

Gemeente Nijkerk

Wallerstraat naast 64

Ruimtelijke onderbouwing

September 2025

Kenmerk 0267-55-T02
Projectnummer 0267-55

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Nijkerk I	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Besluit op de ruimtelijke ordening	5
2.1.4.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1.	Omgevingsvisie 2040	7
2.3.2.	Welstandsnota 2014	8
2.3.3.	Woonvisie 2020+	9
2.3.4.	Archeologische beleidskaart	9
3.	Planbeschrijving	11
3.1.	Geschiedenis	11
3.2.	Bestaande situatie	12
3.3.	Toekomstige situatie	13
3.3.1.	Bouwplan	13
3.3.2.	Duurzaam bouwen	14
4.	Randvoorwaarden	16
4.1.	Waterhuishouding	16
4.1.1.	Algemeen	16
4.1.2.	Waterrelevant beleid	16
4.1.3.	Proces	16
4.2.	Milieuaspecten	17
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2.2.	Geluid	18
4.2.3.	Bodem	19
4.2.4.	Externe veiligheid	20

4.2.5. Luchtkwaliteit	22
4.3. Ecologie	23
4.4. Verkeer en parkeren	25
4.5. Cultuurhistorie	25
4.5.1. Archeologie	25
4.5.2. Monumenten	26
5. Uitvoerbaarheid	27
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	27
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlagen:

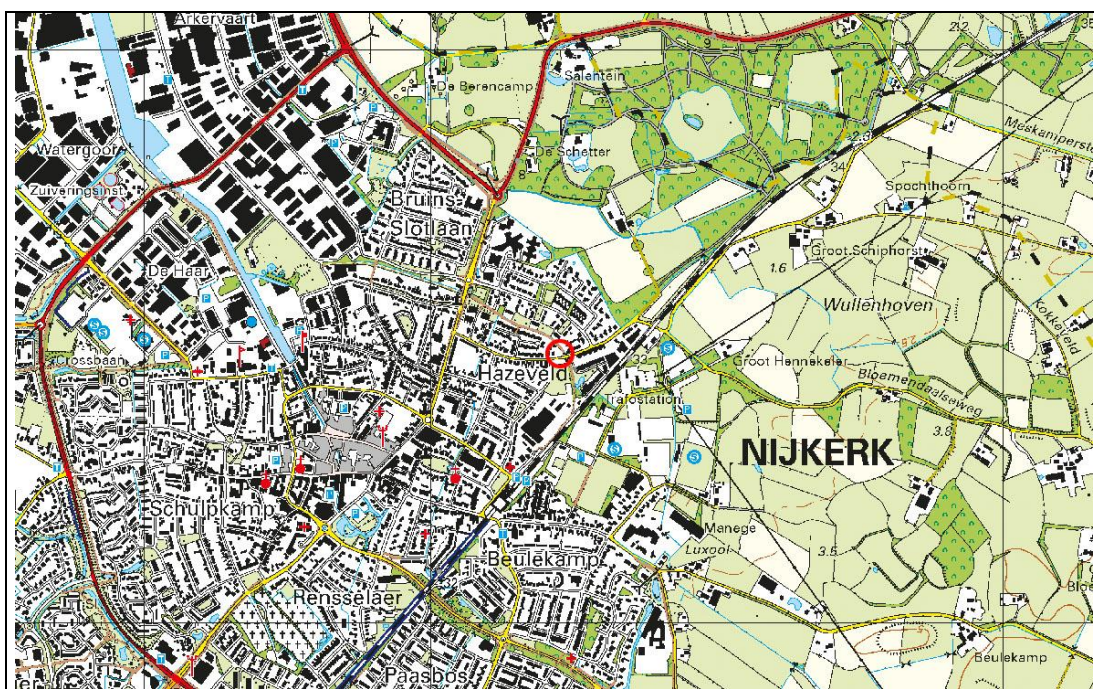
1. Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Wallerstraat naast 64, Apeldoorn, 24 januari 2023
2. AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek wegverkeer nieuwbouw Wallerstraat naast 64 Nijkerk2023-161, Feb.25-v2, Ermelo, 14 februari 2025
3. PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Wallerstraat naast nr. 64 Nijkerk, 23004501A, Nijkerk, 24 februari 2023
4. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator RO Wallerstraat naast 64 aanlegfase, Aeriussenmerk RhNj6MfUUXpP, Amersfoort, 6 maart 2023
5. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator RO Wallerstraat naast 64 gebruiksfase, Aeriussenmerk Rd6f75BvtAgH, Amersfoort, 26 januari 2023
6. Gemeente Nijkerk, Nota van zienswijzen en aanpassingen in ruimtelijke onderbouwing Aanvraag omgevingsvergunning voor mogelijk maken bouw extra woning in bebouwingslint Wallerstraat Nijkerk, Nijkerk, 5 september 2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De woning aan de Wallerstraat 64 heeft een zeer ruime zijtuin. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om in die zijtuin in het bebouwingslint langs de Wallerstraat een vrijstaande woning te bouwen. Omdat de bouw van deze woning niet in het geldende bestemmingsplan past, heeft hij advies ingewonnen bij de stedenbouwkundige van de gemeente Nijkerk. Uit dit advies blijkt dat die extra woning inpasbaar is in het bebouwingslint.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De aanvraag om deze woning te kunnen bouwen is ingediend voor 1 januari 2024, de datum dat de Omgevingswet in werking is getreden. Aanvragen die voor die datum zijn ingediend worden op grond van de Invoeringswet Omgevingswet afgehandeld overeenkomstig de wetgeving die voor 1 januari 2024 gold. Gelet hierop wordt in deze ruimtelijke onderbouwing naar de 'oude' wetgeving verwezen.

