

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022

Toelichting, regels en analoge verbeelding

13 december 2022

Kenmerk 0267-39-T02
Projectnummer 0267-39

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Nijkerk I	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid'	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	12
2.3.	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	12
2.3.2.	Koersdocument Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040	14
2.3.3.	Welstandsnota 2014	15
2.3.4.	Woonvisie 2020+	16
2.3.5.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	17
2.3.6.	Archeologische beleidskaart	18
2.3.7.	Beleidsregel "Aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	19
2.3.8.	Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk	19
3.	Planbeschrijving	21
3.1.	Geschiedenis	21
3.2.	Bestaande situatie	22
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	23
3.3.1.	Algemeen	23
3.3.2.	Bebouwingsstructuur	26
3.3.3.	Verkeersstructuur	26
3.3.4.	Groen- en waterstructuur	27
3.3.5.	Duurzaam bouwen	27
3.4.	Programmatische beschrijving van het plan	31
3.5.	Beeldkwaliteit	32
4.	Randvoorwaarden	34
4.1.	Waterhuishouding	34

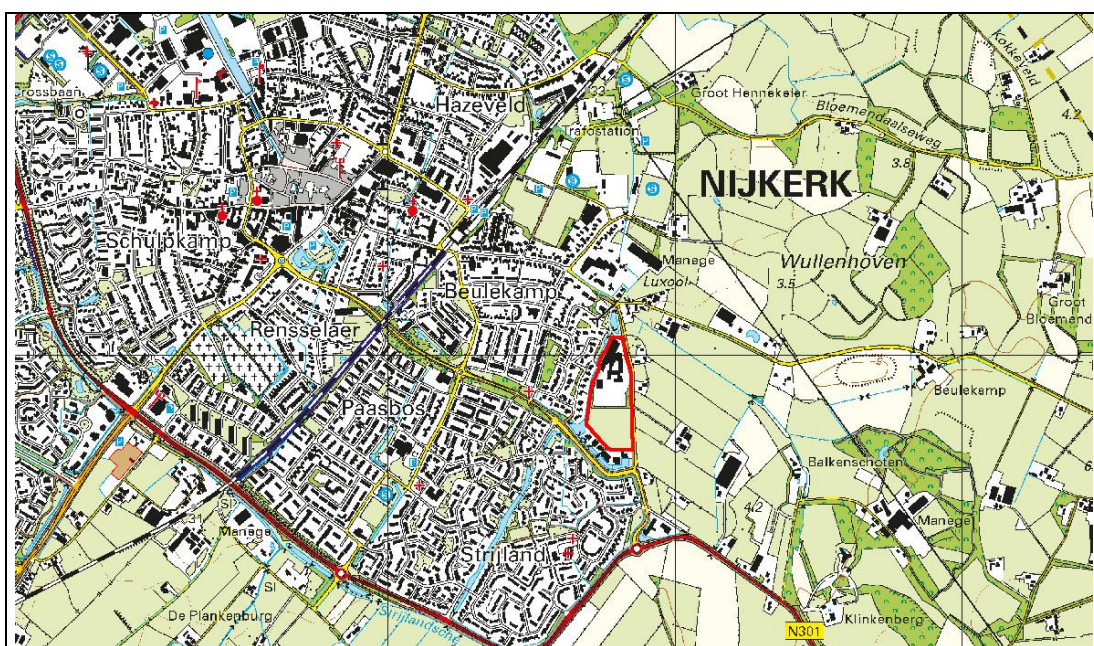
4.1.1.	Algemeen	34
4.1.2.	Bodemsituatie	34
4.1.3.	Toename verhard oppervlak	35
4.1.4.	Waterberging	35
4.2.	Milieuaspecten	36
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	36
4.2.2.	Geurhinder	37
4.2.3.	Geluid	41
4.2.4.	Bodem	42
4.2.5.	Externe veiligheid	44
4.2.6.	Luchtkwaliteit	46
4.3.	Ecologie	46
4.4.	Verkeer en parkeren	49
4.4.1.	Autoverkeer	49
4.4.2.	Parkeren	51
4.5.	Archeologie en monumenten	52
4.5.1.	Archeologie	52
4.5.2.	Monumenten	55
4.6.	Niet gesprongen explosieven	55
4.7.	Vormvrije mer-beoordeling	56
5.	Verklaring van de regels	59
5.1.	Algemeen	59
5.2.	Bestemmingsplan	59
5.3.	Plansystematiek	59
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	60
6.	Uitvoerbaarheid	64
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	64
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaren van het pand aan de Oude Barneveldseweg 65, waar het VEV Examen centrum was gevestigd, en die van de gronden ten zuiden daarvan hebben vanaf 2018 de herontwikkeling van deze locatie in gang gezet door middel van een globale ruimtelijke visie, die in samenwerking met de gemeente Nijkerk is vervaardigd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling en realisering van ruim 160 woningen. Daarnaast zijn de bestaande vestiging van het Kindcentrum Villa Knots in het plangebied opgenomen en is de kantoorbestemming van het perceel Oude Barneveldseweg 85 en Paasbosweg 10-12 verruimd. Het is een flexibel bestemmingsplan, dat een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van het plangebied. De planopzet voor het nieuwe woongebied is daarbij niet gedetailleerd vastgelegd.

1.2. Ligging plangebied

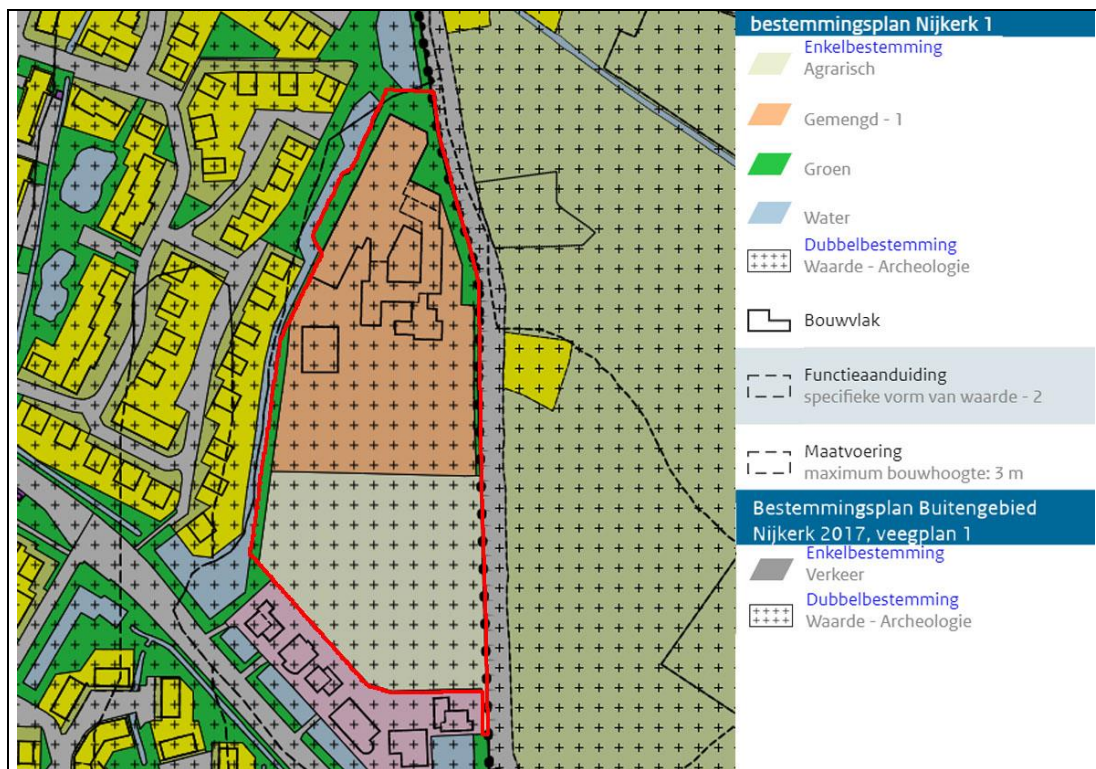
Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van de bebouwde kom van Nijkerk. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de watergang achter de woningen aan de Hazelaarshof, aan de zuidzijde door woon-werk kavels aan de Paasbosweg, aan de oostzijde door de Oude Barneveldseweg en aan de noordzijde door een vijverpartij.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Nijkerk I

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan Nijkerk I, dat op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het noordelijk plandeel heeft grotendeels de bestemming "Gemengd - 1". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en sportief-recreatieve voorzieningen, met daarbij behorende ondergeschikte horeca. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de bestemming "Agrarisch". Verder hebben de gronden de bestemmingen "Groen" en "Water".

Afbeelding 2: Fragment verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is in vrijwel het gehele plangebied de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 250 m² en 0,4 meter. Aan de noordzijde van het plangebied is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' aangegeven. Bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 meter dient hier archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op grond van deze dubbelbestemming dient ten behoeve van de ontwikkeling van het woningbouwplan archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In paragraaf 4.5.1 wordt er nader op dit onderzoek en de resultaten in gegaan.

Het geldende bestemmingsplan maakt het bouwen van de woningen niet mogelijk waardoor aanpassing van het planologische regime nodig is om de woonwijk met de noodzakelijke voorzieningen mogelijk te maken.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

Het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn is vastgesteld op 24 september 2020. Deze parapluherziening bevat regels over het splitsen van woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) en een uniforme definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' en een aantal daarmee samenhangende begrippen.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid'

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhooggaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de transformatie van een bedrijfsp perceel naar woningbouw. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor de woningbouwontwikkeling aan de Oude Barneveldseweg in Nijkerk. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Veluwe zijn in de watertoets meegenomen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar

heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

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

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

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio Foodvalley. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio Foodvalley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio Foodvalley voor de periode 2017-

2027¹. Daarnaast hebben de gemeenten uit de Regio Foodvalley een inventarisatie uitgevoerd van de plancapaciteit². De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de provincie Gelderland en van de Foodvalley, maar ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Provincie Gelderland

De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de Primos2019³. De prognose is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit 2019 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland voor de komende jaren. De verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op de regionale afspraken (voor Nijkerk de afspraken regio Foodvalley 2017-2027). De prognose geeft aan de hand van de huidige demografische inzichten en het bouwprogramma aan in welke richting de bevolking van Gelderland zich de komende jaren waarschijnlijk gaat ontwikkelen. De bevolkingsprognose 2019 valt ten opzichte van de prognose van 2015 hoger uit. De belangrijkste conclusie met betrekking tot de provincie Gelderland en regio Foodvalley zijn:

- de nieuwe prognose komt hoger uit dan de vorige prognose. De prognose uit 2017 ging uit van ongeveer 972.000 huishoudens in 2040; de huidige prognose voorziet voor dat jaar ongeveer 1 miljoen huishoudens;
- het aantal huishoudens groeit in de periode tot 2040 harder dan het aantal inwoners (9% versus ca 5%), dat komt doordat vooral de groep alleenstaanden sterk toeneemt. Op dit moment wonen er in de provincie 326.500 alleenstaande huishoudens, in 2040 zullen dat er 413.000 zijn;
- in een deel van de regio's blijft het aantal huishoudens groeien tot het jaar 2040 (Foodvalley, Noord-Veluwe en Rivierenland);
- de Foodvalley is de enige regio waar het geboortesaldo tot 2040 positief blijft;
- de regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's;
- het woningtekort in Gelderland bedraagt 4% (dat zijn ruim 35.000 woningen). In de regio's Nijmegen, Arnhem en Foodvalley is het woningtekort momenteel het hoogst. Voor een goed functionerende woningmarkt wordt in het algemeen uitgegaan van een woningtekort van ongeveer 2%;
- in de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope (tot €200.000) en middeldure segment (€200.000 tot €300.000). Door prijsstijgingen (ook in de nieuwbouw) loopt het aanbod in het goedkope segment terug. In de stedelijke regio's wordt het tekort aan goedkope koop vergroot door de aankoop van goedkope koopwoningen door beleggers om te verhuren. Ook in de koopsector vindt vraagsubstitutie plaats; als een goedkope koopwoning niet beschikbaar of bereikbaar is, kiest men vaak (tijdelijk) voor een (particuliere) huurwoning.

¹ Regio Foodvalley, Regionale woonagenda Foodvalley, Uitvoeringsplan 2018-2021, Wageningen, 18 januari 2018

² Stec Groep, Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley, 18.441, Arnhem, januari 2020

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

De Regio Foodvalley heeft inmiddels ook het Regionaal Actieprogramma Wonen regio Foodvalley 2021-2024 (september 2021) opgesteld. Het doel van dit actieprogramma is om de woonopgave in de Regio Foodvalley af te stemmen en te sturen. De kracht van het actieprogramma is dat er strategisch wordt nagedacht en keuzes worden gemaakt over programmalijnen die prioritair zijn voor de kwantiteit en kwaliteit voor de langere termijn. Hiertoe voert de regio een gecoördineerde woningmarktstrategie, om kwantitatief en kwalitatief de schaa sprong in de woonopgaves te kunnen maken. De woningmarktstrategie splitst zich uit in drie programmalijnen:

- stimuleren (betaalbare) woningbouw met aandacht voor toekomstige woonkwaliteit en behoefte;
- verkennen hoe de regio kwetsbare en bijzondere doelgroepen regionaal afgestemd kan huisvesten;
- verduurzaming van met name de bestaande woningvoorraad en een impuls geven aan de leefomgeving.

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



Regio Amersfoort

- De Regio Amersfoort heeft in het voorjaar 2017 een Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) opgesteld. De gemeente Nijkerk maakt ook onderdeel uit van deze regio. Een belangrijke constatering in deze visie is de uitkomst dat tot 2030 de woningbehoefte in het regionale hart

van Nederland 12.000 woningen groter is dan de gemeente Amersfoort kan opvangen. In de regionale visie is Nijkerk als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.

- Uit afbeelding 3, waarin de verhuisbewegingen naar Nijkerk vanuit omringende gemeenten, maar ook vanuit de randstad zijn weergegeven, blijkt dat de overloop ook nu al aanwezig is. Duidelijk is dat de verhuisbeweging voornamelijk plaatsvindt vanuit de gemeenten Utrecht, Amersfoort, Barneveld en Putten.
- Het ministerie van BZK, negen gemeenten uit de regio Amersfoort, provincies Gelderland en Utrecht en de regionale woningcorporaties hebben de Woondeal Regio Amersfoort afgesloten (ondertekening 14 juli 2021). Hierin zijn afspraken gemaakt om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Amersfoort. Tot 2030 werken partijen aan de realisatie van 23.000 woningen. De woondeal moet er voor zorgen dat het functioneren van de woningmarkt in de regio Amersfoort structureel verbetert. Ook moeten er sneller (betaalbare) woningen worden gebouwd met oog voor circulariteit, groen en duurzaamheid. Verder wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid. Zo is de woondeal niet alleen een voordeel op het niveau van de regio, het is goed voor elke individuele gemeente. Naast de versnelling in de woningbouw is de woondeal een erkenning van het Rijk dat de woonopgave van de regio Amersfoort van nationaal belang is. ondertekend.

Gemaakte afspraken

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

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

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

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

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

Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley

In 2017, 2018 en 2019 zijn in de regio Foodvalley circa 2.500 nieuwe woningen per jaar opgeleverd. Dit is ongeveer dubbel zo veel als het langjarig gemiddelde van 1.250 woningen in de regio. In alle gemeenten is meer gebouwd dan gepland. Dit komt voort uit de grote druk vanuit de eigen gemeente en daarnaast is er sprake van regionale en bovenregionale instroom. Deze instroom heeft effecten op de toegankelijkheid van de sociale huursector en het middensegment, en leidt mogelijk tot verdringing en oplopende woningprijzen in de koopwoningmarkt. Alle gemeenten verwachten dat de regionale programmering (woningbouwafspraken 2017-2029 uit het uitvoeringsplan Woonagenda 2018-2021) te krap is. Daarom is een inventarisatie van potentiële bouwcapaciteit uitgevoerd. Het doel van deze inventarisatie is te werken aan een gezonde pijplijn aan nieuwe plannen op middellange en lange termijn (2019-2027). De situatie dat landelijk sprake is van een hoge marktdruk, in combinatie met de economische groei in Foodvalley, maakt dat de regiogemeenten zich genooddaakt voelen om meer woningen te realiseren. Om zo de toegankelijkheid van woningen voor alle inwoners blijvend te kunnen faciliteren. Nijkerk kiest er daarom voor om, passend bij de maat en de schaal van de gemeente, de woningbouw te verhogen van 200 naar 250 woningen per jaar. De regio Foodvalley heeft dit document op 30 januari 2020 vastgesteld.

Van regionale afspraken naar verantwoording van een lokale opgave

Woningbouw aan de Oude Barneveldseweg is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningopgave te kunnen voorzien. De locatie is overigens opgenomen in het overzicht met ontwikkelingslocaties zoals deze met de gemeenteraad is besproken in zijn vergadering van 21 februari 2019 bij het onderwerp "Woningbouwprogrammering en Woonvisie 2019". De locatie is daarbij genoemd als één van de woningbouwontwikkelingen die er bijdraagt aan een continue toevoeging van substantiële aantallen nieuwbouwwoningen.

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

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

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

De bouw van maximaal 165 woningen aan de Oude Barneveldseweg is één van de plannen die noodzakelijk is om in de Nijkerkse woningbouwopgave van de komende jaren te kunnen voorzien. Het woningbouwprogramma past binnen de regionale behoefte zoals die door de Regio Foodvalley is geformuleerd. De ontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gelet op de mate van verstedelijking vormt het plangebied aan de Oude Barneveldseweg onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling van het gebied voldoet aan de stappen zoals opgenomen in de ladder duurzame verstedelijking.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 31 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurgebieden in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

2.3. Gemeentelijk beleid

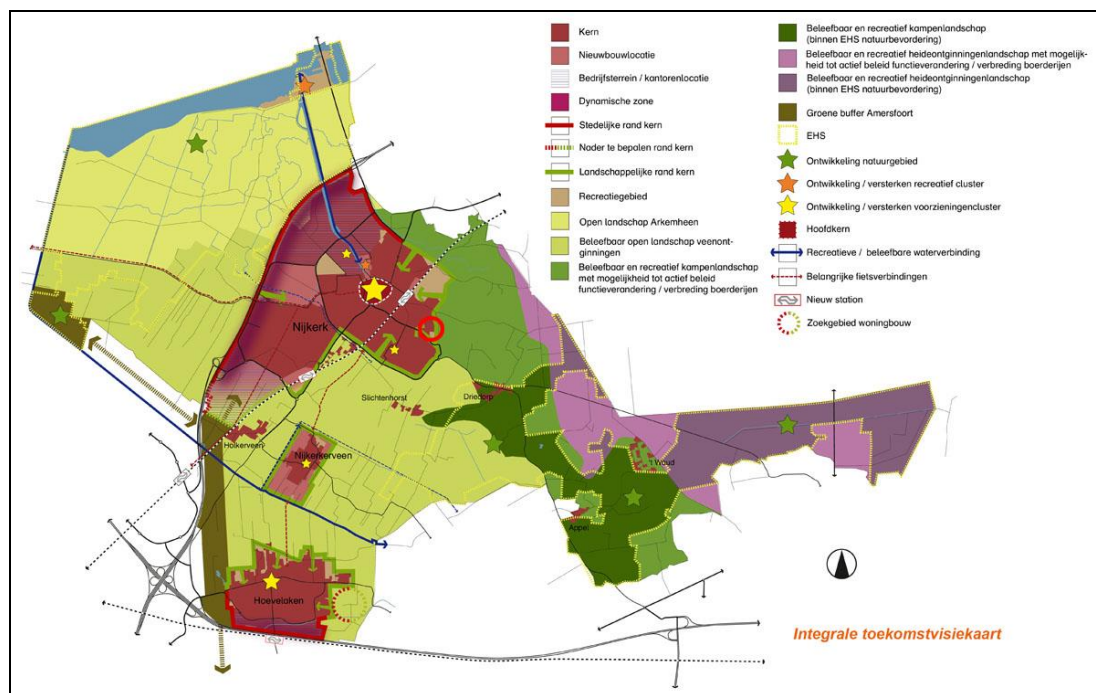
2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

Op de integrale toekomstvisiekaart is het bebouwde deel van het plangebied aan de Oude Barneveldseweg aangegeven als 'kern' en onbebouwde deel als 'recreatiegebied'. Op de zoge-

naamde mental map (zie afbeelding 6), een kaart in de structuurvisie waarop is aangegeven hoe je de stedelijke en landelijke dynamiek ervaart binnen de gemeente, is het zuidelijke deel aangeduid als (ver)stedelijk(t) gebied.

