

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Vrijheidshof

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Augustus 2017

Kenmerk 0267-18-T01
Projectnummer 0267-18

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	5
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	9
2.3.2.	Welstandsnota 2014	10
2.3.3.	Beeldkwaliteitplan Binnenstad Nijkerk	11
2.3.4.	Woonvisie 2015+, Samen wonen in Nijkerk	12
2.3.5.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	14
2.3.6.	Archeologische beleidskaart	14
3.	Planbeschrijving	16
3.1.	Geschiedenis	16
3.2.	Bestaande situatie	17
3.2.1.	Plangebied en omgeving	17
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	18
3.3.1.	Algemeen	18
3.3.2.	Stedenbouw	18
3.3.3.	Infrastructuur	19
3.3.4.	Water - en Groenstructuur	21
3.4.	Programmatische beschrijving van het plan	21
3.5.	Beeldkwaliteit	21
4.	Randvoorwaarden	22
4.1.	Waterhuishouding	22
4.1.1.	Algemeen	22
4.1.2.	Waterrelevant beleid	22
4.1.3.	Proces	22
4.1.4.	Riolering/afvoeren van water	22
4.1.5.	Waterkwantiteit	22

4.2.	Milieuaspecten	23
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.2.2.	Geluid	25
4.2.3.	Bodem	26
4.2.4.	Externe veiligheid	29
4.2.5.	Luchtkwaliteit	31
4.2.6.	Geurhinder	32
4.3.	Ecologie	36
4.4.	Verkeer en parkeren	38
4.4.1.	Autoverkeer	38
4.4.2.	Langzaam verkeer	38
4.4.3.	Parkeren	38
4.5.	Cultuurhistorie	39
4.5.1.	Archeologie	39
4.5.2.	Monumenten	40
4.6.	Vormvrije mer-beoordeling	40
5.	Verklaring van de regels	42
5.1.	Algemeen	42
5.2.	Bestemmingsplan	42
5.3.	Plansystematiek	42
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	42
6.	Uitvoerbaarheid	46
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	46
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan het Vetkamp in Nijkerk zijn tegenover het woonzorgcentrum Arkemheen en het Hospice Nijkerk verschillende bedrijven gevestigd. Om diverse redenen hebben de meeste van die bedrijven hun bedrijfsactiviteiten recent beëindigd of zullen zij dat op korte termijn doen. Giza Vastgoed heeft in samenspraak met Bouwbedrijf J. Timmer uit Putten het voornemen om de gronden achter een aantal bedrijven aan het Vetkamp te herontwikkelen naar de woningbouwlocatie de Vrijheidshof. Hiervoor is een indicatief stedenbouwkundig plan vervaardigd dat voorziet in 29 woningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het voorliggende bestemmingsplan Vrijheidshof biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van die woningen. Omdat de eigenaren van de participerende bedrijven diverse gronden hebben verkocht om de Vrijheidshof mogelijk te maken, een deel van hun gronden in eigen bezit houden en deze gronden in het vigerende bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999 nog een bedrijfsbestemming hebben, zijn de kadastrale percelen van deze bedrijven ook in het bestemmingsplan Vrijheidshof opgenomen. Het is een flexibel bestemmingsplan, dat een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van woningbouw in het plangebied.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van het centrum van Nijkerk, grotendeels achter de bestaande bebouwing aan het Vetkamp. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de bedrijfsbebouwing op het perceel Vetkamp 60 en aan de westzijde door de achtertuinen van

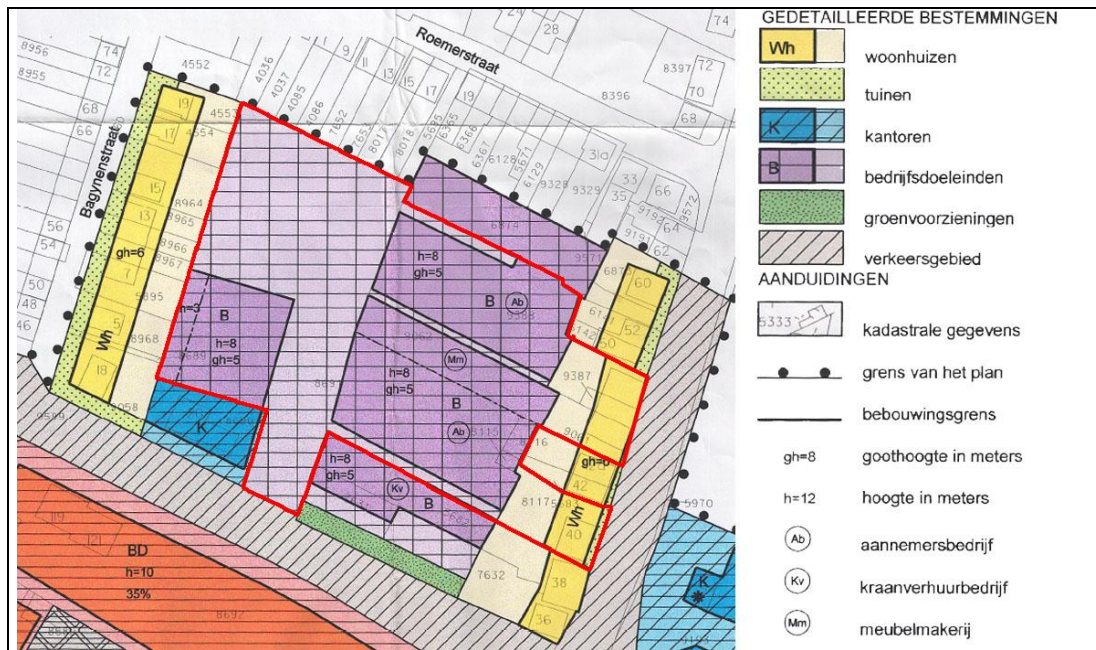
de woningen aan de Bagijnenstraat. Het plangebied zal aan de zuidzijde worden ontsloten vanaf de Vrijheidslaan.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999. Dit bestemmingsplan is op 20 september 1999 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk en op 14 maart 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Het plangebied waar de woningen in de Vrijheidshof worden gerealiseerd, heeft daarin de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het (groot-)handels-, ambachtelijke, nijverheids- en/of industriële bedrijf, met dien verstande dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. In afwijking daarvan is door middel van een aanduiding bepaald dat ter plaatse waar dat op de kaart is aangegeven, een aannemersbedrijf en een meubelmakerij in het plangebied zijn toegestaan. Door middel van bouwvlakken, waarin een maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven, is bepaald waar gebouwen mogen worden gerealiseerd. De woningen hebben de bestemming "Woonhuizen".

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Nijkerk Binnenstad 1999.



Voor de locatie is in 2014 het ontwerpbestemmingsplan Nijkerk Binnenstad ter visie gelegd. In dat ontwerpbestemmingsplan heeft het plangebied een bedrijfsbestemming met een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt hier een woongebied te realiseren. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10, zodat er een onderzoeksplicht geldt vanaf 100 m² en een ontgravingdiepte van 0,3 meter.

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 planbeschrijving 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.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij'-principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien: een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt; over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan; een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Omdat de Ladder voor duurzame verstedelijking door de provincie Gelderland is doorvertaald in de Omgevingsvisie Gelderland (zie paragraaf 2.2.1), is in die paragraaf verantwoord dat de herontwikkeling van de locatie de Vrijheidshof past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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 Vrijheidshof. 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 Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze is op 8 juli 2015 geactualiseerd. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. Op 28 juni 2017 hebben Provinciale Staten het laatste actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze actualisatie die betrekking heeft op onderwerpen (regionale afspraken bedrijventerreinen / ontgassen binnenvaart) die niet relevant zijn voor het onderhavige plangebied.

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

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

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

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

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd (zie afbeelding 3).

Afbeelding 3: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk te maken met de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley. Op basis van woningmarktonderzoeken heb-

ben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio FoodValley.

De Provincie Gelderland en de Regio FoodValley maken momenteel nieuwe afspraken voor de komende tien jaar in een regionale woonagenda. De basis vormt een Bevolkingsprognose 2014 van de Provincie Gelderland welke gebruik maakt van de landelijke PRIMOS-modellen voor bevolkingsontwikkeling. Dit leidt tot een woningbehoefte van 13.700 woningen voor de periode 2013-2025 voor de Regio FoodValley¹. Uitgaande van het aantal woningen dat opgeleverd is in de jaren 2013 en 2014 is de woningbehoefte voor de periode 2015-2025 11.600 woningen voor de Gelderse gemeenten in de Regio FoodValley. De onderverdeling voor de gemeenten bedraagt².

Afbeelding 4: Woningbehoefte.

Gemeenten	2005-2015 (KWP3)	2015-2025
Ede	5.000	4.000
Barneveld	3.500	3.500
Nijkerk	2.200	2.000
Wageningen	500	1.600
Scherpenzeel	1.400	500
<i>Totaal</i>	<i>12.600</i>	<i>11.600</i>

De Stichting Vastgoedmonitor Foodvalley brengt jaarlijks een rapportage uit over de woningmarkt in de Regio FoodValley. Daarin zijn alle harde en zachte plannen in de regio opgenomen en afgezet tegen de woningbehoeftecijfers. In de rapportage uit 2015 wordt geconstateerd dat er in de regio aan zachte en harde plannen een capaciteit is waarmee men 14,7 jaar vooruit kan. De capaciteit van de harde plannen ligt ruim onder de 50%. In de regio is dus niet voldoende harde plancapaciteit aanwezig om de woningbehoefte te kunnen opvangen. De locatie Vrijheidshof is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

De Gemeente Nijkerk gaat uit van een realistische koers, waarbij ook de realisatie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen periode zijn betrokken. De crisis op de woningmarkt heeft geleid tot een beperkte stagnatie in de afgelopen periode. Het gemiddelde aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de periode 2009-2013 is 183 per jaar. Uit de Woonvisie 2015+ (zie paragraaf 2.3.4) valt af te leiden dat de woningbehoefte de komende 10 jaar 150-200 woningen per jaar bedraagt.

