opgraven).

Voor beide opties dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Nijkerk wordt beoordeeld en goedgekeurd. Het Programma van Eisen vormt op dat moment onderdeel van de omgevingsvergunning.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Nijkerk) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient er voldoende duidelijkheid en zekerheid te zijn over het vervolgonderzoek op grond waarvan de gemeente een besluit neemt of heeft genomen. Het Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase van Transect is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.5 Cultuurhistorie

Door recente wijzigingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Planspecifiek

Op het achtererfgebied van onderhavig plangebied was vroeger een boerderij gelegen. Met de realisatie van zogeheten 'schuurwoningen' wordt gerefereerd aan de oorspronkelijke agrarische inrichting van het plangebied. In de beoogde situatie zal de historische beleving van een woonboerderij met agrarische schuren herleven. Voorts wordt met de renovatie van de bestaande woning, ondanks dat het geen monument betreft, het authentieke karakter versterkt.

4.6 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Woningen in het kader van de Wgh een gevoelig object. In de Venestraat, waarop de nieuwe woningen worden ontsloten, geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Onderzoek is wat betreft deze weg niet noodzakelijk. Op circa 65 meter ten oosten van het plangebied is de Frieswijkstraat gelegen. Ter plaatse geldt een snelheidsregime van 50 km/u waarmee nader onderzoek noodzakelijk is. S&W consultancy heeft de locatie onderzocht (d.d. 6 november 2017, zie bijlagen bij toelichting). In dat verband wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) voor wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden. Er hoeft dan ook geen hogere waarde voor wegverkeerslawaaï te worden aangevraagd.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het toevoegen van deze twee zogeheten schuurwoningen in het bestemmingsplan.

4.7 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Op de planlocatie is in het verleden een loonwerkersbedrijf actief geweest. Bekend is dat er onder andere een ondergrondse dieselolietank en een bovengrondse olie-opslag op de werkplaats aanwezig waren. Daarmee is de locatie als 'verdacht' te beschouwen. Om die reden is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Ecopart Bv, 17 mei 2018, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- in de boven- en plaatselijk in de ondergrond grond sporen aanwezig zijn met puindeeltjes en/of koolas. Door de aangetroffen puin(resten) in de grond dient de locatie echter als 'asbestverdacht' te worden beschouwd;
- in de bovengrond ter plaatse van B103 een sterk gehalte minerale olie is aangetroffen. De omvang van deze olieverontreiniging is naar verwachting relatief gering. Deze wordt namelijk in noordelijke, westelijke en oostelijke richting afgeschermd door funderingen en in zuidelijke richting door een afperkende boring [B104];
- in de bovengrond lichte verontreinigingen met kobalt, koper, kwik, zink en PAK zijn vastgesteld. Deze overschrijden de generieke achtergrondwaarden. De gehalten van de overige onderzochte stoffen liggen in gehalten beneden de generieke achtergrondwaarden. Ter plaatse van de tankplaats c.q. de ondergrondse olietank is in de bovengrond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het aangetroffen gehalte overschrijdt eveneens de generieke achtergrondwaarde;
- in de ondergrond voor geen van de onderzochte parameters een verontreiniging is vastgesteld;
- uit de analyseresultaten van grondwatermonster W7 en W101 voor naftaleen een geringe overschrijding van de streefwaarde is gemeten; de concentraties van de overige onderzochte stoffen zijn allen onder deze waarde gelegen;
- tijdens de uitvoering van dit bodemonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen op en/of in de bodem waargenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de geconstateerde sterke verontreiniging met minerale olie bij boring B103 verwijderd zal moeten worden voordat de fundering wordt gesloopt, om verspreiding van de verontreiniging te voorkomen. Het vrijkomende materiaal dient op een hiervoor geëigende wijze afgevoerd te worden. De Omgevingsdienst adviseert om gelijktijdig de ondergrondse tank en leidingen te verwijderen, omdat deze deels in de verontreiniging liggen. Deze werkzaamheden moeten plaatsvinden onder milieukundige begeleiding. Initiatiefnemer is verzocht een saneringsplan op te stellen. Het saneringsplan geeft nader inzicht in onder andere de kosten bij een conventionele saneringsvariant (ontgraven en aanvullen met schoon zand) en de kosten voor begeleiding. De totale kosten geven een goede indruk van de (financiële) haalbaarheid van het plan.

Tevens dient na de sloop van de opstallen een asbest in bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5707. Bij te hoge gehalten asbest in de bodem zal een sanering moeten volgen. Dit wordt nader gezien in het kader van de benodigde omgevingsvergunningen.

Voor wat betreft de overige bevindingen kan gesteld worden dat de aangetoonde verontreinigingen met zware metalen zowel veroorzaakt kunnen zijn door menselijk handelen, als door een natuurlijk voorkomen van deze stoffen. Bij het ontbreken van een eenduidige bronlocatie, kan in beide gevallen sprake zijn van verhoogde achtergrondwaarden. In het onderhavig geval kan worden gesteld dat de verhoogd aangetroffen gehalten vermoedelijk worden veroorzaakt door de bijmenging van bodemvreemde stoffen zoals puinresten. Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen in de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieu hygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier, er van uitgaande dat spotlocatie met minerale olie ter plaatse van de dieseloliepomp wordt weggenomen en dat nader onderzoek plaats heeft naar asbest in de puin(resten), sprake van een aanvaardbare situatie.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde herontwikkeling / nieuwbouw.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om de voertuigaantrekkende werking.

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag

het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee extra woningen gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties over 2016 van fijnstof (PM10) (PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de locatie ruim voldoende is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart externe veiligheid.



Fragment risicokaart externe veiligheid (plangebied: zwarte cirkel).