Afbeelding 5: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden kernen met elk hun eigen cultuur en samenleving.

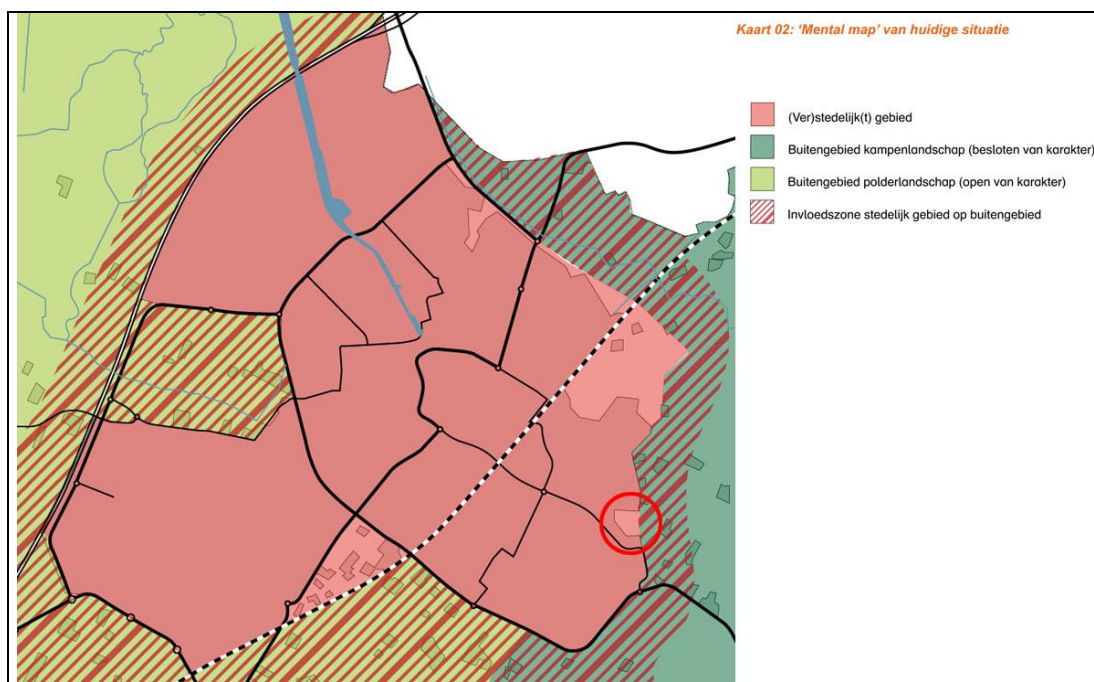
Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Het plangebied aan de Oude Barneveldseweg wordt daarbij weliswaar niet expliciet genoemd, maar is gelet op de huidige mate van verstedelijking en de ligging tussen hoofdinfrastructuur als inbreidingslocatie aan te merken.

Op het gebied van verkeer en vervoer wordt het behoud van de bereikbaarheid van de drie kernen nagestreefd. Zowel voor het doorgaande als het bestemmingsverkeer moeten meer logische routes gemaakt worden. Op dit aspect wordt ingegaan in paragraaf 3.3.3.

De ontwikkeling van het plangebied aan de Oude Barneveldseweg past als inbreidingslocatie binnen de kwantitatieve woningbouwopgave die in de structuurvisie is opgenomen. Op basis

van het bovenstaande is te concluderen dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Afbeelding 6: Fragment 'mental map'.



2.3.2. Koersdocument Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040

Op 27 mei 2021 heeft de gemeenteraad het Koersdocument Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 vastgesteld. Het Koersdocument is de opmaat tot de eerste Omgevingsvisie voor de gemeente Nijkerk. Het bevat de visie op de inrichting en het beheer van de fysieke leefomgeving en geeft de kaders weer waarbinnen de omgevingsvisie verder kan worden uitgewerkt.

Het Koersdocument bevat kaders met al gemaakte keuzes en besluiten. Deze kaders heeft de raad meegeven als uitgangspunt voor de te vervaardigen omgevingsvisie en staan niet ter discussie.

Om een vitale en levendige gemeenschap in de gemeente Nijkerk te blijven wordt gestreefd naar voldoende ruimte voor woningbouw, werklocaties met de bijhorende voorzieningen en mobiliteit. Een belangrijke opgave is te voorzien in voldoende ruimte voor de bouw van woningen; woningbouw passend bij de specifieke vraag naar type woningen, zoals recent vastgelegd in de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+. Om uitvoering te kunnen geven aan die opgaven en ambities voor de woningbouw wordt voor de periode tot 2040, zoals ook al vastgelegd in de vastgestelde Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+, het huidige bouwtempo van gemiddeld 200 naar gemiddeld 250 woningen per jaar verhoogd. De Woonvisie Nijkerk 2020+ bevat de kaders voor de bouw van het type woningen.

Bij het zoeken van nieuwe woon- en werklocaties wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Dat betekent niet dat inbreiding altijd voor uitbreiding gaat. Het wil zeggen dat 'inbreiding en transformatie van bestaand stedelijk gebied in combinatie met een intensiever ruimtegebruik aan de orde is waar dat stedenbouwkundig maar ook sociaal (veiligheid, gezondheid) aanvaardbaar is'. Inbreiding is verantwoord als sprake is van het aanbrengen van voldoende variatie in de woningvoorraad, het opwaarderen van de kwaliteit van woningen en openbare ruimte en er voldoende openbare ruimte, 'lucht', blijft om de leefbaarheid te kunnen garanderen. In het ontwerp voor het onderhavige woongebied komt dit onder meer tot uitdrukking door het gevarieerde woningbouwprogramma, de verbreding van de groen-blauwe zone tussen het plangebied en de woningen en de Hazelaarshof en door de inrichting van het openbaar gebied in het plangebied.

Op de Koerskaart Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 is het onderhavige plangebied één van de locaties die is aangeduid als 'ontwikkelingsgebied wonen'.

2.3.3. Welstandsnota 2014

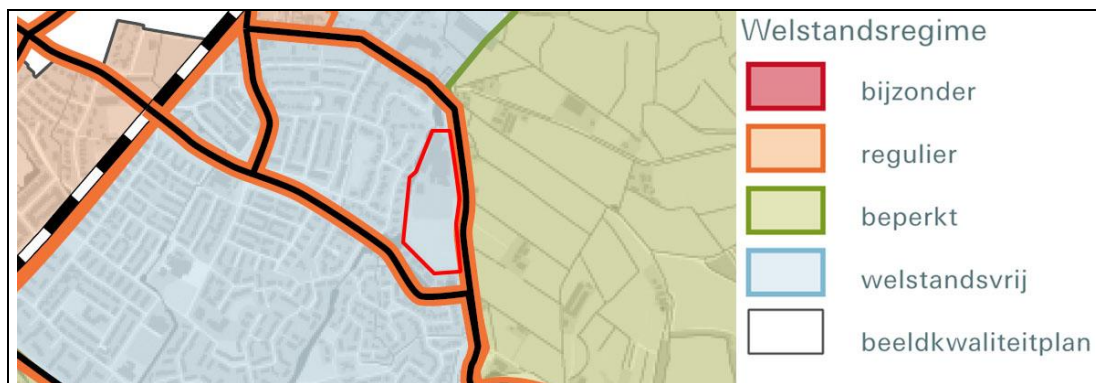
Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

Afbeelding 7: Fragment welstandskaart.



De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 7 is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Hieruit blijkt dat voor het plangebied aan de Oude Barneveldseweg welstandsvrij is.

Ter zekerstelling van het realiseren van een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardig plan wordt echter tegelijkertijd met het opstellen van een bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan zal een onderdeel gaan vormen van de welstandsnota, zodat een welstandstoets kan plaatsvinden. In het beeldkwaliteitplan worden landschapselementen en architectonische kenmerken aangereikt, die dienen als leidraad en toetsingskader voor het verdere ontwerptraject.

2.3.4. Woonvisie 2020+

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

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

- voor grotere projecten geldt dat een duidelijke differentiatie van koop- en huursegmenten gewenst is. Om die reden wordt een bepaald aandeel woningbouw in het sociale en middeldure segment vereist. Bij de programmering van grotere projecten moet aandacht zijn voor de verschillende doelgroepen die in deze woonvisie worden onderscheiden. Hierbij moet naast de inkomensdoelgroepen altijd afgewogen worden in hoeverre het project kan bijdragen aan woonruimte voor één of meerdere specifieke doelgroepen die worden benoemd in deze woonvisie;
- met name voor kleinere nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties geldt dat het programma moet bijdragen aan een gevarieerd aanbod in de betreffende wijk of buurt. Bij het programmeren van woningen op inbreidingslocaties moet daarom goed gekeken worden wat de tekortkomingen in de woningvoorraad van de directe omgeving zijn;
- in het bijzonder bij het programmeren van sociale huurwoningen is het belangrijk om te werken aan een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de huidige doelgroepen. Zo is er in aanvulling op de bestaande voorraad van overwegend eengezinswoningen in de sociale huur vraag naar onder andere appartementen voor ouderen, kleine en goedkope tweekamerappartementen voor jongeren en kwetsbare personen, evenals naar flexibele woonvormen zoals tiny houses.

De voorgenomen programmering voor het plangebied is aangepast na de inwerkingtreding van de Woonvisie 2020+ en omvat 165 woningen. Op basis van dit aantal kan worden voorzien in een woningbouwprogrammering conform de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan max. 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog).

2.3.5. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

Op 26 mei 2011 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. Deze is tegelijk met de Structuurvisie tot stand gekomen. Het GVVP is geschreven met de Structuurvisie als overkoepelend kader. Het GVVP heeft een planhorizon tot 2020, met af en toe een doorkijk naar 2030.

De ambitie van de gemeente is om goed en veilig bereikbaar te blijven via zowel de weg als het spoor voor haar bewoners en vanuit haar omgeving. Daarbij moet de doorstroming op het lokale hoofdwegennet verbeterd en het sluipverkeer voorkomen worden. De kernen blijven ook de komende jaren onderling goed met elkaar verbonden en nieuwe ontwikkelingen worden goed en duurzaam ontsloten op het (lokale) hoofdwegennet. Nijkerk zet in op het reduceren van het aantal korte ritten met de auto. Door te investeren in de fiets en in flankerend beleid ten aanzien van openbaar vervoer wil Nijkerk het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer bevorderen en (subjectief) onveilige locaties aanpakken. Door het verbeteren van de leefbaarheid in en de bereikbaarheid van de binnenstad creëert Nijkerk een aantrekkelijk centrum voor Nijkerk en haar omgeving.

De Oude Barneveldseweg is ter hoogte van het plangebied een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt.

Op de verkeerskundige opzet van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

2.3.6. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

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

In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn samengevat in paragraaf 4.5.1 van deze toelichting. Indien een aantal aanbevelingen in acht wordt ge-

nomen, vormt de archeologische situatie geen belemmering vormt voor het realiseren van woningbouw.

2.3.7. Beleidsregel "Aan huis gebonden beroepen of bedrijven"

Omdat er regelmatig verzoeken werden ontvangen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bijvoorbeeld verzoeken voor de vestiging van een kapsalon of een fysiotherapeut in de garage of een bijgebouw, is in september 2008 de beleidsregel "Aan huis gebonden beroepen of bedrijven" opgesteld. Deze beleidsregel dient om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van activiteiten aan huis eenduidig en helder vast te leggen.

Door het overgrote deel van de gemeentes in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen de uitoefening van traditionele vrije beroepen en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het uitoefenen van een traditioneel vrij beroep is rechtstreeks toegestaan, terwijl beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis via een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Hoewel de traditionele vrije beroepen rechtstreeks zijn toegestaan, zullen zij ook aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten. Omdat het vooral gaat om deze voorwaarden is onderscheid tussen de traditionele vrije beroepen en de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis onnodig.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden voorwaarden gesteld die ook in de bij dit bestemmingsplan behorende regels zijn opgenomen.

In 2011 is de beleidsregel geactualiseerd door middel van de notitie "Niet-woonactiviteiten aan huis". Met niet-woonactiviteiten aan huis worden alle activiteiten bedoeld, die vallen onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of die daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed hiervan op de omgeving. Er zijn in deze notitie regels geformuleerd die duidelijk maken onder welke voorwaarden voor niet-woonactiviteiten aan huis een omgevingsvergunning kan worden verkregen en welke voorwaarden de bewoner daarbij in acht moet nemen. De regels maken duidelijk welke niet-woonactiviteiten aan huis zonder vergunning zijn toegestaan.

2.3.8. Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 augustus 2011 de Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk vastgesteld. Deze beleidsregels zijn opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. Daarbij zijn de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woonbestemmingen:

- voor 30 km/uur wegen moeten dezelfde stappen doorlopen worden als voor gezoneerde wegen. Als de geluidbelasting 5 dB boven de voorkeurswaarde ligt (53 dB of hoger), moet de geluidbelasting meegenomen worden bij de bepaling van de geluidwering;
- als een hogere grenswaarde procedure gestart moet worden, moeten maatregelen ter reductie van het geluid tot de voorkeurswaarde onderzocht worden;
- er gelden aanvullende criteria in welke gevallen een hogere waarde procedure kan worden doorlopen (onder andere woningen die in een uitbreidingsplan zijn opgenomen) en criteria

wanneer (onder andere bij wegen die een noodzakelijke verkeers- en vervoerfunctie vervullen) die hogere waarden verleend kunnen worden;

- de woning moet minstens één geluidluwe gevel hebben. De buitenruimte moet aan deze gevel gelegen zijn;
- indien het voorgaande punt niet haalbaar is, geldt als geluidluw 'de hogere waarde minus 5 dB' voor de centrumgebieden en 'de hogere waarde minus 10 dB' voor de overige gebieden (kaart opgenomen in geluidbeleid). Het plangebied is opgenomen in het centrumgebied van Nijkerk;
- indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde + 5 dB, gelden er woningindelingseisen;
- dove gevels dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Er zijn geen ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen die strenger zijn dan de Wet geluidhinder.

De gemeente Nijkerk is van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder indien voldaan wordt aan de volgende drie punten:

- voor maximaal één geluidbron kan een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting worden vastgesteld, zoals toelaatbaar volgens de Wet geluidhinder. Indien er sprake is van meerdere geluidbronnen, geldt voor de overige bronnen een maximum van +5 dB boven de voorkeursgrenswaarde van die geluidbron.
- bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij voor de geluidbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting overeenkomstig de methode van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012", bijlage I, hoofdstuk 2;
- er moet minimaal 1 geluidluwe gevel zijn ten gevolge van alle geluidbronnen.

Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde in het geluidbeleid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om geen uitvoering te geven aan het gemeentelijk geluidbeleid.

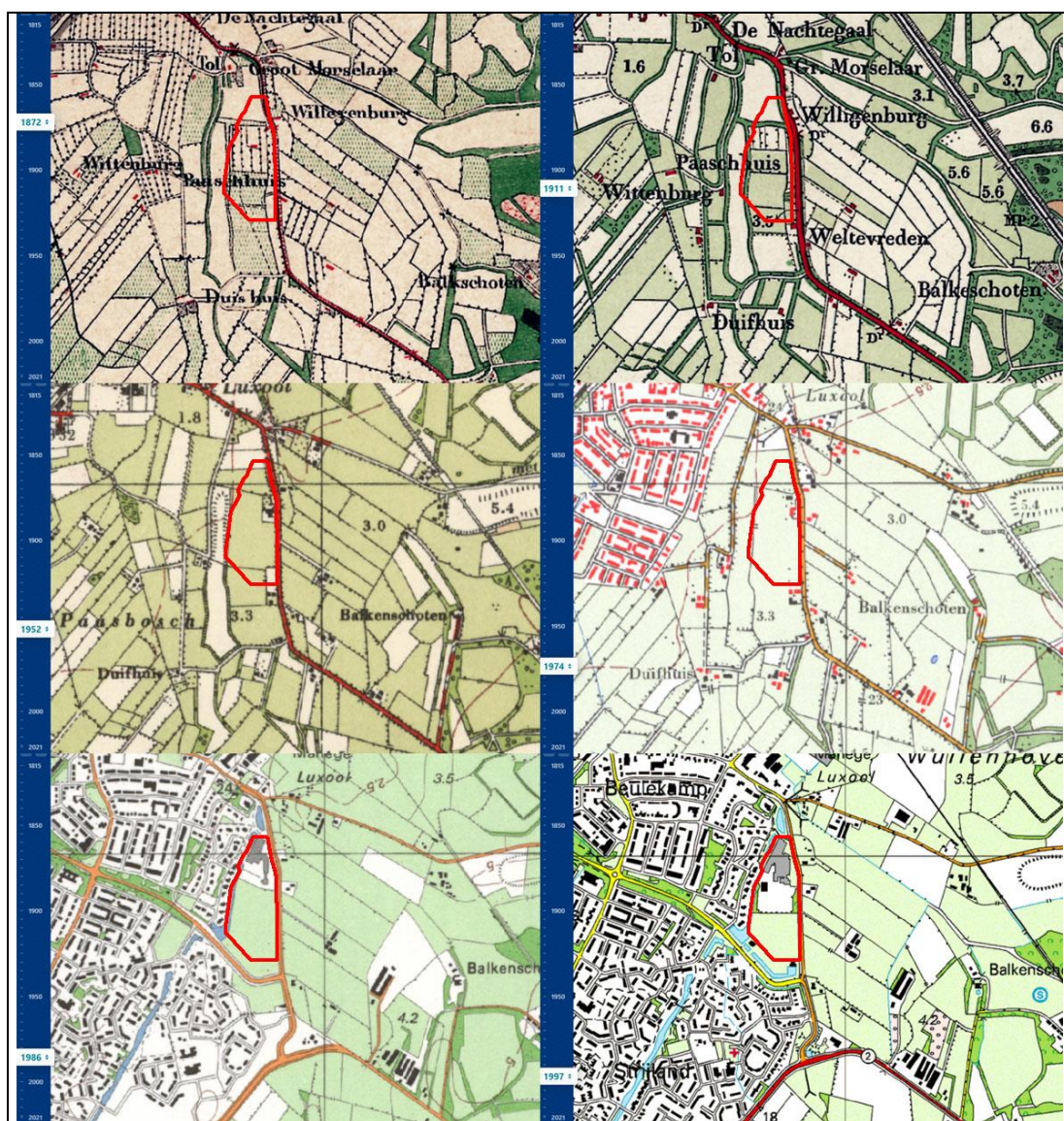
Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.3) dat is uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan blijkt dat voor de realisatie van de woningen in het plangebied hogere waarden verleend moeten worden en dat daarbij wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De 'nieuwe kerk' waaraan Nijkerk haar naam dankt is voor 1313 gesticht als dochterkerk van de kerk van Putten. Nijkerk lag in de middeleeuwen op de grens tussen het hertogdom Gelre en het Sticht (Utrecht). In 1412 leidde dit tot de verwoesting van het dorp tijdens een uitloper van de Arkelse Oorlogen. Dit vormde voor hertog Reinoud IV van Gelre aanleiding om Nijkerk op 27 maart 1413 stadsrechten en vrijstelling van tolgeld te verlenen. De nieuwe stad moest zich dan wel op eigen kosten ommuren. Omdat stadsmuren in 1413 al militair nutteloos waren geworden werd de stad omweld (de Vest) in plaats van ommuurd.

