

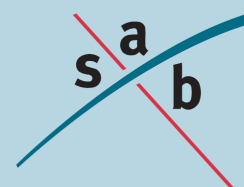
Bestemmingsplan

De Havenaer, Nijkerk

Toelichting

Gemeente Nijkerk

Datum: 31 mei 2012
Projectnummer: 90409
ID: NL.IMRO.0267.BP0026-0002



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Historie en karakteristiek bestaande situatie.	7
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Relevant beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Haalbaarheidsaspecten	19
4.1	Milieuaspecten	19
4.2	Water	30
4.3	Flora en fauna	32
4.4	Archeologie	34
4.5	Economische uitvoerbaarheid	35
5	Wijze van bestemmen	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Dit bestemmingsplan	38
6	Procedure	40

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek
- Asbestonderzoek
- Quick scan geur
- Quick scan externe veiligheid
- Watertoets
- Quick scan Flora en fauna
- Nader onderzoek flora en fauna
- Archeologisch bureau en karterend booronderzoek

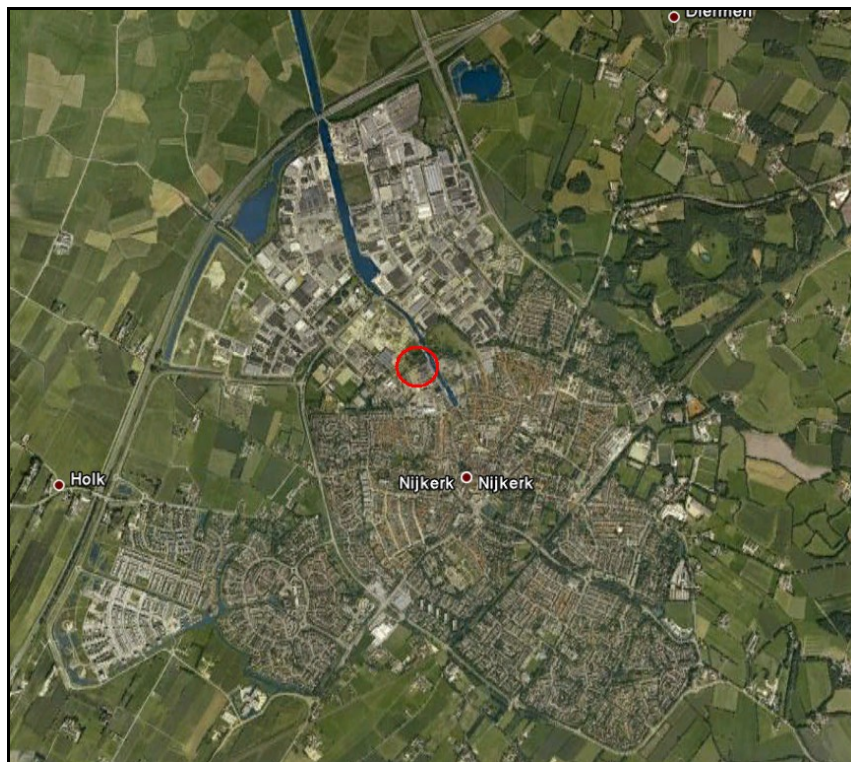
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een van oorsprong industrieel terrein langs de Arkervaart in Nijkerk ligt het winkelcentrum Home en Lifestyle De Havenaer (hierna te noemen 'De Havenaer'). De Havenaer is gevestigd in een aantal oude fabriekspanden. Er bestaan momenteel plannen om de Havenaer verder uit te breiden. Gezien de wens om uit te breiden is het Masterplan 'De Havenaer' opgesteld. Het masterplan vormt grotendeels de basis van dit bestemmingsplan, dat de ontwikkeling en uitbreiding van de Havenaer van een juridisch-planologisch kader voorziet. Dit is noodzakelijk, aangezien de plannen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

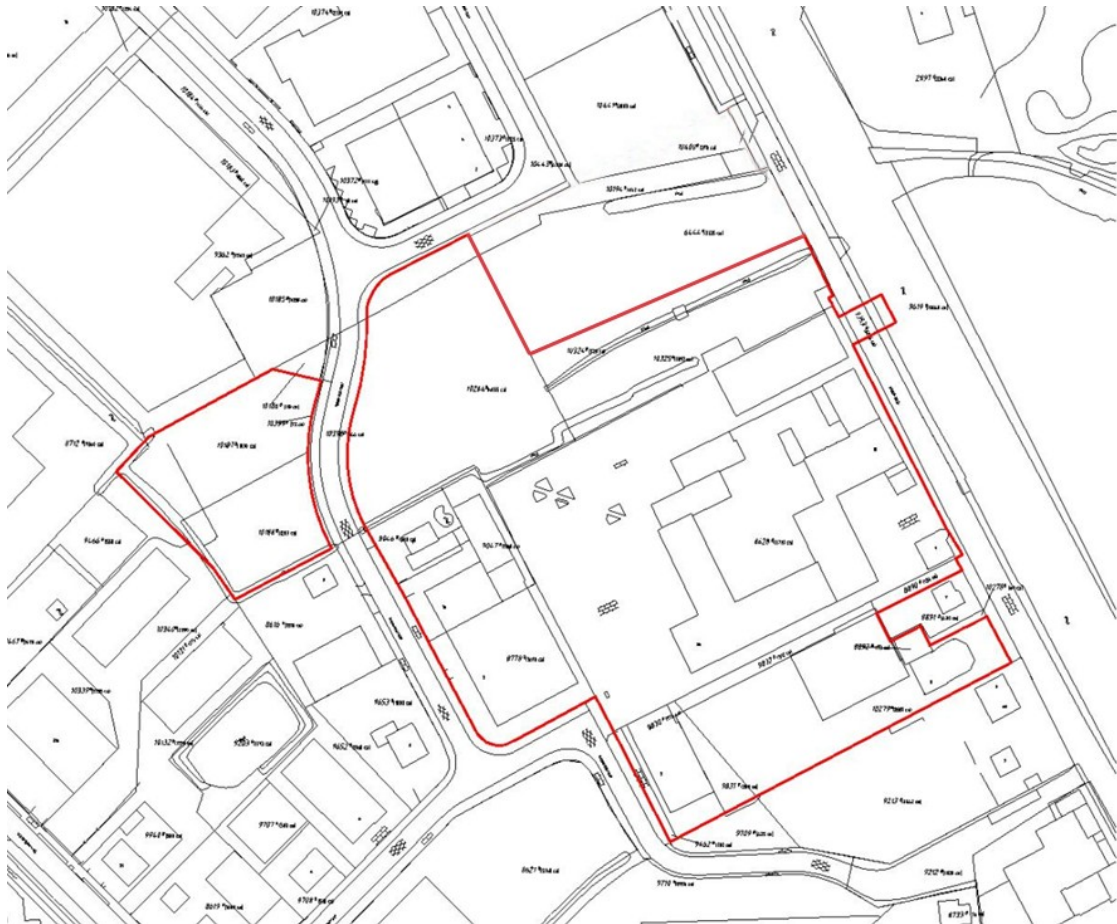
1.2 Ligging plangebied

'De Havenaer' ligt aan de rand van het industrieterrein de Arkervaart, dichtbij de Nijkerkse binnenstad. Het plangebied betreft een historische industriële locatie die door de Arkervaart in verbinding staat met de toenmalige Zuiderzee. In het plangebied zijn diverse industriële opstallen in oude luister hersteld en in gebruik als winkelcentrum. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Arkervaart, in het zuiden en westen door diverse bedrijven en de Ampèrestraat. Ten noorden van het plangebied is een terrein gelegen waarop bebouwing is voorzien. De volgende luchtfoto's tonen het plangebied en de omgeving.