De initiatiefnemer heeft gelet hierop het college van Burgemeester en Wethouders verzocht om deze planontwikkeling mogelijk te maken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en af te wijken van het vigerende bestemmingsplan door middel van de uitgebreide vergunningprocedure. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

1.2. Ligging plangebied

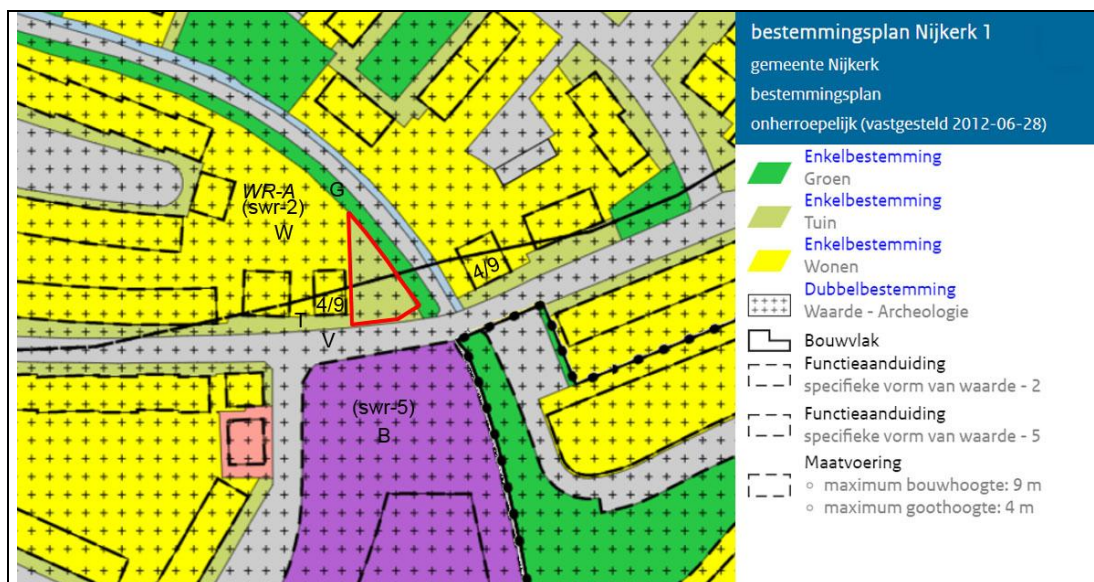
De Wallerstraat ligt aan de noordkant van de bebouwde kom van Nijkerk. Het perceel Wallersteeg 64 ligt ten noorden van die straat, ten westen van de Havenlijn.

1.3. Geldend bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Nijkerk I

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan Nijkerk I, dat op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het perceelsgedeelte waarop de nieuwe woning is geprojecteerd heeft de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming is de bouw van woningen niet toegestaan.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is aan de straatzijde de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' en aan de achterzijde de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 2' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is respectievelijk 250 m² en 1.000 m² bij een verstoringdiepte van minimaal 0,4 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

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

1.4. Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De nieuwe woning in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de bouw van één woning in het bestaand stedelijk gebied. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3. Besluit op de ruimtelijke ordening

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. 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.

Op grond van de jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met 1 toe. De ladder is in dit geval daarom niet van toepassing.

2.1.4. 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. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

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.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te

kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen!