Afbeelding 8: Historische topografie



In landschappelijk opzicht behoort het tot het kampenlandschap van Wullenhoven. De kampen vormen een kamerstructuur in het landschap. Een kamp was een kleine, door houtwallen / houtsingels (zie bijvoorbeeld de topografische kaart van 1911) omgeven ontginning op de drogere gronden van dekzandruggen. Daar omheen lagen woeste gronden met bos, heide en groenlanden waar het vee kon grazen. Geleidelijk werden kampen uitgebreid en nieuwe wallen aangelegd. Kampontginningen zijn ontstaan vanaf de Vroege Middeleeuwen. Het kampenlandschap is een halfopen, kleinschalig landschap met onregelmatige en ongedwongen (mozaïekachtige) verkavelingspatronen. Het reliëf is geaccentueerd door afwisseling van dekzandruggen en dalvormige laagten. Er is een grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bomen, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselementen zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsdelen, zoals boscomplexen voor maar ook open gebieden (bijvoorbeeld engen). Smalle wegen met laanstructuur hebben een grillige vorm en volgen de hoogtelijnen.

De kamerstructuur die kenmerkend is voor het kampenlandschap is als context gebruikt voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied. In de andere paragrafen in dit hoofdstuk is aangegeven hoe deze context in cultuurhistorisch opzicht ten grondslag ligt aan de opzet van het plan.

Het plangebied is tot in de 70'er jaren van de vorige eeuw in agrarisch gebruik geweest. In het begin van de 19e eeuw was een deel van het noorden van het plangebied in gebruik als tabaksland, in het midden was een tabaksschuur aanwezig (zie de topografische kaart uit 1870). Vanaf 1952 is aan de (Oude) Barneveldseweg een boerderij aanwezig. Die boerderij is rond 1980 gesloopt met het oog op de komst van het examencentrum van de VEV, Vereniging voor Elektrotechnische Vakopleidingen. In 2004 heeft het examencentrum zijn activiteiten beëindigd.

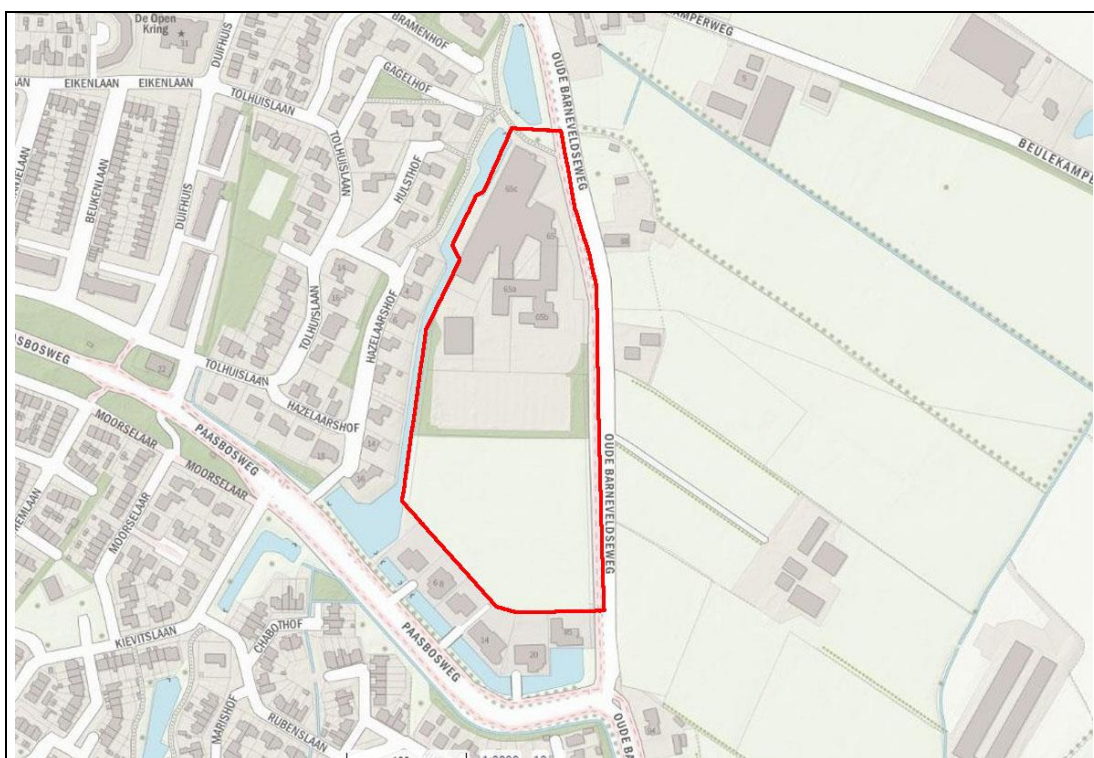
3.2. Bestaande situatie

Het zuidelijk deel van het plangebied is nog steeds in agrarisch gebruik als grasland. Na het vertrek van het examencentrum hebben de bestaande panden (veelal tijdelijk) een andere invulling gekregen. Op dit moment zijn in het plangebied het kinderdagverblijf Villa Knots, drie sport-/dansscholen met in totaal ongeveer 3.800 leden, een verhuurbedrijf voor evenementen, een afdeling van MBO Aeres en diverse kleinschalige kantoren aanwezig. Deze bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen. Ten zuiden van de bebouwing is een grote parkeerplaats aanwezig.

De Oude Barneveldseweg is ter hoogte van het plangebied een gebiedsontsluitingsweg met aan de zijde van het plangebied een vrijliggend fietspad in twee richtingen. In de grasberm tussen de weg en het fietspad staan bomen. Centraal in het plangebied ligt de hoofdentree van de parkeerplaats. Ten noorden daarvan is nog een ondergeschikte uitrit aanwezig. De Oude Barneveldseweg vormt hier de grens met het buitengebied. Tegenover het plangebied is een aantal agrarische bedrijven en woningen aanwezig.

Aan de westkant van het plangebied ligt een waterpartij met daaraan de achtertuinen van de vrijstaande woningen aan de Hazelaarshof. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap.

Abbeelding 9: Bestaande situatie.



Langs de zuidrand is een aantal kantoren (2 bouwlagen) aanwezig. Eigenaren van twee van die kantoren hebben een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders ingediend om hun perceel uit te breiden ten behoeve van parkeervoorzieningen. Het college heeft hierop geantwoord dat er hiertegen geen stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

De nieuwe woonwijk aan de Oude Barneveldseweg krijgt een groen karakter. De wijk is opgebouwd uit groene kamers die onderling begrensd worden door ruime houtwallen. Deze houtwallen lopen in oost-westrichting en bestaan uit een deel van de huidige, te handhaven bomen en nieuwe bomen. Door deze houtwallen lopen voetpadjes en er bevinden zich speelaanleidingen. De houtwallen delen zodoende het woongebied op in groene kamers. Deze kamerstructuur komt voort uit de historische structuren die aanwezig zijn, of geweest zijn, in het landschap.

De oost- en westrand hebben eveneens een hoge landschappelijke kwaliteit. Aan de westzijde grenst de wijk aan een bestaand woongebied. Daar bevindt zich momenteel een smalle watergang die aan de kopse kanten overgaan in ruime vijverpartijen. Deze nauwe watergang wordt gebruikt om een zachte overgang naar het bestaande woongebied te creëren. Daarvoor wordt de watergang verbreed, verdubbeld en verrijkt met enkele natuureilanden. Tussen de bestaande en de nieuwe wijk ontstaat zo een groenblauw overgangsgebied met als doel er de bestaande natuurwaarden te verbeteren. De bufferzone en de structuur van houtwallen spelen bovendien een belangrijke rol in het kader van klimaatadaptatie.

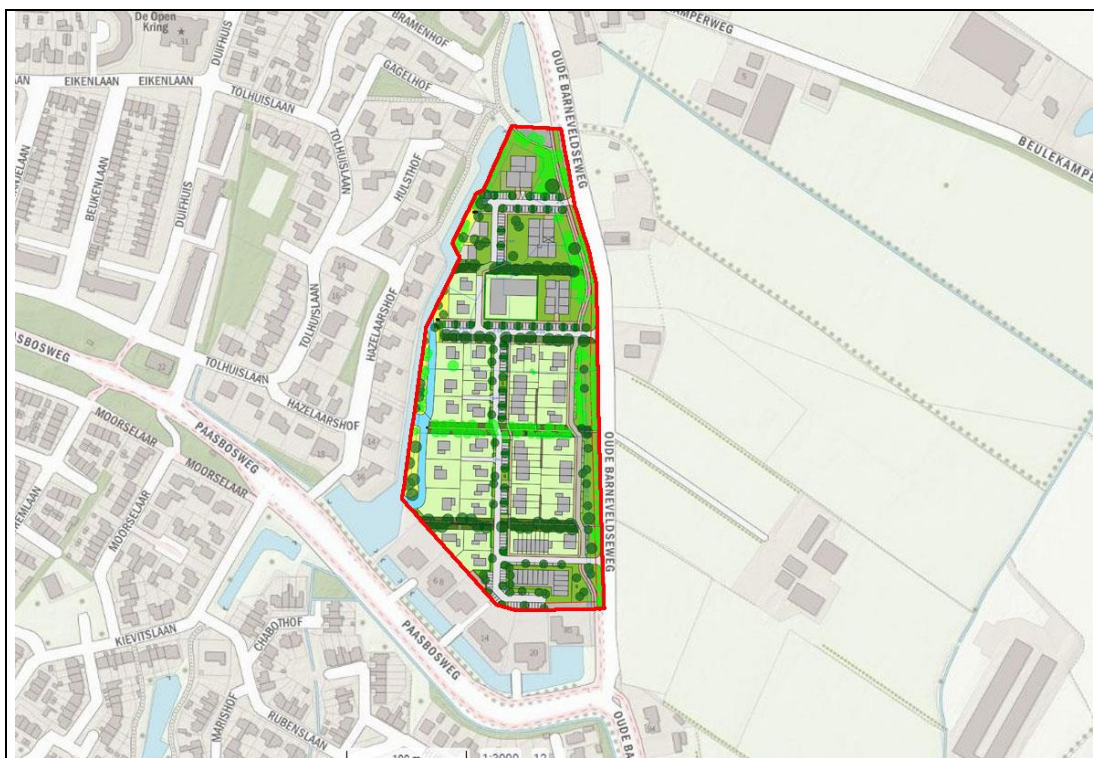
Afbeelding 10: Stedenbouwkundig concept.



De Oude Barneveldseweg is de oostgrens van het plangebied met daarachter het weidse sla-genlandschap. Deze weg vormt een oude structuur in het landschap, waar Nijkerk (langzaam) naar toegegroeid is. De woonwijk oriënteert zich hier met een voorzijde naar de weg en er wordt een groene berm met bomen gerealiseerd, afgewisseld door de houtwallen die haaks op de weg staan. De woonwijk presenteert zich aan de passant op de drukke weg met een samenspel van diverse woningtypes. Hierbij is ook aandacht voor het aanzicht richting het plangebied vanuit het buitengebied van Nijkerk.

In het plangebied worden circa 165 woningen uit diverse financieringscategorieën ontwikkeld en gerealiseerd. Het pand waarin Nautilus Healthclub en een aantal huurders zijn gevestigd zal in het nieuwe plan niet worden behouden, mede vanwege de huidige bouwkundige staat. De sport-/dansscholen, het verhuurbedrijf voor evenementen, de afdeling van MBO Aeres en de diverse kleinschalige kantoren, zullen uit het plangebied vertrekken. Alleen het kinderdagverblijf Prokino zal worden ingepast in de nieuwe situatie. In het woongebouw ten oosten van het kinderdagverblijf is op de begane grond ruimte gereserveerd voor een tandartsenpraktijk. Daarnaast maakt het plan de uitbreiding van de parkeervoorzieningen van twee kantoren aan de Paasbosweg 10 en aan de Oude Barneveldseweg 85 mogelijk, omdat de eigenaren hiervan hierom in het kader van de participatie hebben verzocht en die uitbreiding stedenbouwkundig inpasbaar bleek.

Afbeelding 11: Indicatieve toekomstige situatie (bron: Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg, Nijkerk, 16 september 2021).



3.3.2. Bebouwingsstructuur

De rijke landschappelijke structuur komt ten goede aan de woonkwaliteit in de wijk. Langs de wateroever wordt aan de zijde van de Hazelaarshof de groen-blauwe zone verbreed. Door een buffer met grondgebonden woningen naar de bestaande (woon)omgeving wordt hier een kleinschalig woonmilieu gerealiseerd. Langs de Oude Barneveldseweg zal een afwisselend geheel van gestapelde en grondgebonden woningen worden gebouwd. De bewoners daarvan profiteren van het uitzicht over het landschap. In de middenzone wordt een meer besloten woonmilieu gerealiseerd dat veel variatie en afwisseling kent in de woningtypes, in het groen en in de positionering van de bebouwing.

In de noordelijke helft van het plangebied is meer sprake van gestapelde bouw (appartementen, maximaal vier lagen met een kap), eventueel met een (half)verdiepte parkeervoorziening (voor en/of onder) een appartementengebouw. Deze maximale bouwhoogte wordt richting het zuidelijke plangebied verder afgebouwd naar maximaal drie lagen met een kap, zodat hiermee aangesloten wordt bij de met name grondgebonden woningen (twee lagen met kap) in de zuidelijke helft van het plangebied. Ter verbijsondering zijn hier enkele woningen van 3 bouwlagen zonder kap toegestaan. Aan de zuidzijde worden ook nog kleinschalige appartementen (drie lagen) gerealiseerd.

3.3.3. Verkeersstructuur

De wijk wordt ontsloten via de Oude Barneveldseweg. Er komen drie aansluitingen op deze weg (in plaats van de twee aansluitingen die nu aanwezig zijn). Deze aansluitingen komen op een gelijkmatige afstand, met het oog op de verkeersveiligheid op de Oude Barneveldseweg.

In het plangebied geldt dat de auto voornamelijk te gast is en er vooral ruimte voor voetgangers en fietsers zal zijn. Binnen in de wijk is het stratenpatroon zo efficiënt en zo kort mogelijk gehouden. De toegangswegen zijn onderling verbonden door een noord-zuid gerichte woonstraat die de verschillende kamers aaneenrijgt. De woningen aan de westzijde zijn bereikbaar via korte woonpaden. Het natuurlijke oevermilieu wordt daarmee vrijgehouden van verkeersbewegingen. Het parkeren is daarbij zoveel mogelijk op eigen erf gesitueerd of in het openbaar gebied, in de direct nabijheid van de woningen. Er is daarbij veel zorg besteed aan de groene inpassing van het parkeren.

Langs de Oude Barneveldseweg loopt in de huidige situatie een vrijliggend fietspad. In het plan wordt dit deels vervangen door een parallelweg. Dankzij deze oplossing is er weinig extra verharding nodig. Dit komt het groene karakter ten goede. Voor de voetganger kent de wijk veel interessante wandelroutes en is er sprake van een fijnmazige vertakking in het stedelijk en landelijke netwerk. Zo wordt er een voetgangersverbinding met fietssluis gemaakt naar de bushalte aan de Paasbosweg aan zuidzijde van de wijk door middel van een nieuw pad langs de wateroever en komt er een pad naar de bestaande parkruimte en vijverpartij aan de noordzijde van de wijk. Die parkruimte vormt een schakelpunt naar de aangrenzende woongebieden, het agrarische landschap en het centrum en het station van Nijkerk. In het plan lopen verder diverse

voetpaden. Niet alleen langs de straten, maar ook door de houtwallen en langs de oeverzones. De verschillende deelgebieden zijn daarmee voor iedereen toegankelijk. Bij de inpassing van deze verbindingen voor langzaam verkeer zullen de belangen van de aanwonenden zoveel als mogelijk meegewogen worden.

3.3.4. Groen- en waterstructuur

Algemeen

Naast een kwaliteitsverbetering in de waterhuishouding zal er ook aandacht zijn voor de beleving hiervan. Ook komen er voetpaden door en langs de houtwallen in het plangebied en is de creatie van speelvoorzieningen in de openbare ruimte in het plangebied een punt van aandacht. In het verlengde van de ontwikkeling van het plangebied zal er tevens nagegaan worden of de (her)inrichting en reconstructie van de in het plangebied gelegen (huidige) groenstructuren op gemeenteground ook meegenomen moet worden, waarbij eventuele verbeteringen gedragen worden door initiatiefnemers.

Afbeelding 12: Schetsvoorstel groenblauwe zone.

Hoofdgroenstructuur

De historische groenstructuren worden versterkt en er wordt een groen-blauwe buffer aan de westzijde gerealiseerd. Deze structuren dienen als uitgangspunt voor de verdere invulling van het plangebied. Op de invulling hiervan wordt nader ingegaan onder het kopje 'natuurinclusiviteit' in paragraaf 3.3.5.

In de woonwijk is veel ruimte voor spelen. In de groenzones worden natuurlijke speelplekken voorzien die met name interessant zijn voor de jonge kinderen en opgroeiende jeugd. Voor de peuters en kleuters worden besloten speelplekken gerealiseerd op veilige en overzichtelijke locaties.

Water

Het bestaande water langs de randen van het plangebied wordt gehandhaafd. Aan de westzijde van het plangebied wordt extra oppervlaktewater gegraven. Daarnaast is er in de groenstroken die door het gebied lopen ruimte voor wadi's.

3.3.5. Duurzaam bouwen

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



duurzaamheidsvisie⁴ voor het plangebied vastgesteld waarin blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam woningbouwplan.

De nieuwe groene woonwijk levert een bijdrage aan de groene ambities van de gemeente Nijkerk om in 2050 een energieneutrale regio te zijn. In deze visie zijn de belangrijkste thema's geformuleerd die de ambities in de concept Regionale Energiestrategie Foodvalley (RES) mogelijk maken. Deze thema's zijn circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, afvalinzameling, duurzame mobiliteit en energie.

Circulariteit

Ook circulariteit speelt een belangrijke rol in het ontwerp van de buitenruimte en de woningen. Hierbij worden de principes reduce, re-use, recycle gehanteerd:

- **Reduce**
de ecologische footprint van de gebouwen wordt verkleind door biobased materiaal toe te passen. Een deel van de gebouwen bestaat in ieder geval deels uit houten gevelbekleding. In hout is CO₂ opgeslagen, waarmee de toepassing van hout als materialisatie een ideale manier is om deze CO₂ niet in het milieu te laten komen, zoals bij verbranding zou gebeuren. Daarnaast zijn voor dit biobased product geen productieprocessen nodig waarbij broeikasgassen worden uitgestoten.
- **Re-use**
Ook de buitenruimte wordt voor een deel circulair ingericht. De gebakken klinkers die in de rijwegen worden toegepast zijn hergebruikte klinkers. Ook hiermee wordt voorkomen dat nieuwe grondstoffen moeten worden benut. Daarnaast worden de speelelementen zoveel mogelijk gemaakt van natuurlijke bomen. Enkele te kappen bomen worden als speel aanleiding teruggebracht in het gebied.
- **Recycle**
Er wordt ingezet op bewuste afvalscheiding. Op een centrale plaats in het wooncluster komt een wormenhotel. Dit is een gezamenlijk inzamelpunt voor GFT-afval, met een educatief en functioneel doeleinde. Afvalscheiding wordt zichtbaar gemaakt, en de compost die ontstaat kan door bewoners worden gebruikt.