De woningbehoefte in de Gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd op verschillende nieuwbouwlocaties, waarbij de ontwikkeling van de locatie Doornsteeg in Nijkerk (1.200 woningen) de grootste in omvang is. Daarnaast zijn er meerdere inbreidingslocaties aan de orde, zoals de onder-

¹ GS Gelderland, Brief: Regionale Woonagenda en kwantitatieve opgave Regio Foodvalley tot 2025, docnr. 01865968, Arnhem, 24 april 2014

² RegioFoodValley, Brief: Binnenregionale verdeling woningbouw, 15/FV/ROW&M, Ede, 10 november 2015

havige locatie Vrijheidshof. Aangezien sommige plannen om diverse redenen vertragen of soms zelfs geheel uitvallen, gaat de gemeente uit van een beperkte overcapaciteit in de plancapaciteit, teneinde voldoende woningen planologisch mogelijk te maken gezien de woningbehoefte. De gemeente houdt hiertoe een actueel overzicht bij met de plancapaciteit en de fasering van de diverse projecten.

De totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) voor de periode 2015-2015 voor de gemeente Nijkerk bedraagt momenteel zo'n 2200 woningen. Dit betekent, met inachtneming van een beperkte mate van uitval en vertraging, dat de totale plancapaciteit aansluit op de woningbehoefte voor de komende 10 jaar in de gehele gemeente Nijkerk, zoals deze ook regionaal is afgestemd.

In de periode tussen 2015 en 2025 zullen naar verwachting zo'n 2000 woningen worden gebouwd in de gemeente. Het woningbouwprogramma voor de Vrijheidshof past binnen de regionale behoefte zoals die door de Regio FoodValley is geformuleerd. De ontwikkeling past derhalve in trede 1 van de ladder.

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. Doordat het plangebied nabij het centrum in de bebouwde kom van Nijkerk ligt, is de Vrijheidshof onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Daarmee past de ontwikkeling in stap 2 en behoeft stap 3 niet meer te worden doorlopen.

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 1 maart 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld. Zo wordt er onder meer een paragraaf 'natuur' toegevoegd waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van soorten, de faunabeheereenheid, wildbeheereenheden, faunabeheerplannen, houtopstanden en beweiden en bemesten. Er is een volgende actualisatie in voorbereiding, die naar verwachting medio 2017 wordt vastgesteld. Deze actualisatie heeft geen betrekking op onderwerpen die relevant zijn voor het onderhavige plangebied de Vrijheidshof.

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

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

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.

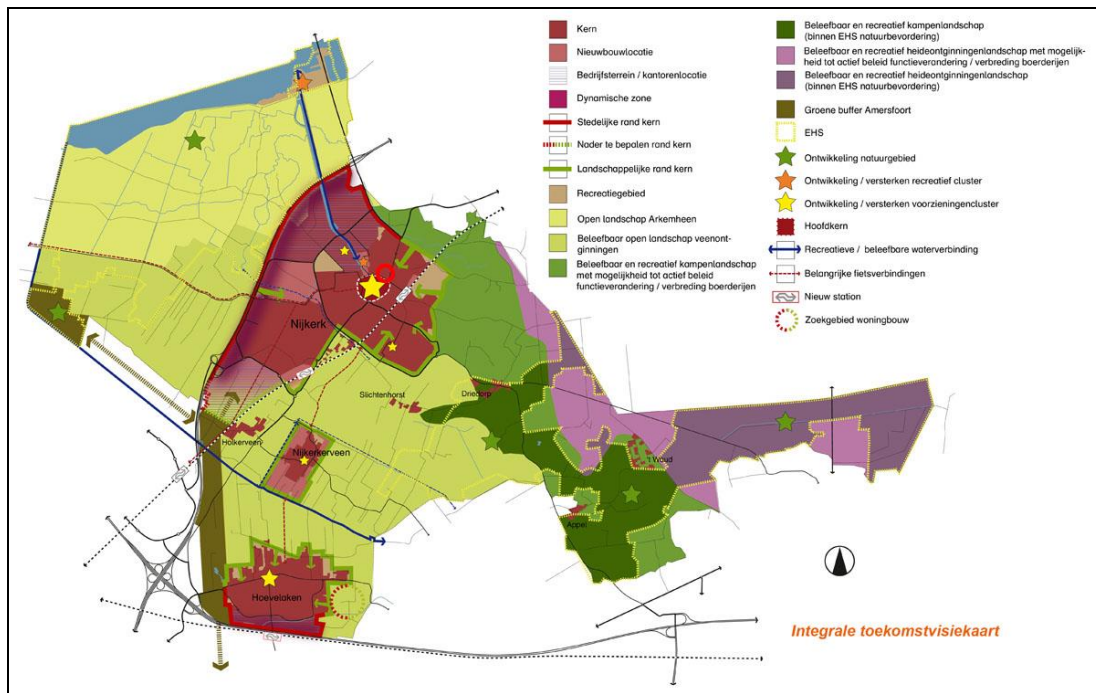
2.3. Gemeentelijk beleid

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 de locatie Vrijheidshof aangegeven als 'kern'. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in een woningbouwlocatie mogelijk.

Afbeelding 5: Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen 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. 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. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. De locatie Vrijheidshof past uiteraard binnen het inbreidingsconcept.

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

2.3.2. 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.

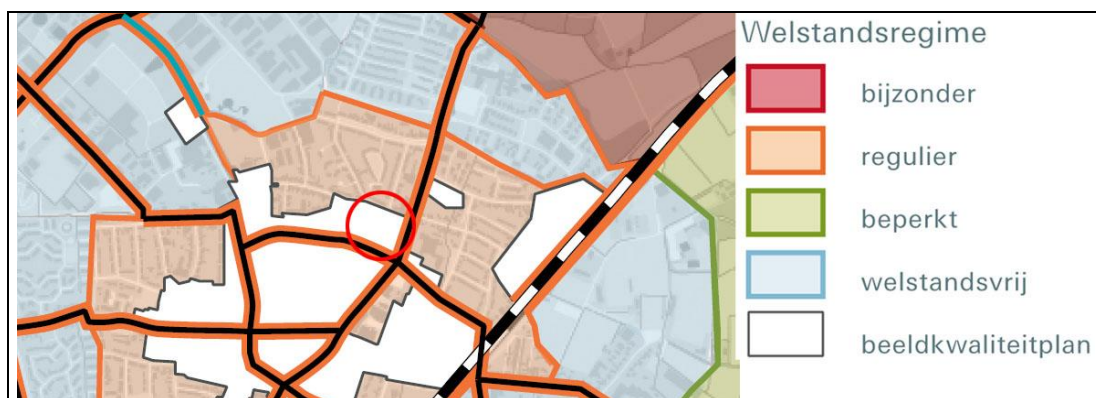
In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- 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.

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 6 is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Op grond van de welstandskaart is

een beeldkwaliteitplan van toepassing. In dit geval betreft dat het Beeldkwaliteitplan Binnenstad Nijkerk.

Afbeelding 6: Fragment welstandskaat.



2.3.3. Beeldkwaliteitplan Binnenstad Nijkerk

Het Beeldkwaliteitplan Binnenstad Nijkerk is op 23 februari 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan draagt bij aan het versterken van de identiteit van de binnenstad, door eisen te stellen aan de vormgeving van de bebouwing en openbare ruimte. Doordat het beeldkwaliteitplan onderdeel is van de welstandsnota is het onderdeel van het formele toetsingskader, waarmee gewaarborgd wordt dat nieuwbouw- en verbouwplannen de stedenbouwkundige kwaliteit en het historisch karakter danwel de identiteit van de binnenstad versterken. Het beeldkwaliteitplan is naast toetsingsinstrument een bron van inspiratie voor initiatiefnemers van bouwplannen.

In het beeldkwaliteitplan zijn zowel algemene als gebiedsspecifieke criteria geformuleerd met betrekking tot de verschijningsvorm van bebouwing. Voor nieuwbouw is een aantal algemene criteria geformuleerd. Daarbij worden de bebouwingscriteria stedelijke ruimte voor wat de gevelwanden betreft van toepassing verklaard. Dit betekent onder meer dat:

- er gestreefd dient te worden naar kleinschaligheid in het gevelbeeld door een individuele gevelbenadering;
 - de plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen goed op elkaar en het gebouw afgestemd dienen te worden;
 - bij het kleur- en materiaalgebruik gestreefd wordt naar eenheid in karakteristiek en variatie in nuance;
 - de gekozen detaillering, materialen en kleuren het karakter van het bouwwerk ondersteunt.
- Voor de nieuwbouw geldt bovendien dat stijl, allure, representatie, karakter, originaliteit en identiteit van het ontwerp in overeenstemming dienen te zijn met de omvang, functie en betekenis van het gebouw op zichzelf en in relatie tot de omgeving. Elk pand heeft een duidelijke voorzijde met daarin de entree. De entree is gesitueerd aan de hiërarchisch belangrijkste stedelijke ruimte. Bij hoekpanden beoordelen of er sprake is van één of twee voorkanten. De voorgevel is

relatief open, de zijgevel relatief gesloten. Door een vrij vlakke hoofdmassa in combinatie met diepe neggen ontstaat reliëf in het gevelbeeld.

Voor wat betreft de algemene criteria voor nieuwbouw met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik gaat de voorkeur uit naar baksteen, hout, keramische pannen met bijbehorende ruwe textuur (geglazuurde pannen zijn bijvoorbeeld niet toegestaan) met daarbij gebruik van natuurlijke verfstoffen: rustig, terughoudend kleurgebruik. Het gebruik van 'goedkoop ogende' materialen zoals damwandprofielen, plaatmateriaal, vlak geprofileerde kunststof of aluminium kozijnen dient te worden voorkomen.