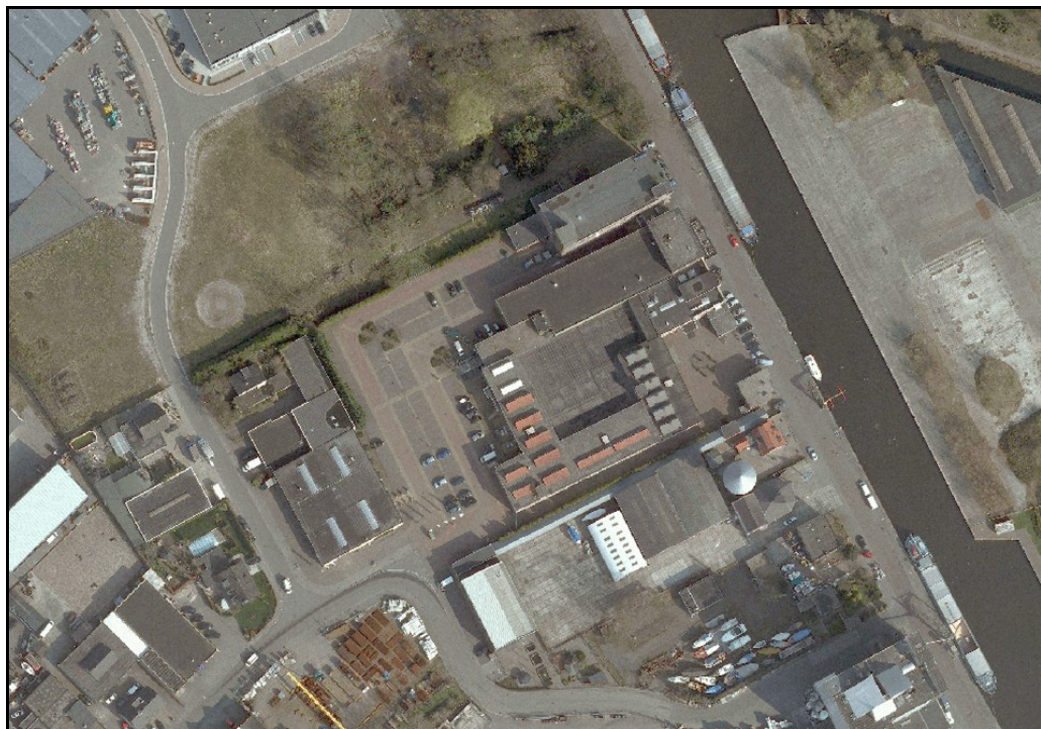


Luchtfoto omgeving

Bron: Google Earth



Plangrenzen



Luchtfoto plangebied

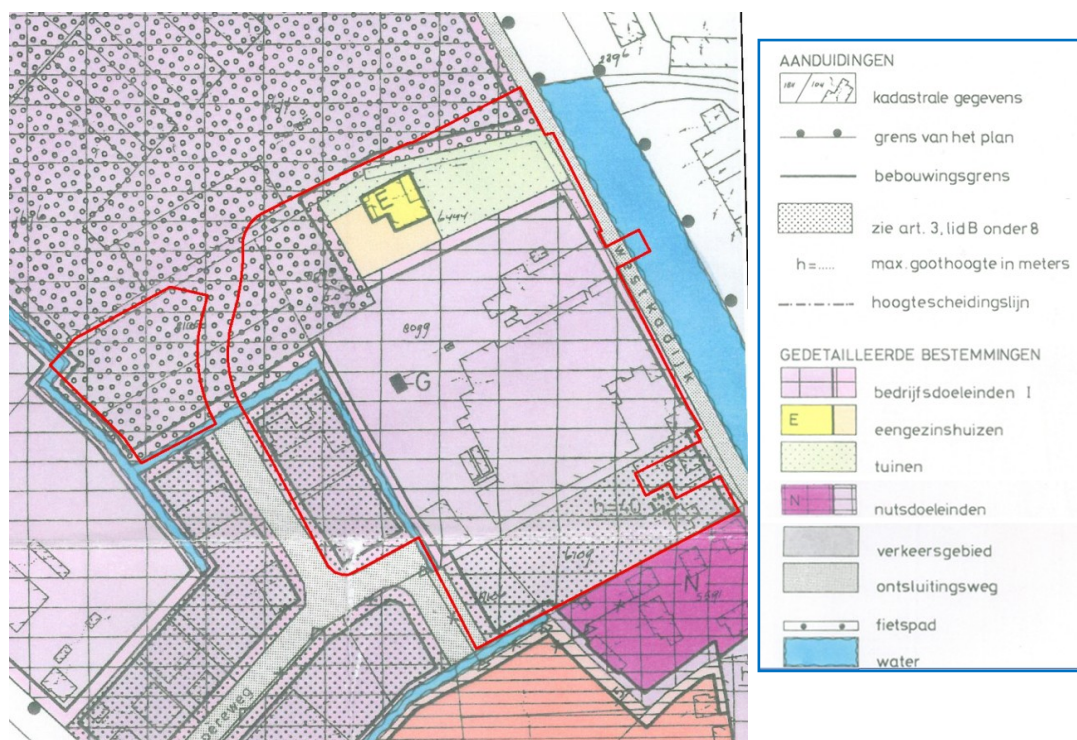
Bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Arkervaart-West, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Nijkerk op 25 maart 1982.
- 11^e herziening van het bestemmingsplan Arkervaart-West, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Nijkerk op 28 september 1995.
- 1^e wijziging bestemmingsplan Arkervaart-West, vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 16 november 2004.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Arker-
vaart-West.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Arkervaart-West

Bron: gemeente Nijkerk

Binnen het bestemmingsplan Arkervaart-West alsmede binnen de herziening en de wijziging van dit bestemmingsplan, is het plangebied met name gelegen binnen een bedrijfsbestemming. De Havenaer is mogelijk gemaakt door een vrijstelling perifere detailhandel. De toekomstige uitbreiding kan niet meer binnen deze vrijstelling worden gerealiseerd. Ook past de beoogde nieuwbouw niet binnen de aangegeven bouwvlakken.

De ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan past niet in de geldende bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan is nodig om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 en 4 gaan in op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 3 wordt ten eerste het relevante beleid behandeld. In hoofdstuk 4 komen vervolgens de haalbaarheidsaspecten, zoals milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

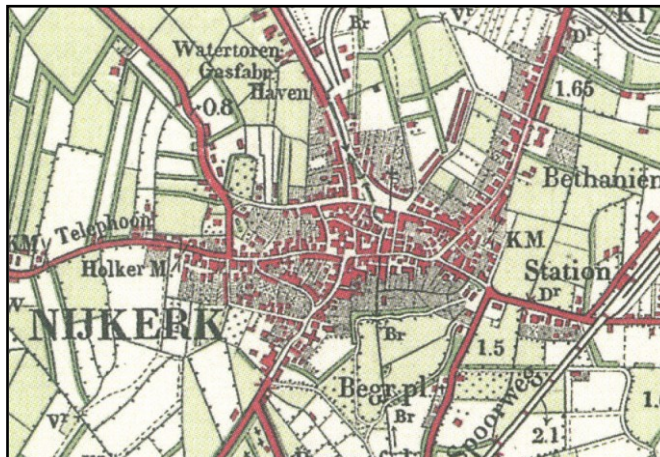
2.1 Historie en karakteristiek bestaande situatie.

2.1.1 Historie

De stad Nijkerk heeft een bekende handelsgeschiedenis. Van oudsher vond in de stad veel handel en bedrijvigheid plaats. Veel fabrieken stonden aan de Arkervaart om zo gemakkelijk alle grondstoffen en producten per schip te kunnen transporteren. De eerste bedrijvigheid werd gevestigd aan het einde van de Arkervaart, dichtbij de stad. In de loop van de tijd is de bedrijvigheid steeds meer naar de noordkant uitgebreid en is de betekenis van de Arkervaart voor de bedrijvigheid afgenomen. In het plangebied bevinden zich een aantal oude fabriekspanden. Daarnaast bevinden zich in het plangebied ook een historische watertoren en een touwfabriek en touwbaan.



De locatie in het verleden



Nijkerk aan het begin van de 20^e eeuw, waarop Watertoren en Haven zichtbaar zijn.

2.1.2 Nijkerk

De kern Nijkerk behoort samen met de kernen Hoevelaken en Nijkerkerveen tot de gemeente Nijkerk. De gemeente ligt centraal in Nederland grenzend aan de Randstad en de Veluwe. De gemeente is daarmee gelegen op de overgang van de hoger gelegen stuwwal en de lager gelegen Eemvallei. Naast het water heeft de mens de grootste invloed gehad. Al in de 12e eeuw is de mens begonnen om het veen- en moeras-

gebied rond Hoevelaken te ontginnen. Rond deze tijd werden ook verschillende buurtschappen gesticht, zoals Slichtenhorst/Driedorp en Appel. De oudste is de buurtschap Wullenhove. Op haar gebied werd later de veste Nijkerk gebouwd. Dit gebeurde nadat Nijkerk in de Gelders-Arkelse oorlog van 1412 was platgebrand. Het oude kerkdorp kreeg stadsrechten en de bebouwing bij de kerk werd voorzien van een omwalling met drie poorten. De gekanaliseerde beek Arkervaat werd de verbinding met de Zuiderzee. In de 17e en 18e eeuw ontwikkelde de stad Nijkerk zich tot een belangrijk centrum van de Noordwest Veluwe. Er werd veel tabak verbouwd en er was een levendige handel. Naast de landbouw was de scheepvaart een belangrijk middel van bestaan. De welvaart van de Gouden Eeuw ging in de Franse tijd grotendeels verloren. In de 19e eeuw werd het natste gebied, het Nijkerkerveen, ontgonnen; akkerbouw en veelteelt waren de belangrijkste economische pijlers. Later ontwikkelde de industrie zich door de aanleg van de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijnen Amersfoort-Zwolle en Ede-Nijkerk. De aanleg van de A28 en de verstedelijking van de stad Nijkerk in noordwestelijke richting vonden plaats in de oude zeekleipolder. Het karakteristieke open krekenslandschap is daardoor verkleind. Ten noorden van de snelweg is het landschap echter door de geschiedenis heen onaangetast gebleven. De onregelmatige kavelstructuur en het open landschap zijn nog altijd goed herkenbaar. Nijkerk heeft op dit moment bijna 40.000 inwoners.

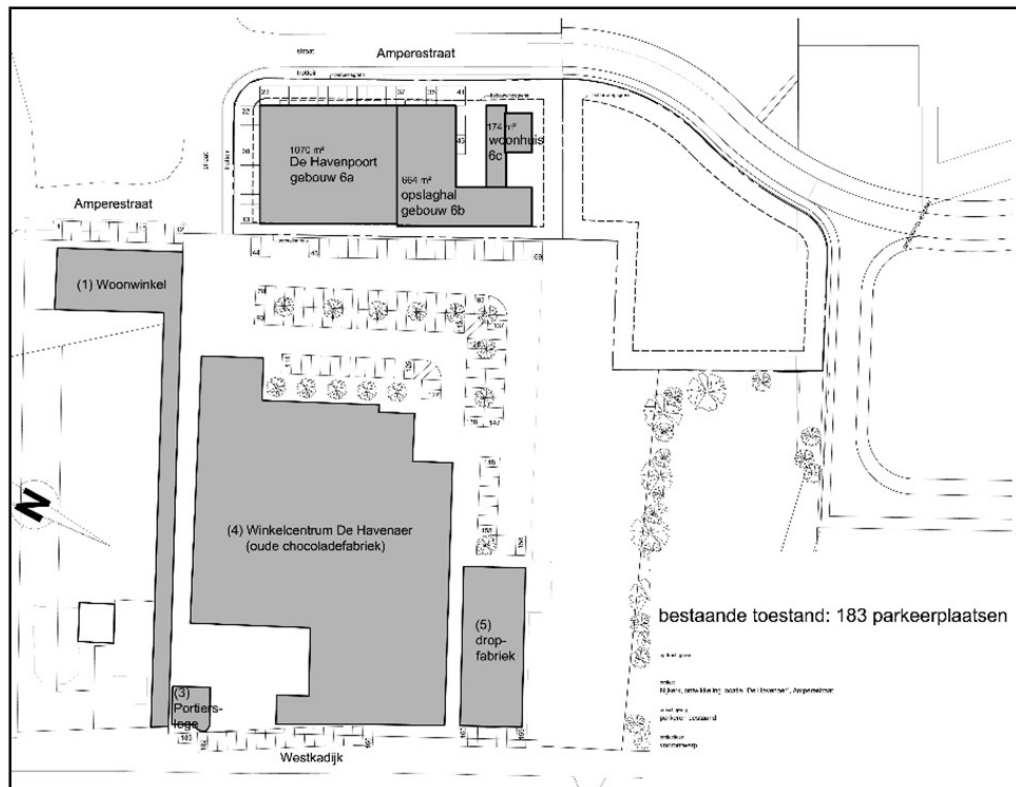


Winkelcentrum de Havenaer

2.1.3 Het plangebied

Het plangebied ligt nabij het stadscentrum van Nijkerk, dichtbij het stadhuis en de haven. Ter hoogte van het plangebied is een aantal oude bedrijfspanden gelegen waarvan in een deel inmiddels de Havenaer gevestigd is. In 1994 is begonnen met de renovatie van een aantal fabriekspanden die al jaren leegstond en genomineerd waren om gesloopt te worden. Na de renovatie opende het winkelcentrum Havenaer de deuren. In de Havenaer bevinden zich winkels rondom het thema 'Home en Lifestyle'. Er zijn winkels gevestigd uit het midden- en hoge segment in een sfeervolle en exclusieve ambiance met een Engelse uitstraling. De buitenzijde is grondig gerenoveerd en zoveel mogelijk in oude staat hersteld. In de voormalige touwfabriek is een woonwinkel gevestigd. De Havenaer is gezien haar specifieke karakter geen directe concurrent van de Nijkerkse detailhandel in het centrum.