Klimaatadaptatie

Groen en water worden met elkaar verbonden door een oeverzone te maken. Op deze wijze wordt de sponswerking vergroot. De oeverzone fungeert als een bufferings- en infiltratievoorziening voor overtollig regenwater. Tevens komen aan de oostkant van de wijk in de brede groenzone een aantal wadi's met hetzelfde doel. Vanaf de straten loopt het regenwater niet het riool in maar richting de wadi's. Toekomstige bewoners krijgen ondersteuning van bijvoorbeeld een 'regenwaterambassadeur' of 'tuincoach' om een klimaatadaptieve tuin te stimuleren. Daarnaast worden nieuwe innovaties aangeboden voor het opvangen van regenwater. Door half-

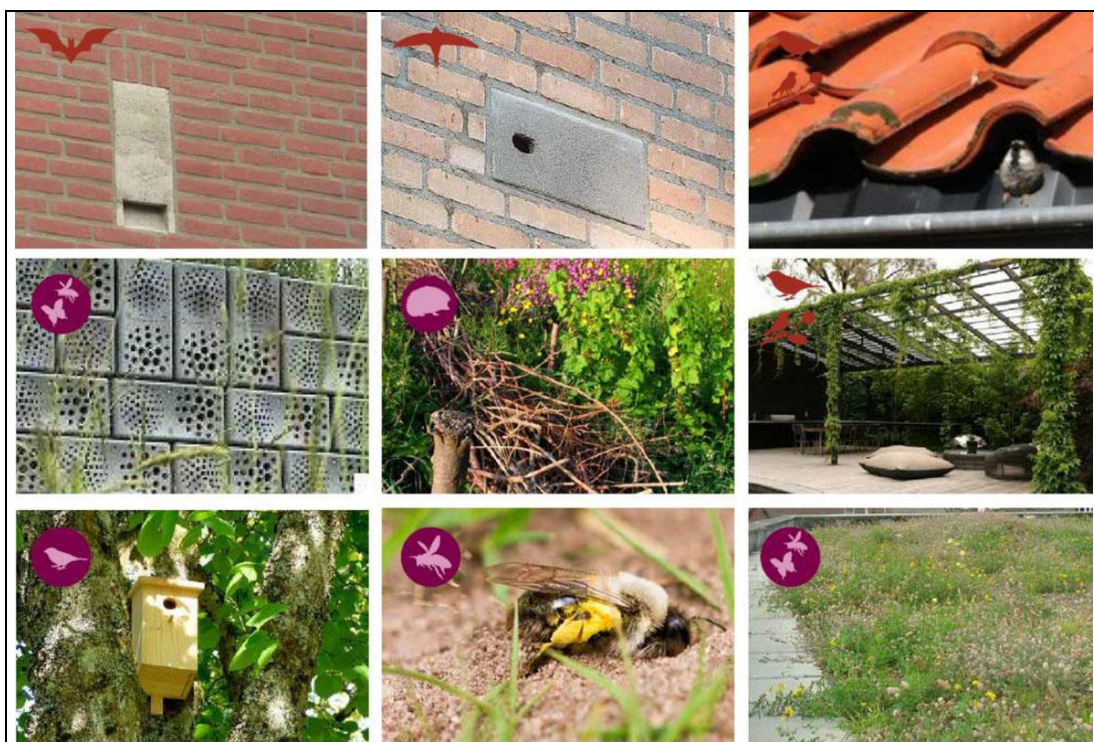
⁴ Samen Thuis Vastgoedontwikkeling, Duurzaamheidsvisie, Oude Barneveldseweg, Bilthoven, 6 januari 2022

open verharding toe te passen en de open delen in te zaaien krijgen, de normaal gesproken grijze parkeerplaatsen, een groene uitstraling. Zo kan het regenwater in de bodem wegzakken, het grondwater aanvullen en het riool wordt ontlast. Elke woning wordt voorzien van een slimme regenton, waarmee de tuin in drogere periodes bewaterd kan worden. Zo wordt ook regenwater hergebruikt. Op de platte daken komt mossedum, deze groene daken geven het regenwater vertraagd af, zuiveren het regenwater en zorgen voor verdamping door de planten.

Natuurinclusiviteit

De wijk zal niet alleen voor de mens een fijne omgeving bieden. Het is ook verrijkend voor de natuur, met name door de groene dooradering en de ruimte voor natuurlijke oevermilieus. Het is daarmee een natuurinclusieve wijk die bijdraagt aan een duurzamere woonomgeving. Om de natuurwaarde positief te beïnvloeden, worden de woningen natuurintegraal ontworpen. De ambitie van de initiatiefnemers daarbij is om deze kans te benutten en een gebied te realiseren met een meerwaarde voor mens, flora en fauna. Daarvoor wordt samengewerkt met IVN Natureducatie. In de gevels van de gebouwen komen ingebouwde nestkasten voor vogels en vleermuizen. Naast de groene daken op vlakke delen van de bebouwing (zoals de carports) streven initiatiefnemers ernaar ook verticaal groen realiseren langs gevels, veranda's en/ of carports. Klimplanten zijn voor vogels erg interessant en vergen voor de bewoners weinig onderhoud.

Afbeelding 13: Diverse voorbeelden duurzaamheidsmaatregelen en natuurinclusief bouwen.



Om de overlast voor omwonenden, dieren en bomen tijdens de bouw zo veel mogelijk te beperken wordt gebouwd volgens de Bewuste bouwers-Gedragscode. Dat betekent dat wordt gebouwd met aandacht voor de omgeving, het milieu en veiligheid. Zo wordt de impact van de bouw geminimaliseerd en wordt de leefbaarheid van het gebied voor alle huidige bewoners en gebruikers (mens, plant en dier) gewaarborgd.

Daarnaast worden historische groenstructuren versterkt en teruggebracht, dit zorgt voor veilige nest- en verblijfplaatsen. Daarbij kan worden gedacht aan het plaatsen van ijsvogelwandjes aan de oever. Daarnaast komt er een eekhoornladder, een waardevol idee van één van de omwonenden. Met deze ladder kunnen de eekhoorns van het leefgebied in notenbomen aan de Hazelaarshof naar het foerageergebied in het plangebied. Het plan aan de Oude Barneveldseweg doet aan vogelvriendelijk bermbeheer. De bermen en groenstroken worden voorzien van verschillende inheemse bomen, planten en struiken en die dragen bij aan een grotere biodiversiteit in de bebouwde kom. Het is goed voor vogels, vleermuizen en insecten, maar ziet er ook leuk uit voor de bewoners van de wijk.

Gezondheid

Het plangebied is al groen, maar wordt dankzij de ingrepen ook verblijfs- en gebruiksgroen. Dit nodigt uit tot buiten zijn en buiten bewegen. Het plan biedt ruimte voor cultuur, spel, ontspanning en bewonersinitiatieven en levert door de groene inrichting een gezonde en vitale leefomgeving op.

In de natuurspeeltuin wordt een aangenaam verblijfsklimaat gecreëerd door de combinatie van de landschappelijke inrichting met een grotere diversiteit aan groen en lucht en licht op de grond in de open plekken. Het groen in, om en aan gevels en daken zorgt voor verdamping waarmee afkoeling ontstaat. Dit alles levert een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de ecologische kwaliteit.

Duurzame mobiliteit

Met het oog op de stikstofcrisis die op dit moment een te grote belasting teweegbrengt in ons milieu en in het bijzonder in de natuur, zal de initiatiefnemer de toekomstige bewoners stimuleren om zoveel mogelijk te wandelen en gebruik te maken van de fiets en het OV. Met de inrichting van het landschap wordt bewegen gestimuleerd. Er is ruimte voor langzaam verkeer, ontmoeting, spelen en sporten. Binnen het plan wordt daarom volgens de handreiking mobiliteit en duurzame gebiedsontwikkeling van het CROW gewerkt. Het STOMP principe is hierin een belangrijk onderdeel:

- Hierbij krijgt de **S** van stappen de meeste prioriteit. Het gebied wordt vriendelijk voor voetganger. Lopen naar de stad, het buitengebied of het station wordt gestimuleerd.
- Gevolgd door de **T**, van trappen, fietsen vanaf deze centrale plek wordt door middel van veilige fietspaden aangemoedigd.
- Vervolgens de **O** van Openbaar Vervoer, vanwege de ligging naast de bushalte en het station is het OV een goed alternatief.

- Daarna wordt er naar gestreefd deelauto's te faciliteren (de **M** van Mobility as a Service) en de **P** van privéauto geldt als sluitstuk. Voorts de auto in het gehele gebied te gast. Het wordt het domein van de fietser en voetganger.

Energie All Electric en EnergieNeutrale woningen

De woningen zijn energieneutraal en de daken worden optimaal benut om zoveel mogelijk elektriciteit op te wekken, bijvoorbeeld door PV-panelen. Verder begint het met een hele warme jas, een goed geïsoleerde schil van de woning (hoge isolatiewaarden en een goede kierdichting). Er wordt gezorgd voor een koele woning door de vloerverwarming ook geschikt te maken voor koeling in de zomer. De woningen zijn all electric. Via een bodem of luchtwarmtepomp kan warm tapwater en warmte en koeling voor de vloerverwarming opgewekt worden. De woningen hebben een gezonde ventilatie dankzij een slim ventilatiesysteem, bijvoorbeeld balansventilatie of CO₂-gestuurde ventilatie.

Conclusie

In de definitieve uitwerking zullen bovenstaande aspecten in overleg met de gemeente worden meegenomen in het ontwerp.

3.4. Programmatische beschrijving van het plan

In het plan wordt een breed palet aan woningtypes gerealiseerd in de prijsklassen sociaal/betaalbaar, middelduur en duur. Er worden zowel appartementen als grondgebonden woningen gerealiseerd en er is ruimte voor bijzondere woonvormen die met name geschikt zijn voor senioren en jongeren. De verschillende woningtypes en -categorieën worden verspreid over de wijk gebouwd zodat een gemêleerd geheel ontstaat. Een bijzonderheid in het plan is daarbij de handhaving van een pand aan de noordzijde van de wijk, waarin het kinderdagverblijf is gevestigd. Dit pand wordt ingebed in de nieuwe structuur en krijgt een facelift.

In het plangebied worden 165 woningen gebouwd in een gedifferentieerd programma, waarbij uitgegaan is van de Woonvisie 2020+:

- 35% sociale koop en huur (appartementen);
- 10% midden segment laag (appartementen);
- 15% midden segment hoog (appartementen en grondgebonden woningen);
- 40% vrije sector (grondgebonden woningen en luxe appartementen).

In de programmering wordt extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van starters en senioren. Door het gedifferentieerde aanbod voorziet het totale programma in de behoefte van starters, (doorstroom)gezinnen en senioren.

Conform de Woonvisie 2020+ dient 10% van de programmering uit woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren te bestaan. Bij de planontwikkeling is een wijk met de focus op senioren het uitgangspunt geweest van één van de initiatiefnemers van het plangebied. Om hier nader invulling aan te geven, is er in het voortraject onder meer contact geweest met de seniorenorganisatie KBO PCOB en met Wooncirkel. Wooncirkel is concept waarbij in een buurt waar

plekken van ontmoeting en geclusterde woonconcepten ingezet worden ten behoeve van het verbinden van mensen en ter versterking van de buurt. Het gaat dan om de samenwerking van de zorg- en welzijnsaanbieders, maar ook om die van corporaties en gemeenten. Door KBO PCOB is woonwensenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het woonwensenonderzoek maken onderdeel uit van de uitgangspunten van de wijk en één van de appartementengebouwen in het bijzonder. Dit gebouw biedt onder meer een bijeenkomstfunctie voor senioren (huiskamerfunctie). Bij de toewijzing appartementen zal ook specifiek gestuurd worden op bewoning door deze doelgroep.

De extra focus op senioren zoals die ook vanuit de Woonvisie naar voren komt is in dit plan uitvergroet. Van de 165 woningen komen er circa 100 appartementen. Alle appartementen worden uitgerust met een lift. Er komen enkele seniorenwoningen in het plan en daarnaast zijn alle vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen uit te rusten met een volledig woonprogramma op de begane grond. In totaal zijn 80% van de woningen geschikt of geschikt te maken voor gelijkvloerse bewoning. Daarmee wordt in ruime mate in de behoefte voorzien en kunnen woningen ook op langere termijn geschikt gemaakt worden voor bewoning voor ouderen. Het laten landen van de Woencirkel op deze locatie is helaas niet mogelijk gebleken door de opheffing van het initiatief.

Bij de voorbereiding op de verkoop en verhuur van de woningen zullen meer specifieke woonwensen door middel van enquêtes voor de wijk worden opgehaald en waar mogelijk worden geïmplementeerd in de verdere uitontwikkeling van de wijk en de woningen. Daarnaast zullen in samenspraak met de aspirant seniorenkopers de woonwensen verder worden ingevuld met maatwerk op woningniveau.

3.5. Beeldkwaliteit

Gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 wordt het Beeldkwaliteitplan Oude Barneveldseweg⁵ in procedure gebracht. Dit beeldkwaliteitplan is een instrument voor de architectonisch uitwerking van het stedenbouwkundig plan en ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte voor het plangebied. Het beeldkwaliteitplan is op alle mogelijk te ontwikkelen gronden in het plangebied van toepassing. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zullen, tegelijkertijd met een duurzaamheidsvisie op het plangebied, ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In het beeldkwaliteitplan zijn randvoorwaarden geformuleerd voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte en erfafscheidingen.

De woningbouw vormt een samenhangend en harmonisch geheel. Er wordt voor alle bebouwing één kleur- en materiaalpalet gehanteerd en samenhang gezocht in de beeldtaal. Om te

⁵ Vollmer en Partners, Beeldkwaliteitsplan Oude Barneveldseweg, 2714-100, Amersfoort, 17 december 2021

zorgen voor variatie, afwisseling en herkenbaarheid wordt in het plan een onderscheid gemaakt tussen drie architectonische eenheden (grondgebonden woningen, terraswoningen en gestapelde woningen). Daarbij ligt het voor de hand dat deze eenheden door twee of drie verschillende ontwerpbureaus worden uitgewerkt met elk een eigen handschrift. Daarbij is onderlinge afstemming een voorwaarde. De verdeling maakt dat sommige gebouwen nadrukkelijker op elkaar betrokken worden, zoals de inpassing van het bestaande gebouw en het ernaast gelegen appartementengebouw. Ook de bebouwing langs de Oude Barneveldseweg en enkele markante hoekwoningen vormen ensembles.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

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

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Daarom is een watertoets⁶ uitgevoerd. De watertoets omvat een samenvatting van het relevante beleid op diverse overheidsniveaus. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium de waterbelangen te laten meewegen, af te stemmen met de betreffende betrokken partijen en te komen tot een hydrologisch neutraal plan. In de watertoets is bepaald hoe de hoeveelheid te bergen hemelwater in de toekomstige situatie toeneemt ten opzichte van de huidige situatie en op welke wijze dit water het beste geborgen kan worden, zodat een hydrologisch neutrale situatie ontstaat. Om tot een geschikte oplossing te komen, moet rekening worden gehouden met locatie specifieke omstandigheden. Op basis van het onderzoek kan een uitgewerkt technisch ontwerp en de bijbehorende kostenraming worden opgesteld. Dit valt buiten de reikwijdte van de watertoets.

4.1.2. Bodemsituatie

Bodemopbouw

Op DINOloket is een enkel bodemprofiel beschikbaar binnen het projectgebied. Deze meting is uitgevoerd tot een diepte van 4,0m -mv. Dit profiel laat zien dat de bodemopbouw vrijwel geheel uit matig fijn zand bestaat. Tot een diepte van circa 0,85 m -mv wordt matig humeus zand aangetroffen. Metingen die in de omgeving van het projectgebied uitgevoerd zijn tonen vergelijkbare profielen.

Grondwaterstand

Binnen het projectgebied zijn geen gegevens betreffende de grondwaterstand bekend. Ten noorden van het gebied in de Beulekamperweg wordt de grondwaterstand continue gemonitord. Op basis van deze gegevens wordt de GHG geschat op circa 0,52 m -mv bij een maaiveld van circa 2,72 m +NAP, wat uitkomt op 2,20 m +NAP. Ten zuiden van het gebied, in de Rubenslaan wordt de grondwaterstand eveneens continue gemonitord. Hier wordt een GHG ingeschat op circa 0,70 m -mv. bij een maaiveldhoogte van circa 4,50 m +NAP, wat uitkomt op 3,80 m +NAP.

Infiltratiecapaciteit

De infiltratiecapaciteit van de ondergrond is niet bekend. Op basis van de verwachte bodemopbouw wordt de bodem indicatief als redelijk tot goed doorlatend beschouwd (K-waarde: 0,5 – 5m/dag).

⁶ Drong Omgeving en Techniek, Watertoets Oude Barneveldseweg, 2110801, Definitief v0.2, Barneveld, 12 juli 2021

4.1.3. Toename verhard oppervlak

Om de toename van het verhard oppervlak te berekenen is de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie op basis van de indicatieve verkaveling. Hieruit blijkt dat het verhard oppervlak met circa 6.648 m² toeneemt.

Afbeelding 14: Toename verhard oppervlak

Verhard oppervlak	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Oppervlak	Omvang in m ²	Omvang in m ²
Rijbanen	4.928	4.373
Trottoirs	1.265	2.866
Parkeervakken	3.067	2.103
Fietspaden	1.006	364
Daken - vlak	6.880	
<i>Perceelverhardingen</i>		
Daken - schuin		3.570
Daken - vlak		3.909
Tuinen (50%)		6.609
Totaal	17.146	23.794

Vanuit het Waterschap Vallei en Veluwe wordt een bergingseis gesteld van 60 mm. Dit komt neer op een neerslag gebeurtenis die 1 keer per 100 jaar voorkomt. Hierbij mag extra afvoer buiten het plangebied meegerekend worden van 26 mm/dag en een afstromingsverlies van 1 mm. Wel kan, indien de statische berging niet voldoet, een dynamische berging berekend worden waarbij wordt aangetoond dat door middel van infiltratievoorzieningen genoeg water geborgen kan worden. Met een totale toename van het verhard oppervlak van 6.648 m² dient er circa 399 m³ hemelwater geborgen te worden.

4.1.4. Waterberging

Hemelwater

Hemelwater afstromend van verhardingen wordt opgevangen door middel een HWA-stelsel in de rijbanen. Dit wordt vervolgens afgevoerd naar het nieuw aangelegde oppervlaktewater aan de westzijde van het gebied. Tuinen van woningen aan de watergang wateren oppervlakkig af. De nieuwe watergang dient als berging voor afstromend hemelwater. Deze berging wordt gerealiseerd door middel van opstuwing door de bestaande stuw aan de noordzijde van het gebied. Binnen het plangebied liggen mogelijkheden om waterberging te realiseren.

Aan de westzijde van het plangebied wordt extra oppervlaktewater gegraven. In overleg met het waterschap is bepaald dat de maximale peilstijging in de watergang 0,30 meter bedraagt. Het totaal oppervlak van deze nieuwe watergang bedraagt circa 1.432 m². Met een peilstijging van 0,30 meter kan in totaal circa 430 m³ worden geborgen. Hiermee wordt voldoende berging gerealiseerd.

Grondwater

De verwachte GHG in het gebied ligt tussen 0,50 en 0,70 m -mv. Voor de ontwatering van woningen geldt een minimum van 0,90 meter voor woningen met kruipruimte. In lijn hiermee dient het gebied met 0,20 tot 0,40 meter te worden opgehoogd. Indien wordt gekozen voor woningbouw zonder kruipruimte volstaat een ophoging tot 0,20 meter. De daadwerkelijke grondwaterstanden dienen op basis van metingen te worden vastgelegd.

Vuilwater

Vuilwater wordt afgevoerd door middel van een DWA-stelsel naar het bestaande stelsel in de Oude Barneveldseweg. De locatie en hoogte van de aansluiting is niet bekend en dient op basis van de rioolrevisie te worden bepaald.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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.

Afbeelding 15: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het plangebied ligt in een omgeving die, gelet op de bedrijvigheid langs de randen en in het plangebied, is aan te merken als 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Oude Barneveldseweg is in het GVVP en in de concept Mobiliteitsvisie van de gemeente Nijkerk aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en is daarom aan te merken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. In het plangebied zal het kinderdagverblijf Villa Knots gevestigd blijven. Een kinderdagverblijf heeft milieucategorie 2 en derhalve een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woningen zijn op 10 meter van de bestemmingsgrens geprojecteerd. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

De overige bedrijven langs de randen van het plangebied voldoen aan de richtafstanden. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plangebied.

4.2.2. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

In de omgeving van het plangebied zijn aan de Beulekamperweg 2 en 5a en aan de Oude Barneveldseweg 88⁷, 92, 102 en 106 agrarische bedrijven aanwezig. Om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is een geurhinderonderzoek⁸ uitgevoerd.