Op de kaart met de gebiedsindeling is het plangebied de Vrijheidshof aangeduid als 'dissonant'. Voor gebieden die zijn aangeduid als dissonant (gebiedsspecifiek criterium) geldt dat een betere aanhechting op de omliggende stedenbouwkundige structuur is gewenst. In de gebieden die als dissonanten zijn benoemd is een extra inspanning nodig die de stedenbouwkundige structuur herstelt. Hiervoor zijn extra criteria opgenomen:

- zoveel mogelijk gesloten bouwblokken creëren met de (belangrijkste) voorkanten gesitueerd langs de historische routes of de verkeerstechnisch belangrijkste routes die een breder profiel hebben ten opzichte van de omliggende straten;
- parcellering en bebouwingsschaal toepassen die is afgeleid van de in de middeleeuwse kern gangbare breedtes en hoogtes;
- architectuurstijl is overwegend moderner, waardoor het gebied als recente uitbreiding van de stad herkenbaar is en het de gelaagde opbouw van de binnenstad versterkt;
- geen achterkantsituaties langs de openbare ruimte.

Het gebied daarachter behoort tot de 'buitenschil'. In de buitenschil lijken panden in meer of mindere mate op elkaar door seriematige bouw. Architectuur volgt vaak regels en opvattingen uit een bepaalde architectuurstroming. Over de gehele straat is er een afwisseling in panden met verticale en horizontale geledingen. De overgang tussen gevel - stedelijke ruimte is daarbij vaak duidelijk vormgegeven in de vorm van tuin en erfscheiding. Gevels bestaan in de buitenschil overwegend uit industrieel vervaardigde materialen. Tuinen hebben een overwegend groen karakter. Dit groen dringt, tussen de bebouwing, door tot aan de openbare ruimte. Vanaf de openbare ruimte zichtbare hoge erfscheidingen zijn zo onopvallend mogelijk geplaatst en hebben een genuanceerde kleurstelling.

Het beeldkwaliteitplan is als inspiratiebron benut voor de architectuur van de woningbouwontwikkeling. De stedenbouwkundige hoofdopzet en de eerste beelden van de architectuur zijn in het licht van het beeldkwaliteitplan voor de binnenstad ook besproken met de Nijkerkse Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

2.3.4. Woonvisie 2015+, Samen wonen in Nijkerk

In de Woonvisie legt Nijkerk haar lange termijn ambitie op het gebied van woningbouw vast. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Woonvisie 2015+ vastgesteld.

Kern van de visie op het wonen in Nijkerk is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Dit betekent dat de volgende lange termijnambities worden nagestreefd:

- **Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners**
Nijkerk heeft voor de komende jaren nog een stevige nieuwbouwambitie: in de periode tot en met 2030 willen wij nog 3000 woningen realiseren. Door voldoende woningen toe te voegen willen wij zorgdragen voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners. De woningmarkt beperkt zich niet tot de grenzen van de gemeente Nijkerk. Wij willen ook voor een deel in de regionale woningbehoefte voorzien.
- **Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving**
Het tegemoetkomen aan de woonwensen betekent dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving. Kwaliteit gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving en gebruikskwaliteit. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over veilig, schoon en toegankelijk. Kwaliteit wil zeggen dat de woning en de woonomgeving zo lang mogelijk kan voldoen in de behoefte.
- **Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners**
Keuzevrijheid is meer dan alleen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod. Keuzevrijheid betekent ook dat vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn en dat de inwoners in de positie zijn om zelf te kunnen bepalen hoe en waar ze willen wonen. Dit betekent dat het aanbod transparant moet zijn, maar ook dat de vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen met elkaar in evenwicht moeten zijn.

De lange termijnambitie wordt ingevuld op basis van een strategie die bestaat uit een drietal uitgangspunten welke focus in de woonopgaven aangebracht moeten worden en welke rol of positie de gemeente wil innemen bij de uitwerking van de woonopgaven: (1) focus op kwetsbare mensen, (2) doorstroming stimuleren en (3) samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen. Deze strategie sluit aan bij de rolverdeling in de nieuwe Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden.

De komende jaren wordt de focus gelegd op een viertal woonopgaven: (1) voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen, (2) meer woningen voor de midden-inkomens, (3) voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen en (4) aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving. Deze opgaven vormen de sleutels tot de lange termijnambitie.

Die woonopgaven zijn in de Woonvisie 2015+ globaal geformuleerd. Dit doet recht aan de constatering dat de gemeente Nijkerk altijd afhankelijk is van de inzet en medewerking van anderen voor het realiseren van de woonopgaven. Door voor een hoog abstractieniveau te kiezen, geeft de gemeente haar externe partners de ruimte om vanuit de eigen professionaliteit hun bijdrage te bepalen. Door snel samen te schakelen kan de gemeente, voor zover dat mogelijk is op een beleidsterrein als wonen, snel reageren op gewijzigde omstandigheden. Uit de evaluatie van de Woonvisie 2012+ bleek de meerwaarde van goede onderlinge samenwerking in Nijkerk en dat is dan ook als uitgangspunt in de gemeentelijke strategie verankerd. De realisatie van de

Woonopgaven wordt vastgelegd in (samenwerkings)afspraken. De corporaties wordt gevraagd om op basis van de Woonvisie een 'bod' uit te brengen, waarna in overleg met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken over de realisering van de woonopgaven moeten worden gemaakt. Hierbij streeft de gemeente naar een uitgebalanceerde set van afspraken wat betreft investeringen in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. De Woonvisie wordt ook geborgd in de ontwikkelingsovereenkomsten met de projectontwikkelaars, inkoopafspraken in het kader van het Sociaal Domein en regionale afspraken over onder andere de woningbouwprogrammering en de woonruimteverdeling.

In het plangebied zullen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve uitgangspunten uit de Woonvisie 2015+ worden gehanteerd. Daarbij is het uitgangspunt de woningbouwprogrammering zoals die in paragraaf 3.4 wordt verwoord. Het woningbouwprogramma bestaat uit rijwoningen in het middeldure en goedkope segment. Dit woningaanbod past binnen de eerder genoemde uitgangspunten.

2.3.5. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

Op 26 mei 2011 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 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.

Het plangebied ligt langs de Vrijheidslaan. De Vrijheidslaan is onderdeel van de centrumring van Nijkerk. Het plangebied de Vrijheidshof is door de ligging aan deze weg ook per auto goed bereikbaar. Op de ontsluiting van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

2.3.6. Archeologische beleidskaart

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. 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) uit-

voeren. 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 Beleidskaart heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. 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.

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De naam Nijkerk stamt af van de Nieuwe kerk, die gebouwd werd nadat de oude kapel in 1221 door een veenbrand was verwoest. Nijkerk heeft in de geschiedenis een aantal keren te kampen gehad met rampen. In 1421 brandde de kerk af. Ook vonden er overstromingen plaats vanuit de Zuiderzee; onder andere op 13 en 14 januari 1916. Omdat Nijkerk centraal lag tussen het aartsbisdom Utrecht en het hertogdom Gelre, was de stad regelmatig strijdtoneel, en in 1412 werd het dorp geheel verwoest. Op 27 maart 1413 kreeg Nijkerk als vergoeding stadsrechten en vrijstelling van tolgeld in Gelre. In 1540 brandde de stad vrijwel geheel af.

Nijkerk bloeide in de 18e eeuw. De stad leefde van tabaksteelt, handel, en glasblazerijen en was in 1795 de grootste stad van de Veluwe. Dit is goed te merken aan de architectuur. In die tijd zijn veel mooie herenhuizen gebouwd in het huidige centrum. In Gelderland had alleen Arnhem een grotere omvang.

Afbeelding 7: Historische topografie.



Het Vetkamp maakt onderdeel uit van de Zuiderzeestraatweg tussen Amersfoort en Zwolle. In 1827 werd door Koning Willem I de aanleg van de Zuiderzeestraatweg goedgekeurd. Al in 1830 wordt de weg opengesteld. Bijna 100 jaar later, in 1927, wordt de Zuiderzeestraatweg opgenomen in het Rijkswegenplan. De gehele route krijgt dan een klinkerbestrating van 5 meter breedte en wordt begeleid met bomenrijen. Met 64,4 km is dit op dat moment het langste rijkswegtra-

cé in het land. Tot de aanleg van de A28 was de Zuiderzeestraatweg een van de belangrijkste verbindingen van de Randstad naar het noorden van Nederland.

De Zuiderzeestraatweg is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de dorpen en de steden langs de voormalige Zuiderzeekust. De ruimtelijke structuur van alle dorpen en steden wordt erdoor bepaald. Veel historische bebouwing is gericht op deze weg. De route koppelt verschillende tijdsbeelden, landschappen, oude stadjes, dorpen en woongebieden langs de rand van de Veluwe. De doorgaande verkeersfunctie is inmiddels op veel plekken verdwenen. In Nijkerk was dat onder meer het gevolg van de aanleg van de Vrijheidslaan, onderdeel van de centrumring die begin 1985 gereed kwam.

Langs het Vetkamp is een bebouwinglint als uitloper van het centrum van Nijkerk ontstaan. De gronden daarachter waren destijds nog in agrarisch gebruik. Langs het deel van de weg nabij het centrum wordt deze van oudsher gekenmerkt door een afwisseling van woonhuizen en bedrijvigheid. De huidige bebouwing die grenst aan het plangebied dateert uit een periode die loopt van het begin van de 20e eeuw tot ongeveer 1960 (bron: BAG-viewer). Uit de topografische kaart van 1872 blijkt echter dat er ook voor die tijd al lintbebouwing langs het Vetkamp aanwezig was.

De bebouwing aan de Bagijnenstraat, die het plangebied aan de westzijde begrenst, dateert gedeeltelijk uit 1907 (bron: BAG-viewer).

3.2. Bestaande situatie

3.2.1. Plangebied en omgeving

Het plangebied ligt ingesloten tussen de bebouwing aan het Vetkamp, de Vrijheidslaan, de Bagijnenstraat en de Roemerstraat. Aan de Vrijheidslaan ligt een smal perceelsgedeelte dat grenst aan het openbaar gebied. De gronden zijn in eigendom bij diverse bedrijven die in het bebouwingslint aan het Vetkamp waren/zijn gevestigd.

Op het perceel Vetkamp 36, dat niet tot het plangebied van de Vrijheidshof behoort, was een kraanverhuurbedrijf gevestigd. Dit bedrijf (SBI-code 773), dat behoort tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, heeft zijn bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd. De bestaande bedrijfshallen, waarvan de grootste langs de Vrijheidslaan staat, worden momenteel voor opslagdoeleinden gebruikt.