De Havenaer voorziet in een behoefte en wenst uit te breiden. In de directe omgeving is daarvoor voldoende mogelijkheid gevonden.



Bestaande situatie

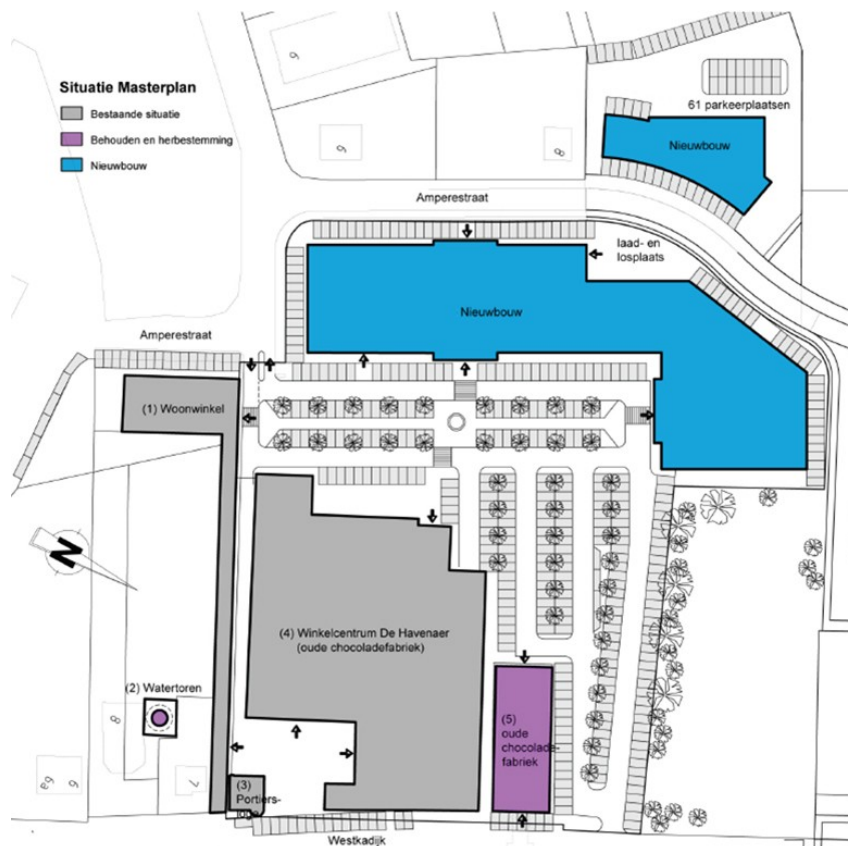
2.2 Toekomstige situatie

De beoogde toekomstige situatie wordt grotendeels beschreven en toegelicht in het Masterplan dat voor deze locatie is gemaakt (Masterplan 'de Havenaer', Maatwerk Architecten, april 2008).

Hieronder wordt ingegaan op de hoofdpunten van de beoogde ontwikkeling.

2.2.1 De ontwikkeling

Het bestaande complex van De Havenaer wordt uitgebreid met nieuwbouw en verbouw van bestaande objecten. Dit is nodig om in de gewenste groei te kunnen voorzien. Aangrenzend aan het parkeerterrein aan de westzijde van het plangebied is nieuwbouw voorzien. Deze zijn nodig om aan de uitbreidingsbehoefte te voldoen van winkels, kantoren, een indoor-speelvoorziening en magazijnruimte. De functies zijn verdeeld over twee gebouwen en verschillende verdiepingen. Het gebouw aan de andere zijde van de Ampèrestraat zal in een later stadium worden ontwikkeld maar wordt wel meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Met de ontwikkeling van dit pand wordt aansluiting gezocht bij het achterliggende industrieterrein. Een bestaand fabrieksgebouw en de watertoren (beide paars aangeduid op onderstaande kaart) worden verbouwd voor de vestiging van winkels en kantoren. Op de volgende situatieschets is de ontwikkeling zichtbaar.



Situatieschets ontwikkeling bron: Masterplan 'de Havenaer', bewerking: SAB

Voor een klein gedeelte van de nieuwbouw dienen sloopwerkzaamheden te worden uitgevoerd. Het grootste gedeelte van de nieuwbouw kan echter op reeds braakliggende terreinen worden uitgevoerd. Met het behouden en herbestemmen van het oude fabriekspand en de watertoren blijft een historie van Nijkerk behouden. Een deel van het historische 'handelsaanzicht' van de Westkadijk blijft hierdoor aanwezig.

2.2.2 Stedenbouwkundig ontwerp multifunctioneel complex

De volgende afbeeldingen tonen het ontwerp en de indeling van het plan in de verschillende gebouwen en op de verschillende verdiepingen.



Ontwerp gevels

Bron: Masterplan 'de Havenaer' (Maatwerk Architecten)



Impressie, referentiebeeld en dwarsdoorsnede

Bron: Masterplan 'De Havenaer' (Maatwerk Architecten)

Inrichting en beeldkwaliteit

De nieuwe gebouwen worden gegroepeerd rondom het bestaande winkelcentrum. De nieuwe bebouwing aan de westkant komt met de klantentoegang naar het middenplein te liggen, dat tevens in gebruik is als parkeerplaats. Dit plein vormt de verbinding tussen het huidige en nieuwe multifunctionele complex.

De gebouwen zijn ontworpen in de stijl van het huidige winkelcentrum. Er is gekozen voor een rode baksteen en een robuuste massa met vierkante vormen en grote raampartijen. De bebouwing krijgt geen kap en heeft twee verdiepingen.

Functionele indeling

Op de begane grond is voornamelijk ruimte voor winkels en bijbehorende magazijnen. In het oude fabriekspand bevinden zich kantoren op de begane grond. Tevens is er ruimte voor een indoor-speelvoorziening. Op de eerste verdieping is een mix zichtbaar van kantoren en winkels. Ook de indoor-speelvoorziening wordt hier deels gedacht. Het grootste gedeelte van de gebouwen in het plangebied beschikt over een eerste verdieping.

In het reeds bestaande winkelcentrum is een restaurant gevestigd en is ruimte voor evenementen na sluitingstijd van de winkels. In het plangebied is ruimte voor ca. 405 parkeerplaatsen.

De gebouwen in het plangebied zijn meestal niet hoger dan één verdieping. Op de tweede verdieping zijn kantoren gevestigd. Daarnaast telt het restaurant meerdere bouwlagen.

Op de derde verdieping is in de watertoren een kantoor gevestigd. In het oude fabriekspand is op de derde en vierde verdieping ruimte voor kantoren. Op de derde verdieping wordt een oude losbrug weer in ere hersteld en uitgebreid. Door het terugbrengen van de losbrug aan het gebouw wordt de historische industriële plek nog eens extra benadrukt. De nieuwe losbrug krijgt een horecabestemming met een panoramisch uitzicht over de havenkom en de binnenstad.

Overigens geldt voor het gehele functionele programma dat er nog kan worden geschoven tussen de verschillende functies detailhandel, indoor-speelvoorziening en kantoren. Genoemde functies zijn in principe overal mogelijk binnen onderhavig bestemmingsplan. Bovenstaande beschrijving is vooral bedoeld om een beeld te geven van de nu voorliggende plannen.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Multifunctioneel complex

Verkeer

Het plangebied wordt via de Ampèrestraat en de Watergoorweg ontsloten op de N301. In de huidige situatie is er voldoende capaciteit voor de ontsluiting op deze weg. De route naar de provinciale weg loopt over het industrieterrein zodat er geen directe hinder is voor woongebieden.

Parkeren

• Parkeerbalans Masterplan

In het Masterplan is de parkeerbehoefte voor de Havenaer uitgewerkt. In het Masterplan zijn voor de functies parkeernormen gehanteerd. Deze zijn weergegeven in de volgende tabel:

kantoren:	3,3/ 100m2 bvo
winkels:	1,4/ 100m2 bvo
magazijn/ opslag/ bedrijfsruimte:	0,7/ 100m2 bvo
restaurant:	12,0/ 100m2 bvo
evenementenruimten:	8,0/ 100m2 bvo
woning:	1,8/ woning

Parkeernormen Bron: Masterplan 'de Havenaer' (Maatwerk Architecten)

Op basis van de parkeernormen zijn 472 parkeerplaatsen nodig. De doorrekening hiervan is in de volgende tabel zichtbaar.

	1. Woon-winkel	2. Water-toren	3. Portiers-loge	4. De Havenaer	5. Drop-fabriek	6. Nieuw-bouw	Totaal:	Afgerond:
Kantoor:	0	2,838	3,267	41,976	85,8	31,02	164,901	165
Winkel:	21,196	0	0	73,038	0	86,198	180,432	180
magazijn/ opslag/ bedrijfsruimte:	0	0	0	4,802	0	0	4,802	5
woning:	0	0	2	0	0	0	2	2
restaurant:	0	0	0	82,32	0	0	82,32	82
Totaal:	21,196	2,838	5,267	202,136	85,8	117,218	434,455	434
evenementenruimten:	0	0	0	37,6	0	0	37,6	37,6
Totaal:	21,196	2,838	5,267	239,736	85,8	117,218	472,055	472
Afgerond:	21	3	5	240	86	117	472	

Parkeerbehoefte

Bron: Masterplan 'de Havenaer' (Maatwerk Architecten)

In totaal moeten er gezien de normering 472 parkeerplaatsen in het plangebied worden gecreëerd. In het huidige plan is ruimte voor totaal 405 parkeerplaatsen. Aangezien de verschillende functies in het gebied op verschillende tijdstippen parkeergelegenheid nodig hebben is enige overlap mogelijk. Om dit in beeld te brengen is een doorrekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen dat daadwerkelijk nodig is. De volgende tabel toont deze berekening.

	werkdag overdag max.	werkdag middag max.	werkdag avond max.	koop- avond max.	zaterdag- middag max.	zaterdag- avond max.	zondag- middag max.
Detailhandel	30%= 54,1296	70%= 126,3024	20%= 36,0864	100%= 180,432	100%= 180,432	0%= 0	0%= 0
Kantoor	100%= 164,901	100%= 164,901	5%= 8,24505	10%= 16,4901	5%= 8,24505	0%= 0	0%= 0
Restaurant	30%= 24,696	40%= 32,928	90%= 74,088	95%= 78,204	70%= 57,624	100%= 82,32	40%= 32,928
Woning	2	2	2	2	2	2	2
Magazijn	4,802	4,802	4,802	4,802	4,802	4,802	4,802
Evenementenruimten	0	0	37,6	37,6	0	37,6	37,6
Totaal	251	331	163	320	253	127	77

Benodigde parkeerruimte

Bron: Masterplan 'de Havenaer' (Maatwerk Architecten)

Op basis van de tabel is er op het drukste tijdstip behoefte aan 331 parkeerplaatsen. Met de beoogde 405 beschikbare parkeerplaatsen wordt dus ruimschoots in de behoefte voorzien.

- *Veranderingen ten opzichte van het Masterplan 'de Havenaer'*

Ten opzichte van het Masterplan 'de Havenaer' wijkt onderhavig bestemmingsplan op een drietal punten af.

Dit betreft in eerste instantie een uitbreiding van het plangebied aan de zuidzijde van De Havenaer (het perceel Westkadijk 8). In onderhavig bestemmingsplan wordt dit perceel eveneens de bestemming Gemengd toegekend. Afhankelijk van de definitieve ruimtelijke invulling, zal op genoemd perceel moeten worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij zullen de parkeernormen zoals omschreven in de Nota Parkeernormen van de Gemeente Nijkerk leidend zijn.

Een tweede wijziging betreft het planologisch mogelijk maken van een indoor-speelvoorziening in De Havenaer. De parkeerbehoefte voor deze voorziening is op basis van de Nota Parkeernormen van de Gemeente Nijkerk zo'n 12 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Aangegeven is dat de indoor-speelvoorziening waarschijnlijk zo'n 1.500 m² groot zal worden. Dit levert een parkeerbehoefte van zo'n 180 parkeerplaatsen op. De indoor-speelvoorziening komt in de plaats van een combinatie van winkels en kantoren. De gemiddelde parkeerbehoefte van deze voorzieningen bedraagt 2,4 per 100 m² bvo (totale parkeerbehoefte van 36 plaatsen). De netto toename van de parkeerbehoefte is zo'n 144 plaatsen.

Lang niet op alle momenten van de week zal in deze behoefte voorzien moeten worden. De verwachting is dat hooguit op een piekmoment in de maximale behoefte voorzien moet worden, waarschijnlijk is dit de zaterdagmiddag. De parkeerbehoefte op zaterdagmiddag is, zonder de indoor-speelvoorziening, 253 plaatsen. Met de netto toename van de parkeerbehoefte van 144 plaatsen komt de maximale parkeerbehoefte op dat moment op 397 plaatsen. Gezien de voorziene realisatie van 405 plaatsen zal er dus ook op het te verwachten piekmoment (zaterdagmiddag) geen parkeerprobleem ontstaan.

Eventuele andere drukke bezoektijden van de indoor-speelvoorzieningen zijn normaal gesproken andere momenten in de weekenden, alsmede enkele feestdagen. Gezien de ligging van De Havenaer op het bedrijventerrein Arkervaart, mag verondersteld worden dat er op die momenten voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte nabij De Havenaer zal zijn. Immers zal op die momenten de activiteit op het bedrijventerrein beperkt zijn. Op basis van deze redenering is te verwachten dat de indoor-speelvoorziening niet tot een parkeerprobleem zal leiden.

Een derde afwijking betreft het planologisch niet mogelijk kunnen maken van de voorziene woning op het perceel noordelijk van De Havenaer (Westkadijk 14) als gevolg van de milieukundige regelgeving. Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van een industrieterrein zoals beschreven in de Wet geluidhinder. Een zelfstandige woning bestemmen is om die reden planologisch niet mogelijk. Het perceel wordt daarom buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten. Met de eigenaar van de grond bepaalt de gemeente momenteel hoe het perceel kan worden ingevuld.

3 Relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Toetsing

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. Wel sluit het plan aan bij de bevordering van krachtige steden.

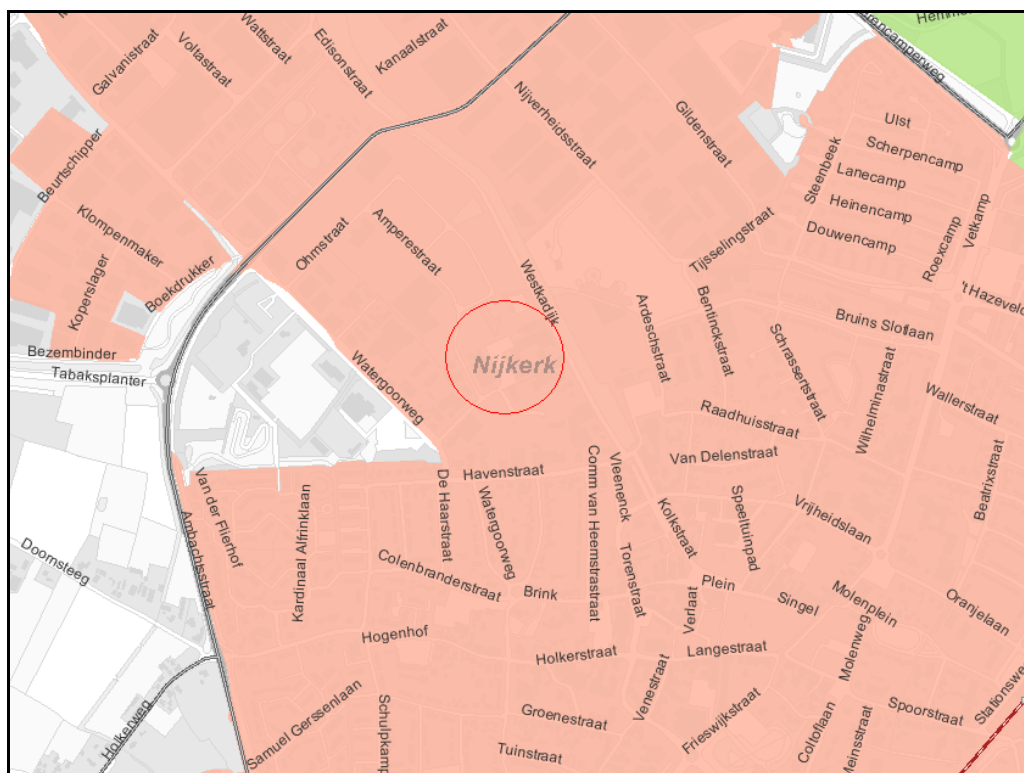
3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De belangrijkste uitgangspunten van het streekplanbeleid zijn bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur en het organiseren in stedelijke netwerken.

Het plangebied ligt in het bebouwd gebied van de gemeente Nijkerk en maakt geen deel uit van een stedelijk netwerk. Het bundelingsbeleid is wel van toepassing. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorg-taken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.



Uitsnede streekplankaart

bron: provincie Gelderland

In het provinciaal beleid is het plangebied en de omgeving aangeduid als regionaal centrum. Deze aanduiding maakt onderdeel uit van 'bebouwd gebied BRS' en betreft het beleid voor stedelijke ontwikkeling.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Cultuurhistorie is een belangrijk aspect van de ruimtelijke kwaliteit van Gelderland. In relatie tot stedelijke ontwikkeling gaat het bij cultuurhistorie om twee aandachtspunten. Stedelijke ontwikkeling heeft gevolgen voor aanwezige cultuurhistorische identiteiten. In de planvorming moeten die gevolgen zorgvuldig worden meegenomen. De cultuurhistorische identiteiten kunnen anderzijds een inspiratiebron zijn bij de planontwikkeling. De provincie hanteert de Cultuurhistorische Beleidskaart om bij stedelijke ontwik-

keling actief bij te dragen aan behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische identiteitsdragers.

Toetsing

Binnen het plangebied is sprake van een stedelijke ontwikkeling, zowel beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied als ook stedelijke uitbreiding. Binnen de ontwikkeling is aandacht voor de bestaande omgeving. Oude industriële objecten worden gerenoveerd en in de bestaande ontwikkeling meegenomen. Er is nadrukkelijk sprake van behoud van cultuurhistorische identiteiten. Daarnaast is er in het plan aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik. De bedrijfsruimten zijn enigszins flexibel om voor zowel winkels als kantoren geschikt gemaakt te worden. Daarnaast wordt er naast kantoor en winkelfunctie ook ruimte geboden aan evenementen in de avonden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2015-2030 en Binnenstadsvisie Nijkerk

In juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2015-2030 en de Binnenstadsvisie Nijkerk vastgesteld. De documenten geven een visie op de ontwikkeling van de gemeente in het algemeen en het centrum van Nijkerk in het bijzonder. Ten aanzien van het centrum van Nijkerk wordt vastgesteld dat de detailhandel te veel verspreid ligt binnen de gemeente en dat het van belang is om de winkelfunctie van de Nijkerkse binnenstad te versterken. Concentratie van winkelvoorzieningen wordt in zowel de Structuur- als Binnenstadsvisie als uitgangspunt gekozen.

De Binnenstadsvisie maakt bovenstaande ambitie meer concreet en stelt dat het nodig om een verspreid winkelaanbod tegen te gaan en winkels te concentreren in het bestaande winkelcircuit. Ten aanzien van De Havenaer stelt de Binnenstadsvisie dat de uitbreiding van De Havenaer moet passen binnen het thema 'home en lifestyle'.

Toetsing

In dit bestemmingsplan wordt omschreven dat de bestaande en toekomstige activiteiten binnen De Havenaer aansluiten bij bovengenoemd thema en in dat kader ook consistent zijn met de visie en ambities uit de Structuurvisie Nijkerk en de Binnenstadsvisie Nijkerk.

Welstandsnota Gemeente Nijkerk

De welstandsnota van Nijkerk is opgesteld in het kader van de herziene woningwet in 2003. De nota bevat een aantal criteria in het beoordelen van nieuwe bouwplannen. Bouwaanvragen die vergunningplichtig zijn worden getoetst aan de algemene, gebieds- en objectgerelateerde welstandscriteria.

Het deelgebied Arkervaart Oost en West beslaat het bedrijventerrein dat aan de noordwestkant van Nijkerk ligt. Het gebied wordt begrensd aan de noordoostkant door de Berencamperweg, aan de noordwestkant door de Rijksweg A28, aan de zuidwestkant door de Watergoorweg en aan de zuidoostkant door het woongebied van Nijkerk. Het terrein heeft zich ontwikkeld vanaf de vroegere haven in de richting van de Rijksweg A28. Het gebied werd hierbij begrensd door de Berencamperweg en de gemeen-

tegrens. De ruimtelijke hoofdstructuur in het gebied wordt in hoofdzaak bepaald door de Ambachtstraat en de Arkervaart. Deze twee ruimtelijke dragers verdelen het gebied grofweg in vier gebieden. De aard van deze gebieden is verschillend, wat mede is bepaald door de groei van het bedrijventerrein. Er is een veelheid aan soorten bedrijven gevestigd: groothandelsbedrijven, transportbedrijven, auto(service)bedrijven, productiebedrijven etc. Er is sprake van vrije bouwstijlen onder randvoorwaarden, die vooral gericht zijn op doelmatigheid. In een aantal gevallen, vooral bij auto (verkoop) bedrijven, is er sprake van gerichtheid op representativiteit. Dit komt vooral voor aan de Berencamperweg. Deze weg, welke voor een belangrijk deel langs het bedrijventerrein loopt, is een veelgebruikte toegangsweg van Nijkerk.

Het zuidelijke deel van Arkervaart West is aan een herstructurering onderhavig. Het grootste gedeelte van dit gebied is braakliggend, terwijl er nog enkele loodsen te zien zijn die in de nabije toekomst zullen verdwijnen. Bebouwing in de zuidpunt van dit gebied valt buiten de gaande zijnde sanering. Hier is een ensemble van bebouwing aanwezig die van historische aard is voor Nijkerk. Dit zijn onder andere de watertoren uit 1898 en de gerenoveerde cacao-fabriek uit het begin van de negentiende eeuw, waarin nu een woon-shoppingcentrum is gevestigd.

Het deel van het bedrijventerrein dat tussen de Watergoorweg en Westkadijk ligt, is op het ogenblik grotendeels braakliggend. Dit gebied is onderhavig aan een herstructurering. De gemeente geeft sturing aan de ontwikkeling van dit gebied. Het overige deel van het bedrijventerrein zal vooral door renovatie en nieuwe invullingen een geleidelijke vernieuwing ondergaan.

Toetsing

Binnen de Welstandsnota wordt het gebied bestempeld als een ensemble van bebouwing die van historische aard is voor Nijkerk. Het bouwplan beoogt de historische waarde van het gebied te bewaren door andere gebouwen te renoveren en het gebied een impuls te geven met nieuwe bebouwing.

4 Haalbaarheidsaspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Inleiding bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen is een bodemonderzoek uitgevoerd door PJ Milieu B.V.¹.

Bodemonderzoek

Er is een vooronderzoek op basis van de NEN 5725. De strategie van het bodemonderzoek richt zich op zowel verdachte als onverdachte locaties volgens de NEN 5740 richtlijn. De oppervlakte van de onderzoekslocatie is 29.900 m² en op de locatie zijn een parkeerterrein, braakliggend terrein, winkels en een dropfabriek gelegen.

Resultaten

Het onderzoek heeft geleid tot de volgende resultaten. De bodemopbouw tot 3,0 m-mv bestaat uit zand en klei met een humeuze bovenlaag. In de bodem zijn lichte bijmengingen met puin aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'Verdachte locatie' stand houdt voor de deellocaties A. gedempte sloten, B. restverontreiniging voormalige ondergrondse tank en E. gebied nabij perceelsgrens nr. 10279. Ter plaatse van deellocatie A zijn in de vaste bodem en het grondwater diverse parameters aangetoond waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Ter plaatse van deellocatie B is minerale olie in het grondwater aangetoond waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Ter plaatse van deellocatie E zijn in de vaste bodem en het grondwater diverse parameters aangetoond waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Voor deellocatie F. Overig terrein geldt dat de hypothese geen stand houdt. Nader onderzoek van de boormonsters op deze locatie geven echter aan dat er geen verontreiniging wordt verwacht. De deellocaties C en D zijn in 2006 voldoende onderzocht.

Conclusie bodemonderzoek

De actuele bodemkwaliteit (nulsituatie) is in voldoende mate vastgelegd en vormt geen belemmering voor het verlenen van een bouwvergunning c.q. een wijziging van het bestemmingsplan.

Inleiding asbest

Voor de nieuwbouw van 'De Havenaer' worden onder andere twee panden, Ampèrestraat 7 en 7a, gesloopt. Om de sloopvergunning te kunnen verstrekken is een asbestonderzoek op de locatie uitgevoerd door PJ Milieu B.V.²

¹ PJ Milieu B.V. (28 januari 2010), Verkennend bodemonderzoek, Westkadijk 10, kenmerk 0011903A.

² PJ Milieu B.V. (10 november 2009), Asbestonderzoek, Ampèrestraat 7 en 7a Nijkerk, projectnummer 0011904K.

Asbestonderzoek

Op de locatie is een asbestinventarisatie type A uitgevoerd. De inventarisatie is opgesteld voor een woning en een bedrijfspand.

Resultaten

Aan de hand van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyse resultaten wordt geconcludeerd dat in en aan de woning en het bedrijfspand aan de Ampèrestraat 7 en 7a te Nijkerk asbesthoudende materialen aanwezig zijn. De resultaten van het onderzoek zijn in onderstaande tabel beknopt weergegeven.

<i>Plaats van voorkomen</i>	<i>Materiaal</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Code</i>
Bedrijfsruimte, plafond	board	± 40 m ²	M-1
Bedrijfsruimte, gevelbeplating	golfplaat	± 95 m ²	M-3
Woning, haard woonkamer, in rookgasafvoerkanaal	Buis Ø 20/25 cm	L vm 2 meter	M-4

Bij de visuele inspectie zijn enkele beperkingen van toepassing:

- De buis in het rookgasafvoerkanaal is inwendig niet geheel geïnspecteerd en bemonsterd;
- De binnenzijde van gemetselde constructies (spouwmuren enz.) zijn niet geïnspecteerd;
- De kelder van de woning is niet geïnspecteerd omdat deze afgesloten was in verband met water in de kelder;
- Tijdens de asbestinventarisatie is de woning normaal in gebruik waardoor het niet mogelijk/ wenselijk was zichtbare beschadigingen (aan bijvoorbeeld wanden, muren, vloeren en plafonds) aan te brengen;
- Eventueel aanwezige ondergrondse leidingen zijn niet geïnspecteerd.

Conclusie

Onder de voorwaarde dat een aanvullende asbestinventarisatie (type B) wordt uitgevoerd vormt de aanwezige asbest geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan. Het aanvullende asbestinventarisatie (type B) zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloop, zoals in de aanbevelingen van het reeds gehouden onderzoek wordt geadviseerd.

4.1.2 Geluid wegverkeer

Algemeen

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen waarin een bestemmingsplan voorziet rekening worden gehouden met vier geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtverkeerslawaai.

De ontwikkeling

Geluidgevoelige functies betreffen naast woningen, medische en onderwijsvoorzieningen. In het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Er bevindt zich in het plan alleen een bestaande bedrijfswoning. De Wet geluidhinder kent daarom geen onderzoeksplicht.

Conclusie

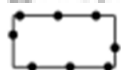
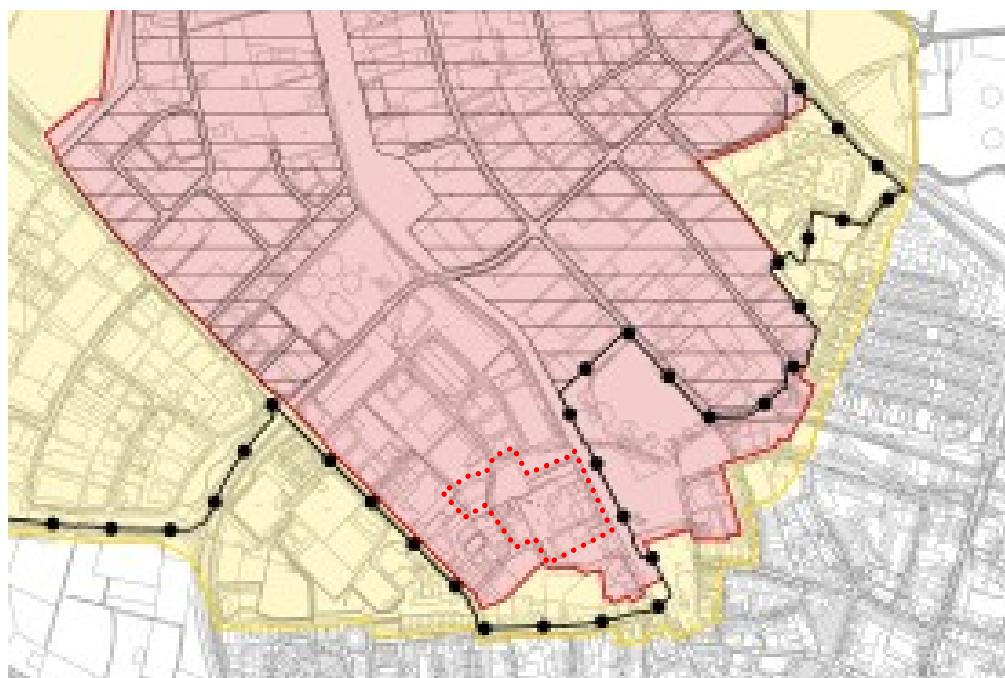
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.3 Geluid industrielawaai

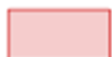
Algemeen

Op grond van artikel 53 van de Wet geluidhinder is een geluidszone vastgesteld voor het bedrijventerrein Arkervaat / Watergoor. Deze geluidszone is opgenomen in het momenteel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 1'.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het geluidsgezoneerde industrieterrein. In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op wat de gevolgen zijn van de ligging binnen het geluidsgezoneerde industrieterrein.



Plangebied BP 'Bedrijventerreinen 1'



Geluidgezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet Geluidhinder



Geluidszone in de zin van artikel 40 Wet Geluidhinder



Inrichtingen in de zin van de Wet Geluidhinder

Kaart geluidsgezoneerde industrieterrein met globale aanduiding plangebied

Wetgeving

Op basis van hoofdstuk V van de Wet geluidhinder (Wgh) dient rondom een industrieterrein waarop bepaalde typen lawaaiproducerende bedrijven zijn gevestigd of kunnen worden gevestigd, een geluidszone te worden vastgesteld. Deze bedrijven zijn aangewezen in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer (Ivb) en werden voorheen aangeduid met het begrip A-inrichtingen.

Een zone is een gebied dat rondom een gezoneerd industrieterrein ligt. Deze geluidszone vormt een bufferzone tussen de bedrijven op het industrieterrein en de geluidsgevoelige bestemmingen in de omgeving. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein samen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Binnen de zone gelden beperkingen voor geluidgevoelige bestemmingen.

Met de zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven (inclusief grote lawaaimakers) als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt bij bedrijven, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe. Buiten de zone mag de geluidbelasting van alle bedrijven, die op het gezoneerde terrein zijn gevestigd, tezamen niet meer bedragen dan 50 dB(A). Dit betekent dat een geluidszone een “binnengrens” en een “buitengrens” heeft. De binnengrens wordt de grens van het gezoneerde terrein genoemd. Deze begrenzing bepaalt welke bedrijven onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. De “buitengrens” is de 50 dB(A) zone-grens.

Geluidsgevoelige bestemmingen betreffen naast woningen bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen. Voor geluidsgevoelige functies die gelegen zijn binnen de geluidszone geldt op grond van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevels van de gebouwen. In gevallen waarin niet aan deze voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, een hogere vaststellen.

Een woning of andere geluidgevoelige bestemmingen, gelegen binnen een geluidsgezoneerd industrieterrein, worden op grond van de Wet geluidhinder niet beschermd.

Onderhavig plan

Onderhavig plan betreft de realisatie van diverse functies binnen het geluidsgezoneerde industrieterrein. Het betreft detailhandel, kantoren en dienstverlening, indoor-speelvoorziening, evenementen en horeca en een bestaande bedrijfswoning. Alleen de bestaande (bedrijfs-)woning is geluidgevoelig. Deze functie wordt op grond van de Wet geluidshinder dus niet beschermd. Gesteld kan worden dat dit voor alle bedrijfswoningen geldt op het bestaande bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein als geheel is bij de vaststelling van de geluidszone van het industrieterrein de keuze gemaakt dat de bestaande bedrijfswoningen in de binnengrenzen niet meer beschermd worden wat betreft geluidshinder.

4.1.4 *Luchtkwaliteit*

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing en conclusie

De wijzigingen van het plan ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming is aan te merken als een "niet in betekenende mate" wijziging. Er zijn dus geen belemmeringen op het gebied van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Om die reden wordt hieronder op de volgende onderzoeksvragen ingegaan:

1. Zijn er bestaande hindergevoelige functies in de omgeving die mogelijk leiden tot hinder voor de nieuwe hindergevoelige functies binnen het plan?
2. Worden in het onderhavige plan nieuwe hindergevoelige functies gerealiseerd die mogelijk leiden tot hinder voor nieuwe of bestaande hindergevoelige functies in de omgeving of binnen het plan?

Milieucontouren bedrijven

Algemeen

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden wordt aansluiting gezocht bij de indicatieve afstanden genoemd in de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, Den Haag, editie 2009). Deze VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen. De in de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* genoemde richtafstanden dienen niet zonder meer te worden toegepast in elke situatie. De afstanden moeten worden afgestemd op de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden in principe gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning(en). De bruikbaarheid voor bestaande situaties, waarin sprake is van gemengd gebied, is beperkt. Uitgangspunt in dit geval is dat de milieuhinder niet mag toenemen.

Gemengd gebied

In de VNG-publicatie wordt een aparte systematiek gehanteerd voor zogenaamde gemengde gebieden. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. In algemene zin geldt voor gemengde gebieden dat in vergelijking met gewone woongebieden en dergelijke, de richtafstanden met één afstandsstep kunnen worden teruggebracht. Voor de gebieden met functiemenging is een andere lijst opgesteld met een andere categorie aanduiding. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

- A. Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- B. Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig

afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

- C. Categorie C: De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn onder meer winkelgebieden van dorpskernen en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies. Uitgaande van de VNG-publicatie kan de omgeving van onderhavig plangebied worden aangemerkt als gemengd gebied gezien de diverse functies.

Eerste onderzoeksvraag

Gevoelige functies worden bepaald door een langdurige aanwezigheid van mensen. Hindergevoelige functies zijn met name woningen, maar ook winkels, ziekenhuizen, scholen, sportterreinen en accommodaties voor verblijfsrecreatie. Zowel de winkels als de bestaande te handhaven woning Westkadijk 7 zijn hindergevoelige functies. Er is bij deze woning dus sprake van een continuering van de milieusituatie. In de omgeving van de bedrijfswoning en de winkels zijn verschillende bedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

<i>Locatie</i>	<i>Activiteiten</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Categorie</i>
Ampèrestraat 1	Bouwbedrijf	41,42,43	B
Ampèrestraat 2	Groothandel dierlijke voedingsmiddelen	464,46733	C
Ampèrestraat 6	Detailhandel vlees, vis en gevogelte	4722,4723	A
Ampèrestraat 8	Groothandel meubelen	464,46733	C
Westkadijk 4	Mengvoederfabrieken	10,11	B
Westkadijk 6	Groothandel in hout- en bouwmaterialen ≤ 2.000 m³	4673	B
Westkadijk 15	Groothandel in hout- en bouwmaterialen ≤ 2.000 m³	4673	B

De verschillende bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn in drie verschillende categorieën ondergebracht. De bedrijven zijn niet aanpandig gelegen aan de betreffende bedrijfswoning en winkels. Voor de bedrijven is een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aangewezen waarbij de winkels en de bedrijfswoning geen hinder ondervinden. Er zijn dus geen belemmeringen.

Tweede onderzoeksvraag

Detailhandel en kantoren kunnen zorgen voor hinder voor de omgeving. Conform de VNG-publicatie voor gemengde gebieden kunnen deze functie worden geschaard onder de bedrijfscategorieën 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' en 'supermarkten, warenhuizen'. Deze functies worden geschaard onder categorie A en B. De hinder van deze functies vormt geen belemmering voor de bestaande bedrijfswoning in het plangebied.

Geur

Algemeen

Voor geurhinder is in het kader van bedrijven en milieuzonering is er voor geurhinder nog aanvullend onderzoek uitgevoerd. De quick scan is uitgevoerd door Schoonderbeek en Partners Advies B.V.³ Het doel van de quick scan is na te gaan of er binnen het plangebied en de omgeving daarvan sprake is van geurhinder bij het te realiseren plan. In het onderzoek is nagegaan welke afstanden gehanteerd dienen te worden in het bestemmingsplan tussen geurgevoelige bestemmingen en bedrijfsbestemmingen. De geurhinder is onderzocht aan de hand van de richtlijnen uit 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG 2009). De Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR) en beschikbare informatie uit vergunningdossiers. De nieuw te realiseren gebouwen in het plangebied zijn even geurgevoelig als de huidige toegestane functies in het bestemmingsplan.

Coöperatieve Arkervaat-Twente U.A.

In verband met toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het mengvoederbedrijf is het toetsingskader voor geur beschouwd, als er een nieuwe milieuvergunning moet worden aangevraagd in de situatie na planrealisatie. Zoals in paragraaf 2.3 is vastgesteld komt er als gevolg van het plan één geurgevoelig object bij waaraan getoetst moet worden en wordt de afstand tussen een bestaande woning en het bedrijf (iets) kleiner. Uit de recente aanvraag om milieuvergunning (rapport Tebodin 73300101 d.d. 29 april 2010) van Cooperatieve Arkervaat-Twente U.A. blijkt dat de geurimmissie vanwege de inrichting de waarde van $1,4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 98-percentiel bij geurgevoelige objecten niet overschrijdt. Ook aan $0,7\% \text{ ou}_E/\text{m}^3$ als 95-percentiel wordt voldaan voor minder gevoelige objecten. Dit is conform de NeR een acceptabel hinderniveau. Op basis van deze actuele informatie over de werkelijke situatie, kan van de in de VNG-richtlijnen gehanteerde voorkeursafstand worden afgeweken. Uit gedetailleerd onderzoek blijkt namelijk dat aan het landelijk geurbeleid wordt voldaan.

Conclusie geuronderzoek

Als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van de Havenaer, wordt een geurgevoelige bestemming gerealiseerd. Uit de quick scan volgt dat in alle gevallen aan de richtafstanden voor geur wordt voldaan, met uitzondering voor de mengvoederfabriek de Cooperatieve Arkervaat-Twente U.A. Voor dit bedrijf is echter recent een geuronderzoek uitgevoerd, als onderdeel van de aanvraag van een milieuvergunning. Het geuronderzoek laat zien dat de mengvoederfabriek ruim aan de geurnormen uit de Nederlandse emissie richtlijn lucht (NeR) voldoet.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.6 Externe veiligheid

Inleiding

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van ge-

³Schoonderbeek en Partners Advies B.V. (24 augustus 2010), 08522 R03, PJ Milieu B.V.

vaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca, sportterreinen en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderzoek

Voor het aspect externe veiligheid is een quick scan uitgevoerd door Schoonderbeek en partners Advies B.V.⁴ Door de ontwikkeling is sprake van een lichte stijging van de personendichtheid ter plaatse. Hierdoor is de hoogte van het groepsrisico van belang in dit onderzoek.

Het plan

De ontwikkeling betreft een kwetsbaar object volgens het Bevi: gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:

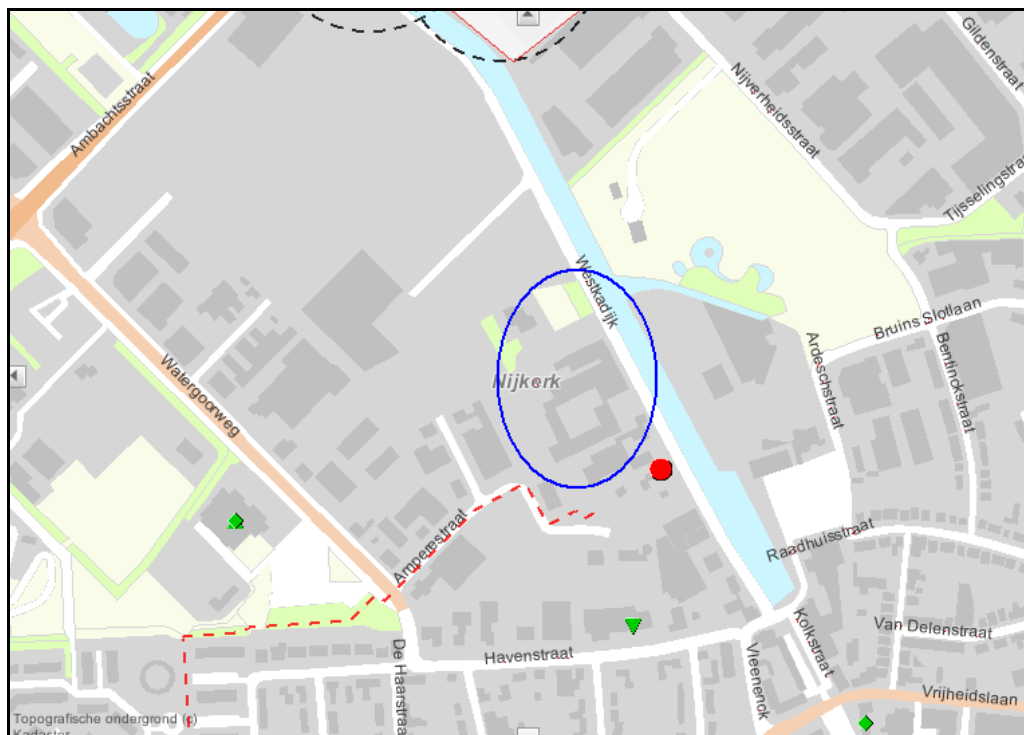
1. Kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;
2. Complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een

⁴ Schoonderbeek en partners Advies B.V. (24 augustus 2010), Quick scan externe veiligheid,

totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis gevestigd is.

Inrichtingen

Bij de inventarisatie van de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie.



Uitsnede risicokaart

bron: www.risicokaart.nl

In de volgende tabel zijn de gegevens opgenomen van de potentiële risicovolle bedrijven.

Bedrijf	Afstand tot plan (in meter)	PR 10 ⁻⁶ afstand (in meter)	1%-letaliteits- afstand
Nederlandse Gasunie	125	Geen	-
Tankbouw Rootelaar B.V.	245	90	230
Friesland Foods Wes- tern Europe	445	115	-
Robo Gascentrale	570	300*	500
Tank S	620	45	150
Tankstation 'De Nuul'	640	45	150

* bij gebrek aan info in het risicokaart rapport Milieuzonering afstand op basis van SBI code.

Daarnaast is Coöperatie Arkervaart, welke niet is opgenomen op de risicokaart, een bedrijf met explosie gevaar (stofexplosie). Op de inrichting kan maximaal 4500 ton droge grondstoffen in silo's aanwezig zijn. In het kader van brandveiligheid en explosiegevaar zijn diverse voorschriften in de vergunning opgenomen.

Met betrekking tot externe veiligheid zijn geen eisen gesteld over een te maken QRA. De stoffen zijn van zichzelf niet gevaarlijk. Enkel bij een juiste menging met lucht kan kortstondig een explosie gevaarlijk mengsel ontstaan. In principe zijn voldoende maatregelen genomen, welke in de vergunning middels voorschriften zijn opgenomen, om het optreden van een ontploffingsrisico te voorkomen. Daarbij ligt de inrichting op ruim 100 meter afstand van het plan.

Buisleidingen

Voor het overgrote deel van ondergrondse hoge druk buisleidingen, die bestemd zijn voor het transport van gevaarlijke stoffen is een regeling van toepassing, die de bebouwing langs het tracé aan voorwaarden bindt. Uit de kaart van het buisleidingennetwerk in Nederland en informatie van de risicokaart is gebleken dat zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied een buisleiding bevindt met een PR van 0 meter. De aardgasleiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een (inwendige) diameter van 6,25 inch. De invloedsafstand bedraagt 20 meter.

Weg-, water en spoor vervoer

Aan de hand van risicoatlassen en uit de risicokaart is gebleken dat voor het plangebied geen relevante risico's als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg water of spoor aanwezig zijn.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen enige invloedsfeer van bedrijven. Samenvattend kan gesteld worden dat het aspect externe veiligheid als gevolg van risico's door inrichtingen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied vormt.

De invloedsfeer van een aardgastransportleiding overlapt een klein deel van het plangebied. Echter, in het deel dat binnen de invloedsafstand van de buisleiding valt zal in de praktijk geen verhoging van het aantal personen zijn waardoor bepaling van groepsrisico of nadere onderbouwing achterwege kan worden gelaten omdat er geen verhoging van het groepsrisico zal plaatsvinden. Het invloedsgebied van de buisleiding gaat niet over de bebouwing heen maar alleen over de parkeerplaatsen waar geen aanwezigheidswaarden voor worden aangenomen.

Conclusie

Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden- en groepsrisico en het vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Overigens is in dit onderzoek niet meegenomen dat in het plan een indoor-speelvoorziening wordt gerealiseerd. Aangenomen mag echter worden dat de personendichtheid ten opzichte van winkels en kantoren niet wezenlijk anders is en dat dit geen gevolgen heeft voor de conclusies op het gebied van externe veiligheid.

4.2 Water

4.2.1 Rijksbeleid

Vierde nota waterhuishouding

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Vanuit de Europese Unie is de Kaderrichtlijn Water (2000) van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is het realiseren van een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Per stroomgebied moet hiertoe in 2009 een beheersplan worden opgesteld.

Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden - bergen - afvoeren” staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

In navolging van de nota Waterbeheer 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water is in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat en om het behalen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water.

4.2.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals stedelijk gebied, landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom en dus volgens de definitie van het Waterplan in het stedelijk gebied. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

4.2.3 *Beleid Waterschap Vallei en Eem*

Waterbeheersplan 2010-2015

Het Waterbeheersplan 2010 - 2015 is op 17 september 2009 door het Algemeen Bestuur vastgesteld en op 17 december 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland en Utrecht het Waterbeheersplan 2010 - 2015 goedgekeurd.

Dit plan behandelt de taken van het waterschap op het gebied van de zorg voor voldoende en schoon water en de zuivering van afvalwater. In de komende periode wordt voortgebouwd op de in de vorige planperiode behaalde resultaten en ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. In het waterbeheersplan staat wat het waterschap doet om te zorgen voor veilige dijken, optimale waterpeilen en schoon water in sloten, beken, kanalen en plassen. Centraal staan de waterschapstaken: waterbeheer, waterkering en waterketen.

4.2.4 *Watertoets*

In het plangebied neemt de verharde oppervlakte toe met 8.000 m² door de nieuwbouw en de uitbreiding van het parkeerterrein. In het kader van de waterhuishouding heeft Schoonderbeek en partners Advies B.V.⁵ een watertoets uitgevoerd.

In het regionale 1^{ste} watervoerend pakket is op circa 1,5 m-mv een slecht doorlatende laag aanwezig. Aan de hand van de verwachte doorlatendheid van de bodem (K-waardes) is bepaald of infiltratie mogelijk is. Voor een goede infiltratie van hemelwater is als ondergrens ca 0,5 tot 1 m/d gewenst. De K-waarde tot 17 meter is geschat op 6 m/d en in de bovenste laag op 3 m/d. Op basis van de geschatte K-waardes lijkt infiltratie goed mogelijk.

In het grootste deel van het plangebied treedt geen wijziging op van de aanwezige bebouwing en verharding. Dit is in de watertoets dan ook verder buiten beschouwing gelaten. De wijzigingen van de bebouwing en verharding in het plangebied zijn voor het onderzoek opgedeeld in 4 gebieden. Op basis van de uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Eem (vasthouden, bergen en afvoeren) is voorgesteld om:

1. Het hemelwater in deelgebied 1 en 3 te laten infiltreren door middel van koffers.
2. Het hemelwater in deelgebied 2 en 4 op te vangen door het creëren van oppervlakte water.

⁵ Schoonderbeek en partners Advies B.V. (25 juni 2010), Watertoets

Als gevolg van het bouwplan neemt de verharding en de bebouwing toe. Deze toename van de verharde en bebouwde oppervlakte betekent dat er in het plangebied waterbergend vermogen gecreëerd moet worden ten einde aan het beleid van het waterschap en de gemeente te voldoen. In het plangebied is infiltratie goed mogelijk, daarnaast kan er hemelwater worden geborgen door het creëren van wateroppervlak in enkele deelgebieden.

Hiernaast geldt als uitgangspunt dat het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper en zink niet gewenst is omdat deze kunnen uitlogen naar het hemel-, grond- en oppervlaktewater.

Conclusie

De watersituatie is voldoende meegenomen in de bouwontwikkeling en vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het onderzoek.

4.2.5 Overleg met het waterschap

Er is overleg geweest met het waterschap Vallei & Eem. Het waterschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het plan. In totaal is er een toename van verhard oppervlak van ruim 8.000 m². In de rapportage van de watertoets wordt aangegeven dat een deel van de toename wordt gecompenseerd door het water te bergen en in de bodem te infiltreren en dat een deel van de waterberging in de vorm van oppervlaktewater wordt gerealiseerd. Het waterschap kan zich vinden in deze oplossingen voor compensatie.

Het waterschap verzoekt wel in de toelichting duidelijk aan te geven hoeveel verhard oppervlak er bij komt en hoe het overvloedige hemelwater wordt afgevoerd. Ook moet in de toelichting een korte schets/beschrijving gegeven worden van de bestaande waterhuishouding. Tenslotte verzoekt het waterschap om in de waterparagraaf op te nemen dat het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper en zink niet gewenst is omdat deze kunnen uitlogen naar het hemel-, grond- en oppervlaktewater.

Aan deze eisen is met voorafgaande waterparagraaf voldaan.

4.3 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Het onderzoek

Om inzichtelijk te krijgen of voor het uitvoeren van de werkzaamheden een ontheffing nodig is in het kader van de Flora- en de faunawet is het noodzakelijk om te weten of er beschermde dieren en/of planten op het terrein voorkomen. Hiervoor is in 2009 een quickscan uitgevoerd door Van der Molen Groenconsult⁶.

⁶ Van der Molen groenconsult (november 2009), Quickscan Flora en fauna.

Gebiedsbescherming

De aard van de werkzaamheden is te omschrijven als ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. De ontwikkelingen in het plangebied zullen geen effect hebben op het Natura 2000 gebied Arkemheen, dat op 1,5 kilometer van het plangebied ligt. Tevens zullen de ontwikkelingen geen effect hebben op de EHS, die op minimaal 1 kilometer van het plangebied gelegen is.

Soortenbescherming

Er is een aantal beschermde soorten aanwezig en te verwachten die vallen onder categorie 1 van de Flora- en faunawet. Voor dit type ingreep geldt voor deze soorten een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Het plangebied wordt gebruikt door broedvogels. Met name de beplanting in de voormalige tuin is hiervoor geschikt. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden aan of in de directe nabijheid van beplanting buiten het broedseizoen plaats te vinden. Vaste verblijfplaatsen van vogels zijn niet waargenomen en niet te verwachten. Van de soorten die onder categorie 2 vallen van de Flora- en faunawet komt de kleine modderkruiper en het bermpje mogelijk in het plangebied voor. Om vast te stellen of deze soorten daadwerkelijk in het plangebied voorkomen dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar vissen. Ook enkele soorten van tabel 3 van de Flora- en faunawet kunnen in het plangebied voorkomen:

- Vleermuizen: Vleermuizen kunnen van de te slopen gebouwen en de holtes in de kastanjabomen gebruik maken. Er zal nader onderzoek naar het mogelijke gebruik uitgevoerd dienen te worden. Dit kan door in het kraam- en paarseizoen (mei t/m september), met een batdetector een aantal keren te inventariseren, volgens de richtlijnen van het vleermuisprotocol.
- Amfibieën: Het is mogelijk dat de rugstreeppad en de kamsalamander van het plangebied gebruik maken. Er dient daarom in het voorjaar nader onderzoek naar amfibieën te worden uitgevoerd.

Nader onderzoek

Aan Van der Molen Groenconsult⁷ is opdracht gegeven een nader onderzoek uit te voeren naar verblijfplaatsen van vleermuizen en de aanwezigheid van amfibieën en vissen. In het plangebied zijn verschillende soorten vleermuizen aangetroffen tijdens vijf veldbezoeken op verschillende dagen en tijdstippen. Daarnaast is in het plangebied, bij de verblijfplaats die tijdens het zomeronderzoek is aangetroffen, een gewone dwergvleermuis aangetroffen die vele paarroepen uitstootte. Het mannenverblijf dat tijdens het zomeronderzoek is aangetroffen wordt in het paarseizoen dus als paarverblijf gebruikt. In het plangebied is gezocht naar beschermde vissen en amfibieën. Voor vissen geldt dat het water halverwege het onderzoek afwezig was door ontwatering op het naastgelegen perceel. Voor amfibieën geldt dat is geluisterd naar roepende dieren. Er zijn echter geen beschermde vissen of amfibieën aangetroffen tijdens de veldbezoeken.

Tijdens het vleermuisonderzoek zijn meerdere soorten vleermuizen in en om het plangebied waargenomen. Het gaat om gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, watervleermuis en meervleermuis. Alleen van de gewone dwergvleermuis is een verblijfplaats van één of enkele dieren aangetroffen. Het gaat hierbij om een zomerverblijf dat ook in het paarseizoen als paarverblijf wordt gebruikt. Er zijn geen aan

⁷ Van der Molen Groenconsult (november 2010), Nader onderzoek vleermuizen, amfibieën en vissen

landschapselementen gebonden vliegroutes vastgesteld. Er zijn geen beschermde soorten amfibieën en vissen in het plangebied aanwezig. Er is ook nauwelijks meer water in het gebied aanwezig.

Op basis van dit nader onderzoek is vastgesteld dat er een vaste verblijfplaats van gewone dwergvleermuizen aanwezig is in een te slopen pand in het plangebied. De gewone dwergvleermuis is beschermd volgens Tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. De voorgenomen ontwikkeling betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Voor soorten van bijlage IV van de Habitatrichtlijn worden bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffingen meer verleend en dient een positieve afwijzing te worden aangevraagd. De opzet van de positieve afwijzing is dat er voldoende mitigerende maatregelen genomen zullen worden voor de start van de sloop, waardoor de instandhouding van de populatie niet in het geding zal komen. Voor de soortengroepen amfibieën en vissen is geen ontheffing nodig.

Conclusie

Gebiedsbescherming zorgt niet voor een belemmering van onderhavige ontwikkeling. Voor wat betreft soortenbescherming dienen er mitigerende maatregelen te worden uitgevoerd. Met in acht neming van deze punten vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Econsultancy B.V.⁸ heeft een verkennend bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek is uitgevoerd in samenwerking met ARC.

Het onderzoek

Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit twee delen, het archeologische bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd in samenwerking met ARC BV.

Resultaten

Voor de locatie kan niet worden uitgesloten dat er sprake is van een archeologische vindplaats. Een vervolgonderzoek is noodzakelijk om dit vast te stellen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven (IVO-P). Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) vereist, dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Nijkerk. Indien niet dieper wordt gegraven dan 0,5 m -mv kan dit vervolgonderzoek achterwege blijven.

Tijdens het karterend booronderzoek is een grote hoeveelheid (deels verbrand/

⁸ Econsultancy B.V. (15 september 2010). Verkennend bureauonderzoek en karterend archeologisch booronderzoek,

gesmolten) glasfragmenten en sintels aangetroffen, geconcentreerd rondom de oostelijke zijde van het voormalige huis Hulkestein. Daarnaast is een puinlaag aangetroffen aan de noordoostzijde, waaronder eveneens veel glasfragmenten, een pijpenkopje en een spijker uit de periode 1600-1800 n. Chr. zijn aangetroffen. Verder zijn aardewerkfragmenten (1600-1800 n. Chr.), fragmenten pijpenkop/-steel (1700-1800 n. Chr.), een grote hoeveelheid baksteenfragmenten en sporadisch houtskool en sintels aangetroffen. Gezien de datering van de aangetroffen resten, houden deze vermoedelijk verband met de bewoningsgeschiedenis van het huis Hulkestein, welke dateert van het einde van de 18e eeuw, of betreffen het vondsten die bij bemesting in het plangebied terecht zijn gekomen. De archeologische waarde van deze resten is volgens het beleid binnen de gemeente Nijkerk beperkt.

Tijdens het karterend booronderzoek is een aanzienlijke hoeveelheid archeologica aangetroffen die in verband kan worden gebracht met de bewoningsgeschiedenis van het voormalige huis Hulkestein of het landgebruik binnen het plangebied. Deze resten hebben een beperkte archeologisch waarde. Er zijn bij het onderzoek geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden daterend uit de perioden van voor de aanwezigheid van het huis en eerddek. De kans dat bij de voorgenomen ontwikkelingen archeologische waarden worden bedreigd is dan ook gering. Geadviseerd wordt om ook dit deel van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie

Het onderzoek heeft uitgewezen dat de waarde van de gevonden archeologische resten en de kans dat deze worden bedreigd gering is. Daarom vormt het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd wordt.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Gemengd', 'Verkeer-Verblijf' en 'Water'.

Gemengd

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, kantoren en dienstverlening, indoor-speelvoorziening, evenementen en horeca en een (bestaande) bedrijfswoning met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Wat betreft de bestaande bedrijfswoning geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning per aanduidingsvlak is toegestaan. Voor het overige wordt wonen aangemerkt als een strijdig gebruik.

Wat betreft horeca geldt dat uitsluitend horeca is toegestaan in de lichtere categorieën, I en II en dat hoogstens 1.900 m² bedrijfsvloeroppervlakte mag worden benut voor deze functie (afwijking tot 2.500 m²). Wat betreft de indoor-speelvoorziening geldt dat hoogstens 2.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte mag worden benut voor deze functie (afwijking tot 3.000 m²).

De toegestane bouwhoogte van gebouwen is aangegeven op de verbeelding. Wat betreft één bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage aangeduid. De overige bouwvlakken mogen in principe voor 100% worden bebouwd.

Verkeer - Verblijf en Water

De voor 'Verkeer – verblijfsgebied' en 'Water' aangewezen gronden betreffen de Westkadijk alsmede een deel van de Arkervaart waar de te herbouwen losbrug van het voormalige bedrijfspand is gelegen. Deze losbrug over de weg en deels over het water krijgt een horeca-bestemming. Dit gebied is in het plangebied opgenomen om dit mogelijk te maken.

De bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' is bestemd voor: wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf; parkeer-, groen- en speelvoorzieningen; waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. De bestemming 'Water' is bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Ter hoogte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag een gebouw worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 25 meter waarbij de eerste en tweede bouwlaag niet mogen worden bebouwd. Onder toegestane bouwwerken in de verkeersbestemming is tevens toegestaan een bouwwerk ter bouwkundige ondersteuning van een gebouw (oftewel de 'paal' die onder de losbrug zal worden geplaatst). Deze mag maximaal 15 m hoog zijn.

5.2.2 Algemene regels

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

Het is nog wel zinvol kort in te gaan op de 'algemene aanduidingsregels'. Hierin is een regeling opgenomen inzake de geluidszone van het industrieterrein. Onderhavig plan-gebied is geheel gelegen binnen de binnengrenzen van dit geluidsgezoneerde bedrijventerrein. Om die reden is de gebiedsaanduiding 'industrieterrein wgh'. De regeling houdt kortweg in dat er in dit gebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Het toegestane gebruik van de gronden is hiernaast beperkt tot hetgeen de geluidscontour toestaat.

6 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 29 september tot en met 9 november 2011 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.