⁷ Ten tijde van de vervaardiging van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Oude Barneveldseweg 88 de bestemming "Agrarisch". In het op 30 mei 2022 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2" heeft het perceel de bestemming "Wonen". Omdat dit bestemmingsplan voor dit perceel onherroepelijk in werking is getreden, ten tijde van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022, is uitgegaan van de toekomstige woonbestemming. De eigenaar blijft wel hobbymatig dieren houden. In het geurhinderonderzoek dat in deze paragraaf wordt samengevat is nog wel uitgegaan

De Wgv/Activiteitenbesluit maakt onderscheid in dieren met een minimale vaste afstand en dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor zogenaamde 'vaste afstandsdieren' gelden minimum afstandseisen:

- voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Als uitgangspunt wordt de grens van het bouwvlak van de veehouderij genomen, ervan uitgaande dat binnen het gehele bouwvlak de veehouder stallen kan realiseren. De veehouderij kan in zijn belangen worden geschaad als binnen 50/100 meter van de grens van zijn bouwvlak een geurgevoelig object wordt opgericht. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Dat betekent dat de afstandscontour van 100 meter van toepassing is.

Voor agrarische bedrijven met een geuremissiefactor geldt dat de geuremissie van de veehouderij wordt berekend, uitgaande van de vergunde situatie. De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn $3,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en $14,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom is gesitueerd, geldt een geurnormen zijn $3,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ lucht.

Afbeelding 16: Woon- en leefklimaat versus geurgehinderden versus geurbelasting concentratiegebied.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	0 – 5 %	0 – $1,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	0 – $3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Goed	5 – 10 %	$1,5 - 3,7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$3 - 8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Redelijk goed	10 – 15 %	$3,7 - 6,5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$8 - 13 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Matig	15 – 20 %	$6,5 - 10 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$13 - 20 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Tamelijk slecht	20 – 25 %	$10 - 14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$20 - 28 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Slecht	25 – 30 %	$14 - 19 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$28 - 38 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Zeer slecht	30 – 35 %	$19 - 25 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$38 - 50 \text{ OU}_E/\text{m}^3$
Extreem slecht	35 – 40 %	$25 - 32 \text{ OU}_E/\text{m}^3$	$50 - 65 \text{ OU}_E/\text{m}^3$

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

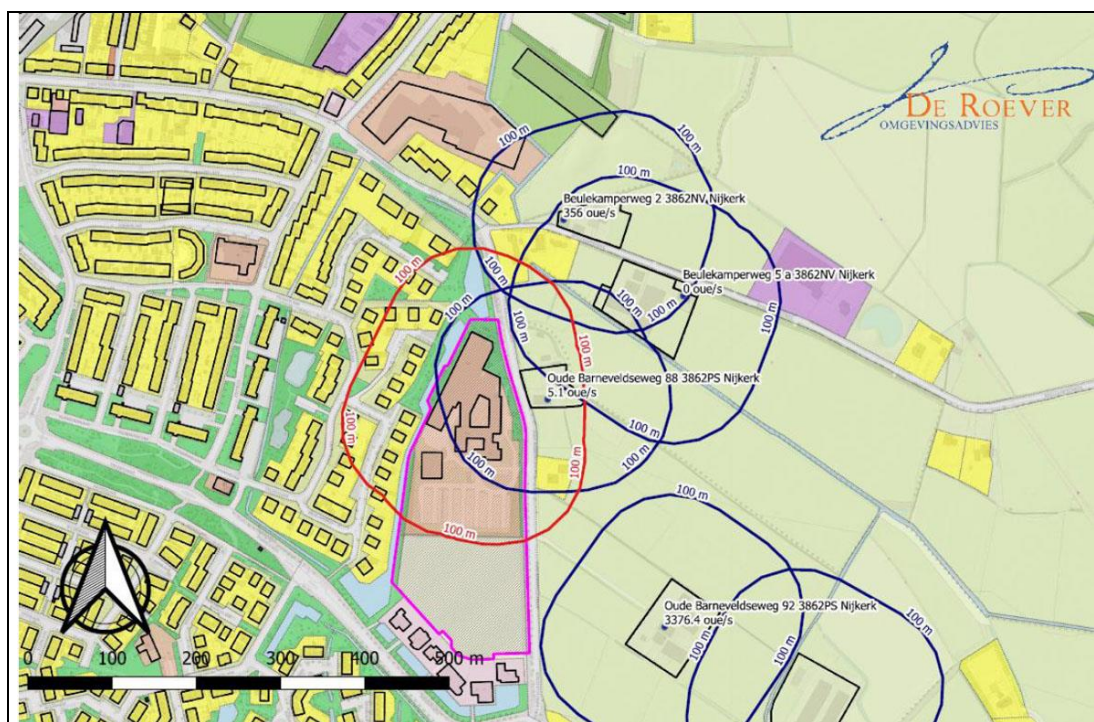
van de agrarische bestemming van het perceel. Uit dit onderzoek blijkt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen veroorzaken voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

⁸ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek geurhinder veehouderijen Oude Barneveldseweg Nijkerk, 20210469.v01, Schijndel, 1 juni 2021

Een gemeente kan een geurverordening vaststellen waarin afwijkende normen worden vastgesteld. Voor de gemeente Nijkerk is op grond van artikel 6 van de Wgv zo'n geurverordening vastgesteld, die deels afwijkende normen kent. Het plangebied ligt niet in een gebied waar de aangepaste normen uit de verordening op van toepassing zijn.

Het onderzoek naar de geursituatie gaat uit van de aanwezige veehouderijen en de bestaande geurgevoelige objecten. Een geurgevoelig object is in de Wgv gedefinieerd als: 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. Alleen een gebouw kan een geurgevoelig object zijn. Duidelijk is dat een woning een geurgevoelig object is, mits deze een positieve planologische bestemming heeft en feitelijk geschikt is en gebruikt wordt om in te wonen. Gelet op de definitie wordt ervan uitgegaan dat gebouwen, waarin zich gedurende langere tijd, vrijwel dagelijks (meerdere) mensen verblijven (in dit geval werken) aangemerkt worden als geurgevoelig object. De bestaande bebouwing van in het plangebied is bestemd en geschikt voor menselijk bedrijf en gezien de functies is het gebruik permanent of daarmee vergelijkbaar.

Afbeelding 17: Geurcontouren.



Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied uitsluitend (blauwe lijnen in afbeelding 16) binnen de afstandscontour van 100 meter van de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88 ligt. Op dit agrarisch bedrijf zijn uitsluitend dieren met een vaste afstand aanwezig. Ten aanzien van deze

veehouderij moet worden afgewogen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en of de veehouderij in haar belangen wordt geschaad.

Voor de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88 is in 1992 een melding op grond van het toenmalige Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer ingediend voor een veebezetting bestaande uit 5 paarden, 13 melkkoeien, 2 stuks vrouwelijk jongvee en 15 legkippen. Tijdens een controle in 2015 is een hobbymatige veebezetting geconstateerd, maar worst-case wordt in dit onderzoek uitgegaan van een volwaardige veehouderij. In afbeelding 16 is te zien dat het gehele bouwvlak van de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88 binnen de afstandscontour van 100 meter rondom de bestaande geurgevoelige objecten binnen het plangebied ligt. Dat betekent dat de veehouderij in de huidige situatie geen mogelijkheden meer heeft om:

- meer dieren te houden waarvoor afstandseisen gelden;
- emissiepunten van stallen met dieren waarvoor afstandseisen gelden dicht bij het plangebied te realiseren.

De bestaande bebouwing in het plangebied is een geurgevoelig object. Het slopen van die bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten levert daarom geen extra belemmering op voor de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88. De veehouderij wordt daarom niet in haar belangen geschaad.

Daarnaast moet worden afgewogen of ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstandseisen voor vaste afstand dieren gelden ongeacht het aantal dieren dat gehouden wordt. Voor een dierenverblijf met (bijvoorbeeld) 10 melkkoeien geldt dezelfde afstandseis als voor een dierenverblijf met (bijvoorbeeld) 1.000 melkkoeien. De afstandseis zegt daarom niet veel over het woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Daarom is om een indruk te krijgen van het woon- en leefklimaat een geurberekening gemaakt. De berekende geurbelasting door de veehouderij aan Oude Barneveldseweg 88 ter plaatse van de beoogde geurgevoelige objecten bedraagt op zijn hoogst 1,1 OU_E /m³. Uit afbeelding 15 blijkt dat dit overeenkomt met een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

Voor het agrarisch bedrijf aan de Oude Barneveldseweg 92 geldt dat zowel dieren met vaste afstand als dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld aanwezig zijn. De afstand van dit bedrijf tot het plangebied is groter dan 100 meter. De geurbelasting van de dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, veroorzaakt op het dichtstbij gelegen punt, op de grens van het plangebied bedraagt 0,7 OU_E/m³. Er wordt voldaan aan de norm van 3 OU_E/m³.

De geurbelasting veroorzaakt door de veehouderijen aan de Barneveldseweg 102 en 106 op het dichtstbij gelegen punt, op de grens van het plangebied bedraagt respectievelijk 2,5 en 1,3 OU_E/m³. Beide bedrijven voldoen aan de norm van 3 OU_E /m³.

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en

geiten. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. In het Advies- agrarische zonering en geur van 22 mei 2020 is de achtergrondbelasting door de veehouderijen in omgeving beoordeeld. Uit het advies blijkt dat de achtergrondbelasting geen belemmering vormt voor het plan. De geurbelasting bedraagt 1 tot 3 OU_E /m³ en het woon- en leefklimaat is 'zeer goed'.

Conclusie

Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.3. 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 en weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied aan de Oude Barneveldseweg is er geen spoorlijn of een gezondeerd industrieterrein aanwezig. Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft wegverkeerslawaaï is akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Voor de Oude Barneveldseweg en de Paasbosweg geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. Voor de Beulekamperweg is de maximumsnelheid 60 kilometer per uur. Deze wegen hebben in het stedelijk gebied een geluidszone van 200 meter. Het plangebied aan de Oude Barneveldseweg ligt gedeeltelijk binnen die geluidszone. Derhalve is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In bijzondere gevallen, nader aangegeven in de Wet geluidhinder in artikel 83, is een hogere waarde mogelijk. De maximaal toelaatbare geluidbelasting is voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in een stedelijke situatie 63 dB.

Alle wegen in het plangebied zullen deel uit maken van een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wgh is voor wegen waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt akoestisch onderzoek niet

⁹ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Akoestisch onderzoek herinrichting Oude Barneveldseweg 65 Nijkerk, 2020-024 Versie Jan.21-v3, Ermelo, 21 januari 2021

noodzakelijk. Gelet op de jurisprudentie blijkt echter dat, bij een ruimtelijke procedure, de geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt dient te worden. Er dient namelijk sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening op basis van een 'deugdelijke motivering' bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Deze wegen zijn daarom wel in het akoestisch onderzoek beschouwd. In de Wet geluidhinder zijn echter geen streef- en/of grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen.

De berekende geluidbelasting vanwege de Paasbosweg en de Beulekamperweg voldoet op alle gevels aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. Op de oostgevels van 11 bouwblokken met in totaal 60 woningen op de eerste lijn van de Oude Barneveldseweg is de geluidbelasting berekend op $L_{den}=49-52$ dB of lager, inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder van 5 dB. De bijdrage op de overige gevels voldoet wel aan de voorkeursgrenswaarde.

Maatregelen als vermindering van het verkeer of het plaatsen van afscherming zijn niet reëel voor een bestaande situatie zoals hier. Afscherming is vanuit stedenbouwkundig en landschap-pelijk oogpunt ongewenst. Stil asfalt is niet kosteneffectief en het opschuiven van de rooilijn gaat ten koste van het aantal te realiseren woningen. Gelet op de verkeersfunctie van dit deel van de Oude Barneveldseweg zal de maximumsnelheid niet worden verlaagd naar 30 kilometer per uur.

Alle woningen en appartementen in de indicatieve verkaveling hebben wel één of meer geluid-luwe gevels. De aanvraag past daarmee binnen het gemeentelijke geluidbeleid.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels varieert met de huidige voorgestelde verkaveling en zonder verdere maatregelen van $G_{A,k}=20-24$ dB, om te voldoen aan de nieuwbouweis uit het Bouwbesluit.

Afbeelding 18: Benodigde hogere waarden.

Type	49 dB	50 dB	51 dB	52 dB
Woningen	11	5	2	
Appartementen	24	6		12

Conclusies

Geluidwerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet reëel. Wegverkeerslawaai vormt –indien de benodigde hogere waarden worden verleend- geen belemmering voor realisatie van het plan.

Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Nijkerk hogere waarden ten gevolge van de Oude Barneveldseweg vaststellen en vastleggen in het kadaster. Alle woningen hebben ten minste één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

4.2.4. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhal-

ve is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor zowel het noordelijk¹⁰ (bebouwde deel) als het zuidelijk¹¹ plandeel (weiland).

Noordelijk plandeel

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie aan te merken als onverdacht voor bodemverontreiniging(en). Op basis van de informatie uit het vooronderzoek is het onderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen zoals deze zijn vastgesteld in de NEN 5740:2009, § 5.1.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen dat de boven- en ondergrond plaatselijk de gehalten aan PAK de achtergrondwaarden overschrijden. In de overige geanalyseerde monsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen. Opgemerkt wordt dat er geen analyses op PFAS zijn uitgevoerd, hetgeen mogelijk noodzakelijk is indien de grond wordt afgevoerd van de locatie. Het grondwater in één peilbuis overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde en in het grondwater een andere peilbuis overschrijdt het gehalte aan naftaleen de streefwaarde.

De onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' dient formeel te worden verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

Zuidelijk plandeel

Ook voor het zuidelijk plandeel is op basis van de informatie uit het vooronderzoek het onderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen zoals deze zijn vastgesteld in de NEN 5740:2009, § 5.1.

In twee geanalyseerde mengmonsters van de bovengrond overschrijden de gehalten aan kwik en lood de achtergrondwaarden. In de overige geanalyseerde monsters van zowel de boven- als de ondergrond zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen. In de geanalyseerde grondwatermonsters van 3 peilbuizen overschrijdt het barium gehalte de streefwaarde.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' dient formeel te worden verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, wordt gecon-

¹⁰ Milieu adviesbureau Eco Reest, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Oude Barneveldseweg 65 te Nijkerk, 201400, Almere, 2 november 2020

¹¹ Milieu adviesbureau Eco Reest, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Oude Barneveldseweg te Nijkerk, 192177, Almere, 13 januari 2020

cludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

Conclusie

De resultaten van beide bodemonderzoeken vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein.

4.2.5. Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Transport over water

Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water zijn niet relevant voor de planvorming.

Transport over de weg

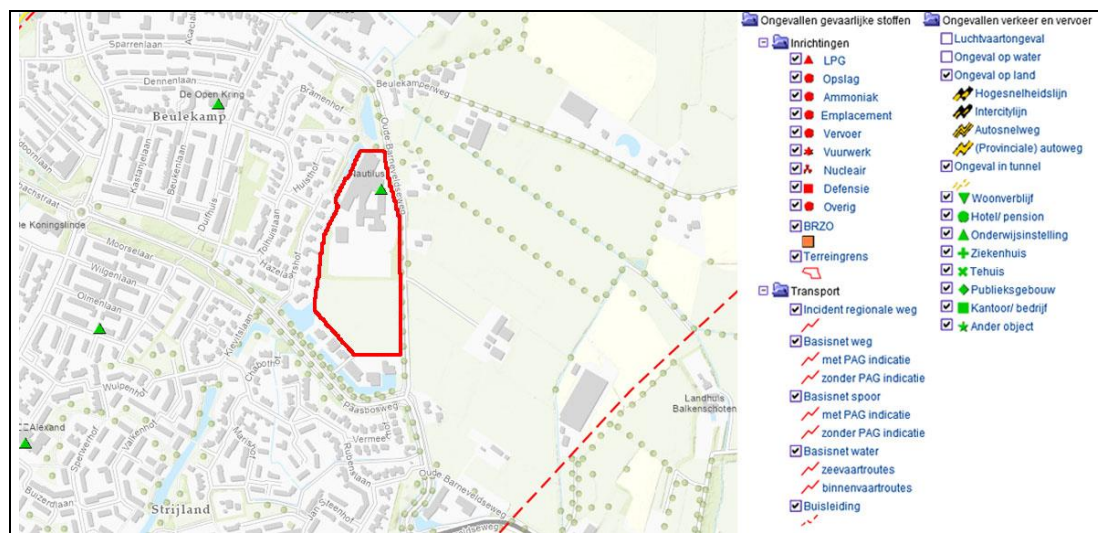
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn niet relevant voor de planvorming.

Transport over spoor

Op 660 meter afstand van het plangebied ligt de spoorlijn Amersfoort-Zwolle waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Gelet op de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico en de rekenkundige hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt voor de planvorming.

Via Basisnet Spoor zijn de mogelijke risico's voor het plangebied al verrekend. Doordat de afstand minimaal 400 meter bedraagt, is er geen sprake van enige significante invloed qua Externe Veiligheid van het spoor op de planontwikkeling.

Afbeelding 19: Fragment risicokaart.



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van de aan de Oude Barneveldseweg.

4.2.6. Luchtkwaliteit

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

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 165 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Voor het bepalen van de fijnstof concentratie in het plangebied als gevolg van agrarische bedrijven in de omgeving is het pluimveebedrijf aan de Barneveldseweg 102 relevant. De bijdrage van het bedrijf aan de totale hoeveelheid fijn stof, is berekend met het verspreidingsmodel ISL3a, op 3 punten van de grens van het plangebied en bedraagt respectievelijk 17,6235, 17,9688 en 18,0018 µg/m³. Uit deze berekening blijkt dat aan de luchtkwaliteitseisen voor fijn stof wordt voldaan.

4.3. Ecologie

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

In verband met de ontwikkeling van het plangebied is een Quicksan Ecologie¹² uitgevoerd.

¹² Bureau Natuurlijk, QuickScan Oude Barneveldseweg Nijkerk, Nunspeet, 25 maart 2020

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor.

Het leefgebied van beschermde vleermuizen (artikel 3.5 Habitatrichtlijn bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. Tijdens het veldbezoek kon niet worden uitgesloten worden dat het plangebied een van deze functies vervult. De bebouwing is onderworpen aan een visuele inspectie. Bij deze ronde tijdens het veldbezoek zijn er holten en spleten waargenomen die mogelijkheden verschaffen voor vleermuizen om in het gebouw te komen. Dit zijn vooral de open stootvoegen als toegang tot de spouwmuren die in potentie een verblijfplaats zou kunnen zijn. In de aanwezige bomen op de planlocatie zijn geen holten of spleten waargenomen.

Om vast te stellen of de vleermuis daadwerkelijk gebruik maakt van het plangebied en dat het plangebied een van de eerdergenoemde functies vervult, is een nader onderzoek¹³ voor alle functies voor gebouw bewonende vleermuizen uitgevoerd. In dat kader zijn vijf veldbezoeken gebracht. Daarbij zijn geen gebouwverlatende vleermuissoorten waargenomen. Tijdens de zomerronde zijn waarnemingen gedaan van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Deze soorten waren vrij vroeg na zonsondergang aanwezig, wat kan duiden dat hun verblijfplaats in de wijk zal zijn. Er zijn geen gebouwverlaters of bouncende vleermuizen waargenomen. Enkele waarnemingen van gewone dwergvleermuizen zijn gedaan die kortdurig voedsel kwamen halen aan de achterzijde van het perceel bij de watergang en de lantaarnpaal. Op basis van de afwezigheid van gebouw verlatende vleermuizen rondom de projectlocatie kan gesteld worden dat het gebouw geen verblijfplaats huisvest voor de vleermuizen. Tevens zijn er geen visuele waarnemingen gedaan van gebouw verlatende vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied heeft geen essentiële lijnelementen die verloren gaan. Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de wet natuurbescherming, ten aanzien van de vleermuis, niet wordt overtreden bij de geplande ingreep.