Het perceel Vetkamp 40 was in gebruik bij een aannemingsbedrijf. Sinds dit bedrijf zijn bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd, wordt de bebouwing en het terrein aan verschillende bedrijven verhuurd. De bedrijfsactiviteiten van een aannemingsbedrijf behoren tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Meubelmakerij Prins (SBI-code 162.1) is gevestigd aan het Vetkamp 44. Ook de bedrijfsactiviteiten behoren tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Op het perceel Vetkamp 46/48 is de rundveehouderij en -fokkerij Van Veldhuisen gevestigd. Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. Dit betekent dat de meeste dierhouderijen niet meer omgevingsvergunningplichtig worden. Alleen bepaalde intensieve veehouderijen blijven vergunningsplichtig. Een dierhouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals een rundveehouderij) moet in principe voldoen aan een afstand van 100 meter (vanaf het emissiepunt) als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom.

Op het Vetkamp 60, grenzend aan de noordkant van het plangebied de Vrijheidshof is het aan-nemingsbedrijf H. van den Ham gevestigd (SBI-code 41.3, 42.3, 43.3). Dit bedrijf behoort tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De overige percelen aan het Vetkamp zijn in gebruik als woning. Ook de percelen aan de Vrijheidslaan, Bagijnenstraat, de Roemerstraat hebben een woonfunctie.

De bebouwing langs de randen van het plangebied bestaat in het algemeen uit één of twee bouwlagen met een kap.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

Door de ligging van de Vrijheidshof in de directe nabijheid van het centrum van Nijkerk en de aanwezigheid van woningbouw rondom het plangebied, is de Vrijheidshof zeer geschikt om te transformeren naar woningbouw. Voor het binnengebied dat vrijkomt, omdat de bedrijven op de percelen Vetkamp 40, 44 en 48 hun bedrijfsactiviteiten beëindigen is door het architectenbureau Blokhuis Braakman, in opdracht van Giza Vastgoed, een schetsontwerp vervaardigd, dat voorziet in een gevarieerd grondgebonden woningaanbod dat bestaat uit 29 woningen in diverse woningcategorieën.

3.3.2. Stedenbouw

De Vrijheidshof wordt aan alle zijden ingesloten door bebouwing. Alleen aan de kant van de Vrijheidslaan grenst het plangebied gedeeltelijk aan het openbaar gebied. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is er daarom gekozen voor het concept van een intiem hofje.

Vanaf de veertiende eeuw zijn er, vaak vanuit een ideologische doelstelling, in Nederland allerlei soorten hofjes gesticht zoals de Begijnhofjes voor ongehuwde katholieke vrouwen, arbeidershofjes, vissershofjes en bejaardenhofjes. De meeste hofjes zijn aangelegd rondom een gezamenlijke binnentuin. Deze binnentuin werd onder andere gebruikt als bleekveld voor het linnengoed. Maar de binnentuin diende ook een meer ideologisch doel. Alle voordeuren waren gericht op de tuin, waardoor de bewoners elkaar makkelijk tegenkwamen en in de gaten konden houden en er een vorm van sociale controle ontstond. De hofjes die zo ontstonden, zijn veilige plekken van rust in de stad, die niet openbaar, maar ook niet privé zijn.

Een hofje is altijd een architectonische eenheid van afzonderlijke huizen rondom een gemeenschappelijke buitenruimte, gesitueerd op het binnenterrein van een bouwblok. De voordeuren liggen aan het hofje, de achtergevel is traditioneel gesloten.

Voor de Vrijheidshof is dit oude stedenbouwkundige principe als metafoor gebruikt. Door het hofje is het mogelijk om in de directe nabijheid van het centrum van Nijkerk een rustige woon-omgeving te creëren. De woningen worden rondom een openbare groene binnenplaats gebouwd, waarbij de toekomstige bewoners inspraak krijgen over de inrichting hiervan. In tegenstelling tot de periode waarin veel hofjes zijn ontstaan, dient wel rekening gehouden te worden met de auto. Het parkeren is echter zoveel als mogelijk aan de randen van het plangebied geprojecteerd.

De achtertuinen van de woningen grenzen zodoende aan de achtertuinen van de woningen in de omliggende straten. In tegenstelling tot de van oudsher traditionele achtergevel van woningen in hofjes, krijgen de woningen aan de achterzijde een normale gevelindeling.

De vier bouwblokken die de hof vormen bestaan uit maximaal 8 woningen. De bouwblokken aan de zijde van de Vrijheidslaan, hebben een L-vorm en omsluiten zodoende de hof aan de west en de oostzijde. Aan de noordzijde staan twee rechte bouwblokken (zie afbeelding 8). Alle woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De bouwblokken hebben een langskap, waarbij de woning aan weerszijde van de entree en de woning in het verlengde van die entree een dwarskap krijgen.

De gronden binnen het rood omlijnde perceel in afbeelding 8 zijn in eigendom bij de Gereformeerde Gemeente aan de Bagijnenstraat, die deze gronden als parkeerplaats gebruikt. Alhoewel dit los staat van de realisatie van de Vrijheidshof, vormt deze parkeervoorziening wel onderdeel van dit bestemmingsplan.

De gronden van de bedrijven die participeren in de planontwikkeling van de Vrijheidshof (blauw gearceerd in afbeelding 9) en het Vetkamp maken ook onderdeel uit van het onderhavige plangebied. Deze gronden krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming "Wonen". Alleen een deel van het achtererf van het perceel Vetkamp 44 behoudt de bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

3.3.3. Infrastructuur

Doordat het plangebied de Vrijheidshof alleen aan de Vrijheidslaan voor een klein gedeelte grenst aan het openbaar gebied, zal het plangebied via de Vrijheidslaan worden ontsloten.

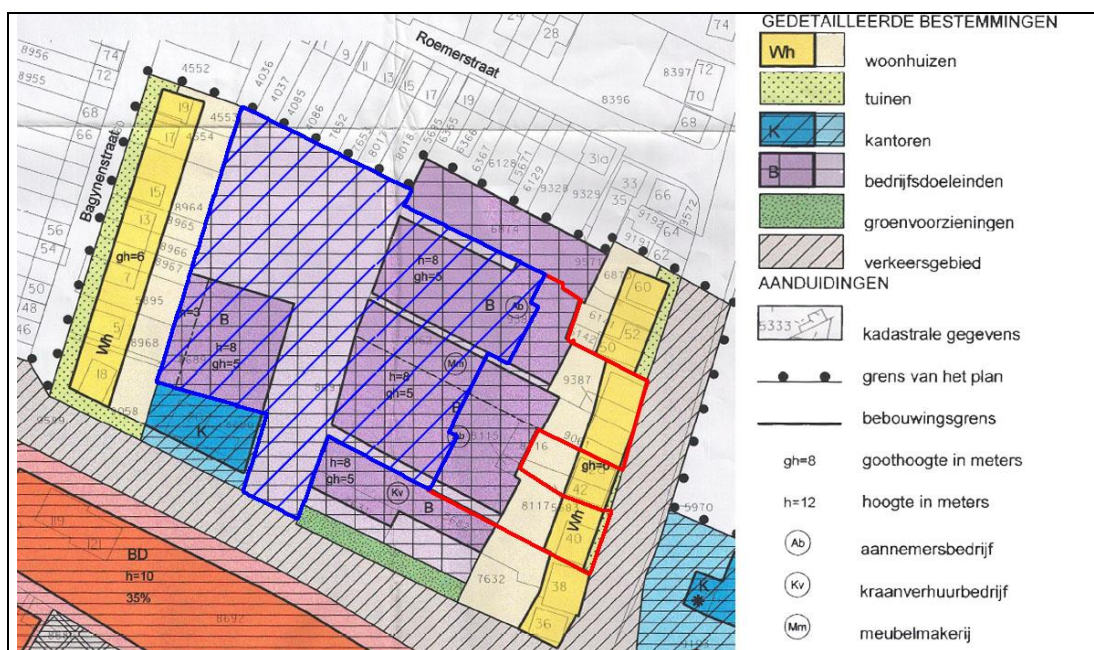
Om de woningen en een deel van die parkeerplaatsen te bereiken, is het echter wel noodzakelijk dat er auto's over het binnenterrein rijden. De weg zal daarbij ingericht worden op en wijze dat de auto 'te gast' is.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen moet worden voldaan aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Uit de indicatieve stedenbouwkundige hoofdopzet blijkt dat dit goed mogelijk is.

Afbeelding 8: Indicatieve stedenbouwkundige hoofdopzet.



Afbeelding 9: Gronden in het plangebied, buiten de nieuwbouwlocatie de Vrijheidshof.



3.3.4. Water - en Groenstructuur

In het plangebied de Vrijheidshof is geen open water opgenomen. Omdat de nieuwe woningen en wegverharding in de plaats komen van de voormalige bedrijfsbebouwing en verharding, neemt de vraag naar bergingscapaciteit niet toe.

Centraal in het plangebied is in het hofje openbare groene binnenruimte, waarvan de inrichting nog nader bepaald dient te worden.

3.4. Programmatische beschrijving van het plan

Het indicatieve woningbouwprogramma bestaat uit 29 nieuw te realiseren woningen. Minimaal 7 daarvan zijn sociale huur- of koopwoningen. Het programma sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.

Om het woningbouwprogramma te realiseren is daarbij een flexibele planopzet gehanteerd. In de planregels is het aantal woningen, inclusief de 4 bestaande woningen aan het Vetkamp, gemaximeerd op 35 woningen. Mocht blijken dat het nu voorgestelde woningbouwprogramma niet haalbaar is, biedt het bestemmingsplan de flexibiliteit om het programma binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft bij te stellen. Een grote verschuiving in het programma of stedenbouwkundige opzet is echter door de voorgestelde wijze van bestemmen uitgesloten.

3.5. Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan voor de binnenstad van Nijkerk (zie paragraaf 2.3.3) zal worden gebruikt voor de welstandstoets met betrekking tot de bebouwing en als inspiratiebron voor de inrichting van de overgangen tussen het uitgeefbaar en het openbaar gebied en voor de vormgeving van de openbare ruimte.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

Het plangebied 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. Ten behoeve van de planontwikkeling voor onderhavige herontwikkeling is het aspect water verkend. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf.