De risicokaart laat zien dat er geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Op circa 475 meter van het plangebied is een gasbuisleiding gelegen, waarmee het plangebied op voldoende afstand ligt en er geen sprake is van een verhoogd risico in het gebied. Op 540 meter ten zuidwesten is Autobedrijf Schueler gelegen. Voor deze inrichting geldt een risicoafstand van 45 meter in verband met een vulpunt van LPG. Het onderdeel externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Watertoets

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met het water dient een watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets is geen technische toets, maar het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. 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 & Veluwe. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in onderhavig plan.

Planspecifiek

In het kader van de beoogde ontwikkeling is de digitale watertoets geraadpleegd (www.watertoets.nl).

Watercompensatie

Het Waterschap Vallei & Veluwe schrijft voor dat bij een toename van 2.500 m² aan verharding er 8-10% aan oppervlaktewater gecompenseerd dient te worden. In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard. Een toename van meer dan 2.500 m² is uitgesloten. Watercompensatie is niet noodzakelijk.

Watergangen

Uit raadpleging van www.watertoets.nl blijkt dat in het plangebied of in de directe nabijheid daarvan geen primaire watergangen, waterkeringen of andere belangrijke waterstaatkundige elementen aanwezig zijn.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Voor het maken van een inschatting van het benodigde aantal parkeerplaatsen en de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn parkeernormen en kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' richtlijnen voor parkeernormen en kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Parkeren

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 27 november 2014 de nieuwe Nota parkeernormen vastgesteld. Deze nieuwe nota is de uitwerking van het Parkeerbeleidsplan Nijkerk 2014-2020 en tevens een actualisatie van de voorgaande Nota Parkeernormen van de gemeente Nijkerk (2009). Het doel van de nota is om voor de gemeente Nijkerk per gebied en per functie de parkeernormen te actualiseren. De navolgende afbeelding toont een overzicht van de normen en de beoogde ontwikkeling.

Functie	Aantal	Parkeernorm Nijkerk	Totaal aantal parkeerplaatsen benodigd
Twee-onder-één-kapwoning	3	1,9	5,7

Conform de parkeernormen van de gemeente Nijkerk zijn er 5,7 parkeerplaatsen benodigd. Zoals zichtbaar op de situatieschets in toelichting paragraaf 2.2 maakt de beoogde ontwikkeling een vijftal parkeerplaatsen mogelijk op eigen terrein. Omdat in de bestaande situatie 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is en de overige parkeerbehoefte (0,9) in de openbare ruimte is voorzien, kan worden gesaldeerd. Dit betekent dat binnen het plangebied (5,7-0,9) 4,8 parkeerplaatsen benodigd zijn. De beoogde ontwikkeling voorziet in 5 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gestelde parkeernormen. Voorts geeft de gemeente Nijkerk per brief (d.d. 27 juli 2017, kenmerk 1133593) aan dat de beoogde ontwikkeling met 5 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm.

Verkeer

Voorliggend bestemmingsplan maakt twee extra twee-onder-een-kapwoningen mogelijk. De woningen zijn gelegen op het achtererf van de bestaande woningen en zijn te bereiken via het pad dat behoort bij de Venestraat 48 - 50. Met de bewoners van deze adressen is overeengekomen, door een recht van overpad, dat de bewoners van de schuurwoningen gebruik mogen maken van deze route. De verwachting is dat de Venestraat en de overige wijkontsluitingen over voldoende capaciteit beschikken om de geringe toename aan verkeer op te vangen.

hoofdstuk 5 Verklaring van de regels

5.1 Algemeen

De planregels geven inhoud aan de, op de plankaart aangegeven, bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1, inleidende regels voor het hele plangebied;
- Hoofdstuk 2, bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3, algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 4, overgangs- en slotbepalingen.

In het tweede hoofdstuk, de bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De meeste bestemmingen bestaan uit:

1. Een bestemmingsomschrijving - de bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt.
2. Bouwregels - de bouwregels geven de bouw mogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouw mogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen nog het volgende opgenomen:

3. Afwijkingsmogelijkheden - de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde normen is gebaseerd op de mogelijkheden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. De afwijkingsmogelijkheden maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.
4. Gebruiksregels - In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaand. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen, die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen, van een toelichting voorzien.

Tuin

Deze bestemming is toegekend aan het groengebied aan de voorzijde van de schuurwoningen en een klein deel van de erftoegang richting de parkeerplaats van de bestaande woning. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen toegestaan.

Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming en de daarbij opgenomen aanduidingen zijn gebaseerd op het archeologiebeleid in de gemeente Nijkerk. Wat wel of niet is toegestaan wordt in de regels aangegeven. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat nader onderzoek nog noodzakelijk is. De dubbelbestemming blijft daarom gehandhaafd.

Wonen

Het plangebied is reeds bestemd ten behoeve van 'Wonen'. Een eis vanuit de gemeente is dat de bestaande woning als enkele woning in gebruik wordt genomen. Daarom is geregeld dat ter plaatse maximaal één woning is toegestaan. Ter plaatse van de beoogde schuurwoningen zijn maximaal twee aan-eengebouwde woningen toegestaan. Middels de maximaal aangegeven goot- en nokhoogte wordt het plan gewaarborgd binnen de regels en verbeelding.

hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eventueel ontvangen zienswijzen worden te zijner tijd voorzien van een antwoord en toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

6.2.1 Zienswijzeprocedure

Het bestemmingsplan Venestraat 52 heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, van 20 september tot en met 31 oktober 2018. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er 2 zienswijzen ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen en overlegreacties samengevat en voorzien van een antwoord (zie bijlagen bij toelichting bijlage 5).