Door de planontwikkeling worden mogelijk enkele soorten verstoord, die onder de Wnb geen bijzondere beschermingsstatus hebben. Door de planontwikkeling zal voor deze soorten de Wnb niet worden overtreden.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te

¹³ Bureau Natuurlijk, Nader onderzoek vleermuis Oude Barneveldseweg Nijkerk, Nunspeet, 9 december 2020

ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Gebiedsbescherming

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

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

Het NNN bestaat uit:

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

Het dichtstbij gelegen gebied dat valt onder de werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is Arkemheen. Gezien de aard van de geplande werkzaamheden op de projectlocatie en de (effect)afstanden en tot de Natura2000 gebieden wordt geen verstoring of negatieve effecten verwacht op het vlak van vernietiging, verstoring, verdroging, verzoeting of verzilting van aangewezen habitattypen.

De afstand tot het Natura2000, Gelders Natuurnetwerk (GNN), Groene Ontwikkelingszone (GO), Nationaal Landschap buiten GNN/GO en waardevol open gebied betreft meer dan 2000 meter. Gezien de afstand tot Natuur Netwerk Nederland is een nee, tenzij-toets niet noodzakelijk.

Stikstof

Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige natuurgebieden zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd met de AERIUS-calculator. Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura2000 gebied is de Veluwe op circa 7,8 kilometer afstand. Het dichtstbijgelegen Natura2000 gebied Arkemheen is niet gevoelig voor stikstof. Uit de berekeningen¹⁴ blijkt dat op basis van de aangevraagde ontwikkeling in de gebruiksfase geen stikstofdepositie wordt veroorzaakt hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State heeft in een uitspraak van 2 november 2022 aangegeven dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Daardoor mag de bouwvrijstelling niet meer gebruikt worden bij bouwprojecten. Er moet nu weer per project worden onderzocht of er mogelijk negatieve gevolgen zijn op de natuur, vanwege de uitstoot van stikstof in de aanlegfase. Derhalve zijn in november 2022 ook voor de sloop- en aanlegfase stikstofdepositieberekeningen¹⁵ uitgevoerd met de AERIUS-calculator. Hieruit blijkt dat ook voor de sloop- en aanlegfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar wordt veroorzaakt. Stikstofemissie vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plangebied aan de Oude Barneveldseweg.

Het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming gebieden voor realisatie van de geplande 165 woningen is daarmee niet nodig.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan en nader onderzoek naar de vleermuis blijkt dat door de planontwikkeling zal voor deze soorten de Wnb niet worden overtreden. Ook vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

In verband met de planontwikkeling is een studie¹⁶ naar de verkeerskundige effecten van de woningbouwontwikkeling in het plangebied uitgevoerd. In die studie is een inschatting gedaan van de huidige en de toekomstige verkeerskundige verkeersintensiteit. Voor het bepalen van de verkeerskundige intensiteit is daarbij uitgegaan van de woningtypologieën uit het woningbouwprogramma. Hieruit blijkt dat etmaalintensiteit op een gemiddelde werkdag met ongeveer 280 motorvoertuigen per etmaal toeneemt. De Oude Barneveldseweg en de toeleidende wegen kunnen deze verkeerstoename zonder problemen verwerken.

¹⁴ Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, Memo stikstofdepositie herinrichting terrein Oude Barneveldseweg 65 Nijkerk, 2020-024 Versie Aug.22-v2, Ermelo, 22 augustus 2022

¹⁵ Ecofect, Stikstofonderzoek Oude Barneveldseweg 65 Nijkerk Toelichting en stikstofberekening Aeries calculator, Project: SO 50278, Nunspeet, 28 november 2022

¹⁶ BVA Verkeersadviezen, Verkeerskundige effecten woningbouw Nautilus locatie Nijkerk, 20034, Zwolle, 3 november 2020

Ook de aansluiting van het plangebied op de Oude Barneveldseweg biedt ruimschoots voldoende afwikkelingskwaliteit om het verkeer vlot af te kunnen wikkelen. Zowel in het ochtend- als in het avondspitsuur zijn geen wachtrijen of vertraging te verwachten. Daarbij is uitgegaan van een worst case benadering met één ontsluiting. Het plangebied wordt echter voor autoverkeer op 3 plekken ontsloten op de Oude Barneveldseweg. Dit leidt tot een nog gunstiger beeld.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid wordt geadviseerd op de aansluitlocaties van het plangebied op de Oude Barneveldseweg een snelheidsremmende maatregel te treffen (plateau).

De intensiteit op de Oude Barneveldseweg bevindt zich rond de 2.500 motorvoertuigen per etmaal een waarde die zeer goed past bij een inrichting als erftoegangsweg. CROW, als kennisinstituut op het gebied van verkeer en vervoer, heeft in het verleden maximale intensiteiten aangegeven als richtwaarde voor erftoegangswegen. Hierbij is gesteld dat de intensiteit op dergelijke wegen niet boven de 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal mag komen, omdat bij hogere waarden de veiligheid en leefbaarheid te zeer onder druk komen te staan. Genoemde waarden verdienen wel enige nuance in de zin van omgevings- en wegkenmerken, maar de Oude Barneveldseweg kan gezien de beschikbare profielbreedte en de afstand tot aan de woningen in de categorie wegen worden geplaatst die zich aan de bovenzijde van de bandbreedte bevinden.

De Oude Barneveldseweg is in de zomer van 2021 ten noorden van de kruising met het Duifhuis en de Luxoolseweg ingericht als fietsstraat met een smalle rijloper en heeft daardoor een ander karakter dan ter hoogte van het plangebied. De weg is daardoor niet geschikt voor doorgaand autoverkeer. Bovendien is het wenselijk om deze verkeersstromen van doorgaand verkeer in noordelijke en westelijke, zuidelijke richting af te wikkelen via de Oude Barneveldseweg-Paasbosweg – N301, die hiervoor geschikt zijn, passend in de lijn van de concept Mobiliteitsvisie ((verwachte vaststelling: najaar 2022). Het bestemmingsverkeer (centrum Nijkerk) kan worden afgewikkeld via de Oude Barneveldseweg richting Paasbosweg en Callenbachstraat, passend in de lijn van de concept Mobiliteitsvisie. De toename van beide verkeersstromen (doorgaand en bestemmingsverkeer) door de nieuwe ontwikkeling geeft geen capaciteitsproblemen op bovengenoemde wegvakken.

In de nieuwe wijk komt deels eenrichtingsverkeer, waarbij men bij het verlaten van de wijk in zuidelijke richting wordt gestuurd. Voor langzaam verkeer zal een zorgvuldig ingepaste ontsluiting richting de Paasbosweg en Oude Barneveldseweg (gedeelte Luxoolseweg en Hoefslag) worden gerealiseerd.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling zal sprake zijn van een lichte toename van de verkeersgeneratie van de locatie Oude Barneveldseweg. Ten aanzien van de wegenstructuur in de directe omgeving van de Oude Barneveldseweg kan worden geconcludeerd dat deze de woningbouwopgave goed kunnen opvangen. Vanuit het plangebied zal sprake zijn van een acceptabele toename van verkeersbewegingen, waarbij door het instellen van eenrichtingsverkeer deze gro-

tendeels in zuidelijke richting via de N301 worden afgewikkeld, passend in de lijn van mobiliteitsvisie.

4.4.2. Parkeren

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis. In de Nota Parkeernormen is in dat kader bepaald dat rekening gehouden mag worden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In het plangebied is daarvan sprake doordat de bewoners van de woningen op een ander moment de hoogste parkeervraag hebben dan het kinderdagverblijf/BSO.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: rest bebouwde kom Nijkerk.

In deze nota parkeernormen wordt daarom uitgegaan van de maximale kencijfers zoals beschreven in publicatie 381 van het CROW, met uitzondering van de hoofdgroep wonen. Voor wonen zijn gelet op positieve ontwikkelingen op het gebied van deelauto's en fietsstimulering niet de maximale kencijfers (-0,3) gehanteerd. Parkeernormen bij woningen zijn inclusief parkeerterruimte voor bezoekers. De parkeerbehoefte voor bezoekers is 0,3 parkeerplaats per woning. Er zal dus altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

Het plangebied aan de Oude Barneveldseweg valt in de categorie 'rest bebouwde kom' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 20 van toepassing. In afbeelding 21 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

Afbeelding 20: Parkeernormering.

Parkeernormen Nijkerk	Stedelijke zone							
	Eenheid	Nijkerk		Dorpen		Buitengebied	Aandeel bezoekers per woning	Aandeel oplaadpunten
Functie		Centrum Nijkerk	Overige gebieden Nijkerk	Hoefelaken	Overige dorpskernen	Buitengebied		
Koop, huis, vrijstaand	woning	1,9	2,0	2,0	2,3	2,5	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	1,8	1,9	1,9	2,2	2,3	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, tussen/hoek	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, > 120 m2	woning	1,7	1,8	1,8	2,1	2,2	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, appartement, 80-120 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, < 80 m2	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, huis, vrije sector	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, huis, sociale huur	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, appartement, > 100 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,8 - 1,7%
Huur, appartement, 50-100 m2	woning	1,1	1,3	1,3	1,5	1,5	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, (studio)appartement, < 50 m2	woning	0,9	1,1	1,1	1,3	1,3	0,3	0,3 - 0,5%
Kamerverhuur, zelfstandig (niet student)	kamer	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,2	0,07 - 0,2%
Kamerverhuur, studenten (niet zelfstandig)	kamer	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,07 - 0,2%
Serviceflat/aanleunwoning	woning	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	0,3	0,07 - 0,2%
Kleine eenpersoonswoning (tiny house)	woning	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3	0,07 - 0,2%

Bovenstaande normen worden aangehouden als het gaat om de aanleg van de parkeerplaatsen in de nieuwe woonwijk. Op basis van de concept verkaveling is een parkeerbalans vervaardigd, waarbij ten aanzien van parkeren een onderverdeling is gemaakt in het noordelijk en het zuidelijk plandeel. In die parkeerbalans is tevens rekening gehouden met de parkeerbehoefte van Prokino (kiss and ride). Uit die parkeerbalans blijkt dat er in beide plandelen voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

De vereiste parkeernormering is ook vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Afbeelding 21: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: parkeernota Nijkerk).

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	1,0
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	2,0
Garage zonder oprit	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,0
Garage met dubbele oprit	3	2,0

Conclusie

Uit de vervaardigde parkeerbalans voor de concept verkaveling blijkt dat er in het plangebied aan de Oude Barneveldseweg voldoende parkeervoorzieningen zullen worden aangelegd. Indien de concept verkaveling nog wordt gewijzigd, zullen bovenstaande parkeernormen worden toegepast bij die stedenbouwkundige uitwerking van het nieuwe woongebied.

4.5. Archeologie en monumenten

4.5.1. Archeologie

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

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

Derhalve is in archeologisch onderzoek¹⁷ uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek werd geconcludeerd dat het plangebied op de overgang ligt van een hoger naar een lager gelegen deel van het dekzandlandschap. Op basis van de ligging in een zogenoemde gradiëntzone moet in het plangebied rekening worden gehouden met archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum. Waarschijnlijk werd het plangebied vanaf het Neolithicum door een stijging van de grondwaterspiegel en de daarmee samenhangende veenvorming ongeschikt voor bewoning. Vanaf de Late Middeleeuwen is het met veen afgedekte dekzandlandschap ontgonnen. In het begin van de 19e eeuw was een deel van het noorden van het plangebied in gebruik als tabaksland, in het midden was een tabaksschuur aanwezig. Mogelijk zijn nog restanten van deze schuur, in de vorm van houten funderingen, aan te treffen. Door het landbouwkundig grondgebruik als tabaksland en door aanleg van de huidige bebouwing in het noorden van het plangebied, kunnen eventuele resten zijn verstoord.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat de ondergrond uit dekzand bestaat (Laagpakket van Wierden, Formatie van Bostel, C-horizont). In een 5-tal boringen, die in het zuidelijk deel van het plangebied dat uit grasland bestaat zijn gezet, is boven de C-horizont een verploegde inspoelingshorizont (B-horizont) aanwezig. De top van de B-horizont ligt tussen 50 en 60 cm –mv (tussen 2,87 en 2,99 m +NAP). In het zuidelijk deel bestaat de bovengrond uit een humeus, vlekkelig bruingrijs zandpakket dat wordt geïnterpreteerd als (een restant van) een plaggendeek (Aap-horizont) of een (sub)recent opgebracht pakket. In het bebouwde en verharde noordelijk deel van het plangebied bestaat de bovengrond eveneens uit een verstoord zandpakket. Er is een boring ter plaatse van de tabaksschuur gezet. In deze boring zijn geen concrete aanwijzingen aanwezig voor de aanwezigheid van de tabaksschuur. Concluderend kan worden gesteld dat in een groot deel van het plangebied de bodem is verstoord tot in de C-horizont, hier worden geen archeologische resten meer verwacht en kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag. Ter plaatse van de boringen met een deels intacte bodem konden nog archeologische resten worden verwacht en kan de verwachting worden bijgesteld naar laag. Ook de verwachting voor resten van de tabaksschuur blijft gehandhaafd.

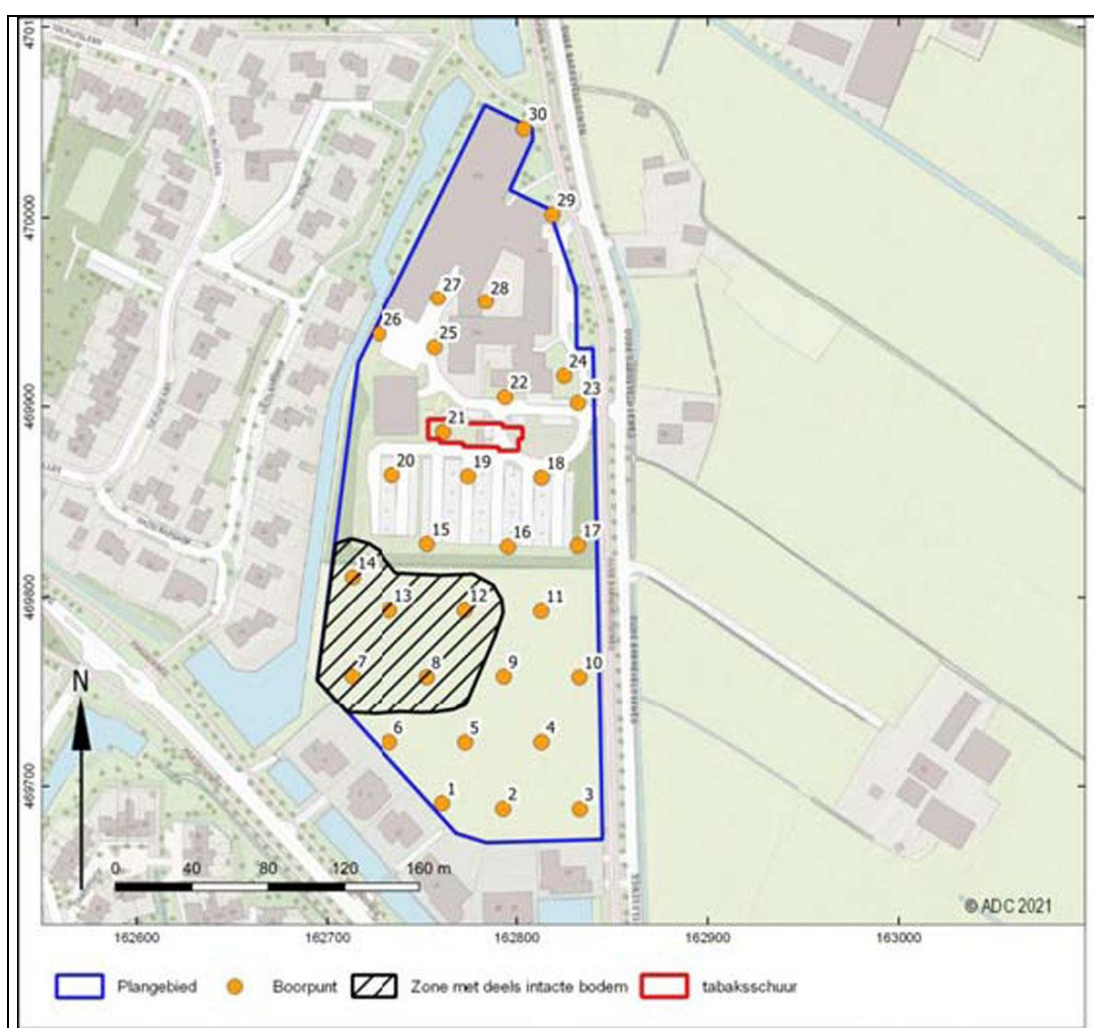
In de zone met gedeeltelijk intacte bodemprofielen is een aanvullend karterend booronderzoek uitgevoerd met als doel een eventuele vuursteenvindplaats op te sporen. Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De archeologische verwachting wordt daarom bijgesteld naar laag.

Geadviseerd wordt om het plangebied uitgezonderd de locatie van de gesloopte tabaksschuur vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹⁷ ADC ArcheoProjecten, Oude Barneveldseweg, Nijkerk, gemeente Nijkerk Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, rapport 5342, Amersfoort, 12 januari 2022

Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Nijkerk.

Afbeelding 22: Advieskaart archeologie.



Voor de locatie van de gesloopte tabaksschuur wordt geadviseerd om bij grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 40 cm –mv aanvullend onderzoek uit te voeren. Dit dient te bestaan uit proefsleuvenonderzoek met een eventuele doorstart naar een opgraving. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeolo-

gische resten alsmede het registreren en documenteren van deze resten. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE).

De regio-archeoloog ondersteunt bovenstaande advisering. Dit betekent het volgende het grootste deel van het plangebied kan worden vrijgegeven voor wat betreft het aspect archeologie. Voor het gebied binnen de rode contour in afbeelding 22 is in overleg met de regio-archeoloog een Programma van Eisen voor een archeologisch veldonderzoek (IVO-proefsleuven) opgesteld door een archeologische instelling. Dit Programma van Eisen is door de Gemeente goedgekeurd en ondertekend. Daarmee kan een aanvang worden gemaakt met het veldwerk.