4.1.2. Waterrelevant beleid

Bij het tot stand komen van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken voor advisering ten aanzien van de waterhuishouding. Voor bestemmingsplannen is dit wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en resulteert het overleg met het waterschap in een wateradvies. Dit wateradvies wordt schriftelijk weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het plangebied de Vrijheidshof ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van het uitvoeren van een watertoets ten aanzien van stedelijke uitbreiding heeft het waterschap de Uitgangspuntennotitie (Beleidskaders bij stedelijke uitbreiding). opgesteld Daarnaast zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- de Keur en Algemene regels van Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- de beleidsregels behorende bij de Keur;
- de legger Gelderse Vallei.

4.1.3. Proces

Ten aanzien van de procesgang hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met het waterschap en de gemeente. In deze gesprekken zijn de uitgangspunten van het toekomstige watersysteem uitgebreid besproken. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf.

4.1.4. Riolering/afvoeren van water

In de omgeving van het plangebied de Vrijheidshof is een gemengd stelsel aanwezig. Bij de planontwikkeling wordt erop geanticipeerd dat dit stelsel te zijner tijd zal worden vervangen door een gescheiden stelsel. In het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd, zodat dit hierop bij een vernieuwing van de riolering in de omgeving kan worden aangesloten.

4.1.5. Waterkwantiteit

Het waterschap schrijft voor dat bij een toename van 2.500 m² verharding er 8-10% aan oppervlaktewater gecompenseerd dient te worden. In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard. In het plan de Vrijheidshof wordt het niet bebouwd oppervlak vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. Extra watercompensatie is daarom niet nodig.

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.

Afbeelding 10: 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 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.

Uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat het plangebied de Vrijheidshof, grenzend aan het centrum van Nijkerk, kan worden gezien als een zogenaamd '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. Zowel

het Vetkamp als de Vrijheidslaan grenzen aan het plangebied en deze wegen zijn beide te kenmerken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. Deze aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstap terug mag worden gemaakt en dat een afstandsnorm geldt van 30 meter.

Op het perceel Vetkamp 36 was een kraanverhuurbedrijf (categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) gevestigd. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Aan die richtafstand wordt niet voldaan. De bedrijfsactiviteiten zijn echter beëindigd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 1999 zijn naast het kraanverhuurbedrijf uitsluitend bedrijven uit de categorieën 1 en 2 toegestaan. De maximale richtafstand voor deze bedrijven bedraagt 10 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. Omdat aan deze afstandsnorm niet wordt voldaan, is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd om te bepalen of bij een representatieve bedrijfssituatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit het onderzoek blijkt dat bij vestiging van een milieucategorie 2-bedrijf de geluidbelasting op het plangebied ten hoogste 50 dB(A) bedraagt, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij vestiging van een milieucategorie 3.1-bedrijf wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. De geluidbelasting op het plangebied bedraagt in dat geval ten hoogste 55 dB(A). Er is niet zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het perceel heeft echter een maatbestemming waardoor uitsluitend een kraanverhuurbedrijf als milieucategorie 3.1-bedrijf is toegestaan op het perceel. Sinds jaren worden er echter geen kraanverhuuractiviteiten meer worden uitgevoerd. Gelet op de (omvang van de) locatie is het ook niet aannemelijk dat dergelijke activiteiten hier weer gaan plaatsvinden. Vanuit dit oogpunt wordt het woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht.

De verhuur van de bedrijfsopstallen op het perceel Vetkamp 40, de meubelmakerij Prins aan het Vetkamp 44 en de rundveehouderij en -fokkerij op Vetkamp 46/48 zullen als gevolg van de planontwikkeling van de Vrijheidshof worden beëindigd. In de te handhaven bedrijfsbebouwing op het perceel Vetkamp 44 zullen uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten in categorie 1 worden toegestaan. De bedrijfsactiviteiten die op deze percelen werden en voor een deel nog zullen worden uitgeoefend, hebben daarmee geen invloed meer op het toekomstig woon- en leefklimaat in het plangebied.

Op het perceel Vetkamp 60 is het aannemingsbedrijf H. van den Ham gevestigd (SBI-code 41.3, 42.3, 43.3). Dit bedrijf behoort tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter tussen de grens van de dit bedrijf en de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Omdat aan deze afstandsnorm niet wordt voldaan, is opdracht gegeven voor een akoestisch onderzoek uit te voeren om te bepalen of bij een representatieve bedrijfssituatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening en in hoeverre eventueel maatregelen noodzakelijk zijn. Uit het akoestisch onderzoek in verband met de milieuzo-

³ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Milieuzonering geluid Planontwikkeling Vrijheidshof te Nijkerk, BP.1707.R02, Roosendaal, 16 juni 2017

nering voor dit bedrijf blijkt dat de geluidbelasting op het plangebied ten hoogste 50 dB(A) bedraagt, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, 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 de Vrijheidshof is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Het onderhavig plangebied ligt evenmin in de geluidszone van een spoorlijn.

Omdat het plangebied binnen de geluidszone van een aantal wegen ligt is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder 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). Het Vetkamp en de Vrijheidslaan, waarvoor gedeeltelijk een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt, behoren tot het binnenstedelijk gebied. De wettelijke zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijden van deze wegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek tevens de geluidbelasting vanwege de Roemerstraat en de Bagijnenstraat (30 km/uur-wegen) in de beoordeling meegenomen.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. Ingevolge artikel 110g van de Wgh dient het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer te worden gecorrigeerd met een aftrek in dB. De rekenregels hiervoor zijn bepaald in artikel 3.4 van het 'Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012'.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het Vetkamp ten hoogste 42 dB bedraagt. Vanwege Vrijheidslaan bedraagt de geluidbelasting op de nieuwbouwwoningen van het plan ten hoogste 48 dB, waarmee overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48

⁴ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek plan Vrijheidshof Nijkerk, BP.1707.R01, Roosendaal, 7 april 2017

dB. Nader onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting van deze gezoneerde wegen te reduceren is daarom niet noodzakelijk.

Om te bepalen of er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat, wordt de geluidbelasting vanwege alle omliggende wegen gecumuleerd berekend in de toekomstige situatie. De geluidbelasting wordt kwalitatief beoordeeld volgens de milieukwaliteitsmaat, zoals weergegeven in afbeelding 11. Hierbij wordt geen aftrek ingevolge artikel 110g van de Wgh toegepast.

Afbeelding 11: Milieukwaliteitsmaat gecumuleerde geluidbelasting (bron: RIVM).

Geluidbelasting	Kwalificatie
< 45 dB	Zeer goed
46 - 50 dB	Goed
51 – 55 dB	Redelijk
56 – 60 dB	Matig
61 – 65 dB	Slecht
> 65 dB	Zeer slecht

Uit het onderzoek blijkt dat het akoestisch woon- en leefklimaat van de woningen over het algemeen als 'goed' tot 'zeer goed' kan worden beoordeeld. Uitzonderingen hierop zijn enkele gevels van de blokken aan de zijde van de Vrijheidslaan, die als 'redelijk' tot 'matig' beoordeeld dienen te worden. Gezien de ligging van het plangebied, te midden van de centrumbebouwing van Nijkerk, wordt een dergelijk woon- en leefklimaat zeker aanvaardbaar geacht.

De minimeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is voor wegverkeerslawaai exclusief aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder. Voor de nieuwbouwwoningen geldt dat er geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd, waardoor zij formeel alleen aan de minimeis voor de karakteristieke geluidwering (= 20 dB) hoeven te voldoen.

In onderhavige situatie wordt bij enkele gevels van het zuidoostelijke bouwblok een gecumuleerde geluidbelasting berekend van meer dan 53 dB. Bij deze gevels, allen achtergevels, is de geluidbelasting ten hoogste 56 dB. Dit betekent dat daarmee een geluidwering van tenminste 23 dB (56 dB – 33 dB) dient te worden behaald. Deze geluidweringen worden bij nieuwbouw vrij eenvoudig behaald.

4.2.3. 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. Voor het

plangebied zijn twee bodemonderzoeken^{5,6} uitgevoerd. Naar aanleiding van de beoordeling van deze onderzoeken door de Omgevingsdienst De Vallei (ODDV) zijn deze onderzoeken aangevuld met een historisch bodemonderzoek⁷, waarin de belangrijkste resultaten zijn samengevat van diverse bodemonderzoeken (inclusief beide recente onderzoeken), die in de periode 1991-2017 in het onderhavige plangebied de Vrijheidshof zijn uitgevoerd.

Nader afperkend bodemonderzoek Vetkamp 38a-40

Naar aanleiding van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is voor de percelen Vetkamp 38a-40 een nader afperkend bodemonderzoek uitgevoerd. De analyseresultaten van het onderzoek naar de omvang en concentratie van een bodemverontreiniging met PAK en minerale olie, geven aanleiding om de aangetroffen omvang als een ernstige bodemverontreiniging te kwalificeren. De kwalificatie ernstige bodemverontreiniging is van toepassing wanneer meer dan 25 m³ grond, of meer dan 100 m³ grondwatervolume is verontreinigd met concentraties boven de interventiewaarde.

Door middel van de diverse uitgevoerde fases van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van 9 boringen een sterke verontreiniging met PAK in de bodem aanwezig is. De verontreiniging is met onderhavig onderzoek volledig in kaart gebracht en afgeperkt. De PAK-verontreiniging is te relateren aan het aangetroffen bodemvreemd materiaal (kolengruis, bitumen, puin). In totaal dient 333 m³ sterk met PAK verontreinigde grond te worden verwijderd. Aanbevolen wordt om in dat kader gelijktijdig ook nog 53 m³ matig met PAK verontreinigde grond te verwijderen.

Ter plaatse van één boring is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. In de overige afperkende boringen is geen verontreiniging met minerale olie aangetoond. Tevens is in het grondwater (bestaande peilbuis) geen minerale olie en vluchtige aromaten aangetroffen.

Omdat de onderzoekslocatie hoofdzakelijk bestaat uit verhard terrein, is contactgevaar met de aanwezige bodemverontreiniging door mens en dier is niet aanwezig. Voor de onderzoekslocatie is het ecologisch effect van de aangetroffen verontreiniging gezien de plaatselijk hoge concentraties in de bovengrond met name voor micro-organismen negatief te noemen. Het verspreidingsrisico is niet groot omdat de aangetroffen verontreiniging weinig mobiel is. In geval van grondverzet op de locatie voor het verontreinigde deel zijn er wel beperkingen met betrekking tot het verplaatsen van grond van toepassing.

Hoewel er geen acute saneringsverplichting is, dient de verontreinigde grond, wanneer de bestemming wijzigt of er graafwerkzaamheden op de locatie gaan plaatsvinden gesaneerd te worden.

⁵ Grondvitaal B.V., Nader afperkend bodemonderzoek Vetkamp 38a-40, 1522088 Versie 01 Definitief, Putten, 12 oktober 2015

⁶ Grondvitaal B.V., Verkennend bodemonderzoek Vetkamp 44a-48, 1724015 Versie 01 Definitief, Putten, 28 maart 2017

⁷ Grondvitaal B.V., Historisch onderzoek Vetkamp 38A - 40, 44A - 48, concept, Putten, 11 juli 2017

den. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland). De sanering dient te worden begeleid door een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bedrijf. De ontgraving en uitvoering van de sanering dient plaats te vinden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf.

Het aangetroffen asbestverdachte materiaal op het maaiveld (op de verharding) dient door middel van handpicking te worden verwijderd. Het aangetroffen asbesthoudend materiaal onder het beton ter plaatse van één boring geeft aanleiding om, ten tijde van de verwijdering van het beton (dient te gebeuren door een SC-530 bedrijf) aanvullend een type B inspectie uit te voeren door een SC-540 gecertificeerd bedrijf.

Verkenkend bodemonderzoek Vetkamp 44a-48

Het Verkenkend bodemonderzoek Vetkamp 44a-48 is uitgevoerd overeenkomstig NEN 5740 ONV-NL (onverdachte niet lijnvormige locatie) en voor de loogafdeling van de meubelmakerij NEN 5740 VEP (verdachte kern) en aanverwante normen en richtlijnen met betrekking tot het nemen van de monsters en de behandeling daarvan.

De onderzoekshypothese 'onverdacht' voor het gehele onderzoeksgebied kan op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. In het grondwater is geen verontreiniging aangetroffen.

De onderzoekshypothese 'verdachte locatie' voor de loogafdeling van de meubelmakerij wordt op grond van de analyseresultaten van de gronden grondwatermonsters verworpen. Er is geen verontreiniging aangetroffen.

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 blijkt dat in het bovengrondmengmonster vanaf het maaiveld tot 0,5 m.-mv. een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen met zink, kwik, lood en PAK en in het ondergrondmengmonster vanaf 0,5 tot 2,0 m.-mv. een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen met kwik en lood. De concentraties blijven echter beneden de grenswaarde voor nader onderzoek en zijn niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetroffen. Met betrekking tot de voorgenomen bouwactiviteiten op de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen belemmeringen aan te geven.

Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Conclusie

Uit het nader afperkend bodemonderzoek Vetkamp 38a-40 blijkt dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om het perceel geschikt te maken voor woningbouw dient in totaal 333 m³ sterk met PAK verontreinigde grond te worden verwijderd. Aanbevolen wordt om in dat kader gelijktijdig ook nog 53 m³ matig met PAK verontreinigde grond te verwijderen. Het aangetroffen asbestverdachte materiaal op het maaiveld (op de verharding) dient door middel van handpicking te worden verwijderd. Het aangetroffen asbesthoudend materiaal onder het beton ter plaatse van één boring geeft aanleiding om, ten tijde van de verwijdering van het beton (dient te gebeuren door een SC-530 bedrijf) aanvullend een type B inspectie uit te voeren door een SC-540 gecertificeerd bedrijf.

Uit het verkennend bodemonderzoek voor de percelen Vetkamp 44a-48 blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw op deze percelen.

4.2.4. 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:

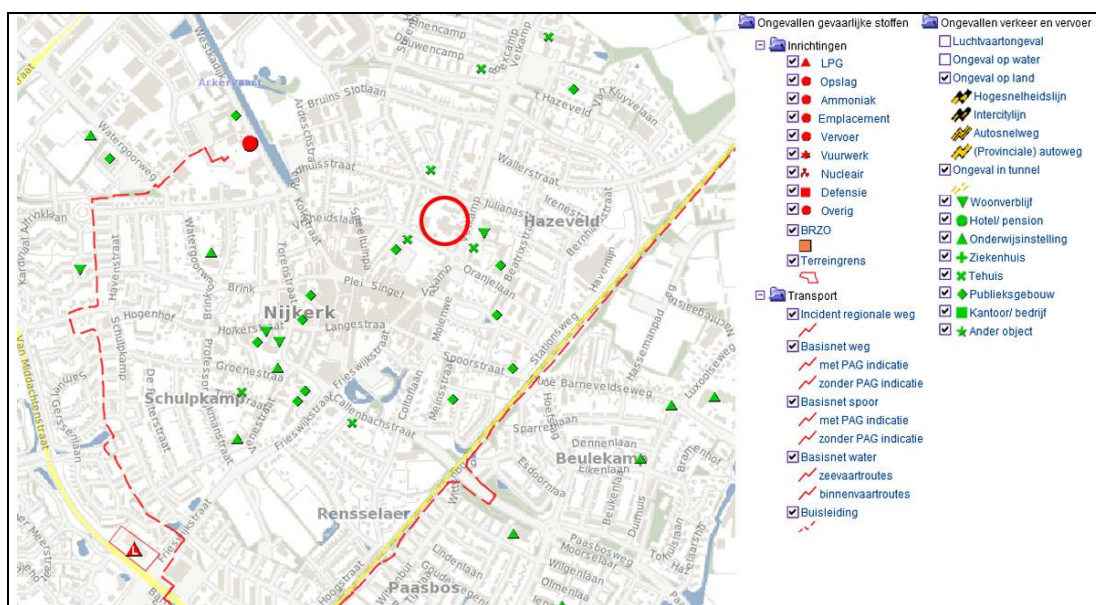
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken 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 ongewoon 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.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



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 400 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 binnenstad.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van de Vrijheidshof.

4.2.5. Luchtkwaliteit

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 werden. 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 aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere 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 woningbouw in het plangebied 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.

Op 16 januari 2009 is het Besluit Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid

voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Binnen een straal van 300 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg (gemeten vanaf de rand van de weg) geldt een onderzoeksplicht naar de luchtkwaliteit. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van dit besluit 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. Woningbouw wordt in het kader van dit besluit echter niet als gevoelige bestemming gezien.

Er wordt voldaan aan de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ NO_2 jaargemiddelde concentratie. Ook PM_{10} voldoet aan de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ jaargemiddelde concentratie en aan de grenswaarde van 35 overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie. Er treden geen overschrijdingen op. Hiermee wordt voor PM_{10} en NO_2 ruim voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

In Nederland zijn de stoffen NO_2 en PM_{10} maatgevend bij de toetsing aan de wettelijke grenswaarden. Overschrijdingen van de andere stoffen (zwaveldioxide, lood, benzenen koolmonoxide) komen in Nederland nagenoeg niet meer voor. Gezien de geconstateerde ruime overschrijdingen van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} zal er geen sprake zijn van overschrijding van de grenswaarden van de andere stoffen. Het onderzoeken van de overige stoffen is daarom achterwege gelaten.

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 $1,2 \mu g/m^3$ voor fijn stof en NO_2 . Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 29 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.2.6. Geurhinder

Het agrarisch bedrijf aan het Vetkamp 46-48 zal in het kader van de planontwikkeling worden beëindigd. Hiernaar is derhalve geen onderzoek uitgevoerd. Op het bedrijventerrein Arkervaart zijn onder andere twee veevoederfabrieken aanwezig. Dit zijn geurrelevante bedrijven. Daarnaast is er een perceel waar een derde veevoederfabriek zich mag vestigen (omgevingsvergunning voor milieu is verleend). In 2013 is in verband met de vervaarding van het bestem-

mingsplan Bedrijventerrein I geurhinderonderzoek⁸ voor industriële bedrijvigheid uitgevoerd, dat zich specifiek richt op deze drie veevoederfabrieken op het bedrijventerrein Arkervaat. Om te bepalen in hoeverre geurhinder van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe woningbouw is in eerste instantie de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering het aangewezen toetsingskader. In die handreiking staan per type inrichting richtafstanden benoemd voor meerdere aspecten, waaronder geur. De richtafstanden die zijn opgenomen gelden voor een bepaald type gebied, namelijk een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Is de gebiedstypering anders dan moeten hier respectievelijk stappen bij op worden geteld of af worden getrokken en moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een ander gebiedstype. Verder gaat de VNG-handreiking uit van een gemiddeld bedrijf binnen de branche. Als er specifieke situaties zijn waardoor een bedrijf afwijkt van het gemiddelde dan moet daar ook rekening mee worden gehouden in de toepassing van de richtafstanden en ook hier moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een afwijkende situatie bij het bedrijf. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

- is ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
 - wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving);
- om deze vragen te kunnen beantwoorden is de geursituatie in kaart gebracht.

In de VNG-handreiking staat voor een veevoederfabriek een richtafstand voor het aspect geur opgenomen van 200 of 300 meter afhankelijk of de productiecapaciteit ligt beneden of boven de 100 ton per uur. Dit zijn richtafstanden en hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. Door de werkelijke geursituatie in kaart te brengen kan maatwerk worden toegepast. Daarnaast is het zo dat de richtafstanden gelden voor individuele bedrijven. In Nijkerk zitten echter, zoals hiervoor reeds benoemd, meerdere van hetzelfde type bedrijf waardoor er ook gekeken moet worden naar de cumulatieve (opgetelde) geursituatie. Derhalve is de geursituatie in kaart gebracht op basis van beschikbare geuronderzoeken bij de betreffende bedrijven zodat maatwerk kan worden toegepast.

Er dient gekeken te worden of de extra toevoeging van geurgevoelige objecten, zoals het plan voorstaat, mogelijk negatieve gevolgen heeft voor de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. De uitbreidingsmogelijkheden worden bepaald door onder andere de vergunde situatie ten aanzien van het aspect geur (milieu ruimte) en de ruimte in het bestemmingsplan (planologische ruimte) ten aanzien van dit aspect.

Het plangebied ligt ruimschoots buiten de richtafstanden van de veevoederfabrieken en heeft op de individuele planologische ruimte van de bedrijven geen negatief effect.

⁸ Witteveen en Bos, Geuronderzoek ten behoeve van bestemmingsplan, NK38-1/13-000.510 definitief 03, Breda, 6 december 2013

In de huidige vergunningen van de bedrijven is voor het aspect geur getoetst aan de waarden zoals deze zijn opgenomen in de Bijzondere regeling die geldt voor Veevoederfabrieken in de Nederlandse Emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor bestaande situaties moet worden uitgegaan van 1,4 voor nieuwe situaties 0,7 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$. Aan deze toetsingswaarden moet ieder bedrijf afzonderlijk voldoen.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in geurgevoelige en minder geurgevoelige objecten. De norm is dan respectievelijk 98- en 95-percentiel. Geurgevoelige objecten betreffen woningen, dagverblijven (onder andere scholen) en zorginstellingen (ziekenhuizen en dergelijke). Geurgevoelige objecten met een lager beschermingsniveau betreffen bedrijfswoningen, verspreid liggende woningen, kantoren, winkels en recreatiegebieden.

Bij vergunningverlening wordt getoetst of een bedrijf voldoet aan de individuele geurnorm. Hierbij zijn reeds bestaande geurgevoelige objecten in de directe omgeving van een bedrijf veelal bepalend. Aangezien het plangebied op ruime afstand van de bedrijven ligt (de dichtstbijzijnde fabriek ligt op ruim 450 meter afstand) zal de realisatie van geurgevoelige objecten hier geen belemmerende werking hebben op de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. Er zijn geen concrete uitbreidingsplannen bekend van de bedrijven.

Er wordt onderscheid gemaakt in mate van geurhinder (hedonische waarde) in niet hinderlijke geur, minder hinderlijke geur, hinderlijke geur en zeer hinderlijke geur. Geur van veevoederfabrieken valt onder de groep hinderlijke geur.

Op basis van de vele geuronderzoeken die in Nederland zijn uitgevoerd de afgelopen decennia, zijn ervaringsgegevens bekend over de relatie tussen de hoeveelheid geur in de omgeving: de zogenaamde geurbelasting, uitgedrukt in $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$ als 98-percentielwaarde, en de mate van hinder of ernstige hinder die dat zal veroorzaken, uitgaande van een gemiddelde (= hinderlijke) geur en omgeving. Op basis van die ervaringsgegevens kan een kwalificatie gegeven worden over de milieukwaliteit ten aanzien van geur.

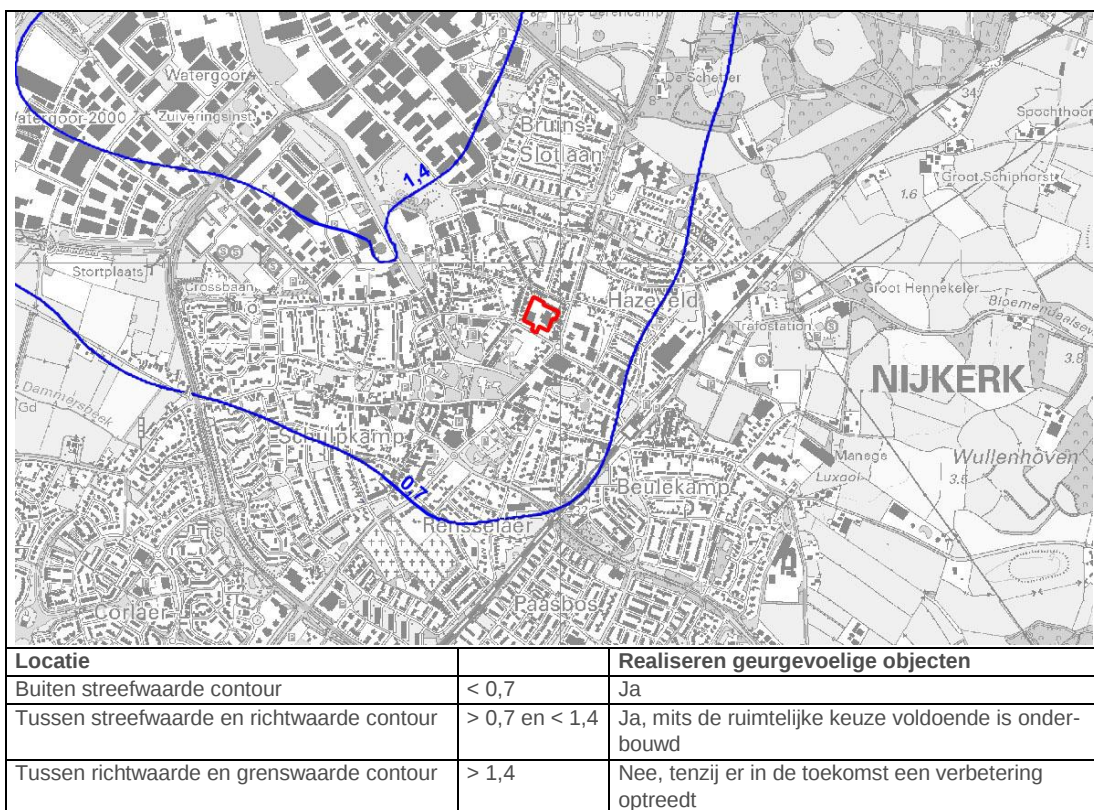
Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de cumulatieve geurcontouren van de bedrijven (zie afbeelding 13).

De Vrijheidshof ligt tussen de 1,4- en 0,7-contour, ofwel tussen de richt- en streefwaarde. De gemeente Nijkerk heeft geen specifiek beleid ontwikkeld voor hoe rekening te houden met vergunde geurcontouren van nabijgelegen bedrijven bij bestemmingsplanprocedures. Daarom is de werkwijze van de provincie Gelderland gevolgd, waarbij bestemmingsplannen op de volgende wijze getoetst worden aan vergunde geurhindercontouren van industriële bedrijven.

In het plangebied de Vrijheidshof kunnen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd mits de ruimtelijke keuze voldoende is onderbouwd. Argumenten voor de aanwezigheid van een 'goed woon- en verblijfklimaat' in het plangebied zijn:

- in de huidige situatie zijn er vanuit de omgeving geen klachten bekend over geurhinder afkomstig van deze bedrijven;
- er zijn geen concrete aanvragen ingediend voor uitbreiding of plannen hiertoe van genoemde veevoederbedrijven ten tijde van het onderzoek; er is dus ook geen toename van de geurhinder te verwachten;
- de plannen voor het transformeren van een bedrijventerrein in een woningbouwlocatie, draagt bij aan een verbetering van het woon- en verblijfsklimaat;
- een goed woon- en leefklimaat is vanuit de planologie breder gedefinieerd dan alleen de geursituatie en de eventuele incidenteel optredende geurhinder;
- de eventuele negatieve effecten van de industriële geurhinder worden hiermee ruim gecompenseerd door de altijd aanwezige bovengenoemde positieve invloeden op het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 13: Cumulatieve geurhinder.



Gezien de bovenstaande argumenten is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied de Vrijheidshof. Op het aspect industriële geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het voorgenomen woningbouwplan.

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de 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 Beschermd 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 de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / 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) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

De bescherming van het Nationaal natuurnetwerk (NNN; de voormalige EHS) is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro: Stb 2016 nr. 351) en uitgewerkt in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen. Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) 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 project ligt niet binnen het Natuurnetwerk Nederland en heeft geen significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het netwerk. Het project heeft -mogelijk met uitzondering van het onderdeel stikstof- geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden tot gevolg. Die eventuele gevolgen voor het onderdeel stikstof zouden kunnen optreden als gevolg van een toename van het de gebruiksintensiteit van het plangebied de Vrijheidshof. De planontwikkeling waarbij bedrijvigheid wordt vervangen door woningbouw heeft geen invloed op een eventuele toename van de stikstofdepositie.

Soortenbescherming

Om te bepalen of er beschermde soorten zijn die onder de Wet natuurbescherming die mogelijk negatieve effecten ondervinden van de planontwikkeling in de Vrijheidshof, is een quickscan⁹ uitgevoerd.

Uit de quickscan blijkt dat negatieve effecten op vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing niet zijn uit te sluiten. Een vleermuisonderzoek, uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol, is daarom noodzakelijk. Hiervoor dienen in de periode 15 mei-15 juli één avondbezoek en één ochtendbezoek te worden gebracht (tenminste 30 dagen uiteen) en twee avondbezoeken in de periode 15 augustus-1 oktober (tenminste 20 dagen uiteen). Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het voorjaar en de zomer van 2017.

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig. Om te voorkomen dat huismussen zich in klimop zullen vestigen wordt aangeraden de aanwezige klimop tot aan de start van de werkzaamheden kort te snoeien. Er komen wel algemene broedvogels in de bebouwing en het struweel van het plangebied tot broeden. In gebruik zijnde nesten van algemene broedvogels zijn beschermd. Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen in de broedperiode broedgevallen van algemene vogelsoorten voorkomen. Wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd op het moment dat broedende vogels aanwezig zijn, kunnen zij verstoord worden door de voorgenomen werkzaamheden. De werkzaamheden worden daarom bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd, dient kort voor de werkzaamheden een inspectie op broedvogels gedaan te worden door een ter zake kundige. Als blijkt dat geen broedende vogels aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd. Bij aanwezigheid van broedende vogels, waarop de kans groot is in het plangebied, dienen echter de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat de nesten door de jonge vogels verlaten zijn en niet langer gebruikt worden.

In de delen van het plangebied waar de voorgenomen ingrepen zullen plaatsvinden, zijn geen bijzondere of beschermde plantensoorten aanwezig. Gezien de terreingesteldheid zijn ook geen beschermde soorten te verwachten. Wegens het ontbreken van beschermde plantensoorten en geschikte standplaatsen daarvoor binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden is uitgesloten dat de ingreep effecten heeft op beschermde soorten vaatplanten.

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat er in het plangebied of in de directe omgeving ervan geen beschermde grondgebonden zoogdieren bekend zijn. Tijdens het veldonderzoek zijn geen (sporen van) beschermde grondgebonden zoogdiersoorten aangetroffen. Het is uitgesloten dat de voorgenomen ingreep negatieve effecten zal hebben op beschermde grondgebonden zoogdiersoorten.

⁹ Ecologisch Adviesbureau Viridis, Quickscan Soortbescherming in verband met de sloop van meerdere gebouwen aan de Vrijheidslaan te Nijkerk in het kader van de herontwikkeling van het terrein, Culemborg, 1 februari 2017.

Uit de literatuur zijn uit de omgeving van het plangebied geen waarnemingen bekend van overige beschermde soorten zoals amfibieën, reptielen of ongewervelden. Op basis van de terrein-gesteldheid in het plangebied zijn deze hier ook niet te verwachten. Negatieve effecten op overige beschermde soorten zijn uitgesloten.

Conclusie

Ten behoeve van de planontwikkeling is een nader vleermuisonderzoek, uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol, noodzakelijk. Uit de quickscan blijkt dat er voor overige soortgroepen geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

De Vrijheidshof zal worden ontsloten via de Vrijheidslaan, een van de belangrijke gebiedsontsluitingswegen van Nijkerk. Op basis van ASVV2012 is de verkeersgeneratie van de Vrijheidshof berekend. Daarbij is overeenkomstig de Parkeernota gemeente Nijkerk 2014, voor centrum van Nijkerk 'matig stedelijk', zone 'centrum' aangehouden. Uitgaande van de maximumnormen voor rijwoningen uit de ASVV dient te worden uitgegaan van 7,2 autobewegingen per etmaal. Door de Vrijheidshof worden 209 autobewegingen per etmaal gegenereerd. Voor een woonwijk kan volgens de ASVV2012 (CROW) voor de ochtend- en avondspits uitgegaan worden van een spitspercentage van respectievelijk 7,7% (8-9 uur) en 8,6% (17-18 uur). Daarmee zal de verwachte intensiteit voor het drukste uur in de ochtendspits uitkomen op maximaal 16 motorvoertuigen/uur en in de avondspits op maximaal 18 motorvoertuigen/uur. Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.2) blijkt dat de verkeersintensiteit op de Vrijheidslaan 7.022 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De toevoeging van het autoverkeer door de planontwikkeling van de Vrijheidshof is marginaal.

4.4.2. Langzaam verkeer

Het plangebied de Vrijheidshof zal voor langzaam verkeer op dezelfde plek worden ontsloten op de bestaande infrastructuur als voor de auto.

4.4.3. Parkeren

In de Nota Parkeernormen (2014) van de gemeente Nijkerk 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.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrum Nijkerk, rest bebouwde kom Nijkerk, bebouwde kom van Hoevelaken en de buitengebieden en andere dorpskernen, waaronder Nijkerkerveen.

De hoogte van de gemeentelijke parkeernormen is gekoppeld aan de kencijfers parkeernormering die door het CROW zijn opgesteld.

Het plangebied de Vrijheidshof valt in de categorie 'centrum' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 14 van toepassing. In afbeelding 15 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

Afbeelding 14: Parkeernormering.

woningtype	norm	locatie
Woning rij	1,3 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	
Woning 2 [^] 1kap	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	minimaal 1 pp realiseren op eigen terrein
Woning vrijstaand	1,7 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	minimaal 1 pp realiseren op eigen terrein
Appartement	1,3 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	te realiseren op eigen terrein, waarvan 0,3 pp openbaar toegankelijk moet zijn
Gesloten garages bij de woning gelden niet als volwaardige parkeerplaats. De tweede parkeerplaats op eigen terrein moet vrij toegankelijk zijn. Dit betekent dat de auto's de parkeerplaats moeten kunnen bereiken zonder dat eerst de andere auto verplaatst moet worden.		

Afbeelding 15: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: parkeernota Nijkerk).

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
enkele oprit zonder	1	1,0
garage 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

Uit afbeelding 16 blijkt dat er in de Vrijheidshof 38 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In het plangebied worden in het openbaar gebied in totaal 38 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

Afbeelding 16: Plangebied de Vrijheidshof.

woningtype	norm	aantal	benodigd
Woning rij	1,3 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	29	37,7

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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'.

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.

Derhalve is archeologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er op basis van de bevindingen van het onderzoek een lage archeologische verwachting voor resten uit alle perioden tot de nieuwe tijd geldt. Zowel het bureau- als het booronderzoek tonen aan dat het plangebied een lage, en daardoor voor bewoning minder geschikte, landschappelijke ligging kent. Ook voor de veronderstelde resten uit de nieuwe tijd wordt de verwachting bijgesteld naar laag.

Hoewel de erven aan het Vetkamp zich relatief ver naar het westen uitstrekten, was deze zijde hoogstwaarschijnlijk tot grondverbetering in de 20e eeuw ongeschikt voor bebouwing. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.5.2. Monumenten

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

4.6. 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).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *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 er op 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. Voor deze

¹⁰ RAAP, Plangebied Vrijheidshof te Nijkerk, gemeente Nijkerk; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek), RAAP-notitie 5873, Weesp, maart 2017

toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. 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.

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 groter is dan de drempelwaarden. Met maximaal 29 woningen en een oppervlak van het totale plangebied van het bestemmingsplan Vrijheidshof van circa 0,66 hectare valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel geldt de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling: voor alle activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet een beoordeling plaatsvinden om na te gaan of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. 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. Hier is echter binnen dit project geen sprake van.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt, indien wordt voldaan aan de adviezen uit het natuuronderzoek (zie paragraaf 4.3), niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, EHS) 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 herontwikkeling van de locatie de Vrijheidshof leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiks-bepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

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

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Vrijheidshof is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0128-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-18-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 plangebied krijgt een flexibele plansystematiek maar heeft een rechtstreekse bouwtitel. 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 te worden 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 de vijf enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Bedrijf", (artikel 3), "Groen" (artikel 4), "Verkeer" (artikel 5), "Tuin" (artikel 6) en "Wonen" (artikel 7) en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 8).

De uitgeefbare gronden en de percelen in het plangebied hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. De bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Over het algemeen betreft het gronden ten dienste van de nabij gelegen woningen. Bij de meeste woningen betreft het de ruimte vóór de woningen. Voor de woningen is de bestemming "Wonen" opgenomen. De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden. Daarbij zijn zoveel mogelijk bouwstroken toegepast waarin vaak meer bouwblokken met woningen gerealiseerd kunnen worden. Door middel van een aanduiding is aangegeven welke woningtypologie (vrijstaand en/of aaneengebouwd) waar gerealiseerd mag worden. Hiermee ontstaat in de ontwikkelingsfase de ruimte voor een flexibele invulling van het plangebied.

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

Het achterste gedeelte van het perceel Vetkamp 44 heeft de bestemming "Bedrijf". Door middel van een aanduiding is bepaald dat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Als een bouwvlak ruimer is dan een gerealiseerde woning kan het hoofdgebouw wel aan de achterzijde worden vergroot. Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen is van belang dat in bijgebouwen geen primaire woonfuncties zijn toegestaan, zoals wonen, slapen, keuken, badkamer. Hobbyruimtes zijn wél mogelijk in bijgebouwen. Genoemde beperkingen gelden dus niet voor aanbouwen en uitbouwen. Voor wat betreft de maatvoeringen kent het plan geen onderscheid meer tussen aan-, uit- en bijgebouwen. In het kader van de Wabo wordt gesproken van 'bijbehorende bouwwerken'.

Voor de maatvoering van bijbehorende bouwwerken is de standaardregeling gehanteerd, die ook in andere bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk is opgenomen. Bij de bestaande woningen aan het Vetkamp zijn veelal meer en in sommige gevallen ook hogere bijbehorende

bouwwerken aanwezig. In de planregels is bepaald, dat deze afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden. In de koopovereenkomst van zijn gronden, is met de eigenaren van Vetkamp 40 en 46/48 overeengekomen, dat deze als compensatie voor de te slopen bebouwing, een bijbehorend bouwwerk van 70 m² op hun perceel mogen realiseren. Hiervoor is een aparte bepaling in de regels opgenomen.

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is 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.

Het openbaar gebied heeft de bestemmingen "Groen" en "Verkeer". De bestemming "Groen" heeft betrekking op groenvoorzieningen met bijbehorende paden en voorzieningen, zoals voorzieningen voor de waterhuishouding (bijvoorbeeld water en wadi's). De bestemming "Verkeer" is toegekend aan alle wegen en parkeervoorzieningen in het plangebied. Binnen verkeer zijn ook hieraan verbonden functies toegestaan zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bijvoorbeeld nutsvoorzieningen.

Algemene regels

In artikel 9 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.

De Algemene bouwregels (artikel 10) bevat een afwijkingsbevoegdheid om duurzaamheidsmaatregelen aan woningen te treffen en biedt de mogelijkheid om een nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid en de externe veiligheid.

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.

In artikel 15 is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 16 en 17). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 18).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De belangen van het Waterschap Vallei en Veluwe, de provincie Gelderland en het Rijk zijn niet in het geding.

Om omwonenden in een vroegtijdig stadium op de hoogte te brengen van het voorgenomen plan heeft op 12 januari 2017 een algemene inloopbijeenkomst plaatsgevonden in een loods in het plangebied. Op de inloopbijeenkomst zijn impressies getoond van de beoogde nieuwbouw. Omwonenden konden hun vragen stellen en opmerkingen plaatsen. Deze inloopbijeenkomst verliep bijzonder positief. Op basis van dit positief verloop is de uitwerking van het bouwplan en de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure verder opgepakt.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal in deze paragraaf het verloop van de bestemmingsplanprocedure verder worden beschreven.