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 5 juli 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

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

Voor het overige bevat de omgevingsverordening geen onderwerpen die relevant zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Omgevingsvisie 2040

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vervallen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied.

Afbeelding 3: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



De keuzes in de omgevingsvisie zijn gewogen met behulp van een drietal kernwaarden:

1. balans (duurzame ontwikkeling),
2. ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' (kwaliteit voor kwantiteit),

3. verbinden.

Op de visiekaart van de omgevingsvisie heeft het perceel Wallerstraat 64 geen aanduiding. De tegenoverliggende gronden (Bronswerk) zijn aangeduid als 'transformatiegebied wonen en werken' (zie afbeelding 3).

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.

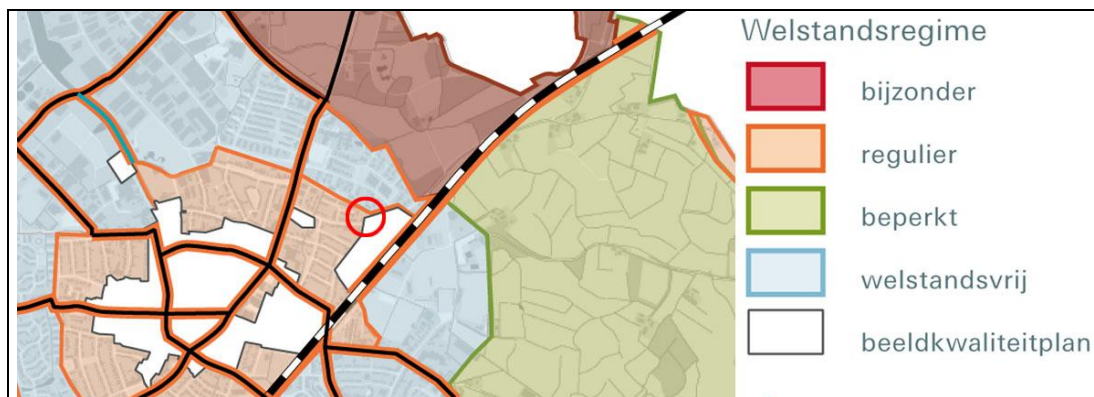
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een 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 4 is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Voor de planlocatie geldt op basis van de Welstandsnota 2014 het reguliere welstandsregime.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaat.



2.3.3. Woonvisie 2020+

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

Ter uitvoering van de Woonvisie Nijkerk 2020+ is de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk vastgesteld. Hierin is een uitwerking gegeven aan het uitgangspunt om bij woningbouwontwikkelingen vereiste percentages aan sociale en middeldure huur- en koopwoningen in het programma op te nemen. De verplichte percentages van specifieke woningbouwcategorieën gelden in principe voor woningbouwontwikkelingen vanaf 3 woningen of meer. De Woonvisie Nijkerk 2020+ is daarom niet van toepassing op de woningbouwontwikkeling van één woning aan de Wallerstraat.

2.3.4. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeolo-

gische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

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

In paragraaf 6.2 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.

Gelet op de ter plaatse geldende archeologische waarden is in het plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van 250 m² en dieper dan 40 centimeter aan de zuidwestzijde van het perceel respectievelijk 1.000 m² en dieper dan 40 centimeter aan de noordoostzijde van het perceel. Omdat deze ondergrens door het bouwplan niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

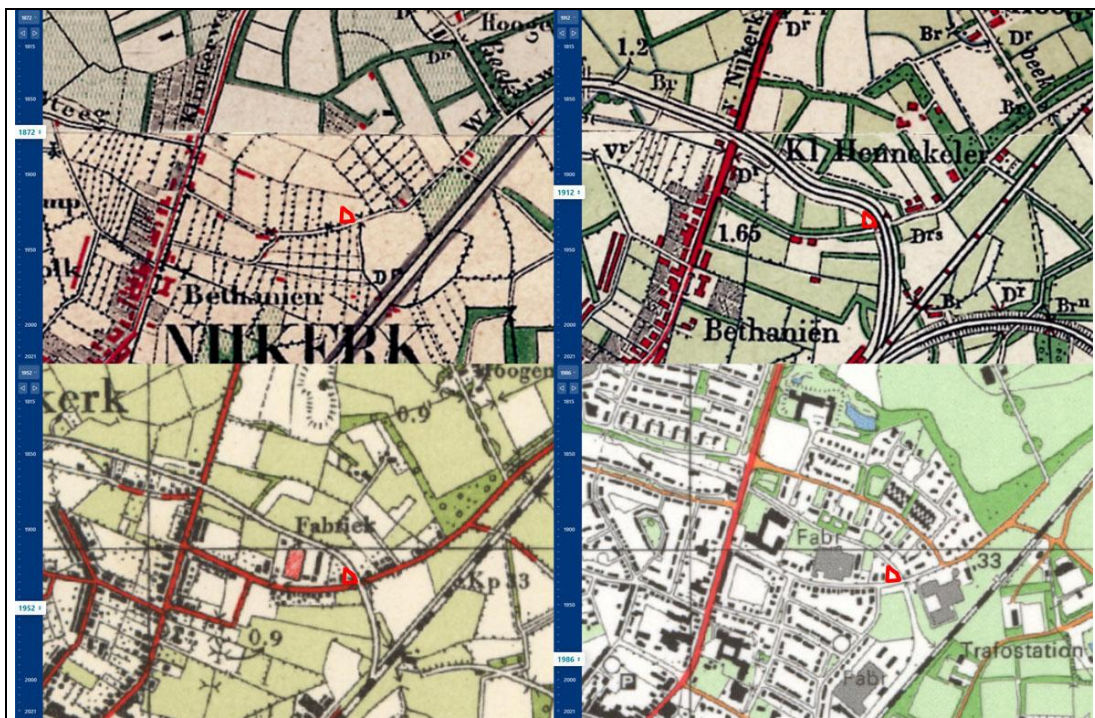
3. Planbeschrijving

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 5: Historische topografie (bron: www.topotijdreis.nl).



Het plangebied dat ten noorden van de binnenstad van Nijkerk ligt, is tot in de 20e eeuw als agrarische grond gebruikt. De Wallerstraat was één van de verbindingswegen vanaf de Zuiderzeestraatweg naar het agrarisch buitengebied. In 1903 werd ten oosten van het plangebied de havenspoorlijn aangelegd. Dit was een belangrijke verbinding voor de Veluwe vanaf het station van Nijkerk naar de Nijkerkse haven en daarmee via de Zuiderzee naar de rest van Nederland. In 1977 is de havenspoorlijn gesloten en is een fietspad over het voormalige tracé aangelegd.

De kromming en hogere ligging van de lijn is op veel plaatsen in de stad goed zichtbaar. Begeleidende groenstructuren versterken deze verbindende route als lijnelement in de stad.

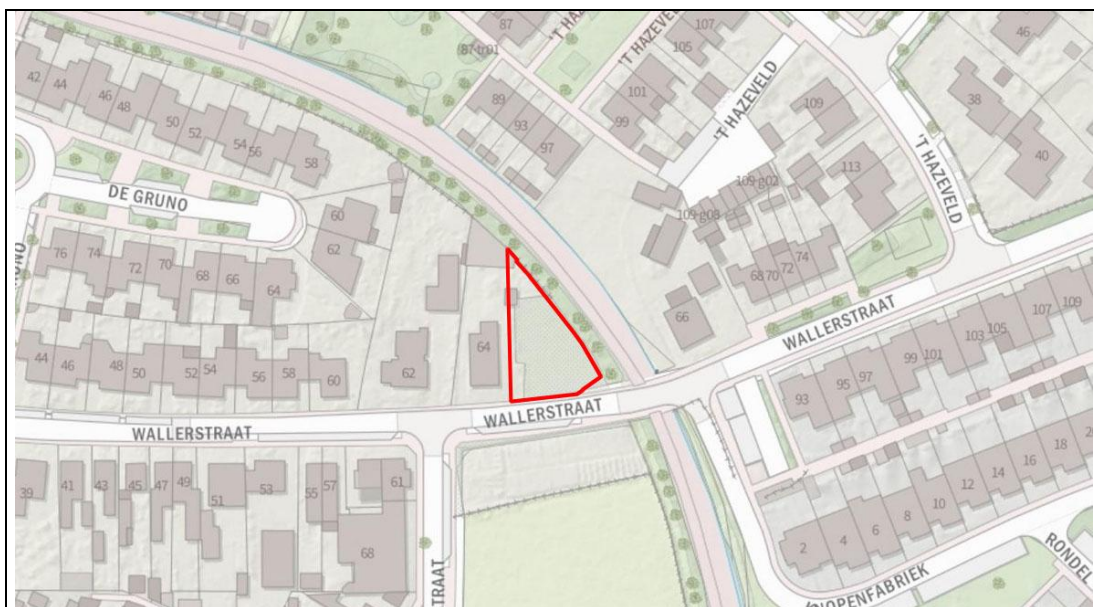
Vanaf de 20'er jaren van de vorige eeuw zijn er aan weerszijden van de Wallerstraat woningen en bedrijven gebouwd. Ten westen van het perceel Wallerstraat 64 was, tussen 1948 tot dat deze in 1991 grotendeels afbrandde, de tabaksfabriek de Gruno aanwezig. Eind jaren 1990 werden in Nijkerk op de locatie van de tabaksfabriek woningen gebouwd. De naam Gruno bleef bestaan als zijstraat van de Wallerstraat.

Het weideperceel tegenover het perceel, dat ook lange tijd in gebruik is geweest als voetbalveld, is eigendom bij het metaalbewerkingsbedrijf Bronswerk. De Wallerstraat maakt nu onderdeel uit van de Oranjewijk, de woonwijk ten zuiden en westen van het weideperceel. De Oranjewijk een wijk die in hoofdzaak uit naoorlogse bebouwing bestaat, die vanaf de jaren zestig gebouwd is.

3.2. Bestaande situatie

De noordzijde van de Wallerstraat wordt gekenmerkt door een bebouwingslint met vooral vrijstaande woningen en tweekappers. De zuidzijde heeft meer een historisch gegroeid karakter. Aan de noordzijde is een groot deel van het bebouwingslint ontstaan uit een projectmatige ontwikkeling, nadat de tabaksfabriek De Gruno haar activiteiten had beëindigd.

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



De bestaande woning op het perceel Wallerstraat 64 dateert uit 1946 (bron: BAG-viewer) en bestaat uit één bouwlaag met een kap. Het kadastrale perceel C2649 waarop de woning staat heeft een oppervlakte van 1.180 m². Dit driehoekige perceel wordt aan de zuidkant begrensd

door de Wallerstraat, aan de westkant door de perceelsgrens met Wallerstraat 62 en aan de noordoostkant door de groenstrook langs het fietspad, de Havenlijn. De oostkant van het perceel, waar de nieuwe woning is geprojecteerd, bestaat uit een gazon met één boom.

Afbeelding 7: Foto huidige situatie (november 2022).



3.3. Toekomstige situatie

3.3.1. Bouwplan

Het perceel Wallerstraat 64 zal worden gesplitst, waarbij de nieuwe perceelsgrens evenwijdig uit de oostgevel op een afstand van 3 meter van de bestaande woning komt te liggen. Op dit nieuwe perceel van ongeveer 600 m² wordt een vrijstaande woning met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter gebouwd. Dat is lager dan de maximumbouwhoogte die geldt voor de woonbestemming van de bestaande woning van 4 meter en 9 meter. De woning (het hoofdgebouw) krijgt een inhoud van maximaal 600 m³, waarbij het bouwvlak voor de woning met een breedte van 10 meter en een diepte van 13 meter tussen 3 en 4 meter uit de westelijke perceelsgrens wordt gesitueerd en de kap haaks op de Wallerstraat wordt georiënteerd. De rooilijn van de nieuwe woning zal iets achter de rooilijn van de bestaande woning komen te liggen. Door deze situering en verspringing voegt de nieuwe woning zich op een natuurlijke wijze in het bebouwingslint.

De woning krijgt een aangebouwd bijgebouw met een bouwhoogte van 3 meter. Doordat dit bijgebouw minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn wordt gesitueerd, is het onderscheid tussen de hoofdbebouwing en het bijgebouw duidelijk aanwezig.

Door bovenstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden te voldoen, is de voorgestelde situering en massaopbouw van de nieuwe woning ten oosten van huisnummer 64 stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er wordt voldoende rekening gehouden met de bestaande waarden als afstand tot de perceelsgrens en de aanwezigheid van de historische Havenlijn.

Afbeelding 8: Toekomstige situatie.



3.3.2. Duurzaam bouwen

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

Op grond van constante jurisprudentie heeft de regeling in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012, waarin regels zijn neergelegd over energiezuinigheid die bij de bouw van woningen in acht moeten worden genomen, volgens de Afdeling Bestuursrechtsspraak een uitputtend karakter, zodat geen ruimte bestaat in het bestemmingsplan / bij verlening van de omgevingsvergunning op dit punt een nadere regeling te treffen.

Sinds 1 januari 2021 gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. In de plaats van de EPC gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.

- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Voor het woningbouwontwerp wordt een BENG-beoordeling vervaardigd. Het woningbouwontwerp blijkt zal voldoen aan de gestelde eisen conform Bouwbesluit 2012.

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.

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 aan de Wallerstraat 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

Op 24 januari 2023 is de digitale watertoets¹ doorlopen. Hieruit is naar voren gekomen dat de planontwikkeling geen waterbelangen raakt.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de

¹ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Wallerstraat naast 64, Apeldoorn, 24 januari 2023

onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Conclusie

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

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 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woon- wijk 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.

Aan de overzijde van de Wallerstraat ligt een perceel weidegrond dat in eigendom is bij het metaalbewerkingsbedrijf Bronswerk (SBI-code 2825: milieucategorie 4.1) aan de Stationsstraat 22. Dit perceel heeft weliswaar een bedrijfsbestemming, maar omdat er rondom dit perceel woningen van derden zijn gesitueerd, is een uitbreiding van het bedrijf op dit perceel niet reëel. Bovendien zijn er vergoederde plannen om woningbouw op deze locatie te realiseren. Daarom kan ervan worden uitgegaan dat er geen bedrijfsactiviteiten op dit perceel worden uitgeoefend, die uit het oogpunt van milieuzonering leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op het perceelsgedeelte naast Wallerstraat 64. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven en/of voorzieningen aanwezig, waarvan de richtafstanden tot het plangebied reiken.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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 railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Wegverkeerslawaai

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidzone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, 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 (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied en behoren tot een 30-kilometer/uurgebied. Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Gelet op de klinkerverharding van de Wallerstraat is echter uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Op basis van de telgegevens van de gemeente Nijkerk uit 2022 is een inschatting gemaakt van de verkeersintensiteiten in peiljaar 2034 op de Wallerstraat. Deze bedraagt 716 motorvoertuigen/etmaal. De maximum snelheid bedraagt 30 km/uur, het wegdek bestaat uit elementenverharding in keperverband. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning vanwege de Wallerstraat, is berekend op $L_{den}=47$ dB of lager en inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh. Dit voldoet op alle punten aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. Het aspect wegverkeersgeluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

Spoorwegverkeerslawaaï

De geluidzones voor spoorwegen worden bepaald op basis van de landelijk vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP's). Op basis van het landelijke geluidregister zijn de geluidproductieplafonds vastgesteld. De spoorlijn heeft een GPP met ter plaatse van het plan waarden van 59-64 dB. Op basis van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is daarmee ter plaatse een wettelijke geluidszone van 300 meter breedte van toepassing. De geprojecteerde woning ligt binnen die zone op ongeveer 180 meter van het spoor.

De geluidgegevens vanuit het geluidregister (situatie van vóór de inwerkingtreding Omgevingswet) zijn ingelezen in het rekenmodel. Vanwege de spoorbaan is $L_{den}=53$ dB of lager berekend. Dat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Conclusie

Uit het oogpunt van de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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. Derhalve is milieukundig bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is

² AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek wegverkeer nieuwbouw Wallerstraat naast 64 Nijkerk, 2023-161, Feb.25-v2, Ermelo, 14 februari 2025

³ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Wallerstraat naast nr. 64 Nijkerk, 23004501A, Nijkerk, 24 februari 2023

daarom uitgevoerd conform de NEN 5740 met de hypothese Onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt weliswaar geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. In de bovengrond is lood licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

4.2.4. Externe veiligheid

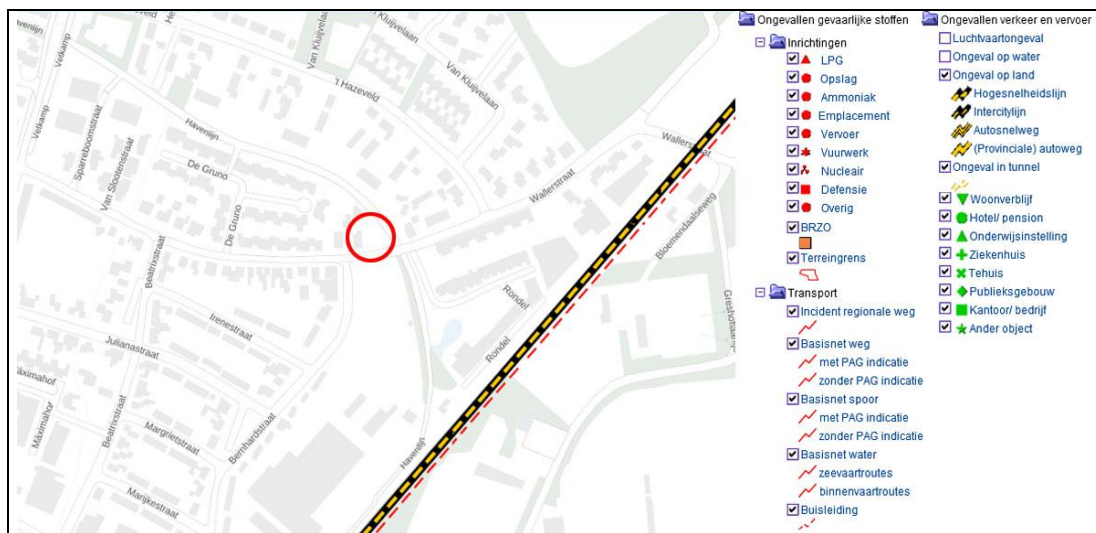
Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

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 ongevoen 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 ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden van inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Over de spoorlijn Amersfoort-Zwolle worden gevaarlijke stoffen vervoerd en aan de oostzijde van de spoorlijn ligt een hogedrukgasleiding. De spoorlijn Amersfoort-Zwolle ligt ten zuiden van het plangebied op minder dan 200 meter afstand. Het plangebied ligt echter niet binnen de PR 10^{-6} -contour van het spoor. Het plaatsgebonden risico levert daarmee géén belemmering voor de gewenste ontwikkeling op. Het plangebied ligt evenmin binnen de PR 10^{-6} -contour van de buisleiding. Artikel 8, lid 1 van het Bevt bepaalt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. De geprojecteerde woning staat op ongeveer 180 meter van het spoor. Artikel 8, lid 1 van het Bevt bepaalt dat lid 2, sub b, onder 1 en 2 bepaalt dat lid 1 niet van toepassing is als het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen met niet meer dan tien procent toeneemt, en de oriëntatiewaarde (= het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde) niet wordt overschreden. Het aantal personen binnen het invloedsgebied neemt met de realisatie van één woning niet significant toe en zeker niet meer dan 10%. Uit onderzoek externe veiligheid (SPA WNP ingenieurs, Het Spaanse Leger in Nijkerk Onderzoek externe veiligheid, 21800058.R02b, Ede, 24 mei 2019) dat ten behoeve van het bestemmingsplan Het Spaanse Leger 2020 is vervaardigd, waarin de bouw van 325 woningen op veel kortere afstand van deze spoorlijn mogelijk is gemaakt, blijkt dat de oriëntatiewaarde in de oorspronkelijke situatie en na realisatie $0,00009 \times$ de oriëntatiewaarde bedroeg. Omdat er sprake is van dezelfde spoorlijn mag worden aangenomen dat in dit geval aan de Wallerstraat naast nummer 64 de oriëntatiewaarde onder $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde blijft. Op basis van deze constatering kan voor de verantwoording van het groepsrisico, conform artikel 12 van het Bevt respectievelijk conform artikel 7 van het Bevt, volstaan worden met een beperkte verantwoording, waarover het bevoegd gezag een besluit moet nemen. Deze beperkte verantwoording is opgenomen in afbeelding 11.

Afbeelding 11: Verantwoording groepsrisico.

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico conform het Bevb en Bevt omvat de volgende punten:

1. een vermelding van de personendichtheid in het invloedsgebied;
2. de hoogte van het groepsrisico;
3. de mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen;
4. de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied.

Ad 1 en 2. Personendichtheid en omvang risico

Door de ontwikkeling neemt het aantal personen met 2,4 toe. Zoals in deze paragraaf is aangegeven blijft voor de buisleidingen en de transportroute het groepsrisico gelijk. De FN-curves hebben zowel in de huidige als in de toekomstige situatie hetzelfde verloop. Er treedt door de realisatie van het plan namelijk geen berekenbare verandering op. Het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.

Ad 3. Voorbereiden, bestrijden en beperken van de omvang

De brandweer bevindt zich op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied en kan om die reden binnen een kort tijdsbestek het plangebied bereiken. De ambulancezorg bevindt zich in Barneveld en Terschuur, waardoor hiervoor een langere aanrijdtijd in acht dient te worden genomen. Van belang is dat in geval van een incident de hulpdiensten de woonbebouwing gelegen nabij de buisleidingen en het spoor goed kunnen bereiken. Vanwege de beoogde zichtlijnen in het plan zijn de wegen in het plangebied dusdanig geprojecteerd zodat het spoor en de buisleidingen goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

Ad 4. Zelfredzaamheid

De woning is niet specifiek bestemd voor zorgbehoevenden en in hoofdzaak bestemd voor zelfredzame personen. Het uitgangspunt is dat er geen of zeer beperkt minder zelfredzame personen in het plangebied aanwezig zullen zijn zonder begeleiding. Voor de aanwezigheid van kinderen geldt dat zij in het geval van een incident onder begeleiding van ouders/begeleiders kunnen vluchten. Het plangebied is daarbij vanaf de spoorlijn en de gasleiding goed te ontvluchten en eveneens bereikbaar voor de hulpdiensten

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de bouw van een woning naast Wallerstraat 64.

4.2.5. Luchtkwaliteit

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

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

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

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,1 microgram per m³) en fijn stof (16,3 microgram per

m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen in het plangebied.

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de 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 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

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

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

Het NNN bestaat uit:

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

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op 3,4 km van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied Veluwe ligt op 8,0 km van het plangebied. Gezien de aard van het plan en de ligging ten opzichte van dit gebied zijn er met zekerheid geen effecten van het plan te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen en habitattypen.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering was een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak heeft echter op 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Voor de aanlegfase is een berekening⁴ gemaakt, waarbij overeenkomstig de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) is uitgegaan van een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NOx per woning. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woning gasloos wordt, uitgegaan dat de woning zelf geen emissie veroorzaakt. Voor verkeer tijdens de gebruiksfase⁵ is uitgegaan van 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen aan de ter hoogte van 't Hazeveld en de Bernhardstraat opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Voor het GNN geldt geen externe werking. Planrealisatie heeft geen effecten op de natuurwaarden van het GNN en de GO.

Soortenbescherming

Het perceel is ingericht als gazon. Op dit gazon staat één boom. In deze boom zijn geen vogelnesten of iets dergelijks aanwezig. Op basis van deze waarnemingen, kan de aanwezigheid van

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator RO Wallerstraat naast 64 aanlegfase, Aeriussenmerk RhNj6MfUUXpP, Amersfoort, 6 maart 2023

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator RO Wallerstraat naast 64 gebruiksfase, Aeriussenmerk Rd6f75BvtAgH, Amersfoort, 26 januari 2023

beschermde soorten zonder meer worden uitgesloten. Indien buiten het broedseizoen wordt gestart met de bouwwerkzaamheden, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er beschermde soorten in hun voortbestaan worden bedreigd.

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wnb. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Conclusie

Uit het oogpunt van de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Wallerstraat. Door de toevoeging van één vrijstaande woning zal de etmaalintensiteit met 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal toenemen. De Wallerstraat en het omliggende wegennetwerk kunnen deze toename zonder meer verwerken.

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: Nijkerk, overige gebieden. Voor vrijstaande woningen in 'Nijkerk, overige gebieden' geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is ruim voldoende capaciteit om aan de parkeernormering te voldoen.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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

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

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

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied waar de woning wordt gebouwd een lage verwachtingswaarde. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 1.000 m² en 0,4 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5.2. Monumenten

Op het perceel Wallerstraat 64 zijn geen monumenten aanwezig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is. Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin tevens een planschadeverhaal is opgenomen. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Nijkerk zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft zijn directe burens over zijn bouwplan geïnformeerd. De burens aan de overzijde van de Havenlijn hebben aangegeven dat zij geen voorstander van het bouwplan zijn omdat hun uitzicht verandert.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Op basis van dit artikel is 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 de Provincie Gelderland, het Waterschap Vallei en Veluwe en het Rijk zijn in dit geval niet in het geding.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure uit de Wabo doorlopen. De ontwerpbesikking voor de omgevingsvergunning voor het perceel naast nummer 64 Wallerstraat Nijkerk heeft plaatsgevonden van 7 november 2024 tot en met 18 december 2024. Daarbij is een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in een separate Nota van zienswijzen en aanpassingen in ruimtelijke onderbouwing⁶.

⁶ Gemeente Nijkerk, Nota van zienswijzen en aanpassingen in ruimtelijke onderbouwing Aanvraag omgevingsvergunning voor mogelijk maken bouw extra woning in bebouwingslint Wallerstraat Nijkerk, Nijkerk, 5 september 2025

Prorail heeft een zienswijze tegen de planontwikkeling ingediend. Prorail is van mening dat de geluidsbelasting te laag is ingeschat. Gelet hierop is het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.2) aangevuld. Uit die aanvulling blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï niet wordt overschreden. Daarnaast is Prorail van mening dat een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico conform artikel 8 Bevt noodzakelijk is. Paragraaf 4.2.4 van deze toelichting is aangevuld. Hieruit blijkt een beperkte verantwoording conform artikel 7 Bevt in dit geval volstaat.

De andere zienswijze van een omwonende heeft niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbesluit van de gemeente.