Deze onderzoeksinspanning moet nog uitgevoerd worden om het gehele plangebied 'archeologievrij' te krijgen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt mits bovenstaande advisering in acht wordt genomen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5.2. Monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

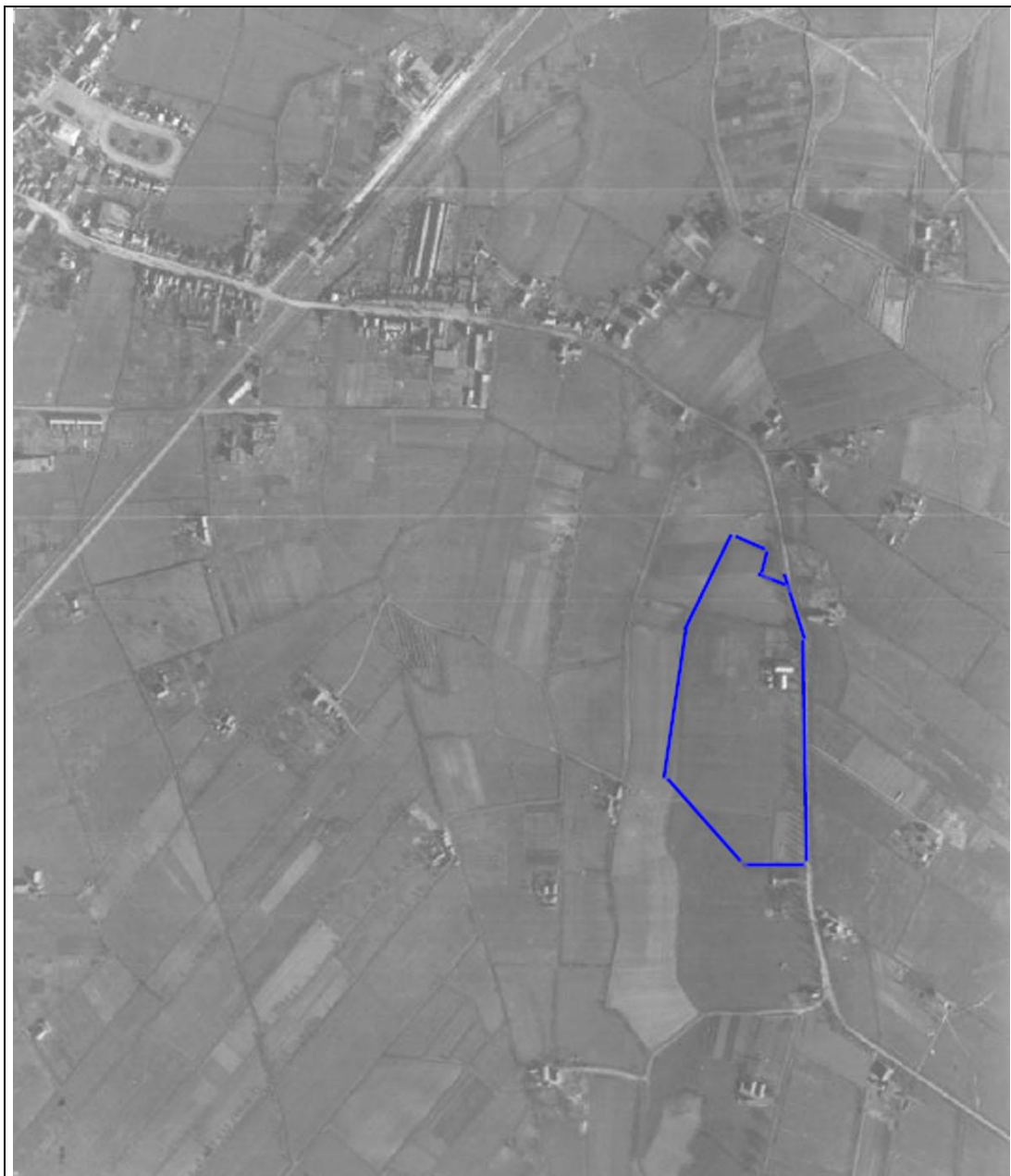
4.6. Niet gesprongen explosieven

Voor de planontwikkeling van aan de Oude Barneveldseweg is het van belang te weten of er risico's zijn met betrekking tot conventionele explosieven. Daartoe zijn door de Omgevingsdienst De Vallei vooronderzoeken die zijn uitgevoerd door het Waterschap, ProRail en de landelijke ruimingskaart geraadpleegd. Hieruit is de niet gebleken dat in het plangebied mogelijk conventionele explosieven aanwezig zijn. Om te kijken of er bombardementen, raketten of granaten binnen het plangebied terechtgekomen zijn is een luchtfoto van 23 maart 1945 beoordeeld. Binnen het plangebied zijn geen kraters zichtbaar. Ook bij het spoor zijn in dit gebied geen kraters zichtbaar. Dit komt overeen met het vooronderzoek van ProRail uit 2012.

Conclusie

De planlocatie valt niet binnen verdacht gebied van conventionele explosieven (CE). Er is geen aanvullend onderzoek naar explosieven uit de Tweede Wereldoorlog nodig.

Afbeelding 23: Luchtfoto 23 maart 1945



4.7. Vormvrije mer-beoordeling

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

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in verschillende lijsten voor verschillende categorieën van activiteiten. Op de C-lijst staan activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. In de D-lijst staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Deze regeling houdt in dat *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de *vormvrije m.e.r.-beoordeling* genoemd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Uit de ecologische QuickScan (zie paragraaf 4.3) blijkt dat hier binnen dit project geen sprake van is.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die uitkomen boven voornoemde drempelwaarden. Met 165 woningen en een oppervlak van circa 5,2 hectare (totale plangebied inclusief bestaande infrastructuur en te handhaven bestemmingen) valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht, maar geldt wel de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

Derhalve is ten behoeve van het Bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 een aanmeldnotitie¹⁸ vervaardigd,

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

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

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De planontwikkeling aan de Oude Barneveldseweg leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

¹⁸ buRO, Aanmeldnotitie m.e.r. Bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022, 0267-39-N02, Amersfoort, 29 november 2022

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

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

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0176-0002) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-39-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het nieuwe woongebied krijgt een flexibele plansystematiek met een rechtstreekse bouwtitel. Dit houdt in dat het bestemmingsplan relatief globaal qua opzet is en ruimte biedt om in de toekomst de woonerven nader uit te werken zonder dat het bestemmingsplan hiertoe reeds voorgaande regels oplegt. Het bestemmingsplan legt de positie en hoofdopzet (zoals hoogten, bouwregels) van de woonvelden wel vast, evenals de hoofdinfrastructuur, waterberging en groenstructuur. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen, zonder dat een aanvullende planologische procedure doorlopen dient te worden.

Voor de te handhaven bebouwing zijn de meer gedetailleerde geldende bestemmingen zoveel mogelijk gehandhaafd.

In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten zes enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Groen" (artikel 3), "Kantoor" (artikel 4), "Maatschappelijk" (artikel 5), "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 6), "Water" (artikel 7), "Woongebied" (artikel 8) en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 9).

De structurerende elementen in het openbaar gebied van het nieuwe woongebied worden van groot belang geacht voor de kwaliteit van het woongebied aan de Oude Barneveldseweg en zijn derhalve verankerd in het bestemmingsplan met de bestemmingen "Groen", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Water". De bestemming "Groen" heeft betrekking op de groene omlijsting en het landschapskader van het plangebied. De waterpartij aan de zijde van de Hazelaarshof heeft de bestemming "Water". Binnen die bestemming "Water" zijn overigens ook groenvoorzieningen toegestaan. De wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

De gronden die worden toegevoegd aan het kantoor aan de Oude Barneveldseweg 85 en Paasbosweg 10-12 hebben de bestemming "Kantoor". Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Hiervan zijn bijbehorende bouwwerken bij een aanwezige bedrijfswoning uitgezonderd. Per bouwperceel is de oppervlakte hiervan, inclusief de bovenstaande uitbreiding van het bouwperceel, gemaximeerd op in totaal 70 m².

Het kinderdagverblijf / de BSO heeft de bestemming "Maatschappelijk". Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven waarin gebouwen mogen worden gebouwd. Het bestaande pand zal een facelift krijgen. Door middel van een aanduiding wordt aan de voorzijde een pergola mogelijk gemaakt.

De overige gronden hebben de bestemming "Woongebied". Behalve de uitgeefbare gronden voor woningbouw zijn binnen deze bestemming ook openbare functies toegestaan. Het totaal aantal woningen in het plangebied is gemaximeerd op 165. Gelet op de verschillende eigenaren in het plangebied zijn twee clusters aangegeven. In het noordelijk plandeel zijn drie bestemmingsvlakken, die samen één cluster vormen, waar in totaal maximaal 49 woningen mogen

worden gebouwd. De overige bestemmingsvlakken behoren tot het andere cluster; hierin mogen maximaal 116 woningen worden gebouwd. Per cluster dient minimaal 35% van het aantal gerealiseerde woningen uit sociale huur- en/of sociale koopwoningen te bestaan.

In de bestemmingsvlakken "Woongebied" zijn maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. In vier bestemmingsvlakken centraal in het plangebied worden woningen in principe afgedekt met een kap. Door middel van een aanduiding op de verbeelding zijn echter per bestemmingsvlak één of twee woningen met een plat dak toegestaan. Verder kan door middel van een afwijkingsbevoegdheid een hogere goothoogte worden toegestaan ten behoeve van stedenbouwkundige accenten.

De dakkapellenregeling is gebaseerd op de regeling die ook in andere recente bestemmingsplannen wordt toegepast. Deze regeling gaat ervan uit dat de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 meter boven de goot mag bevinden. In het beeldkwaliteit plan zijn ook woningen met een ruime overstek mogelijk. Om te voorkomen dat een dakkapel op vloerhoogte begint, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die een grotere hoogte tot onderkant van de dakkapel toestaat.

In het appartementengebouw aan de oostzijde van het kinderdagverblijf is door middel van een aanduiding een tandartsenpraktijk en een gemeenschappelijke woonkamer voor de toekomstige bewoners van het plangebied op de begane grond mogelijk. Aan de westzijde van dit perceel is door middel van de aanduiding 'wonen uitgesloten' bepaald dat deze gronden niet voor bewoning mogen worden gebruikt met het oog op (geluid)hinder van dat kinderdagverblijf. Deze gronden mogen wel als tuin of voor de bouw van bijvoorbeeld bergingen worden gebruikt. Het ontwerp voor dit gebouw heeft ruime balkons. In de planregels is bepaald dat deze balkons 2 meter buiten de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd.

In het algemeen gaat het daarbij om grondgebonden woningen. Door middel van een aanduiding is aangegeven waar gestapelde woningen zijn toegestaan.

De vrijstaande woningen aan de groen-blaue zone worden voor een deel per twee woningen ontsloten door een doodlopend pad. In het kleinschalige woonmilieu dat hierdoor ontstaat, kan het uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk zijn de bijbehorende bouwwerken te combineren met de bijbehorende bouwwerken van de ten oosten daarvan geprojecteerde woningen. In dat geval moet het mogelijk zijn om die bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn te bouwen. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om die bijbehorende bouwwerken op de beoogde locatie te realiseren.

Gelet op het globale karakter van het bestemmingsplan, is een aantal regels opgenomen om te voorkomen dat de toekomstige bewoners ongebreideld van deze flexibiliteit gebruik kunnen maken. Hiermee wordt voorkomen dat de nauwkeurig vooraf opgestelde beeldkwaliteit teniet zou worden gedaan, door te ruime bebouwingsmogelijkheden. Dit zou immers behoorlijk nade-

lig kunnen zijn voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk en het woon- en leefgenot van de bewoners. Zo is bijvoorbeeld om te voorkomen dat toekomstige bewoners in de beheerfase ongewenste ontwikkelingen zouden kunnen uitvoeren, het begrip 'oorspronkelijk hoofdgebouw' geïntroduceerd. Dit wordt gedefinieerd als: "Het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende omgevingsvergunning of een ander oud-tijds verworven recht". Voor het oorspronkelijk hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast is de maximale bouwdiepte en het maximum oppervlak voor de verschillende woningtypologieën vastgelegd, zodat woningen in de toekomst niet ongelimiteerd kunnen worden vergroot. Voor appartementen is die bouwdiepte gemaximeerd op 15 meter. Deze bouwdiepte geldt per woning en niet voor een appartementengebouw als geheel.

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

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is -net als in alle andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk- daarom in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn. Voor het grootste deel van het plangebied kan het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.5.1) worden gebruikt om aan te tonen dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is en levert de dubbelbestemming geen belemmeringen op voor de vergunningverlening. Alleen voor de locatie van de voormalige tabaksschuur zal uit nader onderzoek moeten blijken of er sprake is van archeologische waarden.

Algemene regels

In artikel 10 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 11 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn op grond van dit artikel alleen functies toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de maatvoering, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enzovoort. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 13) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is opgenomen in artikel 14.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 16).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en bijdragen zal verhalen op de initiatiefnemers. In het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Oude Barneveldseweg sluiten de grondeigenaren en de gemeente Nijkerk een anterieure overeenkomst af. Op basis van deze overeenstemming is het kostenverhaal verzekerd en de financiële uitvoering van het plan geborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden en bedrijven in en rondom het plangebied zijn op de hoogte van een mogelijke ontwikkeling op deze locatie. Door middel van diverse één op één gesprekken zijn en worden de belangen en wensen van de omwonenden gehoord, geïnventariseerd en in kaart gebracht door initiatiefnemers. Bij de ontwikkeling van de locatie is deze input waar mogelijk meegenomen. Op detailniveau worden er nog vervolgesprekken gevoerd met individuele belanghebbenden.

Bij de herontwikkeling is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Dit is onder meer gebeurd door een groen-blauwe bufferzone tussen het plangebied en de bestaande bebouwing aan de westzijde (de Hazelaarshof) te creëren. De bufferzone is aangesloten op bestaande waterpartijen en vijvers en vormt daardoor tevens een versterking van de bestaande structuren. De wijze waarop de groen-blauwe buffer uiteindelijk vormgegeven gaat worden dient nog nader uitgewerkt te worden. Dit gebeurt in nauw overleg met de omwonenden aan de grens van het plangebied. In de voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan hebben omwonenden en belanghebbenden al diverse gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers van het woningbouwplan.

Ook in bredere zin hebben er diverse individuele gesprekken (deels digitaal) met omwonenden, alle ondernemers in en aangrenzend aan het plangebied en andere belanghebbenden. Met de input van de omwonenden en bedrijven zijn er diverse aanpassingen doorgevoerd in het plan. In het kader van de participatie is er een (digitale) inloopbijeenkomst georganiseerd en hebben er wederom één op één gesprekken plaatsgevonden. Mede op basis van input vanuit de omgeving is het stedenbouwkundig plan, het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt. Wanneer deze stukken ter inzage worden gelegd zal een tweede (nu fysieke) inloopbijeenkomst worden georganiseerd (verwachting is derde kwartaal 2022).

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

behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Met het Waterschap Vallei en Veluwe is overleg gevoerd bij het voorbereiden van de plannen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Oude Barneveldseweg. Er heeft met het waterschap al afstemming plaatsgevonden over de 'groen-blauwe buffer', tevens is er de nodige afstemming geweest over de waterhuishouding in het plan zelf.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Gelet op het aantal woningen is het (voor)ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 wel aan de Provincie Gelderland toegezonden. In haar reactie van 10 februari 2022 heeft de provincie gevraagd om een verwijzing naar het Regionaal Actieprogramma wonen regio Foodvalley 2021-2024 en de Woondeal regio Amersfoort. Deze aanvullingen zijn verwerkt in paragraaf 2.2.1 van deze toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022 is vanaf 8 september 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/> en op de landelijke website <http://officiëlebekendmakingen.nl>. Tijdens die periode zijn 2 ontvankelijke zienswijzen ingediend. Deze zijn in de Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022¹⁹ samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn twee mogelijkheden uit de planregels geschrapt om het aantal woningen te verruimen tot meer dan 165.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

¹⁹ Gemeente Nijkerk, Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022, Nijkerk 13 december 2022

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Kantoor	13
Artikel 5	Maatschappelijk	15
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 7	Water	18
Artikel 8	Woongebied	19
Artikel 9	Waarde - Archeologie	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 14	Algemene procedureregels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 15	Overgangsrecht	32
Artikel 16	Slotregel	33

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
------------------	---------------------------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022** met identificatienummer **NL.IMRO.0267.BP0176-0002** van de gemeente **Nijkerk**;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

een in de regels dan wel op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, verzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 dak

iedere bovenbeeïndiging van een gebouw;

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten.

1.20 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.21 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.23 grondgebonden woning

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.24 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.25 horeca

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot een horecabedrijf worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend;

1.26 internetdetailhandel

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet;

1.27 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.28 kinderopvang

het tegen vergoeding aanbieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders, daaronder begrepen dagopvang, buitenschoolse opvang, tussenschoolse opvang;

1.29 maatschappelijke voorziening

educatieve, sociale, medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, al dan niet gecombineerd met voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, die passen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met uitzondering van:

- a. woonzorgvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren;
- c. voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.30 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.31 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.32 niet-woonactiviteiten aan huis

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;

1.33 onderbouw

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.34 oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende omgevingsvergunning of een ander oudtijds verworven recht;

1.35 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.36 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of de hoogte van het terrein ter plaatse van de meest nabij gelegen locatie waar het water grenst aan het vaste land;

1.37 plankaart/verbeelding

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.0267.BP0176-0002;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022;

1.38 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.39 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 speelvoorziening

voorziening gericht op het bieden van vrij en openbaar toegankelijke sport- en spelmogelijkheden voor met name kinderen en/of jeugd;

1.41 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.42 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel en de naar de weg gekeerde zijgevels van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.43 waterhuishoudkundige voorziening

voorzieningen ter regulering en ondersteuning van de waterhuishouding, daaronder mede begrepen al dan niet ondergrondse bergbezinkbassins;

1.44 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.45 woonzorgvoorziening

een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uren zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning;

1.46 wonen

huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen;

1.47 woning/wooneenheid

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.48 zelfstandige woonruimte

een woonruimte met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld wordt.

1.49 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. *De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- b. *De bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. *De breedte van een gebouw:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- d. *De dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- e. *De goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- f. *De inhoud van een bouwwerk:*
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- g. *De oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en andere uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. fiets- en wandelpaden en verhardingen;
- d. water;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen,
met daaraan ondergeschikt:
 - g. recreatief medegebruik in de vorm van dagrecreatie;
 - h. straatmeubilair;
 - i. educatie;
 - j. voorzieningen ten behoeve van beeldende kunst;
 - k. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
 - l. gebouwen;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - n. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Nutsvoorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

3.4 Nadere eisen

3.4.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3.4.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Kantoor**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- met daarbij behorende:
- b. bijbehorende bouwwerken bij (bestaande) bedrijfswoningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Kantoor**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied en met dien verstande dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op hetzelfde bouwperceel hierop in mindering wordt gebracht;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvang, met daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. niet meer dan 2 bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - 3. de totale oppervlakte niet meer dan 100 m² mag bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde sub a ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - pergola**' een pergola mag worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;

5.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
met daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,5 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen, waterwegen en/of vijvers;
- d. groenvoorzieningen,
met daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. kruisingen met wegen, waaronder bruggen;
- g. dammen;
- h. duikers.

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Water**' aangewezen gronden, mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Woongebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. medische voorzieningen ter plaatse van de aanduiding '**maatschappelijk**' met daarbij behorende:
- c. erven en erfontsluitingswegen;
- d. fiets- en wandelpaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals waterpartijen, waterbergingsvoorzieningen, oevers en taluds.

8.2 Bouwregels

Op de voor '**Woongebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Algemeen

In op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen mag niet meer dan 165 bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - cluster 1**' en '**specifieke vorm van wonen - cluster 2**' niet meer bedraagt dan respectievelijk 49 en 116 woningen;
 - 2. minimaal 35% van het aantal gerealiseerde woningen per cluster als bepaald onder 1, uit sociale huur- en/of sociale koopwoningen bestaat;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- c. vóór de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- d. de bouwdiepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 12 meter voor (twee)aaneengebouwde woningen;
 - 2. 15 meter voor vrijstaande en gestapelde woningen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 100 m² voor aaneengebouwde en gestapelde woningen;
 - 2. 120 m² voor twee-aaneengebouwde woningen;
 - 3. 150 m² voor vrijstaande woningen;

- f. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven met dien verstande dat:
 - 1. de goot-/bouwhoogte van dakkapellen buiten beschouwing blijft, mits de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 meter boven de goot bevindt en mits de dakkapel in het voordakvlak of in een naar een openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak niet breder is dan 1/2 van het dakvlak;
 - 2. grondgebonden woningen maximaal 2 bouwlagen met een kap mogen hebben;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- h. indien woningen zijn voorzien van een kap, dan mag de dakhelling niet meer dan 60° bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde sub f en h mag ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. '**specifieke bouwaanduiding - plat dak 1**' per bestemmingsvlak één platafgedekte woning worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - 2. '**specifieke bouwaanduiding - plat dak 2**' per bestemmingsvlak twee platafgedekte woningen worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- j. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter bij een vrijstaande woning en bij één zijde van een twee-aaneengebouwde woning en bij de hoekwoning van aaneengebouwde woningen;
- k. kelders zijn alleen toegestaan onder het hoofdgebouw;
- l. in afwijking van het bepaalde in **Artikel 2**, lid 2.2 mag de bestemmingsgrens van de bestemming '**Woongebied**' ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding balkons**' ten behoeve van balkons met 2 meter worden overschreden.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag per hoofdgebouw 70 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van het achtererfgebied;
- d. de goothoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 meter;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van minder dan 2 meter van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 2 meter van de zijdelingse perceelgrens mag niet meer dan 5 meter bedragen.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

8.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in lid **14.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Verruiming bebouwingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid **8.2.2**, sub d, waarbij de diepte van een hoofdgebouw met maximaal 3 meter mag worden vergroot;
- b. lid **8.2.2**, sub e waarbij de oppervlakte met 20% mag worden vergroot;
- c. lid **8.2.2**, sub f waarbij de goothoogte met 20% mag worden vergroot ten behoeve van een stedenbouwkundig accent;
- d. lid **8.2.2**, sub f, sub 1 waarbij de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 meter boven de goot bevindt, met dien verstande dat die onderkant niet hoger mag liggen dan 1 meter boven de snijlijn van het dakvlak en het daaronder gesitueerde gevelvlak;
- e. lid **8.2.3**, sub a, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- f. lid **8.2.3**, sub b, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op minder dan 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

8.4.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid **8.4.1** wordt uitsluitend verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Medische voorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding '**maatschappelijk**' mag maximaal 50% van de begane grond van het hoofdgebouw worden gebruikt ten behoeve van:

- a. medische voorzieningen;
- b. een gemeenschappelijke woonkamer.

8.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of te laten gebruiken van gebouwen voor bewoning ter plaatse van de aanduiding '**wonen uitgesloten**';
- b. de bewoning van bijbehorende bouwwerken, die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.5.2 ten behoeve van het gebruik voor niet-woonactiviteiten aan huis met dien verstande dat:

- a. het moet gaan om een niet-woonactiviteit die valt onder categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten milieucategorie 1, dan wel een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit (daaronder begrepen de beroepen die blijkens vaste jurisprudentie binnen de woonbestemming uitgeoefend mogen worden);
- b. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken en van het erf mag gebruikt worden voor niet-woonactiviteiten aan huis met een maximum van 60 m²;
- c. alleen de bewoners van het betreffende adres mag/mogen de niet-woonactiviteiten ontplooien;
- d. detailhandel (anders dan internetdetailhandel), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
- e. een seksinrichting is niet toegestaan;
- f. er mogen ten behoeve van de niet-woonactiviteit aan huis niet meer dan vier klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
- g. de niet-woonactiviteiten mogen niet leiden tot afbreuk van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
- h. de niet-woonactiviteiten mogen geen belemmering opleveren voor (de doorstroming van) het verkeer op de openbare weg;
- i. het parkeren ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis dient op eigen terrein te worden geregeld. Indien dit niet mogelijk is zal uit een gemeentelijke parkeerdrukmeting moeten blijken dat voor parkeren buiten het eigen terrein voldoende ruimte is;
- j. er worden geen activiteiten uitgevoerd die meldingsplichtig zijn ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of bedrijfsmatige activiteiten waarop de Wet op de Kansspelen van toepassing is;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats en er vinden eveneens geen niet-woonactiviteiten plaats in de openbare ruimte, met uitzondering van in- en uitladen.

8.6.2 Afwegingskader

Een in lid **8.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van:

- a. behoudenswaardige archeologische waarden in historische kernen;
- b. behoudenswaardige archeologische waarden in historische boerderijterpen (pollen).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en of;
 - 2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - 'specifieke vorm van waarde - 2': 250 m² en 0,4 meter;
 - 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 meter;
 - 3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

9.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid **9.2.1** met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels en de volgende bepalingen:

- a. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is beneden het archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen, een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens de gemeente;
- b. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;

3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

Ter plaatse van de in lid **9.1** genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage. Op basis van het advies van een archeologisch deskundige kan van de vermelde diepte worden afgeweken op basis van de vastgestelde archeologische waarden beleidskaart;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van houtopstanden;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.3.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid **9.3.1** geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek en/of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

9.3.3 Uitzonderingen op verbod

Het in lid **9.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de werken, voor zover deze plaatsvinden ter plaatse van onderstaande aanduidingen, een oppervlakte beslaan die niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 1. 'specifieke vorm van waarde - 2': 250 m² en 0,4 meter;
 2. 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 meter;
- b. de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings) vergunning;
- c. de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik, van de gronden;
- d. de werken of werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming '**Waarde - Archeologie**' en een daarbij behorende aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid **9.1** genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming '**Waarde - Archeologie**' en een daarbij behorende aanduiding toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. de bewoning van bijbehorende bouwwerken die niet in directe verbinding staan met het hoofdgebouw.

11.2 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

12.1.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden toegestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
 mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

12.1.2 Afwegingskader

Een in lid **12.1.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

13.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of aangeven;
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 meter worden verschoven;
- c. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

13.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder **a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid **15.1** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid **15.1** met maximaal 10%.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid **15.1** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid **15.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid **15.4**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid **15.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Woningbouw Oude Barneveldseweg Nijkerk 2022**.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2	1 G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijver	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren										
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee										
0124	0147	1	- legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1		
0124	0147	2	- opfokkippen en mestkuiken:	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	0147	3	- eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2	1 G	1		
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren										
0125	0149	1	- nertsen en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1	1 G	1		
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1		
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	02	-											
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	03	-											
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerij										
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1		
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
10	08	-											
10	08	-	TURFWINNING										
103	089		Turfwinningbedrijver	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
11	06	-											
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING										
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:										
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200 C	200 R	200	4.1	1 G	2	B	L
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/c	30	0	500 C	200 R	500	5.1	1 G	1	B	
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/c	50	0	700 C Z	200 R	700	5.2	1 G	1	B	
14	08	-											
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.										
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht)										
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200	10	200 D	4.1	2 G	1		
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700 Z	10	700	5.2	2 G	2		
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2	2 G	1	B	
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijver	10	200	500 C	50	500	5.1	3 G	3		
15	10, 11	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterij	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1		
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100 C	30	700	5.2	2 G	2		
151	101	3	- bewerkingsinrichting van damen en vleesafva	300	0	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	1	- drogen	700	100	200 C	30	700	5.2	2 G	2		
152	102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1	2 G	2		
152	102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2	1 G	2		
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50 C	30	300 D	4.2	2 G	2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken										
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelprodukten	300	30	200 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconserverfabrieken										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2	2 G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1	3 G	2	B	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1	3 G	2	B	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1	3 G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3	B	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/t	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/t	200	30	500 C Z	50 R	500	5.1	3 G	2		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1		
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	2		
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieke	50	50	300 C	50 R	300	4.2	3 G	2		
1552	1052	1	- Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	2 G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1	2 G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1	2 G	2		
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	3		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200 C	50	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100 C	30 R	700 D	5.2	3 G	3		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300 C Z	50	700	5.2	3 G	3		
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1	3 G	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2	3 G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1	2 G	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-oven:	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieker	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300 C	100 R	500	5.1	2 G	2	B	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700 C Z	200 R	1000	5.3	3 G	3	B	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk										
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100	50 R	500	5.1	2 G	3		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker brander	300	30	50	30 R	300	4.2	2 G	2		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen										
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200 C	10	500 D	5.1	2 G	1		
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1	2 G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1	2 G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1	2 G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2		
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2	2 G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieker	200	50	50	30	200	4.1	2 G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2	2 G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1	1 G	2		
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2	2 G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2	2 G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieker	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2		
16	12	-											
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1	2 G	1		
17	13	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1		
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2	3 G	2		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieker	100	30	200	10	200	4.1	2 G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bon	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2	2 G	2	B	L
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1	2 G	2	B	L
2010.2	16102	2	- met zoutoplossing	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieker	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hou	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m:	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieker	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1	2 G	2		
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2	3 G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieker	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1	2 G	2		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetter	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000 C Z	100 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6	3 G	3	B	L
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g	300	0	200	50 R	300 D	4.2	2 G	2	B	L
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6	1 G	2	B	
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gasen										
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d luch	10	0	700 C Z	100 R	700	5.2	3 G	3		
2411	2011	2	- overige gasfabrieken, niet explosief	100	0	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		L
2411	2011	3	- overige gasfabrieken, explosief	100	0	500 C	300 R	500	5.1	3 G	3		L
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1	3 G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken										
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500 C	700 R	700 D	5.2	3 G	3	B	L
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken										
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2	2 G	3	B	L
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500 C	700 R	1000 D	5.3	2 G	2	B	L
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1	2 G	2	B	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2	3 G	3	B	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.)										
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	L
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300 C Z	200 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500 C	500 R	500	5.1	3 G	3	B	L
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300 C	500 R	700	5.2	3 G	3	B	L
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken										
242	202	1	- fabricage	300	50	100 C	1000 R	1000	5.3	3 G	3	B	L
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30 C	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2	B	L
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2	1 G	2	B	L
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300 C	500 R	500	5.1	2 G	2	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieker	300	100	200 C	100 R	300	4.2	3 G	2	B	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2	2 G	2		
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieker	30	10	50	1000 V	1000	5.3	1 G	2	B	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2	3 G	2	B	L
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	500	5.1	3 G	2	B	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieker	50	10	100	50 R	100	3.2	3 G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieker	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieker	300	30	300 C	200 R	300	4.2	3 G	3	B	L
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2	2 G	2	B	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwendbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1	2 G	2	B	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1	2 G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2	2 G	2	B	L
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/	30	30	100	30	100	3.2	1 G	1		L
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2	2 G	2		L
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/	300	100	100	30	300	4.2	1 G	1		L
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/	500	200	300 C Z	50 R	500	5.1	2 G	2		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2		L
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieker	30	200	200	30	200	4.1	2 G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1	2 G	2		

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300	Z 50 R	500	5.1	3 G	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1	2 G	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300	Z 50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/t	10	100	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/t	30	200	700	Z 30	700	5.2	3 G	3	B	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300	Z 30	300	4.2	3 G	3		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieker	50	50	100	30	100	3.2	2 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300	Z 10	300	4.2	3 G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	Z 200 R	300	4.2	3 G	2	B	
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/	10	100	300	10	300	4.2	1 G	2		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/	30	200	700	Z 10	700	5.2	2 G	3		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieker	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken										
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2	3 G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200	Z 50	500	5.1	3 G	3	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol)										
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/	100	200	300	C Z 30	300	4.2	2 G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C 50	200	4.1	2 G	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uuu	100	50	200	30	200	4.1	3 G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uuu	200	100	300	Z 50	300	4.2	3 G	2	B	L
27	24	-											
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN										
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:										
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700	200 R	700	5.2	2 G	2	B	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C Z 300 R	1500	6	3 G	3	B	L
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken										
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500	30	500	5.1	2 G	2	B	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000	Z 50 R	1000	5.3	3 G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen										
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2	2 G	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700 Z	50 R	700	5.2	3 G	3	B	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:										
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700 Z	50 R	700	5.2	2 G	3	B	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.										
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500	50 R	500	5.1	2 G	2	B	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000 Z	100 R	1000	5.3	3 G	3	B	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieten / -smelten										
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieten / -smelten										
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2	1 G	2	B	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500 C Z	50 R	500	5.1	2 G	3	B	L
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2	3 G	3	B	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	50 R	500	5.1	3 G	3	B	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketel:	30	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1	1 G	2	B	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m:	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	4.1	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreken van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2 B		
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2 B		
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m²	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2 B		
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1	2 G	2 B		
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500 Z	30	500	5.1	3 G	3 B		
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2 B		
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2 B		
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1 B		
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1	3 G	2 B		
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2	3 G	2 B		
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1	1 G	2 B	L	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieker	200	10	30	50	200	4.1	1 G	2 B	L	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieker	100	10	200	100 R	200 D	4.1	2 G	2	L	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieker	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2 B	L	
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2	2 G	2 B	L	
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6	2 G	3 B	L	
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1 B		
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2 B		
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijver										
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1	3 G	2 B		
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2	3 G	2 B	L	
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1	2 G	2 B		
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieker	30	10	200	30	200	4.1	2 G	2 B		
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2		
35	30	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500 C Z	50	500	5.1	2 G	3	B	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700	100 R	700	5.2	2 G	3	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2	2 G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1	2 G	2	B	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000 Z	100 R	1000	5.3	2 G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielabrieker	30	10	100	30 R	100	3.2	2 G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieker	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
37	38	-											
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING										
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500 Z	30	500	5.1	2 G	3	B	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen										
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2	2 G	2		
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	700	5.2	3 G	3		
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2	2 G	2		
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2	3 G	2	B	
40	35	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe										
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWt	100	700	700 C Z	200	700	5.2	2 G	3	B	L
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500 C Z	100	500	5.1	2 G	3	B	L
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,ii	100	100	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	3		
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6	1 P	3		
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500 C Z	100 R	500	5.1	1 G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe										
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2	1 P	2	B	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500 C Z	50	500	5.1	1 P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2	1 P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500 C	200 R	500	5.1	1 P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0	windmolens:										
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200 C	50	200	4.1	1 P	2		
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300 C	50	300	4.2	1 P	3		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven										
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50 C	1000 R	1000 D	5.3	1 G	2		L
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2	1 P	2		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijver	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5020.4	45204	A	Autoplaaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtinger	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30	200 R	200	4.1	3 P	1	B	
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planter	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoolie	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukter	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijer	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddeler	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikeler	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30	500 V	500	5.1	2 G	1		
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30	1000 V	1000	5.3	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m²	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50	500 R	500 D	5.1	2 G	2	B	L
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2	2 G	2		
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m²	30	300	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m²	50	500	700	Z 10	700	5.2	3 G	3	B	
5152.2 / 3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikater	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkter	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederer	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	2 G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizer	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakker	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winke	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijer	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkter	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpak	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentr:	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.c	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
601	491, 492	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2		
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel	30	30	300 C	300 R	300 D	4.2	3 G	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2	2 G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen										
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500 C	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	3	- erts, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	700	1000 C Z	50	1000	5.3	3 G	3	B	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/l	100	500	500 C Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	50	700	700 C Z	100	700	5.2	3 G	3	B	
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100 C	1000 R	1000	5.3	2 G	3	B	L
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart										
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2	1 G	2	B	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	3	- erts, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m	30	200	300	30	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	4	- erts, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m	50	500	700 Z	50	700	5.2	3 G	3	B	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/l	50	300	200	50 R	300	4.2	2 G	2		
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/l	100	500	300 Z	100 R	500	5.1	3 G	3		
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50	300	4.2	2 G	2	B	
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	500 Z	100	500	5.1	3 G	3	B	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50	700 R	700	5.2	2 G	3	B	L
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
6323	5223	A	Luchthavens	200	50	1500 C	500 R	1500 D	6	3 P	3	B	L

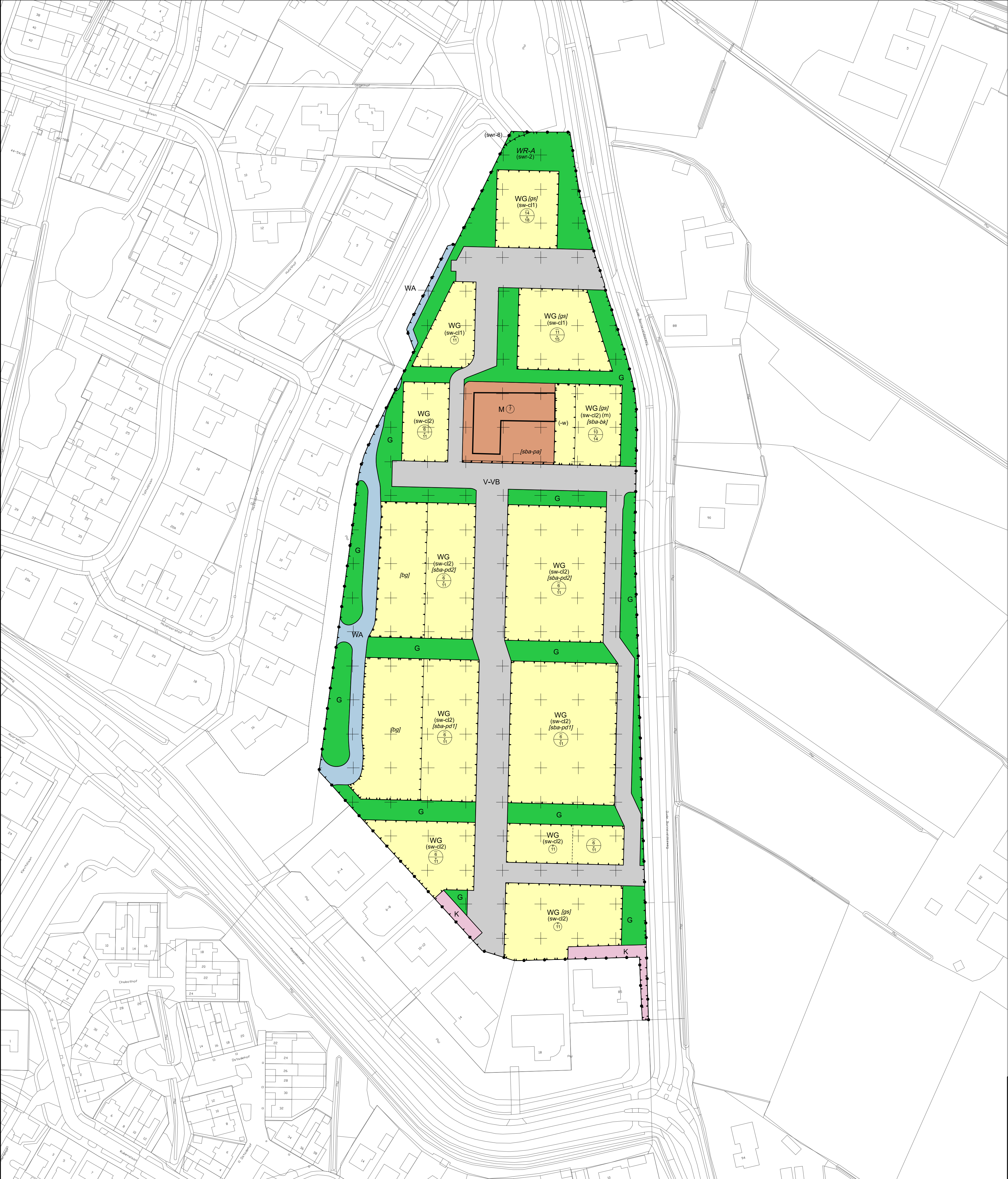
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
6323	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500	50	500	5.1	1 P	2		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expeditieus, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2		
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzer	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuig	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1 B		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswer	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1 B		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1 B		
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukter	50	30	200 C	50 R	200	4.1	3 G	2		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200 C	100	200 D	4.1	3 G	1	B	
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijver	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en giervverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks										
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1	2 G	1		
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2	2 G	1		
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300 C Z	10	500	5.1	3 G	2		
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieker	500	10	100 C	10	500	5.1	3 G	3		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1	B	L
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6	1 G	1		
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2	B	L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2	3 G	3	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afva	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2	3 G	3	B	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	300	4.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100	30	700	5.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1	3 G	2	B	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1	3 G	1	B	L
91	94	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300 D	4.2	3 P	3		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2	3 P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200	10	200	4.1	3 P	1		
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100 C	50 R	100	3.2	2 P	1		
926	931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300 C	50 R	300	4.2	3 P	2		
926	931	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	I	Kunstsibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
926	931	0	Schietinrichtingen:										
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200 C	10	200	4.1	2 P	1		
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1000	5.3	1 P	1		
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiver	0	0	200	300	300	4.2	2 P	1		L
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	1		
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	200	4.1	1 P	1		
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	1		
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	1500	6	2 P	1		
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een ha	10	0	50	10	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500	30	500	5.1	2 P	1	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
926	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebrui	50	50	1000 Z	30	1000	5.3	2 P	1	B	
926	931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebrui	100	50	700	50	700	5.2	3 P	1	B	
926	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebrui	100	100	1500 Z	50	1500	6	3 P	1	B	
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzaler	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9272.4	93299		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtinger	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijver	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituter	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-bader	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Analoge verbeelding



Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

- Groen
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Woongebied
- Waarde - Archeologie

Aanduidingen

- maatschappelijk
- specifieke vorm van waarde - 2
- specifieke vorm van waarde - 8
- specifieke vorm van wonen - cluster 1
- specifieke vorm van wonen - cluster 2
- wonen uitgesloten
- bouwvlak
- bijgebouwen
- gestapeld
- specifieke bouwaanduiding - balkons
- specifieke bouwaanduiding - pergola
- specifieke bouwaanduiding - plat dak 1
- specifieke bouwaanduiding - plat dak 2
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens