buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Bestemmingsplan

Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023

Gemeente Nijkerk

Projectnummer:
Datum:
Versie: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0267.BP0188-0004

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Een woord vooraf 7
1.2 Aanleiding 8
1.3 Plangebied 8
1.4 Geldende planologische regeling 10
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 13

2.1 Bestaande situatie 13
2.2 Toekomstige situatie 17

Hoofdstuk 3 Beleidskaders 47

3.1 Inleiding 47
3.2 Rijksbeleid 47
3.3 Provinciaal beleid 48
3.4 Gemeentelijk beleid 50
3.5 Conclusie 60

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 61

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 61
4.2 Bodem 64
4.3 Verkeer en parkeren 65
4.4 Geluid 70
4.5 Luchtkwaliteit 71
4.6 Externe veiligheid 72
4.7 Bedrijven en milieuzonering 75
4.8 Geur 82
4.9 Niet gesprongen explosieven 83
4.10 Water 85
4.11 Archeologie en cultuurhistorie 91
4.12 Natuurtoets 96
4.13 Duurzaamheid 108
4.14 Vormvrije m.e.r.- beoordeling 109

Hoofdstuk 5 Juridische planaspecten 110

5.1 Algemeen 110
5.2 Dit bestemmingsplan 111

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 116

6.1 Economische uitvoerbaarheid 116
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 116

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Een woord vooraf

1.1.1 Waarom een eerste wijzigingsbesluit (19 september 2024)?

Op 21 september 2023 heeft de gemeenteraad van Nijkerk het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van maximaal 350 woningen aan de zuidzijde van Nijkerkerveen.

Als bijlage bij het bestemmingsplan is een waterhuishoudkundig plan gevoegd waarin (op hoofdlijnen) de beoogde toekomstige waterhuishoudkundige situatie in Deelplan 3 is beschreven. Bij de nadere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan is gebleken dat het wenselijk is om in het waterhuishoudkundig plan aanpassingen te plegen. Deze aanpassingen dienen juridisch goed geborgd te worden. Hiervoor is het nodig een wijzigingsbesluit te nemen op het bestemmingsplan Nijkerkerveen, Deelplan 3, 2023.

In de periode dat het waterhuishoudkundig plan werd aangepast zijn nog drie punten naar voren gekomen die aanleiding geven de regels aan te scherpen en deze aanscherpingen in het wijzigingsbesluit op het bestemmingsplan vast te leggen. Deze punten hebben betrekking op de voorwaardelijke verplichtingen.

Een en ander is in de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan verwerkt. De toelichting is aangepast zodat de wijzigingen in de regels zijn onderbouwd en gemotiveerd. In het vervolg van deze toelichting en in de regels zijn de aanpassingen geel gemarkeerd, zodat goed te zien is welke delen van de toelichting en de regels aangepast zijn. Het betreffen hier de paragrafen 4.10 (Water) en 5.2.1. (Bijzonderheden in dit bestemmingsplan) van de toelichting en artikel 9 (Voorwaardelijke verplichtingen) van de regels. Voorts is aan de regels een Bijlage 4 toegevoegd in samenhang met artikel 9 en is Bijlage 12 bij de toelichting komen te vervallen, omdat deze ook al als bijlage 1 is opgenomen bij de regels.

1.1.2 Waarom een tweede wijzigingsbesluit (17 april 2025)?

In de periode na het eerste wijzigingsbesluit (op 19 september 2024) zijn nog enkele punten naar voren gekomen, die aanleiding geven tot het nemen van een tweede wijzigingsbesluit.

Het betreft hier een kleine aanpassing op de verbeelding, waarbij een strook grond aan de achterzijde van het perceel Nieuwe Kerkstraat 35 de bestemming 'Wonen' heeft gekregen ter vervanging van de bestemming 'Tuin' die hier ten onrechte aan toegekend is bij het nemen van het eerste wijzigingsbesluit. Op deze manier wordt verbeelding op dit punt weer in overeenstemming gebracht met het raadsbesluit van 21 september 2023.

Verder is gebleken, dat er in de toelichting beter gemotiveerd dient te worden waarom de geluidwerende voorzieningen, die nodig zijn om het geluid, dat geproduceerd wordt door de bedrijven op de percelen Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29 tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen, ook landschappelijk (lees ruimtelijk) aanvaardbaar zijn. In dit kader dient ook beter gemotiveerd te worden dat er nog steeds sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving indien er bij een aantal woningen een dove gevel vereist wordt op de 2e verdieping. Om misverstanden te voorkomen is er in de regels een begripsbepaling opgenomen van de '2e verdieping'.

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om in de regels de maximale hoogtebepaling van de geluidwerende voorziening in artikel 8.2.4. te verhogen van 5 naar 6 meter, zodat deze hoogte overeenkomt met de norm uit artikel 8.1.c.

Voorts dienen op basis van afspraken met omwonenden de hoogtebepalingen van de grondgebonden woningen in cluster 3 (achter de percelen aan de Nieuwe Kerkstraat) aangepast te worden teneinde

deze woningen beter in te laten passen. De maximale goothoogte wordt 3 meter (was eerst voor maximaal 50% van de woningen 6 meter), terwijl de maximale bouwhoogte verlaagd is van 11,5 naar 8 meter.

Tenslotte is de paginanummering in artikel 9.1.1 t/m 9.1.5 zodanig aangepast, dat verwezen wordt naar de juiste pagina's in de laatste versie van het Waterhuishoudkundig plan

Een en ander is in de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan verwerkt. De toelichting is aangepast zodat de wijzigingen in de regels zijn onderbouwd en gemotiveerd. In het vervolg van deze toelichting en in de regels zijn de aanpassingen blauw gemarkeerd, zodat goed te zien is welke delen van de toelichting en de regels aangepast zijn.

1.2 Aanleiding

Op 15 maart 2007 werd door de gemeenteraad van Nijkerk besloten om de ontwikkeling van de Kern Nijkerkerveen te starten. De randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige visie voor Nijkerkerveen werden toen vastgelegd. De uitbreiding van de kern Nijkerkerveen gebeurt gefaseerd aan de hand van zogenoemde Deelplannen. Deelplan 1b is eerst ontwikkeld (bestemmingsplan vastgesteld in 2012), daarna Deelplan 2 (dorpse deel) in fasen (bestemmingsplan vastgesteld in 2017) en vervolgens Deelplan 1a (bestemmingsplan vastgesteld in 2019). In dit bestemmingsplan wordt Deelplan 3 van de uitbreiding van de kern Nijkerkerveen planologisch mogelijk gemaakt. Deelplan 3 heeft een capaciteit van maximaal 350 woningen.

Voor het plangebied geldt in hoofdzaak het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen', vastgesteld op 19 augustus 2015. Voor een ondergeschikt deel aan de zuidwestzijde van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' nog van kracht, vastgesteld op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk. Daarnaast is voor de percelen Laakweg 32, 40 en 48 het wijzigingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48 van kracht, zoals vastgesteld op 3 juli 2018. Op basis van deze geldende juridisch-planologische regelingen hebben de meeste gronden, die Deelplan 3 omvatten, nog geen woonbestemming. Om die reden kan Deelplan 3 niet ontwikkeld worden en is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.3 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen ten zuidwesten van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Nieuwe Kerkstraat en de rand van de bestaande kern, aan de oostzijde door de rand van de bestaande kern en een aantal weilanden, aan de zuidzijde door de Laakweg en aan de westzijde door het bestaande kleinschalige agrarische gebied met verspreid liggende bebouwing en groensingels.

Het plangebied heeft een omvang van ongeveer 16 hectare en wordt in de huidige situatie voornamelijk agrarisch gebruikt. Binnen het plangebied zijn ook enkele woningen en een aantal voormalig agrarische bedrijven aanwezig. In het plangebied liggen diverse kavelpaden.

De bestaande woonpercelen binnen Deelplan 3 zullen in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Dit omdat er anders kleine stukken grond met een agrarische bestemming zullen resteren. De bestaande erven worden daarom in het plan ingepast.

Op de navolgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied binnen gele cirkel



Begrenzing plangebied (aangegeven door een rode lijn)

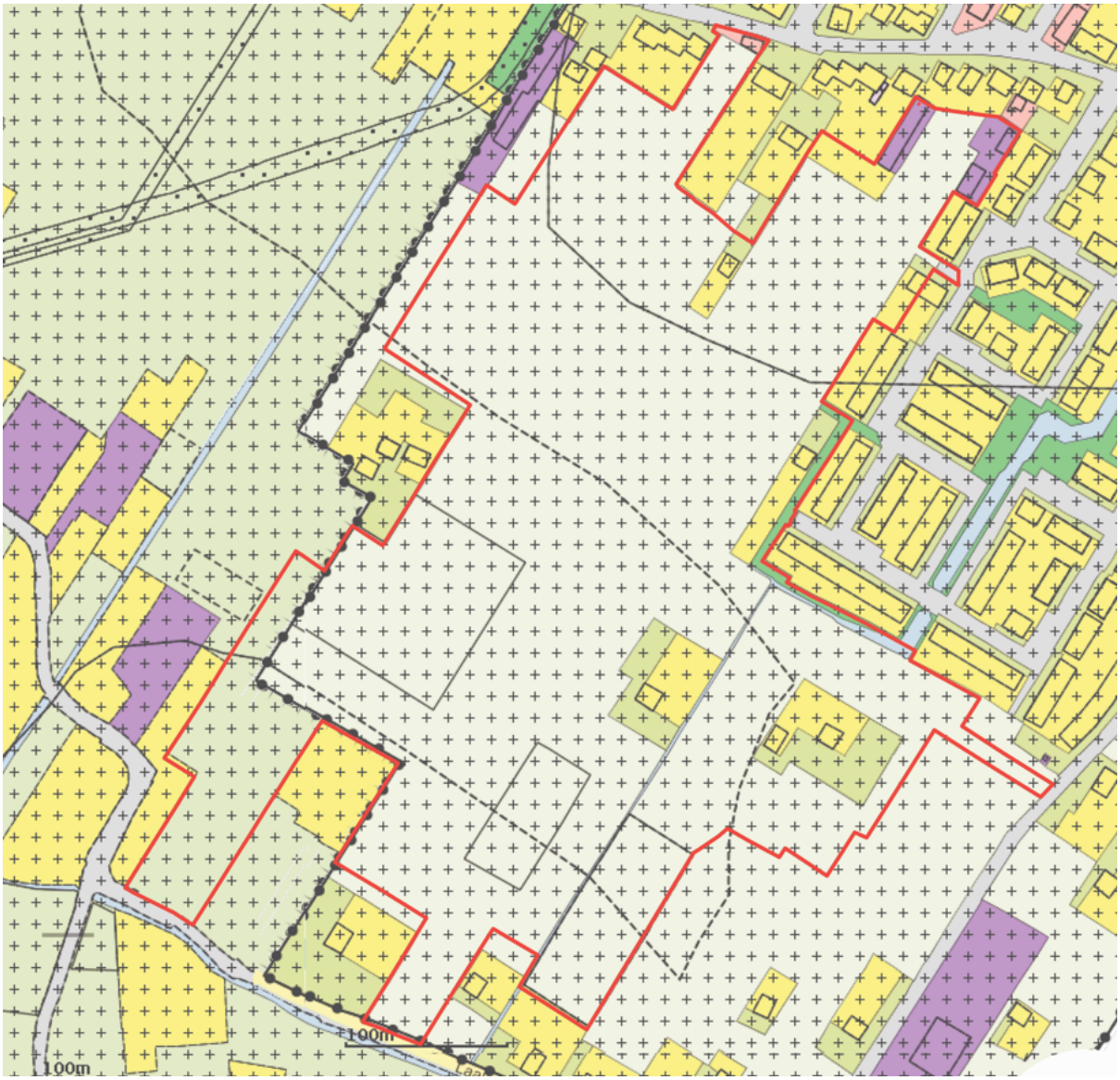
1.4 Geldende planologische regeling

Het plangebied valt onder de werking van verschillende bestemmingsplannen. Het grootste deel van het plangebied valt onder de werking van 'Bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen'. Dit bestemmingsplan is op 19 augustus 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk. Voor een klein deel van de zuidwestzijde van het plangebied geldt 'Bestemmingsplan Buitengebied 2017'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk. Voor dit deel geldt daarnaast het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1', dat is vastgesteld op 27 mei 2019 en op 13 mei 2020 onherroepelijk is geworden. Dit bestemmingsplan betreft een regeling die het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' op enkele onderdelen corrigeert in verband met een aantal (beleids)wijzigingen. Tenslotte is voor een zeer klein deel van het plangebied (het uiterste zuidwestpuntje) het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' van kracht, dat is vastgesteld op 30 mei 2022.

Binnen de bestemmingsplangrenzen is voor de locaties Laakweg 32, Laakweg 40 en Laakweg 48 het wijzigingsplan 'Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48' vastgesteld op 3 juli 2018.

Tenslotte is voor het gehele grondgebied van de gemeente Nijkerk op 24 september 2020 de "Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn" vastgesteld. Door middel van deze herziening wordt een eenduidige regeling ten aanzien woningsplitsing en kamerbewoning van kracht. Tevens wordt een einde gemaakt aan de verwarringen rondom de interpretatie van het begrip voorgevelrooilijn.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied

De gronden ter plaatse van Deelplan 3 kennen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk'. Op basis van de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden bedoeld voor agrarische bedrijvigheid, voorzieningen voor openluchtrecreatie en hobbymatig agrarisch gebruik. Gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor woningen en op basis van de bestemming 'Tuin' zijn de gronden bedoeld voor tuinen. Gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijk' zijn bedoeld voor agrarische bedrijvigheid, instandhouding van de landschaps- en natuurwaarden, het weiden van vee en hobbymatig agrarisch gebruik.

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied kunnen op basis van de geldende juridisch-planologische regelingen niet worden gerealiseerd. Om die reden is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een

beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader. In hoofdstuk 4 volgen de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 volgen de juridische planaspecten. Het zesde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Al sinds het ontstaan van Nijkerkerveen, toen er turf uit het veen werd gestoken, is het slagenlandschap kenmerkend voor het plangebied. De lange, smalle stroken grond met variatie in openheid en boomsingels zorgen er soms voor dat erven op grote afstand van de weg liggen. Het plangebied heeft de uitstraling van een landelijk buitengebied waarin het slagenlandschap duidelijk zichtbaar is. Er is grote openheid in het landschap dat wordt afgewisseld met bomenrijen. De navolgende foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.







Impressie huidige situatie plangebied

In het plangebied liggen een aantal erven die via lange opritten verbonden zijn met de Laakweg. Al deze erven zijn in recente jaren al getransformeerd van agrarisch erf naar burgerwoningen. Deze erven worden ingepast in het plan.

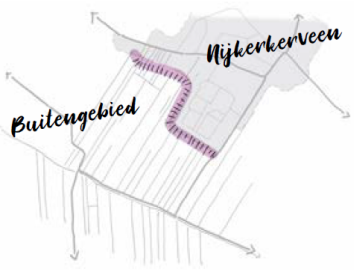


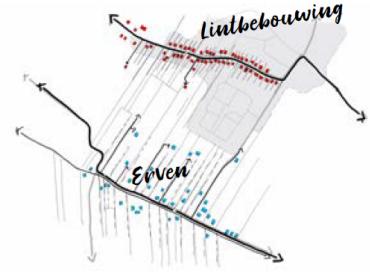
Topografische kaart 2020 en bestaande (in te passen) erven

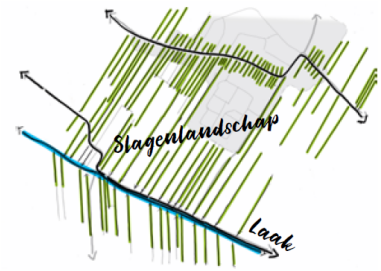
De noordrand van het plangebied bestaat voor een deel uit de diepe achtertuinen van de woningen die

aan het oude bebouwingslint de Nieuwe Kerkstraat staan. In de noord-oost hoek grenst het plangebied aan de wijk tussen de Meester Folkerstraat en de Jacob de Boerweg. Deze wijk is in de jaren ’90 tot stand gekomen. Centraal in de wijk ligt een brede watergang, welke een eigen peil heeft. De wijk ontwatert naar het zuiden.

Langs de zuidrand stroomt de Laak. De Laak is een (gekanaliseerd) riviertje op de (voormalige) grens tussen Gelderland en Utrecht. Via de Laak watert het gebied tussen Nijkerkerveen en Hoevelaken af richting het IJsselmeer. De oude beek is al rond 1200 vergraven tot een kanaal, dat het water uit deze veenontginning afvoert naar het Nijkerkernauw bij de (toenmalige) Zuiderzee. De Laak heeft ook als ontginningsbasis gediend. De ontginningsrichting ten noorden en zuiden de Laak is verschillend.





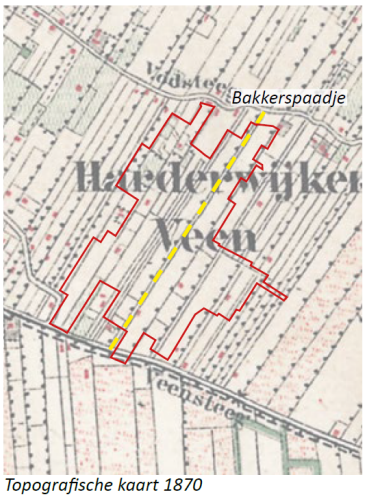


De kern Nijkerkerveen is ontstaan rond 1900, toen men zich hier ging richten op veeteelt en landbouw. Het dorp is al veel ouder maar werd toen vooral het Veen genoemd. Na 1900 kwam de naam Nijkerkerveen als officiële naam. In de volksmond wordt het dorp nog steeds wel 't Veen genoemd.

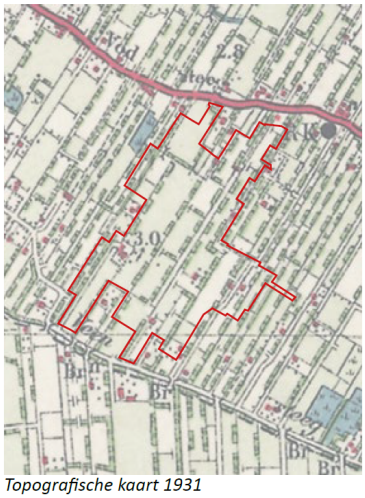
Op de historische kaartjes is goed de ontwikkeling van de kern te volgen. Waar het voor WO II vooral een verzameling boerderijen betrof zien we erna dat er planmatig woonwijken worden gebouwd.

De oudste kaartjes laten prachtig de dominante invloed van de ondergrond zien. De Nieuwe Kerkstraat volgt de grillige vorm van een hoger gelegen dekzandrug. De oudste bewoning ligt veelal op deze van nature hogere en dus drogere plekken. De jonge veenontginningen laten een rationele verkaveling zien met rechte lijnen en smalle percelen. Binnen deze kavelstructuur liggen erven, op enige afstand van de weg. Het landschap oogt kleinschalig door de smalle perceelbreedte en de kavelgrens beplanting op de grenzen van de percelen.

Tussen de Laakweg en de Nieuwe Kerkstraat zien we enkele paden lopen. Een deel van die paden zijn tot doorgaande weg verworden, zoals de Jacob de Boerweg. Andere zijn verdwenen door de aanleg van woningen. Het Bakkerspaadje is de enige landweg die nog steeds als doorgaande route functioneert, ook al heeft deze tegenwoordig geen directe doorverbinding meer naar de Nieuwe Kerstraat. We nemen het Bakkerspaadje daarom op in de plannen. In latere jaren wordt het landschap grootschaliger door de bundeling van smalle percelen en het verdwijnen van perceel grens beplanting.



Topografische kaart 1870


Topografische kaart 1931


Topografische kaart 1975

Water is een belangrijk aandachtspunt in het gebied. Daarom is er veel aandacht uitgegaan naar het

ontwerpen van een robuust systeem. Aandachtspunten daarbij zijn de aansluitingen op bestaande percelen rondom het plangebied (ophoging), een goede (vertraagde) afvoer van water richting de Laak en voldoende berging in het gebied. Het grondwaterpeil is redelijk hoog.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling

Op basis van het (herziene) Voorkeursmodel Nijkerkerveen en gesprekken met omwonenden en overige belanghebbenden zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De uitbreiding vindt plaats in twee deelzones: één met dorpse dichtheid (ca. 25 wo/ha) en één met landelijke dichtheid (ca. 15 wo/ ha);
- Een groot deel van de bestaande erven wordt ingepast. Daarnaast zullen er 3 erven verdwijnen: Nieuwe Kerkstraat 47, Laakweg 42 en Meester Folkertsstraat 11a;
- Langs de Jacob de Boerweg ligt de zone die valt onder Deelplan 4, deze valt onder een latere fase en buiten het bestemmingsplan. Wanneer Deelplan 4 tot ontwikkeling komt kan er aangesloten worden bij de principes die omschreven worden in het beeldkwaliteitplan van Deelplan 3;
- De structuur van bestaand groen, die de verkavelingsrichting ondersteunt is van belang. Een deel van het bestaande groen is van slechte kwaliteit en kan vervangen worden door nieuwe groenstructuren;
- Het kenmerkende slagenlandschap met lange smalle stroken, variatie in openheid en met lange doorzichten, begeleid door watergangen en boomsingels is kenmerkend voor het gebied en vormt een uitgangspunt voor het ontwerp;
- Binnen dit concept dient ontworpen te worden aan een attractieve en eigentijdse wijk. De landschappelijke structuren zijn daarbij een belangrijke ontwerpaanleiding, maar zijn meer dan alleen lange zichtlijnen en rechte bebouwingsstroken;
- Ontsluiting voor autoverkeer gebeurt in hoofdzaak richting de Nieuwe Kerkstraat en Jacob de Boerweg. Een deel van het verkeer gaat richting de Laakweg;
- Langzaam verkeer krijgt een fijnmazig netwerk;
- Het streven is een gevarieerd woonmilieu, niet alleen rijtjes, tweekappers en vrijstaande woningen maar ook mogelijkheden voor hofwonen, vormen van beschermd of begeleid wonen maken onderdeel uit van het plan;
- Het programma bestaat uit een mix met in ieder geval 35% sociale koop en huurwoningen, conform de Woonvisie 2020+;
- Beeldkwaliteit passend bij Nijkerkerveen, aansluitend op landschap en thema. Bebouwing met een dorpse uitstraling in het noordelijke deel en landelijke uitstraling in het zuidelijke deel.

2.2.2 Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op bovenstaande uitgangspunten en op de ontstaansgeschiedenis en groei van Nijkerkerveen: de Nieuwe Kerkstraat volgt de ligging van de dekzandrug (en heeft daardoor een slingerende richting), de aanliggende ontginningen volgt lange rechte lijnen. Dit samenspel van slingerende, organische vormen met rationele rechte lijnen vormt het ruimtelijk concept voor Deelplan 3 Nijkerkerveen.

De lange lijnen zijn deels overgenomen uit de bestaande situatie, zoals bij het Bakkerspaadje, en er wordt deels een nieuw slagenlandschap opgebouwd. Dwars door het gebied loopt een slingerende water structuur.

Deze structuur onderbreekt de lange lijnen en voorkomt daarmee een (te) lang beeld. De lange lijnen verspringen subtiel ten opzichte van elkaar of eindigen op (bestaande) erven. De enige route die in één lange lijn van noord naar zuid door het gebied loopt is het Bakkerspaadje. Dit is een oude route die behouden blijft en (grotendeels) vooral voor voetgangers en fietsers is.

Het landschappelijk raamwerk bestaande uit de lange groen- en waterstructuren, doorsneden met de slingerende waterpartij bakent de verschillende woonvelden af. Binnen deze kaders kan een rijke variatie aan woonomgevingen tot stand komen.

De wijk is voorbereid op de toekomst waarin het omgaan met klimaatverandering een belangrijk aandachtspunt is (klimaatadaptatie). Onderwerpen die hiermee verband houden zijn beschreven in de duurzaamheidsvisie en het beeldkwaliteitplan: waterberging, groen en natuurinclusiviteit. Dit beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 1 opgenomen, maar zal in dit hoofdstuk nader toegelicht worden.

De centrale waterpartij en de watergangen die ermee verbonden zijn vormen samen de belangrijkste waterberging voor de wijk. Daarnaast zijn op delen wadi's, greppels en zaksloten voorzien. Dit fijnmazige netwerk zorgt voor een robuust systeem. Regenwater wordt vastgehouden en kan infiltreren in de bodem. Het nieuwe watersysteem is mede bedoeld voor de bestaande woonwijk. De groenstructuren (bomenrijen, clusters bomen, oeverbeplanting, kruidenvegetatie) dragen bij aan verkoeling, biodiversiteit en woongenot.

2.2.3 Globale beschrijving van het plan

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk met maximaal 350 woningen aan de rand van de bestaande kern van Nijkerkerveen. Het aantal van 350 woningen is inclusief de nieuwe woningen, die binnen het plangebied nog mogelijk worden gemaakt op particuliere gronden. De ambitie voor de nieuwe woonwijk vloeit voort uit de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 en de (ontwerp) Omgevingsvisie 2040.

De nieuwe woonwijk kent in de toekomstige situatie twee deelgebieden: een noordelijk deel en een zuidelijk deel, zoals op onderstaande afbeelding te zien is:



Het Stedenbouwkundig plan

Deze deelgebieden binnen het plangebied worden gescheiden door een waterpartij. Het deelgebied direct aansluitend aan de kern krijgt een dorps karakter. Het andere deelgebied krijgt een meer landelijk karakter. Dat betekent niet, dat het 'landelijke deel' eenzelfde uitstraling zal krijgen als het 'buitengebied'. Het belangrijkste verschil tussen 'dorps' en 'landelijk' betreft de woningdichtheid (ca. 25 en ca. 15). Door in het landelijke deelgebied een lagere woningdichtheid aan te houden zal dit deelgebied een groenere uitstraling krijgen. Bestaande erven binnen het plangebied worden op een zorgvuldige manier ingepast. De gronden tussen het plangebied en de Jacob de Boerweg worden wellicht in de naaste toekomst nog benut voor woningbouw, maar daarover bestaat op dit moment geen zekerheid.

Voor dit plangebied is een stedenbouwkundige verkaveling uitgewerkt. Bij het ontwerp van deze ontwikkeling speelt de groene omgeving en het slagenlandschap een belangrijke sturende rol. De lange lijnen, bomen, sloten en openheid zijn bij het ontwerp als uitgangspunt genomen. De ontwikkeling krijgt daardoor een groene uitstraling. De breedte van de stroken is op een aantal plaatsen aangepast om tot een doelmatige verkaveling te komen. Dit borduurt verder op het verleden, waarin de breedte van de stroken voortdurend aan verandering onderhevig geweest is.

2.2.4 Water- en groenstructuur

Het landschappelijk raamwerk is een belangrijke bouwsteen voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het landschappelijk raamwerk bestaat uit een groen- en waterstructuur. De groen- en waterstructuur heeft meerdere functies, namelijk voor de woonkwaliteit (zicht op groen en water, recreatieve mogelijkheden), klimaatadaptatie (schaduw, verkoeling, stof beperken, water vasthouden en bergen) en natuurwaarden (natuurinclusiviteit, biodiversiteit).Dit naast de gezondheid van de mens. De waarde van groen is erg belangrijk voor ons welbevinden. Groen nodigt uit om naar buiten te gaan. Te genieten en ervan te leren. Educatie van groen en water in samenhang met natuurwaarden is belangrijk voor de nieuwe generaties.



Groenstructuur



Watersysteem

Grofweg bestaat het raamwerk uit de lange lijnen (bomenstructuren, watergangen), de centrale waterpartij, groen in de straten en groen op en rond de erven. Ook in de bebouwde omgeving kan door vergroening en het integreren van voorzieningen veel gedaan worden voor natuur en klimaat. De lange lijnen zijn grofweg op te delen in twee soorten. Bomen en watergangen of greppels die samen een lijn vormen of wegen en bomenrijen die een lange lijn vormen. Hieronder zal nader ingegaan worden op de structuurbepalende groen- en waterelementen.

De lange lijnen (watergangen, greppels) in combinatie met bomenrijen

De lange lijnen die gevormd worden door de watergangen en greppels in combinatie met bomenrijen passend in dit landschap, zoals gewone of zwarte els en gewone of ruwe berk. Deze inheemse soorten zijn veel terug te vinden in het landschap rondom Deelplan 3. Deze lange lijnen vormen immers de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp. Op de insteek van de watergangen en greppels worden de bomen op een onregelmatige afstand aangeplant. Onderlinge afstand kan variëren, soms staan er een aantal bomen dicht bij elkaar, soms zijn de openingen tussen de bomen groter. De afstanden dienen afstemd te worden op het beheer van berm en watergangen. Ook de verhouding els en berk kan variëren. Er is niet een vooraf vastgesteld percentage soorten. Een gezonde mix van boomsoorten draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit. De bermen van de watergangen en greppel bestaan uit gras of kruidenvegetatie. Dit mag echter niet te hoog worden in verband met de zichtbaarheid van het water.Een manier om dit te voorkomen is het toepassen van een veel schralere grondsoort voor deze bermen.



De lange lijnen (watergangen, greppels) in combinatie met bomenrijen

Aan de lange lijnen kunnen ook houtrillen parallel aan de watergangen en wegen worden gemaakt van snoeihout uit het gebied zelf. Houtrillen bieden ecologische waarden voor tal van vogelsoorten, zoals de heggemus, roodborst, winterkoning, grasmus, braamsluiper en zwartkop. Daarnaast bieden houtrillen ook plaats voor kleine roofdieren, zoals de egel, zeldzame insectensoorten en zwammensoorten.

De lange lijnen (begeleiding infrastructuur)

De andere lange lijnen worden gevormd door de wegen in combinatie met bomenrijen. De bermen van deze bomenrijen worden ingezaaid met de hiervoor genoemde bloemrijke mengsels, die parallel aan het water en de rietkraag elkaar versterken. Het bloemrijke mengsels en de rietkragen trekken ook insecten aan, die weer goed zijn voor vleermuis en vogels.

De mengsels worden samengesteld op basis van de bodemsoort en -gesteldheid. In de nadere uitwerking kan hier verder invulling aan gegeven worden. Voor voedselrijke gronden en als onderbegroeiing zijn bepaalde mengsels geschikt. Vaak hebben deze mengsels een ingetogen karakter.



De lange lijnen (begeleiding infrastructuur)

Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen als fraaie berm en begeleiding van de wegen. Het plaatsen van insectenhotel op strategische plekken draagt bij aan de beleefbaarheid van de natuurwaarde en versterkt de biodiversiteit. De begeleiding wordt verder versterkt door de aanplant van bomen op een regelmatige afstand. Hiermee verschillen beide lange lijnen duidelijk van elkaar en zal de herkenbaarheid vergroot worden.

De centrale waterpartij

De waterpartij is de centrale plek in Deelplan 3. De plek waar alle groenen waterstructuren bij elkaar komen. De ontmoetings- en verblijfsplek van de wijk. Het is hier heerlijk vertoeven aan en bij het water. De bomen, het water en het overige groen geven beschutting, zorgen voor kleur en maken het tot een prettig onderdeel van deze nieuwe leefomgeving.

Ook de watergang ten zuiden van de bestaande woningen aan de Meester Folkertstraat wordt aangevuld met soorten die voorgesteld worden bij de centrale waterpartij.



De centrale waterpartij

De bomen rondom de centrale waterpartij kunnen variëren in soort en zijn altijd waterminnend, maar worden gekozen op basis van een bijzonderheid in bladstructuur, bladkleur of verkleuring, opvallende twijgen of bast of een fraaie bloeiwijze. Op een zestal prominente plekken, in de lange lijnen, of als einde van de lange lijnen staat een markante boom. Denk aan een treurwilg, die deze zichtlijnen markeert. Verder wordt de zone rondom de centrale waterpartij aangevuld met soorten als moeraseik, (ratel)populier, schietwilg, fladderiep, of bepaalde cultivars van de es, zoals de smalbladige es. Alle soorten hebben een opvallend kenmerk en zijn daarmee bijzondere bomen of zijn geschikt als waardboom voor bijvoorbeeld vlinders.

De noordelijke oever wordt als natuurvriendelijke oever ingericht met variatie in taluds. Soms flauwe stukken, soms minder flauwe stukken. Hierdoor ontstaat en gevarieerd beeld langs de gehele noordelijke oevers. Grote delen zijn kort gras, zodat verblijf en spelen mogelijk is, maar ook als foerageergebied voor de steenuil. Een aantal delen zal uit een rietkraag bestaan, aangevuld met andere waterplanten. Langs het slingerende wandelpad plaatsen we in een strak ritme ouderwets gekloofde houten weide palen. Het zorgt voor een fraaie begeleiding van de slinger en dient tevens als uitkijkpunt voor bijvoorbeeld de steenuil.



De centrale waterpartij

De zuidelijke oever is een steile oever, of kering. Deze harde overgangen van water naar de tuinen en openbare ruimte bieden mogelijkheden om bijvoorbeeld een terras aan het water te hebben of met een kano aan te leggen. Ook in de winter, bij strenge vorst, kan vanaf de zuidelijke oever het water makkelijk betreden worden om te schaatsen. In de uitwerking naar het inrichtingsplan moeten deze keringen verder vormgegeven worden. In de kering is het ook mogelijk om groen toe te voegen eventueel aangevuld met een vooroever waar waterplanten kunnen gedijen.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Op de afbeelding hieronder is het verkeerssysteem weergegeven.



Het noordelijk deel (dorps wonen) wordt ontsloten middels de hoofdontsluiting die aansluit op de Nieuwe Kerkstraat in het noorden en de Jacob de Boerweg in het oosten.

Het verkeer van het zuidelijke deel (landelijk wonen) ontsluit voor een deel richting de Laakweg in het zuiden en voor een deel richting de nieuwe hoofdontsluiting in het noordelijk plandeel. Dit om ervoor te zorgen, dat het verkeer zich goed kan verdelen over de omringende wegen. Het deel dat naar het noorden ontsluit betreft de woningen gelegen aan het grote nieuwe erf.

Het Bakkerspaadje heeft daarom in het zuidelijke plandeel een ander karakter dan in het noordelijke deel. In het zuidelijke deel heeft het Bakkerspaadje het karakter van een fietsstraat. De automobilist is mede gebruiker. In het noordelijk deel is het Bakkerspaadje alleen voor fietser en voetganger. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk vanaf de Laakweg naar het noordelijk deel. De fietser maakt in Deelplan 3 gebruik van de weg, er zijn geen vrijliggende fietspaden.

In het plan zijn diverse mogelijkheden gecreëerd om "een ommetje" te lopen. Er is een dicht voetpadennet, dat de speelplekken goed toegankelijk maakt en dat aansluit op het omringende gebied.

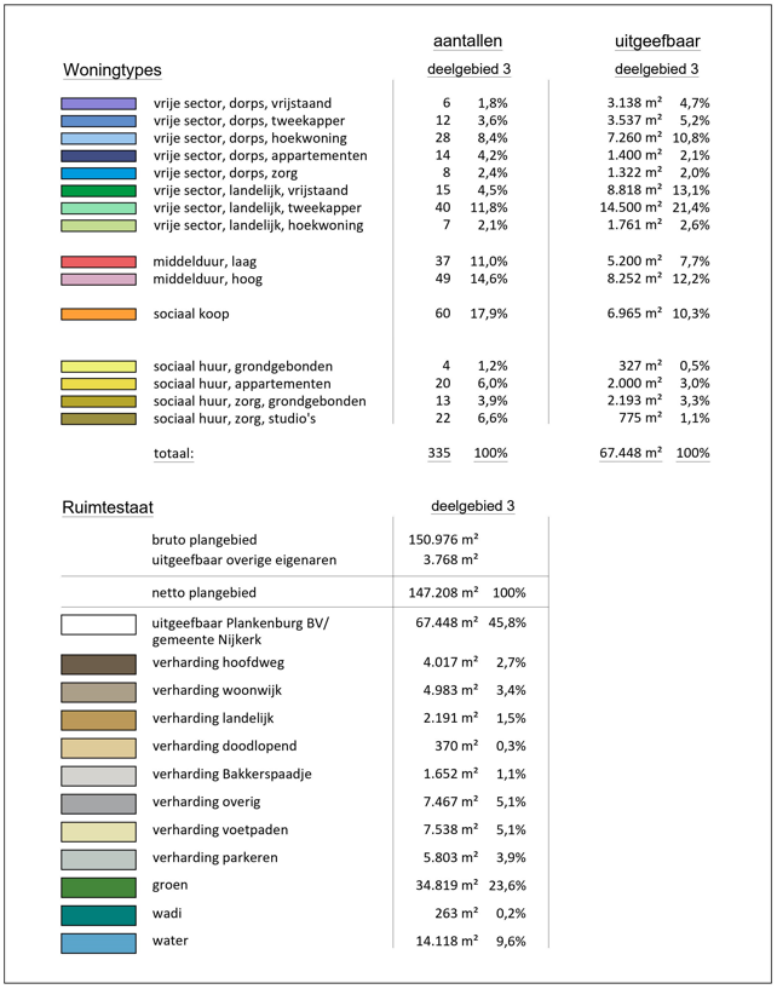


Verspreid in het gebied zijn de nodige parkeervoorzieningen geprojecteerd. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de gemeentelijke Parkeernota 2021.

2.2.6 Wonen

Deelplan 3 bestaat uit woonblokken met verschillende woningtypen. Door de slagenverkaveling als basis te nemen, zijn er diverse mogelijkheden om de gebieden, die door wegen of groen ontsloten worden in te vullen. Dit biedt flexibiliteit voor het toe te passen woningbouwprogramma. Voorbeelden van de verschillende mogelijke invullingen zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde rijwoningen en gestapelde woningen mogelijk.





Woningtypes	aantallen deelgebied 3		uitgeefbaar deelgebied 3	
vrije sector, dorps, vrijstaand	6	1,8%	3.138 m²	4,7%
vrije sector, dorps, tweekapper	12	3,6%	3.537 m²	5,2%
vrije sector, dorps, hoekwoning	28	8,4%	7.260 m²	10,8%
vrije sector, dorps, appartementen	14	4,2%	1.400 m²	2,1%
vrije sector, dorps, zorg	8	2,4%	1.322 m²	2,0%
vrije sector, landelijk, vrijstaand	15	4,5%	8.818 m²	13,1%
vrije sector, landelijk, tweekapper	40	11,8%	14.500 m²	21,4%
vrije sector, landelijk, hoekwoning	7	2,1%	1.761 m²	2,6%
middelduur, laag	37	11,0%	5.200 m²	7,7%
middelduur, hoog	49	14,6%	8.252 m²	12,2%
sociaal koop	60	17,9%	6.965 m²	10,3%
sociaal huur, grondgebonden	4	1,2%	327 m²	0,5%
sociaal huur, appartementen	20	6,0%	2.000 m²	3,0%
sociaal huur, zorg, grondgebonden	13	3,9%	2.193 m²	3,3%
sociaal huur, zorg, studio's	22	6,6%	775 m²	1,1%
totaal:	335	100%	67.448 m²	100%

Ruimtestaat	deelgebied 3	
bruto plangebied	150.976 m²	
uitgeefbaar overige eigenaren	3.768 m²	
netto plangebied	147.208 m²	100%
uitgeefbaar Plankenburg BV/ gemeente Nijkerk	67.448 m²	45,8%
verharding hoofdweg	4.017 m²	2,7%
verharding woonwijk	4.983 m²	3,4%
verharding landelijk	2.191 m²	1,5%
verharding doodlopend	370 m²	0,3%
verharding Bakkerspaadje	1.652 m²	1,1%
verharding overig	7.467 m²	5,1%
verharding voetpaden	7.538 m²	5,1%
verharding parkeren	5.803 m²	3,9%
groen	34.819 m²	23,6%
wadi	263 m²	0,2%
water	14.118 m²	9,6%

Woningbouwprogramma

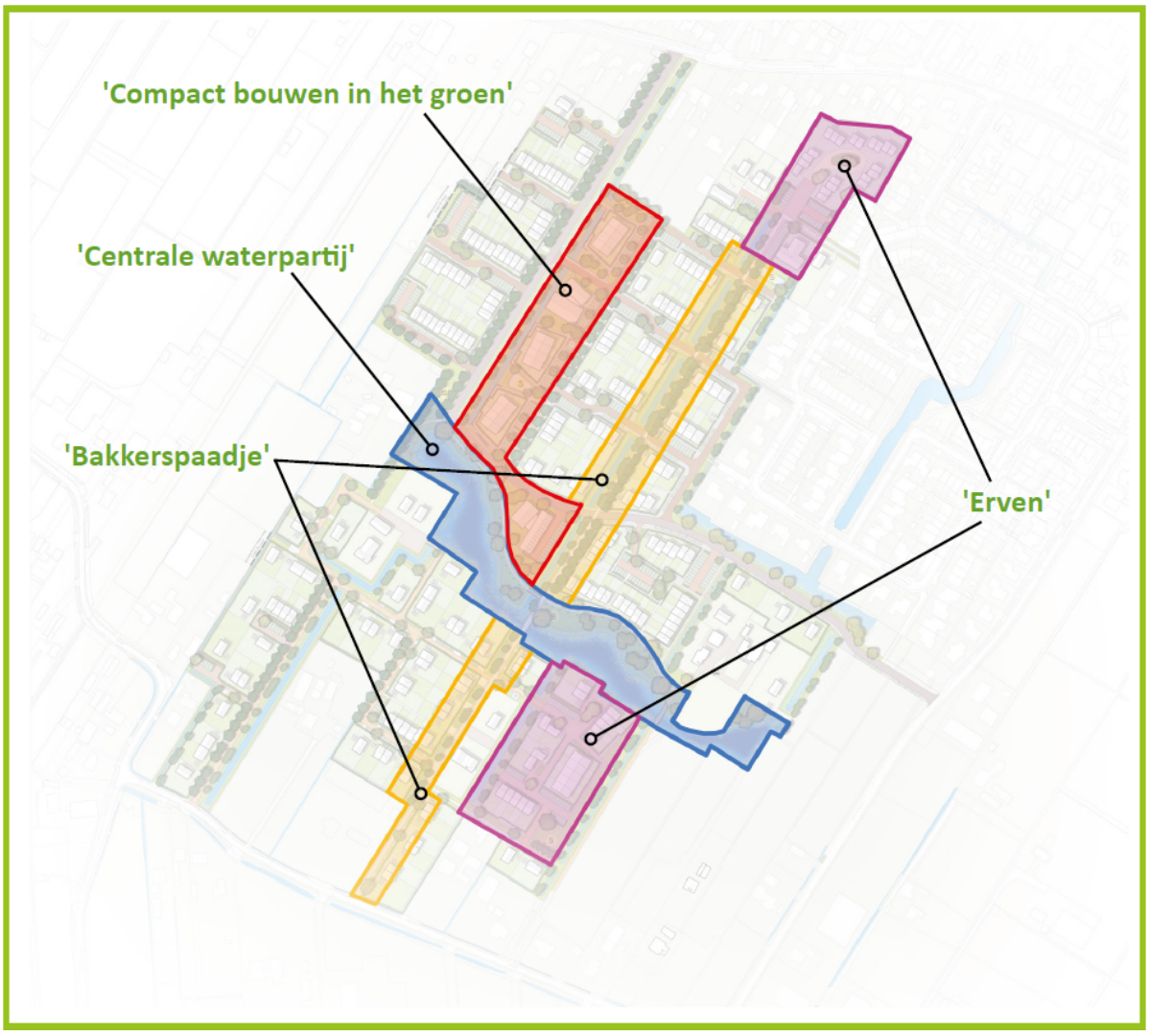
In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen. Zo is er ruimte voor levensloopbestendige woningen. Het woningbouwprogramma zal voor 35% uit sociale huur- en koopwoningen bestaan. De woningen sluiten voor wat betreft beeldkwaliteit aan op de sfeer en architectuur die kenmerkend is in Nijkerkerveen, waarbij een belangrijk verschil bestaat tussen het deelgebied dorps en het deelgebied landelijk. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.7 waarin nader op de beeldkwaliteit wordt ingegaan.

Onderdeel van de ontwikkeling is de mogelijke realisatie van een zorgerf of andere maatschappelijke/zorg-woonvormen op het meest noordelijke perceel. In de Woonvisie 2020+ is geconstateerd, dat er in Nijkerkerveen behoefte is aan deze vorm van wonen. Het zorgerf zal bestaan uit circa 20 grondgebonden wooneenheden in een tuin en circa 22 studio's in een hoofdgebouw met voorzieningen, waaronder mogelijk 'ondergeschikte horeca', die uitsluitend ten dienste staat van de zorgfunctie en een zorgpost. De exacte invulling van dit perceel is echter nog niet bepaald.

2.2.7 Beeldkwaliteit

Om grip te hebben en houden op de verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als Bijlage 1 is opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven, dat de woningen voor wat betreft beeldkwaliteit aansluiten op de sfeer en architectuur die kenmerkend is in Nijkerkerveen, waarbij een belangrijk verschil bestaat tussen het deelgebied dorps en het deelgebied landelijk. Het deelgebied ten noorden van de watergang krijgt een dorps karakter met de daarbij behorende dichtheid van (maximaal) 25 woningen per hectare. Het andere deelgebied krijgt een landelijk karakter met (een dichtheid van maximaal) 15 woningen per hectare. In het landelijke deel zal vaker gebouwd worden met een lagere goothoogte. Ook appartementengebouwen komen niet voor in het landelijke deel. De watergang tussen de deelgebieden is als structuurbepalend element in het plangebied opgenomen.

Voor beide gebieden zijn hieronder criteria geformuleerd voor de gewenste verschijningsvorm van de bebouwing, de overgang van prive naar openbaar en de inrichting van de openbare ruimte. Deze criteria gaan vergezeld van sfeerbeelden.



Speciale zones met aanvullende criteria

Daarnaast zijn er voor een aantal speciale zones aanvullende criteria geformuleerd. Dit zijn plekken die op structuurniveau van betekenis zijn voor het beeld van de wijk. De speciale zones liggen daarom soms ook over zowel het dorpse als het landelijk deelgebied. De volgende zones onderscheiden we daarbij:

- De centrale waterpartij;

- Compact bouwen in het groen;
- Het Bakkerspaadje;
- De Erven.

Samenhangende eenheden binnen het plangebied

Het deelgebied ‘Landelijk’ kenmerkt zich door kleinere samenhangende eenheden, deze is over het algemeen twee woningen groot (uitzonderingen daargelaten) Op de afbeelding wordt de term 'korrelgrootte' aangegeven. De term 'korrelgrootte' wordt in de stedenbouw en architectuur regelmatig toegepast. Letterlijk wordt hieronder de schaal van de parcellering en de bebouwing bedoeld. In het beeldkwaliteitsplan wordt de term vooral voor het gewenste volume van de bebouwing gebruikt. Een appartementengebouw heeft bijvoorbeeld over het algemeen een grotere 'korrel' dan een vrijstaande woning. Dit is dan het gevolg van het grotere bouwvolume van het appartementengebouw ten opzichte van een vrijstaande woning.



Samenhang

In deelgebied ‘Dorps’ zijn de eenheden groter. De bouwblokken vormen een eenheid, met een samenhangend ontwerp. Binnen deze eenheid wordt variatie ingebracht op enkele plekken, bijvoorbeeld om langere rijen op te delen in kleinere eenheden. Daarnaast worden op enkele plekken ‘specials’ toegevoegd die voor een verbijzondering moeten zorgen met een afwijkende architectuur en kleurgebruik. Op basis van deze indeling kan de architectenselectie plaats vinden.

Orientatie en accenten

De afbeelding laat zien wat de belangrijkste oriëntatie van de woningen in het plan is.



Orientatie en accenten

Sommige woningen, die op hoeken liggen, hebben een dubbele oriëntatie. Op enkele plekken wordt speciale aandacht gevraagd voor de vormgeving van zijgevels. Op enkele hoekpunten worden 'accenten' in de bebouwing voorzien die zich onderscheiden door een afwijkende bouwmassa, kleur- en materiaalgebruik en vormgeving. Deze verbijzonderingen zorgen voor variatie in het bebouwingsbeeld en markeren enkele strategische plekken en geven vorm aan beeldbepalende hoekwoningen.



Sfeerbeelden accenten op hoeken

Deelgebied "Dorps"

Dit deelgebied grenst aan de bestaande kern van Nijkerkerveen. Qua dichtheid, sfeer en uitstraling sluit het aan bij het dorp. Het vormt het hart van het woongebied van Deelplan 3. Het gebied heeft een dorpse uitstraling. Het verschil met deelgebied Landelijk zit in het bebouwingsbeeld. De bouwmassa's

laten meer gevel zien door de hogere goothoogte. Daarnaast is er sprake van een grotere korrelgrootte in architectonische eenheden. Het dorpse karakter blijkt uit de parcelering en geleding van grotere eenheden (zoals rijtjes en appartementen) en het kleur en materiaalgebruik.



Ten aanzien van de structuur en de situering van bebouwing wordt in het beeldkwaliteitsplan het volgende gesteld:

- De landschapsrichting is bepalend geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp. Een groot deel van de bebouwing staat dan ook haaks of parallel aan de heersende landschapsrichting. Dit is de noord-zuid richting (grofweg). In oost-west richting zijn slingerende bewegingen herkenbaar die zorgen voor variatie in het straatbeeld. De woningen verspringen trapsgewijs mee met de slingerende beweging.
- Dit zelfde principe is ook te zien in de huidige Nieuwe Kerkstraat. De woningen zijn gesitueerd in een aantal bouwblokken, de grenzen van deze blokken worden bepaald door de landschappelijke hoofdstructuren in noord-zuid richting en de slingerende straten in oost-west richting;
- De bouwblokken vormen architectonische eenheden (buurtjes) die in samenhang ontworpen worden;
- Bebouwing op de hoek heeft een overhoekse oriëntatie.

Daarnaast worden in het beeldkwaliteitsplan ook eisen gesteld aan de massa en hoofdvorm, en aan materiaal, kleur en detail. Een en ander is gevisualiseerd op onderstaande referentiebeelden.



Referentiebeelden deelgebied 'Dorps'

Deelgebied "Landelijk"

Het deel ‘Landelijk’ ligt tussen de centrale waterpartij en de Laakweg en vormt de overgang van het dorp naar het buitengebied. Om die reden krijgt dit deelgebied een lagere dichtheid en een bebouwingsbeeld met een landelijk(er) uitstraling. Dit landelijke beeld komt tot uitdrukking in de lagere bebouwingsdichtheid, de bebouwingsmassa en de te gebruiken materialen. De architectuur is een eigentijdse variant op landelijke bouwvormen waarbij met name het dak in het oog springt (door de lagere goothoogte).



Ten aanzien van de structuur en de situering van bebouwing wordt in het beeldkwaliteitsplan het volgende gesteld:

- Vrije verkaveling variërend in grootte en richting;
- Losse bebouwing met individueel karakter;
- Verspringende rooilijn (geen straatwanden);
- Verscheidenheid aan bebouwingstypologieën;
- Afwisselende oriëntatie en situering (haaks en parallel aan openbare weg);
- Afwisseling kapvormen en kaprichtingen;
- Bebouwing op de hoek heeft een overhoekse oriëntatie.

Daarnaast worden in het beeldkwaliteitsplan ook eisen gesteld aan de massa en hoofdvorm:

- Het dak is een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing;
- Het samenspel van daken bepaalt, van de buitenzijde, de aanblik van het landelijke deel. Het is een landschap van daken;
- De goothoogte van grondgebonden woningen is voor een belangrijk deel maximaal 3 meter hoog (min 50% van de gootlijn). Met name naar de zichtzijde van de woningen is dit van belang (dus richting openbaar gebied=straatzijde). Bij het erf geldt dat de zichtzijde de buitenzijde van het erf is. Nokhoogte maximaal 11,5 meter;
- Schuurtype of ingetogen woonhuis passend in landelijke omgeving;
- Heldere, eenvoudige hoofdvorm (rechthoekig volume) passend bij beoogde type;
- Eén bouwlaag met kap;
- Zadel- of mansardekap, met af en toe een wolfseind;
- Kappen zijn voorzien van een royaal overstek, incidenteel kan daarvan worden afgeweken;
- Toevoegingen (dakkappelen, erkers etc) aan het eenvoudige hoofdvolume zijn hieraan ondergeschikt.
- Tweekappers vormgeven als één groot huis;
- Bijgebouwen bij hoekwoningen, inclusief de zijdelingse perceelgrens maken deel uit van de

architectonische ontwerpopgave van de woning.

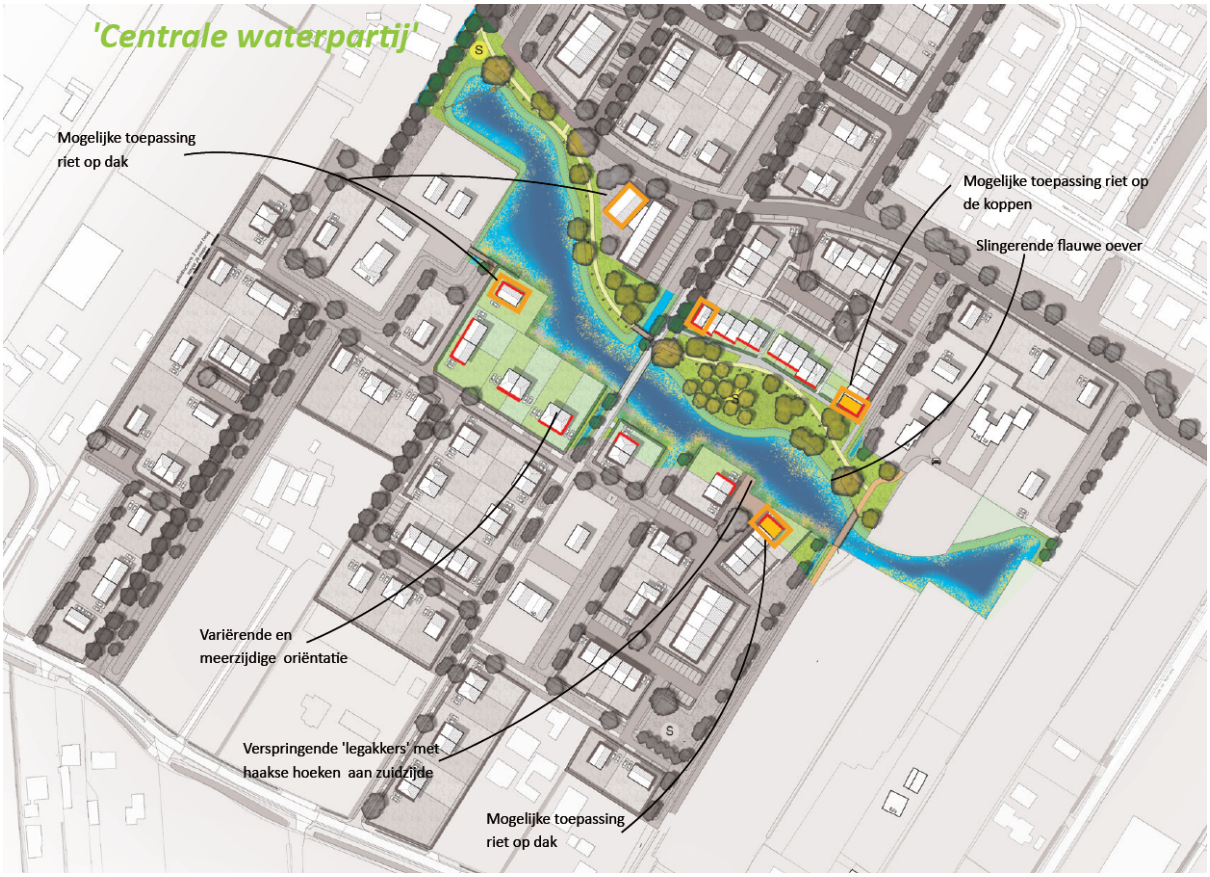
Tenslotte wordt in het beeldkwaliteitsplan ook eisen gesteld aan materiaal, kleur en detail. Een en ander is gevisualiseerd op onderstaande referentiebeelden.



Referentiebeelden deelgebied 'Landelijk'

Aanvullende criteria centrale waterpartij

Deze zone bestaat uit de bebouwing tussen de hoofdroute en de centrale waterpartij (noordzijde) en de percelen die aan de zuidzijde tegen de waterpartij aan liggen. De woningbouw aan de noordzijde valt onder deelgebied ‘dorps’.



Aanvullend wordt hier door de toepassing van rieten daken op aangewezen plekken een link gelegd met het waterrijke karakter van het gebied. Ook wordt gebruik gemaakt van hout in het gevelbeeld.

De centrale waterpartij heeft twee gezichten, aan de noordzijde woningbouw met een dorpse signatuur. Aan de zuidzijde met een landelijke signatuur. Aan de noordzijde een slingerende lijn met een flauwe oever, aan de zuidzijde bestaat de oever uit verspringende ‘legakkers’ in haakse hoeken met rechte beschoeiing.

Aan de noordzijde staan de woningen met hun voorzijde naar de centrale waterpartij gericht. Aan de zuidzijde is dit niet het geval, daar grenzen de percelen aan het water. De waterzijde is ook een zichtzijde dus daar dient rekening mee te worden gehouden.

Voor zowel de noord- als de zuidzijde zijn referentiebeelden opgenomen:

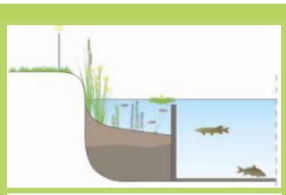
Noordzijde





Zuidzijde



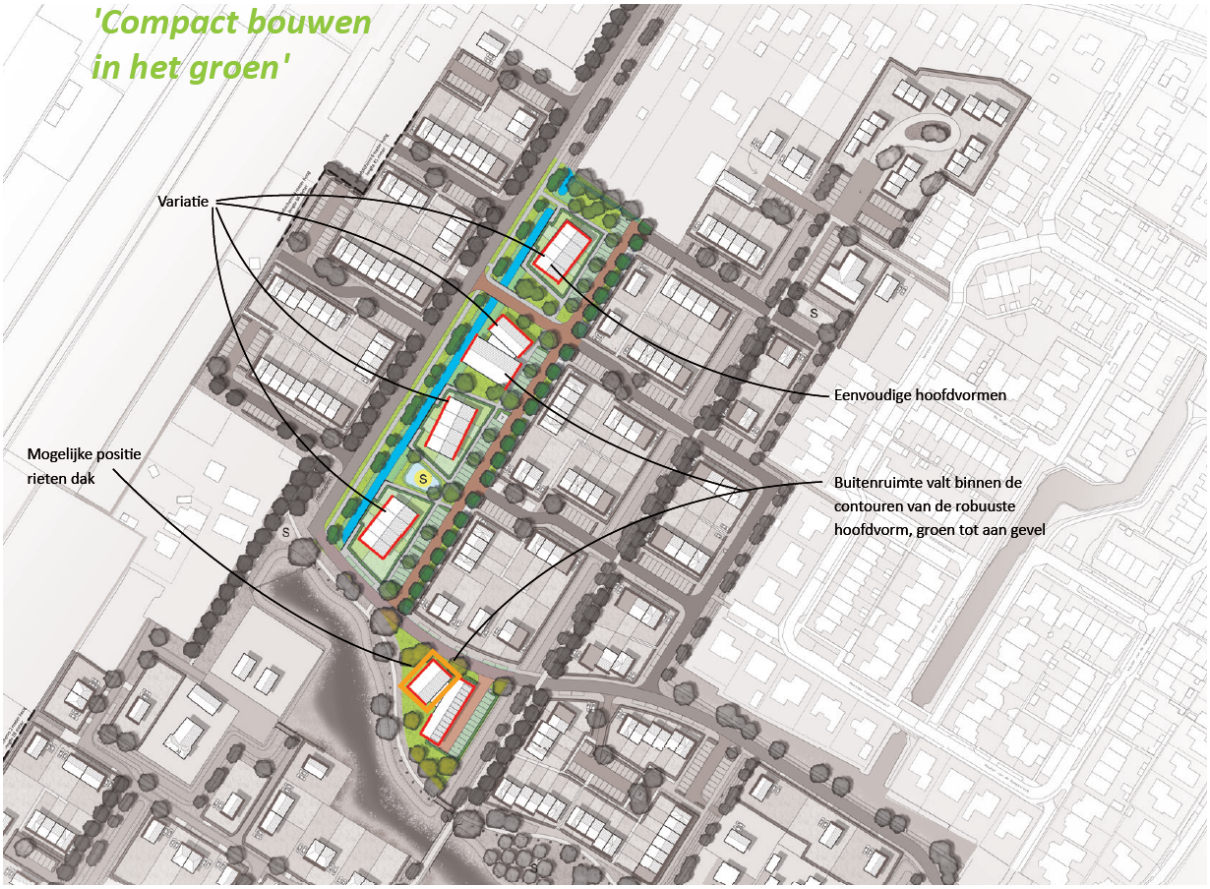






Aanvullende criteria - Zone 'compact bouwen in het groen'

Voor de compacte woonvormen die staan langs de hoofdroute en aan de centrale waterpartij zijn aanvullende criteria opgesteld. Het betreft criteria voor de situering en architectonische uitstraling van de appartementengebouwen en de rug aan rug woningen.



Hier zijn de volgende referentiebeelden voor opgenomen.



Sfeerbeelden compact bouwen in het groen

Aanvullende criteria - Zone 'Bakkerspaadje'

Het Bakkerspaadje is een langzaam verkeer route, waar op delen de auto is toegestaan. De inrichting ondersteunt het beeld dat de auto te gast is. Het groenontwerp laat aan weerszijden begeleiding met bomen zien. Dit is een combinatie van inheemse els, es, berk en populier. Variatie in boomsoorten voorkomt ziektes en draagt bij aan de biodiversiteit.



Het Bakkerspaadje

In het zuidelijk deel heeft het gebied een landelijk karakter en wordt het Bakkerspaadje ook deels door auto verkeer gebruikt. In het noordelijk deel is het Bakkerspaadje exclusief voor langzaam verkeer.

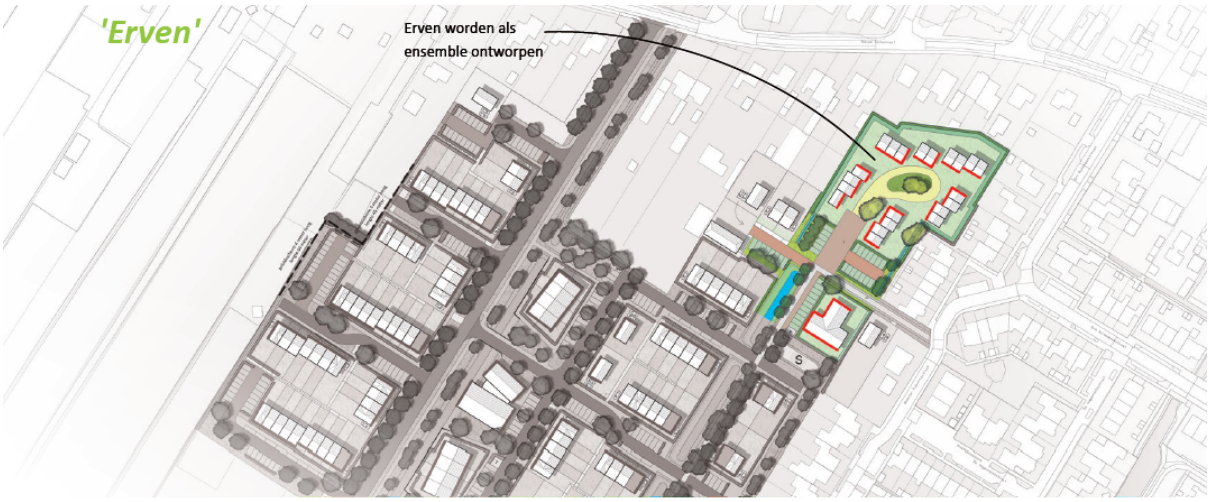
Woningen die grenzen aan het Bakkerspaadje zijn op het Bakkerspaadje georiënteerd, dit komt duidelijk tot uitdrukking in het ontwerp van de woningen, de plaatsing van bijgebouwen en het ontwerp van de erfafscheidingen in een integraal ontwerp.



Referentiebeelden Bakkerspaadje

Aanvullende criteria - Zone Erven'

In het gebied bevinden zich twee erven. In het dorpse deelgebied ligt, als beëindiging van het Bakkerspaadje, een erf waar een invulling met zorg-wonen is voorzien. In het landelijke deelgebied ligt een erf als verbijzondering tussen de verspreid liggende woningen.





De Erven

De erven kenmerken zich als volgt: de woningen zijn naar binnen gericht, naar het gezamenlijke erf. Van buitenaf vallen vooral de daken op: een landschap van daken. Dit versterkt het idee van beschut wonen, het dak omsluit het erf. In het beeldkwaliteitsplan zijn de vogende sfeerbeelden opgenomen:



Sfeerbeelden Erven

Verhardingen en materiaalgebruik

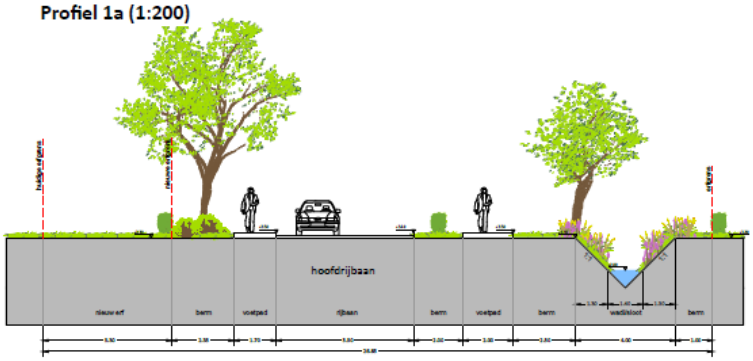
Het doel is om zo weinig mogelijk verharding toe te passen. En waar mogelijk waterpasserende of halfopen verharding toe te passen. Het voorstel is om voor de parkeerplaatsen een half open verharding toe te passen.

Inj het beeldkwaliteitsplan zijn voor verschillende locaties de principe-profielen aangegeven met bijbehorende suggesties voor verharding, kleurgebruik en beplanting.

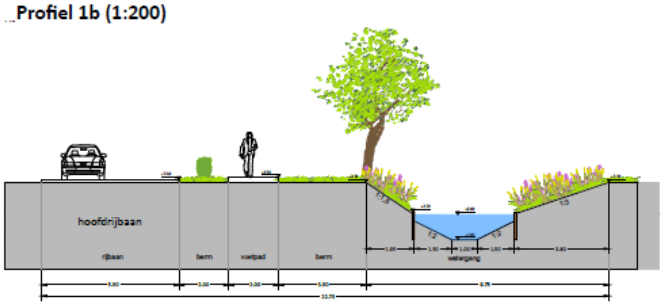
Als voorbeeld van een dergelijk principe-profiel is hieronder het profiel van de hoofdontsluitingsweg opgenomen, waarbij goed te zien is welke ruimte er gereserveerd is voor de verschillende verkeersdeelnemers, het groen en voor de begeleidende watergang.



Profiel 1a (1:200)



Profiel 1b (1:200)





Bomenrij (bijv. es)



hoofdrijbaan (bijv: strackstone wijnrood antraciet)



Natuurlijke oever met bloemrijk grasland, elzen, berken en riet

Voor de overige profielen wordt kortheidshalve verwezen naar Bijlage 1 waarin het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- Steden en regio's sterker en gezonder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk aan de rand van de bestaande kern van Nijkerkerveen. Bij het ontwerp van de woonwijk is het slagenlandschap als uitgangspunt genomen. Het plangebied krijgt daardoor een groene uitstraling. Het initiatief draagt bij aan de prioriteiten van de NOVI door het versterken van de kern van Nijkerkerveen waarbij de karakteristieke eigenschappen en kenmerken van het Nederlandse landschap en dat van de gemeente Nijkerk centraal staan.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuwe woonwijk met maximaal 350 woningen mogelijk gemaakt. Het plan wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing.

Toetsing

Op de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt inhoudelijk dieper ingegaan in paragraaf 4.1.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed

bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Toetsing

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst. Het initiatief voorziet in de realisatie van een woonwijk met een divers aanbod van woningen aan de rand van de kern van Nijkerkerveen. Hiermee draagt het initiatief bij aan een divers woon- en leefklimaat in de gemeente Nijkerk. Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend initiatief zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'woonlocaties' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Woonlocaties

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer deze passen in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken, toetsen aan de volgende criteria: er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid, er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Klimaatadaptatie

De verordening schrijft voor dat in het bestemmingsplan dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen

mogelijk maakt, een toelichting wordt opgenomen met een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij moeten de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte worden betrokken.

Toetsing

Ten aanzien van woonlocaties:

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk aan de rand van de kern Nijkerkerveen met maximaal 350 woningen. Deelplan 3 bestaat uit woonblokken met verschillende woningtypen. Daarmee wordt aan de doelstelling van de provincie om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren voldaan. Met de bouw van de verschillende type woningen in de woonwijk wordt concrete invulling gegeven aan de beoogde woningbouw op de locatie. De realisatie van de woningen past tevens binnen het Kwalitatief Woonprogramma. Door middel van de stedenbouwkundige inpassing zorgt het initiatief voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de kwaliteit van de leefomgeving in Nijkerkerveen. In paragraaf 4.1 is aangegeven, waarom de beoogde woningbopuwlocatie ook voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Ten aanzien van klimaatadaptatie:

In nauw overleg met het Waterschap is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan wordt inhoudelijk toegelicht in paragraaf 4.10. Op basis van dit waterhuishoudkundig plan kan geconcludeerd worden, dat er maatregelen getroffen worden om wateroverlast te voorkomen. Het plan voorziet in een systeem van watergangen, waarmee hemelwater afgevoerd kan worden in zuidelijke richting, zodat dit water geloosd kan worden op de Laak. Omdat het waterpeil in het plangebied kunstmatig geregeld wordt kan hierdoor wateroverlast, maar ook ernstige droogte voorkomen worden. Bij droogte is er namelijk een mogelijkheid om water "van elders" in te laten.

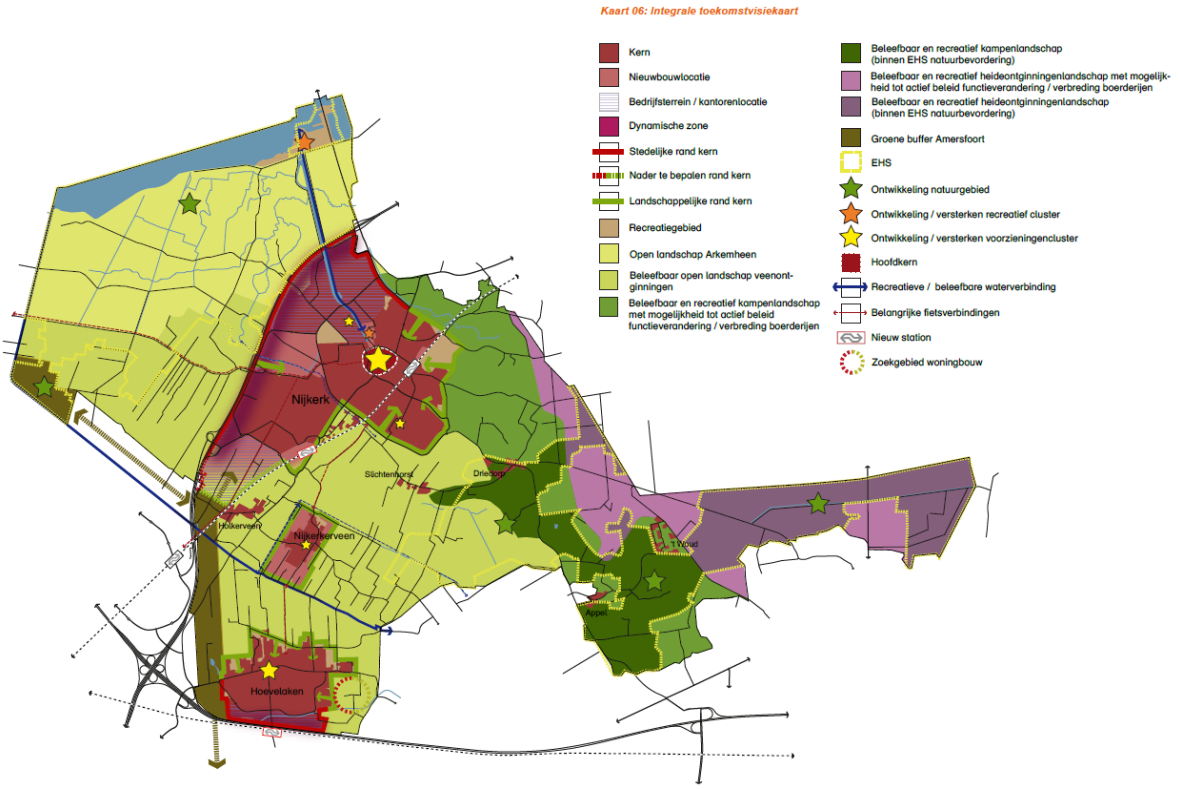
Verder voorziet het stedenbouwkundig plan in robuuste groenstructuren en een centrale waterpartij, waar bij grote hitte verkoeling gezocht kan worden. Hierdoor neemt de kans op hittestress af.

Het plan voorziet op deze manier in maatregelen om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te bieden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030'

Op 30 juni 2011 is de structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030' vastgesteld. Deze structuurvisie is gericht op de plannen die de gemeente Nijkerk heeft voor bevolkingsopbouw, werkgelegenheid, woningmarkt, economisch profiel, mobiliteit en ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie bevat de koers van de gemeente Nijkerk richting de toekomst met 2030 als stip op de horizon. De focus ligt op het worden van de groene overgang van de Randstad naar de Veluwe, waarbij de kernen zich richten op de eigen behoefte op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. Nijkerkerveen en Hoevelaken ontwikkelen zich passend bij het omliggende dorpse landschap.



In de structuurvisie zijn vier strategische keuzes gemaakt ten aanzien van de gewenste ontwikkeling en profilering van de gemeente Nijkerk in de regio:

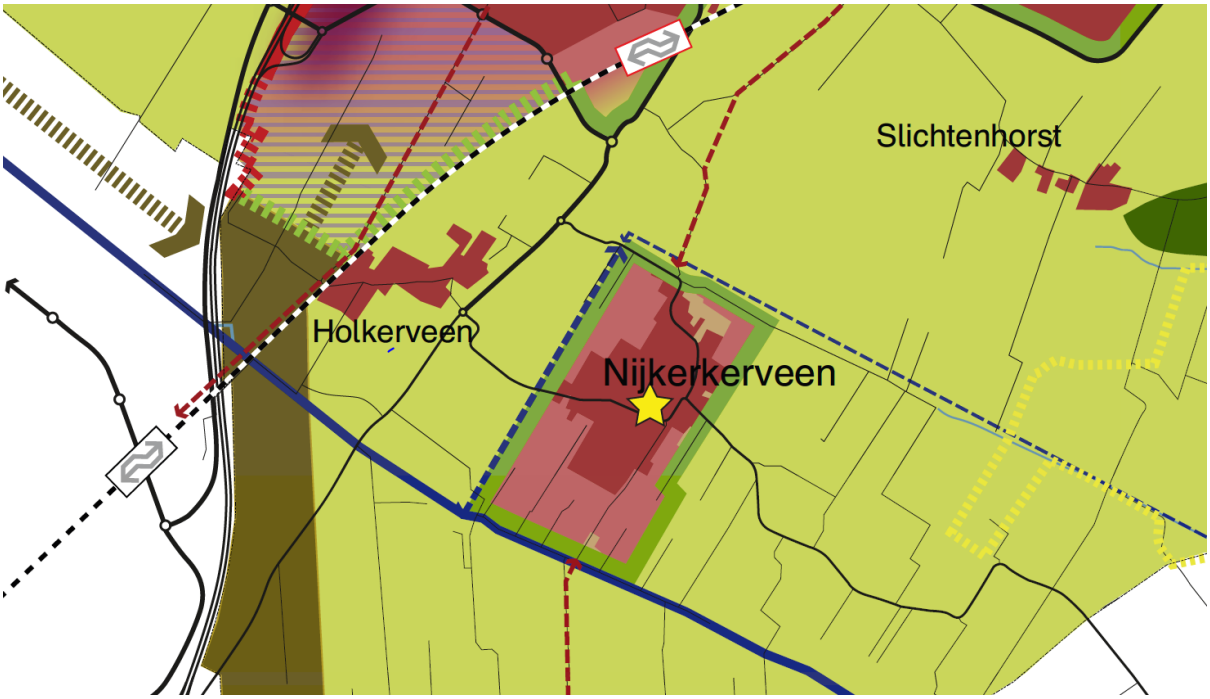
- Drie kernen met eigen cultuur en samenleving
- Landbouw en landschap gaan samen
- Tegengaan van verrommeling in gekoesterde landschappen
- Ontwikkeling bedrijventerrein, na ontwikkeling van De Flier en De Driehoek wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid gevonden door herstructurering van Arkervaart Oost.

In de structuurvisie wordt Nijkerkerveen als sleutelgebied genoemd. Een sleutelgebied is een locatie waar nieuwe ontwikkelingen zijn gepland met specifieke opgaven die richting geven aan de ambities van de gemeente. De wens bestaat om 600 woningen te realiseren. Nijkerkerveen zou zelfvoorzienend in sport, onderwijs en dagelijkse boodschappen moeten zijn. Voor voorliggend bestemmingsplan is het thema 'Drie kernen met eigen cultuur en samenleving' van belang. Nijkerkerveen behoudt zijn eigen dorpse cultuur en kenmerkende landschap.

De beschikbaarheid van preventieve zorg voor de inwoners is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De gemeente Nijkerk benoemt in de structuurvisie dat zij in de komende jaren doorgaan met de ontwikkeling van woonservicezones in de gemeente. Met de juiste voorzieningen en voldoende geschikte woningen kunnen ouderen en andere zorgvragers langer zelfstandig blijven wonen. Het gemeentebestuur is van plan om initiatieven tot gezondheidscentra in Hoevelaken en Nijkerkerveen te realiseren.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk met maximaal 350 woningen aan de rand van de kern Nijkerkerveen. In de structuurvisie is het plangebied beschreven als sleutelgebied waar ontwikkelingen zijn gepland. Op de uitsnede van de integrale toekomstvisiekaart is goed te zien, dat er bij Nijkerkerveen ook aan de zuid-westzijde een toekomstig woongebied gepland is. Dat gebied komt overeen met Deelplan 3, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld.



Uitsnede integrale toekomstvisiekaart, behorende bij de Structuurvisie Nijkerk Hoevelaken 2030

Met voorgenomen initiatief wordt concreet invulling gegeven aan de beoogde ontwikkeling in het plangebied. De nieuwe woningen zijn afgestemd op de huidige en toekomstige woningbehoefte en hierbij wordt rekening gehouden met het behoud van de eigen cultuur en samenleving en het kenmerkende landschap van de kern.

In de structuurvisie is beschreven dat de gemeente het mogelijk wil maken dat alle bevolkingsgroepen in de gemeente Nijkerk kunnen (blijven) wonen. Dit is verder uitgewerkt in de woonvisie. Het ontwerp van Deelplan 3 maakt dit mogelijk door het gevarieerde aanbod van woningen.

Met de juiste voorzieningen en voldoende geschikte woningen kunnen ook ouderen en andere zorgvragers langer zelfstandig blijven wonen in de gemeente Nijkerk. In het ontwerp van de nieuwe woonwijk is een mogelijkheid opgenomen een zorgerf te realiseren in het dorpse gedeelte van het plangebied. Dit eventuele zorgerf is in lijn met de Structuurvisie en woonvisie waarin gesteld wordt dat het gemeentebestuur van plan is om initiatieven tot gezondheidscentra in Nijkerkerveen te realiseren.

In de Structuurvisie wordt aangegeven, dat detailhandelsvoorzieningen en/of maatschappelijke voorzieningen thuishoren in het centrum van Nijkerkerveen. Daarom zijn dergelijke voorzieningen niet mogelijk gemaakt binnen het Deelgebied 3.

De ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie.

3.4.2 Omgevingsvisie Nijkerk 2040

De gemeente Nijkerk is bezig met het opstellen van een omgevingsvisie. Deze wordt naar verwachting eind 2022 vastgesteld. In de ontwerp-omgevingsvisie wordt het volgende gesteld:

De Omgevingsvisie is een plan voor de toekomst van onze gemeente. Nijkerk groeit en daar moeten we goed mee omgaan. Het gaat over de fysieke leefomgeving: alles dat we buiten zien en nodig is om te kunnen leven, wonen, werken, leren en ontspannen. Met deze visie laten we zien hoe onze leefomgeving erover vijftien jaar uit kan zien. In de visie maken we keuzes over de onderwerpen wonen, werken, verkeer, voorzieningen, landbouw, recreatie, landschap en natuur. We geven ook aan hoe we onze gemeente duurzaam willen maken.

De Omgevingsvisie is een plan op hoofdlijnen, voor de periode tot 2040. Alle nieuwe plannen moeten passen binnen de Omgevingsvisie. Dat geldt niet alleen voor plannen van de gemeente, maar ook voor

plannen van inwoners en bedrijven. De Omgevingsvisie is een flexibel plan. We kunnen de visie aanpassen als er nieuwe ontwikkelingen zijn.

Toetsing

In de Omgevingsvisie is de volgende passage opgenomen over Nijkerkerveen:

De groei van de kern is in de 21e eeuw hard gegaan. Met de bestaande wegen richting het oostelijke buitengebied als drager is de kern met een bebouwingsschil uitgebreid. In de zuidelijke richting heeft de uitbreiding meer het strokenlandschap gevolgd. De gemeente Nijkerk is een groeigemeente en dat heeft ook zijn weerslag op het dorp Nijkerkerveen. Het dorp zal groeien met meer woningen dan voor de "eigen" behoefte nodig is. In die groei worden ook de voorzieningen in ogenschouw genomen. Het centrum van het dorp krijgt meer body. Bedrijven die in de periferie van het dorp liggen langs de ontsluitingswegen kunnen in conflict komen met de groei van Nijkerkerveen. De mix van (agrarische) bedrijvigheid en wonen in de linten langs de ontsluitingswegen staat onder druk van deze groei. Bedrijfsverplaatsing en transformatie naar wonen zal de structuur van het "buitengebied" doen veranderen.

Voor Nijkerkerveen is het volgende "ontwikkelingsperspectief" opgenomen in de Ontwikkelingsvisie:

- *Behoud en versterking van de oorspronkelijke wegenstructuur als ruimtelijke drager;*
- *Behoud van de bomenrijen en houtwallen in het slagenlandschap;*
- *Versterking van de groen-blauwe corridors ten noorden en zuiden van Nijkerkerveen;*
- *Versterken van de groene verbindingen tussen de corridors;*
- *Versterken van fietsstructuur met directe aansluiting op station Vathorst en toekomstig station Corlaer;*
- *Woningbouwuitbreiding westelijk en ten zuiden van Nijkerkerveen;*
- *Amersfoortseweg is centrale ontsluitingsweg en onderdeel van Nijkerkerveen – Holkerveen;*
- *Kansen voor functieverandering naar wonen langs de ontsluitingswegen;*
- *Groeimogelijkheden voor voorzieningen;*
- *Concentratie van detailhandelsvoorzieningen in het centrum van Nijkerkerveen.*

Dit ontwikkelingsperspectief is verbeeld in een visiekaart. Een uitsnede hiervan is hieronder opgenomen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden, dat er ook in de Omgevingsvisie Nijkerk 2040 van uitgegaan wordt, dat er ten zuidwesten van Nijkerkerveen woningbouw zal plaatsvinden. Als zodanig is het onderhavige Deelplan 3 dus ook verankerd in dit beleidsstuk.

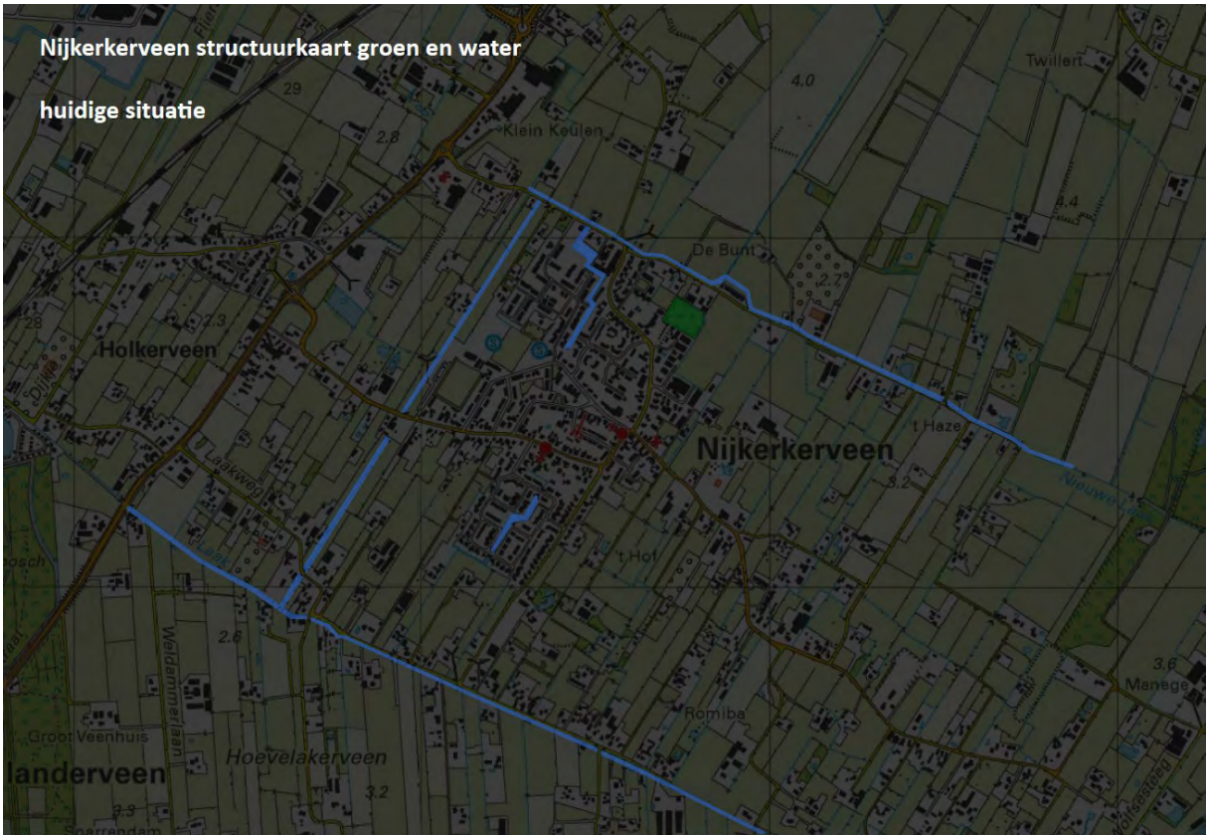


Uitsnede visiekaart ontwerp-omgevingsvisie Nijkerk 2040

In de Omgevingsvisie wordt voorts ruime aandacht besteed aan de zogenaamde groen/blauwe zones. Hierover wordt het volgende gesteld:

De groei van onze gemeente benutten wij om onze ambities de gemeente groener en waterrijker te maken in de komende jaren te verstevigen. Wij doen dit op alle schaalniveaus: van straat naar wijk/buurtniveau tot het schaalniveau van het landschap. De verandering van ons klimaat maakt het nodig het belang van water en groen in de kernen te verstevigen. Onze keuze voor verdere verdichting van wijken maakt het nog meer noodzakelijk de planontwikkeling gelijk op te laten gaan met stevige groen- en waterstructuren.

Op kaart 14 is de ambitie voor de versterking van de hoofdstructuur voor Nijkerkerveen weergegeven. Daarbij wordt aangegeven hoe de huidige situatie er uitziet en wat de visie is voor de toekomstige situatie:





Concreet houdt dit voor het Deelgebied 3 in, dat er gezorgd dient te worden voor een goede afvoer van (oppervlakte)water in de richting van de Laak (langs de Laakweg) en voor een groen/blauwe dwarsverbinding. Het hele watersysteem in Deelplan 3 is erop gericht het oppervlaktewater af te voeren

in zuidelijke richting, waarbij uiteindelijk op de Laak geloost wordt. De gewenste dwarsverbinding wordt in het plangebied vormgegeven door het realiseren van de centrale waterpartij met bijbehorende groene oevers. Wat dit betreft komt de toekomstige inrichting van Deelplan 3 dus overeen met de visie en wordt de ambitie op dit punt gehaald.

3.4.3 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 huishouden 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 middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet. De belangrijkste zijn een doelgroepenverordening en een verordening differentiatie woningbouw (beide vastgesteld op 14 oktober 2021) en een anti-speculatiebeding. De verordening differentiatie woningbouw ziet toe op een verplicht aandeel in specifieke woningcategorieën. Het gaat hierbij om het volgende:

Bij een bouwplan met 3 of meer woningen, gelden de volgende eisen:

- Ten minste 35% sociale huur- en koopwoningen, waarbij er bij bouwplannen met 13 of meer woningen geldt: ten minste 30% sociale huurwoningen en maximaal 5% sociale koopwoningen;
- Ten minste 10% middelduur lage huur- en koopwoningen;
- Ten minste 15% middelduur hoge huur- en koopwoningen;
- De overige 40% is vrij in te vullen.

In de doelgroepenverordening is vastgelegd welke huur- en koopprijsgrenzen gesteld worden, welke doelgroepen onderscheiden worden (uitgedrukt in bruto inkomen) en wat de instandhoudingstermijnen zijn van sociale en middeldure huur- en koopwoningen.

Specifiek voor sociale huurwoningen geldt dat de maximale huurprijs ten hoogste het bedrag bedraagt zoals vastgelegd in de Wet op de huurtoeslag, de zogenaamde huurtoeslaggrens, dat deze grens ten minste voor 40 jaren vanaf eerste verhuring in acht moet worden genomen en dat een huurder voor een sociale huurwoning ten hoogste een inkomen heeft zoals vastgelegd in de Woningwet.

Daarnaast is in de Woonvisie 2020+ opgenomen dat 10 procent van de programmering bestaan uit woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren.

Andere thema's van de woonvisie zijn wonen en zorg, verduurzaming van de woningvoorraad en alternatieve en flexibele woonvormen. In nieuwbouwprojecten moet daarom naast differentiatie van prijsklassen ook aandacht zijn voor variatie in woningtypen:

- Voor grotere projecten geldt dat een duidelijke differentiatie van koop- en huursegmenten gewenst is. Om die reden wordt een bepaald aandeel woningbouw in het sociale en middeldure segment vereist. Bij de programmering van grotere projecten moet aandacht zijn voor de verschillende doelgroepen die in deze woonvisie worden onderscheiden. Hierbij moet naast de inkomensdoelgroepen altijd afgewogen worden in hoeverre het project kan bijdragen aan woonruimte voor één of meerdere specifieke doelgroepen die worden benoemd in deze woonvisie;
- Met name voor kleinere nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties geldt dat het programma moet bijdragen aan een gevarieerd aanbod in de betreffende wijk of buurt. Bij het programmeren van woningen op inbreidingslocaties moet daarom goed gekeken worden wat de tekortkomingen in de woningvoorraad van de directe omgeving zijn;
- In het bijzonder bij het programmeren van sociale huurwoningen is het belangrijk om te werken aan

een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de huidige doelgroepen. Zo is er in aanvulling op de bestaande voorraad van overwegend eengezinswoningen in de sociale huur vraag naar onder andere appartementen voor ouderen, kleine en goedkope tweekamerappartementen voor jongeren en kwetsbare personen, evenals naar flexibele woonvormen zoals Tiny houses.

Het woningbouwprogramma in relatie tot de Woonvisie 2020+

Gedurende het planproces heeft er een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie plaatsgevonden en heeft de gemeenteraad de voornoemde Woonvisie 2020+ vastgesteld. Voor Deelplan 3 Nijkerkerveen was er daarom sprake van bestaande afspraken, waarmee de Woonvisie 2020+ dus ook niet zondermeer van toepassing kon worden verklaard op deze ontwikkeling. Wel is de afgelopen periode in goed overleg ingezet op de uitwerking van een woningbouwprogrammering voor Deelplan 3 welke ondanks oude afspraken zo veel mogelijk in lijn is met de uitgangspunten, doelen en voorwaarden uit de Woonvisie 2020+. Er was daarbij sprake van twee belangrijke discussiepunten, namelijk de verdeling tussen sociale huur en sociale koop (binnen de gestelde 35% sociaal) en de haalbaarheid van het toevoegen van woningaanbod in de categorie middelduur - laag. Dit heeft uiteindelijk geleidt tot een programmering waarbij wél voorzien wordt in het gewenst aandeel van 10% laag-midden (conform de Woonvisie 2020+), maar waarbij de verhouding tussen het aandeel sociale huur en sociale koop niet wijzigt ten aanzien van de afspraken in de intentieovereenkomst. Op dit laatste onderdeel wijkt de programmering daarmee af van het gestelde in de Woonvisie 2020+, waarin is aangegeven dat maximaal 5% van de programmering mag worden ingevuld als sociale koopwoningen. Binnen de 35% sociaal in Deelplan 3 zal de verhouding tussen sociale koopwoningen en sociale huurwoningen gelijk zijn, waarmee dus voor dit onderdeel vastgehouden wordt aan de uitgangspunten van de intentieovereenkomst met Plankenburg B.V. uit 2009.

In de programmering wordt extra aandacht besteed aan de woningbouwbehoefte van starters en senioren, specifieke doelgroepen die in de Woonvisie 2020+ benoemd zijn. Hierbij wordt in het dorpse gedeelte van het plangebied onder meer gedacht aan realisatie van rug-aan-rug-woningen en is tevens sprake van kleinschalige appartementen. Hierbij dient benadrukt te worden dat deze appartementengebouwen in schaal en omvang passend dienen te zijn bij het karakter van Nijkerkerveen. Uitgangspunt hierbij is dan ook dat deze bebouwing niet hoger wordt dan maximaal drie lagen met kap. In het landelijke gedeelte is enkel sprake van grondgebonden woningen, passend bij het landelijke karakter van dit gebied Hiermee voorziet het totale programma in de behoefte van starters, (doorstroom)gezinnen en senioren. Conform de Woonvisie 2020+ zal 10 procent van de programmering bestaan uit woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor senioren, door het voornemen om diverse appartementen en nul-trede woningen op te nemen in de programmering. Daarbij worden twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen naar wens uitgerust met een volledig woonprogramma op de begane grond.

Toetsing

Met de ontwikkeling van Deelplan 3 in Nijkerkerveen worden voldoende woningen gerealiseerd die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk en Nijkerkerveen. De woningen zijn geschikt voor de beoogde doelgroepen. De ontwikkeling is met uitzondering van het aandeel sociale koop in lijn met de Woonvisie 2020+.

3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk

In de gemeente Nijkerk is de diversiteit aan aanwezige landschappen opvallend. Ieder landschap heeft zijn eigen karakteristieken, charme en kwaliteit. Deze landschappen vragen om behoud en versterking in het belang van de gemeente Nijkerk. Het in 2018 door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op landschap opgenomen. Het Landschapsontwikkelingsplan richt zich vooral op de bestaande en gewenste landschappelijke structuren en kenmerken. Andere thema's zijn landbouw, natuur, water, landschapsbeeld, recreatie en wonen en werken in het buitengebied. Het Landschapsontwikkelingsplan heeft richtlijnen opgesteld om initiatiefnemers te informeren en te inspireren.

Toetsing

Opgemerkt dient te worden, dat het Landschapsontwikkelingsplan in eerste instantie bedoeld is om kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied goed in te passen. Maar de aanbevelingen in het Landschapsontwikkelingsplan zijn zodanig waardevol, dat hier ook naar gekeken is bij de ontwikkeling van het (grootschalige) nieuwe woongebied. Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. Omdat het kenmerkende slagenlandschap, de lange lijnen en de waterrijke omgeving behouden blijven en als basis dienen voor het ontwerp, wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt. De ontwikkeling is in lijn met het Landschapsontwikkelingsplan.

3.4.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Op 26 mei 2011 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. Deze is tegelijk met de Structuurvisie Nijkerk/ Hoevelaken 2030 tot stand gekomen. Het GVVP loopt tot 2020, met af en toe een doorkijk naar 2030.

De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om goed en veilig bereikbaar te blijven, zowel via de weg als het spoor voor zijn inwoners en 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. De gemeente Nijkerk zet zich in voor het reduceren van het aantal korte ritten met de auto en het stimuleren van het fietsgebruik en openbaar vervoer. De gemeente Nijkerk wil zich blijven profileren als verkeersveilige gemeente.

Toetsing

De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om goed en veilig bereikbaar te blijven en wil zich blijven profileren als verkeersveilige gemeente. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de drie omliggende wegen. Langzaam verkeer krijgt extra ontsluitingen. Met de fiets kan men zich makkelijk verplaatsen. Dit sluit aan bij het GVVP.

3.4.6 Mobiliteitsvisie Nijkerk

De Mobiliteitsvisie is de opvolger van het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan. De Mobiliteitsvisie zal naar verwachting eind 2022 tegelijk met de Omgevingsvisie vastgesteld worden in de raad.

In de Mobiliteitsvisie wordt de langetermijnvisie van de gemeente vastgelegd en wordt een beeld geschetst van de gewenste infrastructuur. Daarbij vormen de thema's verkeersveiligheid en leefbaarheid belangrijke aandachtspunten.Op basis van deze mobiliteitsvisie zal een globaal maatregelenpakket opgesteld worden. Dit vormt de leidraad voor investeringen in de komende jaren.

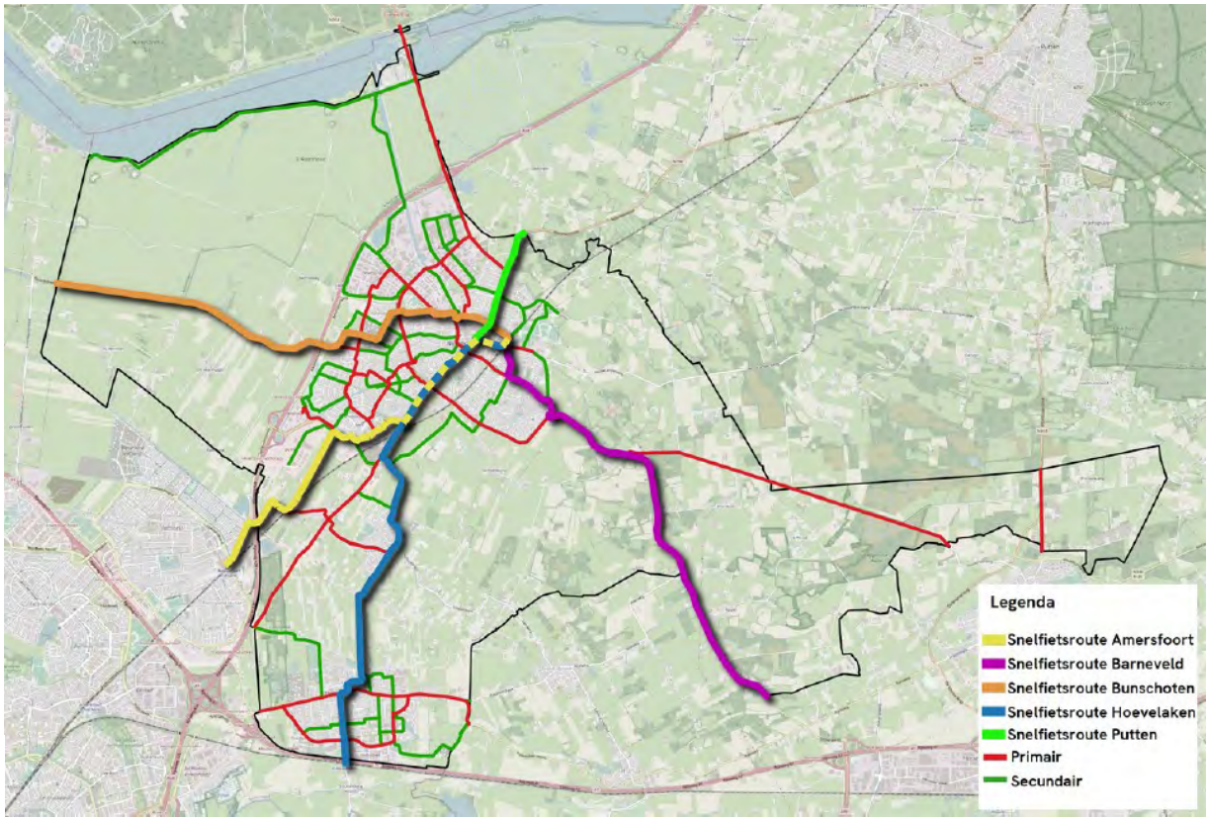
De huidige situatie is geanalyseerd, waarbij de verschillende verkeersdeelnemers onder de loep genomen zijn. Onderdeel van deze analyse is ook een heldere beschrijving van het verkeersveiligheidsbeleid. Daarbij wordt aangegeven, dat er een verschuiving waarneembaar is: van reactief beleid op basis van ongevalscijfers naar proactief verkeersveiligheidsbeleid dat stuurt op risico’s die zich kunnen voordoen. Proactieve verkeersveiligheid helpt wegbeheerders om vroegtijdig te zien waar in het verkeerssysteem de risico’s zitten. Als je dit in kaart hebt, kun je gericht en effectief maatregelen nemen om de risico’s te verkleinen of weg te nemen. Daardoor vallen uiteindelijk minder slachtoffers. Met andere woorden: beleid dat uitgaat van ‘voorkomen is beter dan genezen'.

Een belangrijk onderdeel van de mobiliteitsvisie is gewijd aan het verbeteren van de voorzieningen voor het fietsverkeer. In de mobiliteitsvisie wordt onderscheid gemaakt tussen een primair netwerk en een secundair netwerk. Het primair netwerk is specifiek ingericht voor de grootste stromen van utilitaire fietsverplaatsingen. Het secundaire netwerk ontsluit de overige gebieden en bestemmingen met elkaar en bestaat tevens uit recreatieve fietsroutes.

Op de ontsluitingswegen in de kernen en de doorgaande wegen tussen onze kernen wordt blijvend ingezet op het verbeteren van de doorstroming door aanleg van ongelijkvloerse kruisingen voor

langzaam verkeer, bijvoorbeeld met een fietstunnel of –brug en slimme doorstromingsmaatregelen met verkeersmanagement, zoals slimme verkeerlichten. Op de ontsluitings- en doorgaande wegen blijft de 50 km/uur of 60km/uur norm gehandhaafd. Op de overige wegen en straten in de kernen is 30 km/uur de norm of wordt de norm aangepast als sprake is van herinrichting of als aanpassing van de weg vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid verantwoord is.

Waar dit wenselijk en mogelijk is worden in het secundaire netwerk fietsstraten gerealiseerd. In deze straten is niet langer de auto dominant. In deze straten is het langzame verkeer de belangrijkste weggebruiker. Bij locaties waar een doorfietsroute een autoverbinding kruist, wordt vaker gezocht naar mogelijkheden om de fietser voorrang te geven. Onderdeel van dit plan is het verbeteren van de oversteek op sommige kruisingen met de ontsluitings- en doorgaande wegen, bijvoorbeeld door middel van wachttijdvermindering bij verkeerslichten en het wegnemen van aantal ontbrekende schakels in het fietsnetwerk. Onderdeel van het primaire fietsnetwerk is de ambitie om in samenwerking met onze buurgemeenten te werken aan snelfietsroutes tussen de kernen. Deze snelfietsroutes en het primaire en secundaire fietsnetwerk zijn opgenomen op de eerder genoemde visiekaart en op onderstaande afbeelding:



Wensbeeld fietsnetwerk inclusief snelfietsroutes

Toetsing

Voor de omgeving van het plangebied is het van belang, dat de Jacob de Boerweg deel zal uitmaken van de snelfietsroute van Nijkerk naar Hoevelaken. In dat kader zal de Jacob de Boerweg geschikt gemaakt worden als schakel in een verkeersveilige verbinding tussen deze beide kernen. Dit houdt concreet in, dat de Jacob de Boerweg (waar de maximumsnelheid nu 50 km bedraagt) heringericht wordt binnen de principes van een Erftoegangsweg 30 (ETW30). Dat wil zeggen een weg, waar door de herinrichting een maximum snelheid van 30 km ingevoerd kan worden.

Ook de Laakweg zal (voor zover grenzend aan het plangebied) op termijn als ETW30 ingericht worden. Hierdoor zal de verkeersveiligheid toenemen.

3.5 Conclusie

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk met maximaal 350 woningen. Het plangebied is op te delen in twee delen. Het noordelijke deel heeft een dorps karakter en het zuidelijke deel krijgt een landelijk karakter. Met de bouw van de verschillende type woningen in de woonwijk wordt concrete invulling gegeven aan de beoogde woningbouw op de locatie. Het bestaande slagenlandschap vormt de basis en de inspiratiebron voor de opzet van het nieuwe woongebied. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid op rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten waar rekening mee moet worden gehouden. Om de haalbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen, is voor een deel van deze aspecten voor plangebied Deelplan 3 onderzoek verricht. In de betreffende paragrafen worden de bevindingen uit de onderzoeken nader toegelicht. In alle onderzoeken is uitgegaan van de realisatie van maximaal 350 nieuwe woningen in het plangebied, waarvan 7 op particuliere erven.

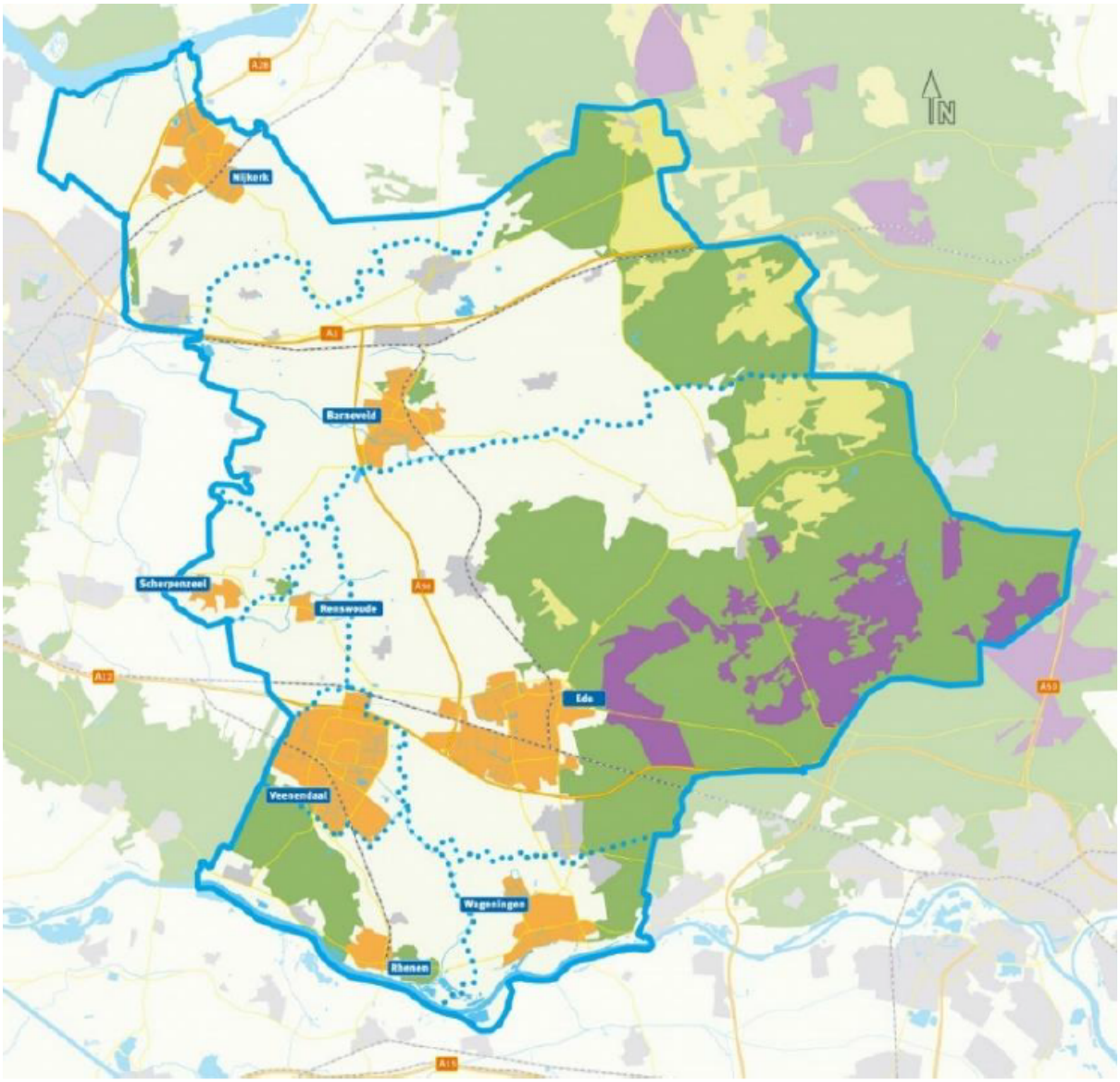
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 3.2.2 is geconstateerd, dat het noodzakelijk is de beoogde ontwikkeling van 350 woningen te toetsen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Door Bureau Ontwerp en Omgeving is in juni 2021 een dergelijke toets uitgevoerd. In september 2022 is deze toets geactualiseerd, omdat de capaciteit van het plan verkleind is van 400 woningen naar 350 woningen. De tekst in de toets komt nu weer overeen met de meest recente plannen. Deze toets is als Bijlage 2 opgenomen. De essentie van deze toets (het aantonen van de behoefte) is hieronder opgenomen:

Algemeen

De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woning-bouwontwikkeling.

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio Foodvalley. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio Foodvalley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio Foodvalley voor de periode 2017- 2027. Daarnaast hebben de gemeenten uit de Regio Foodvalley een inventarisatie uitgevoerd van de plancapaciteit. De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de provincie Gelderland en van de Foodvalley, maar ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort.



Gemeente Nijkerk maakt deel uit van de Regio Foodvalley

Provincie Gelderland

De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de Primos2019. De prognose is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit 2019 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland voor de komende jaren. De verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op de regionale afspraken (voor Nijkerk de afspraken regio Foodvalley 2017-2027). De prognose geeft aan de hand van de huidige demografische inzichten en het bouwprogramma aan in welke richting de bevolking van Gelderland zich de komende jaren waarschijnlijk gaat ontwikkelen. De bevolkingsprognose 2019 valt ten opzichte van de prognose van 2015 hoger uit. De belangrijkste conclusie met betrekking tot de provincie Gelderland en regio Foodvalley zijn:

- de nieuwe prognose komt hoger uit dan de vorige prognose. De prognose uit 2017 ging uit van ongeveer 972.000 huishoudens in 2040; de huidige prognose voorziet voor dat jaar ongeveer 1 miljoen huishoudens;
- het aantal huishoudens groeit in de periode tot 2040 harder dan het aantal inwoners (9% versus ca 5%), dat komt doordat vooral de groep alleenstaanden sterk toeneemt. Op dit moment wonen er in de provincie 326.500 alleenstaande huishoudens, in 2040 zullen dat er 413.000 zijn;
- in een deel van de regio's blijft het aantal huishoudens groeien tot het jaar 2040 (Foodvalley,

Noord-Veluwe en Rivierenland);
- de Foodvalley is de enige regio waar het geboortesaldo tot 2040 positief blijft;
- de regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's;
- het woningtekort in Gelderland bedraagt 4% (dat zijn ruim 35.000 woningen). In de regio's Nijmegen, Arnhem en Foodvalley is het woningtekort momenteel het hoogst.

Gemaakte afspraken

De regio Foodvalley heeft voor de periode 2017-2027 kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Op basis van de Gelderse Prognose 2016, de Primos 2016, de ontwikkelingen in de Foodvalley en de berekende overloop vanuit Amersfoort kwam Stec uit op een indicatieve woningvraag voor Nijkerk van tussen de 1.750 en 2.140 woningen. Dit zijn gemiddeld 200 woningen per jaar. Op basis van het onderzoek van Stec hebben de gemeenten in de Regio Foodvalley kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het uitvoeringsplan van de Regionale woonagenda 2.0. De verwachte woningbouwopgave per gemeente is door de regio Foodvalley samen met het uitvoeringsplan regionale Woonagenda 2.0 aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. In de brief van 16 maart 2018 bevestigt de provincie dat de kwantitatieve opgave tot en met 2027 13.300 woningen (voor het Gelderse deel) bedraagt en dat zij instemt met de voorgestelde binnen-regionale verdeling. Nijkerk bouwt van dit aantal tussen de 1.470 en 1.800 woningen.

In 2017, 2018 en 2019 zijn in de regio Foodvalley circa 2.500 nieuwe woningen per jaar opgeleverd. Dit is ongeveer dubbel zo veel als het langjarig gemiddelde van 1.250 woningen in de regio. In alle gemeenten is meer gebouwd dan gepland. Dit komt voort uit de grote druk vanuit de eigen gemeente en daarnaast is er sprake van regionale en bovenregionale instroom. Deze instroom heeft effecten op de toegankelijkheid van de sociale huursector en het middensegment, en leidt mogelijk tot verdringing en oplopende woningprijzen in de koopwoningmarkt. Alle gemeenten verwachten dat de regionale programmering (woningbouwafspraken 2017-2029 uit het uitvoeringsplan Woonagenda 2018-2021) te krap is. Daarom is een inventarisatie van potentiële bouwcapaciteit uitgevoerd, vastgelegd in het document “Regio Foodvalley Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit”. Het doel van deze inventarisatie is te werken aan een gezonde pijplijn aan nieuwe plannen op middellange en lange termijn (2019-2027). De situatie dat landelijk sprake is van een hoge marktdruk, in combinatie met de economische groei in Foodvalley, maakt dat de regiogemeenten zich genoodzaakt voelen om meer woningen te realiseren om zo de toegankelijkheid van woningen voor alle inwoners blijvend te kunnen faciliteren. Nijkerk kiest er daarom voor om, passend bij de maat en de schaal van de gemeente, de woningbouw te verhogen van 200 naar 250 woningen per jaar. De Nijkerkse ambitie gaat verder uit van een plancapaciteit (harde en zachte plannen) van ruim 3.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2028. De regio Foodvalley heeft dit document op 30 januari 2020 vastgesteld.

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

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

Regio Amersfoort

De Regio Amersfoort heeft in het voorjaar 2017 een Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) opgesteld. De gemeente Nijkerk maakt ook onderdeel uit van deze regio. Een belangrijke constatering in deze visie is de uitkomst dat tot 2030 de woningbehoefte in het regionale hart van Nederland 12.000 woningen groter is dan de gemeente Amersfoort kan opvangen. In de regionale visie is Nijkerk als één van de drie

gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.

Woondeal Regio Amersfoort. Het ministerie van BZK, negen gemeenten uit de regio Amersfoort, provincies Gelderland en Utrecht en de regionale woningcorporaties hebben de Woondeal Regio Amersfoort afgesloten (ondertekening 14 juli 2021). Hierin zijn afspraken gemaakt om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Amersfoort. Tot 2030 werken partijen aan de realisatie van 23.000 woningen. De woondeal moet er voor zorgen dat het functioneren van de woningmarkt in de regio Amersfoort structureel verbetert. Ook moeten er sneller (betaalbare) woningen worden gebouwd met oog voor circulariteit, groen en duurzaamheid. Verder wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid. Zo is de woondeal niet alleen een voordeel op het niveau van de regio, het is goed voor elke individuele gemeente. Naast de versnelling in de woningbouw is de woondeal een erkenning van het Rijk dat de woonopgave van de regio Amersfoort van nationaal belang is.

Conclusie

De woningbouw in Deelplan 3 in Nijkerkerveen is één van de plannen die noodzakelijk is om in de Nijkerkse woningbouwopgave van de komende jaren te kunnen voorzien. Het woningbouwprogramma past binnen de regionale behoefte zoals die door de Regio Foodvalley is geformuleerd. De ontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Niet onvermeld mag blijven, dat de beoogde ontwikkeling in Deelplan 3 ook voorziet en afgestemd is op de lokale woningbehoefte in Nijkerkerveen.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Voor het initiatief zijn door Buro Ontwerp & Omgeving in 2020, 2021 en 2022 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De eindrapportage is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kunnen de navolgende conclusies getrokken worden:

- De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt over het algemeen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling;
- Uitzondering hierop is de sterk met zware metalen verontreinigde slootdemping, aanwezig in het weiland ten zuiden van de Nieuwe Kerkstraat 33/33a (perceel G 5669). Naar inschatting is er circa 10 m3 grond sterk verontreinigd;
- Daarnaast is op het erf van Nieuwe Kerkstraat 47 een sterk met PAK verontreinigde bodemlaag aanwezig, op een diepte van circa 0,25 tot 0,5 m-mv. Naar inschatting betreft het circa 18 m3 verontreinigde grond;
- Voor ontwikkeling van het gebied dienen deze verontreinigingen gesaneerd te worden. Hiervoor dient een Plan van Aanpak opgesteld te worden welke ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst de Vallei voorgelegd dient te worden.

De overige aandachtspunten voor de herontwikkeling van het plangebied zijn:

- De op een deel van het erf van Laakweg 40 aanwezige puinverharding is op basis van het gemeten gehalte PAK 'niet toepasbaar' en zal afgevoerd moeten worden naar een erkend verwerker. Het betreft naar inschatting circa 120 m3;
- De toegangsweg naar Laakweg nummer 32 bevat een asfaltverharding welke teerhoudend is en afgevoerd dient te worden naar een erkend verwerker. Het betreft naar schatting circa 190 ton;
- Onder de schuur van het erf Laakweg 60A is de (mest)kelder waarschijnlijk volgestort met puin en asbesthoudend materiaal. Dit zal nog geverifieerd moeten worden met een inspectie en eventuele

monstername;
- Een groot deel van de aanwezige grond is vrij toepasbaar of toepasbaar als 'wonen', echter is op delen van het plangebied grond aanwezig welke beoordeeld is als 'industrie' of (plaatselijk) 'niet toepasbaar';
- Op het perceel G 5188 (Nieuwe Kerkstraat 35) zijn diverse materialen opgeslagen, waaronder (gebroken) asbesthoudende platen, teerhoudend asfalt en licht verontreinigde grond;
- Op dit perceel is een deel van de bovengrond beoordeeld als 'niet toepasbaar' op basis van het gehalte minerale olie. Dit betreft naar inschatting circa 525 m^3;
- In het grondwater zijn van nature verhoogde concentraties metalen aanwezig waarmee bij bemaling en/of oppompen grondwater voor beregening rekening gehouden dient te worden.

Conclusie

Na sanering van circa 10 m^3 grond ter plaatse van de gedempte sloot in het weiland tussen de adressen Nieuwe Kerkstraat 33 en Laakweg 30/ 30B en 18 m^3 grond op het perceel Nieuwe Kerkstraat 47 vormt het aspect bodem geen belemmering meer voor de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied. Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met bovengenoemde aanbevelingen.

4.3 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Toetsing

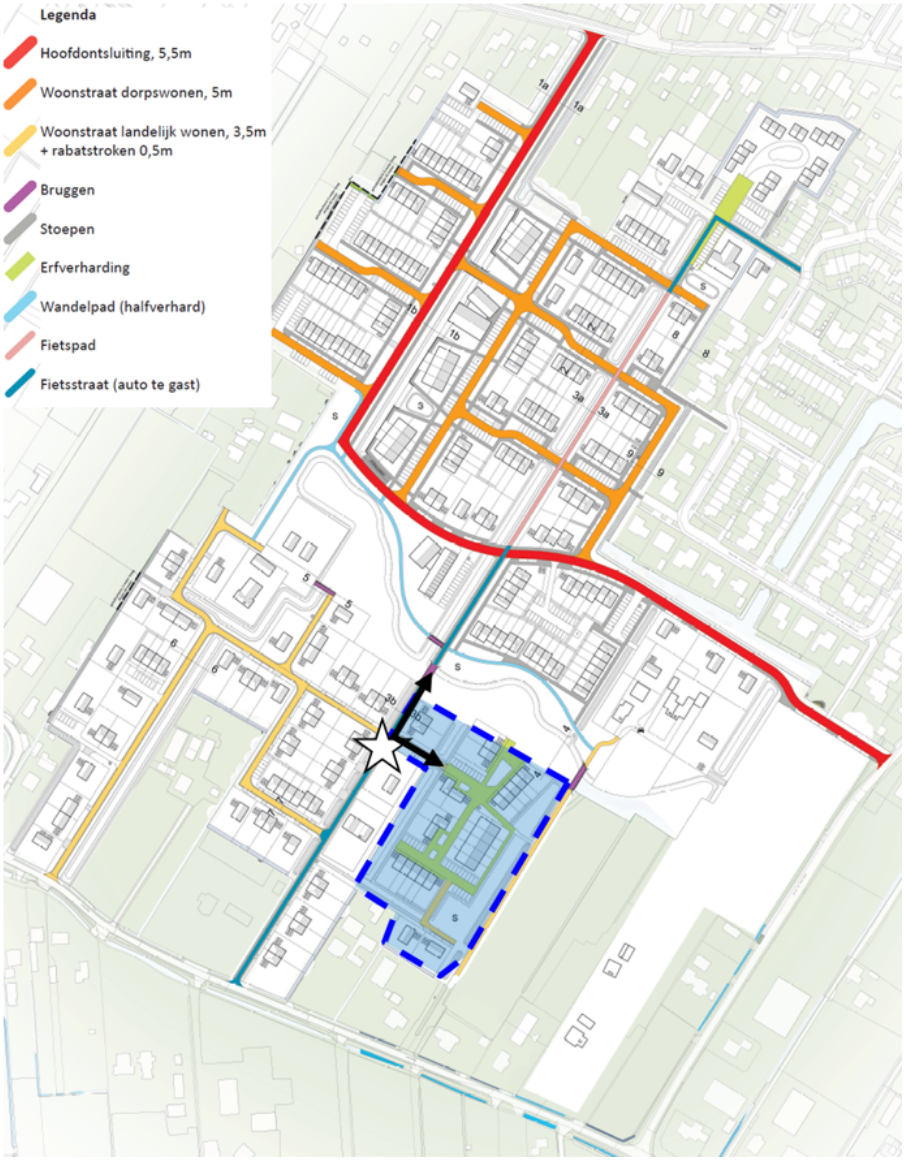
Voor het initiatief is door Roelofs in oktober 2021 een verkeerskundige analyse uitgevoerd. Deze analyse is in juli 2022 geactualiseerd. Omdat in de verkeerskundige analyse van juli 2022 nog uitgegaan werd van 335 nieuwe woningen in het plangebied heeft er in april 2023 nogmaals een actualisatie plaatsgevonden, ditmaal uitgaande van maximaal 350 nieuwe woningen in het plangebied. De analyse is als Bijlage 4 toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de navolgende conclusies getrokken worden.

Hoofdstructuur

Het plangebied is qua structuur onder te verdelen in twee deelgebieden, namelijk het gebied ten noorden en zuiden van de centrale waterpartij. De twee deelgebieden worden onderling door middel van een fietsstraat met elkaar verbonden.

In het deelgebied aan de noordzijde van de centrale waterpartij loopt een centrale verbinding die als hoofdontsluiting dient. De verbinding ontsluit het plangebied op de Nieuwe Kerkstraat (noordzijde) en de Jacob de Boerweg (oostzijde). Vanaf de hoofdontsluiting zijn meerdere inprikkers richting de woningen. Het deelgebied ten zuiden van de centrale waterpartij wordt aan de zuidzijde via twee wegen ontsloten op de Laakweg en een aansluiting op de hoofdontsluiting in het noordelijke deelgebied. Het blauw gearceerde gebied ontsluit volledig op de hoofdontsluiting in het noordelijke deelgebied.

Vanaf de Laakweg wordt verkeer afgewikkeld in westelijke en oostelijke richting. Aan de oostzijde kan verkeer in noordelijke richting, via de Jacob de Boerweg, Nijkerkerveen bereiken. Daarnaast kan men in zuidelijke richting, via de Hogebrinkerweg, Hoevelaken bereiken. Doordat beide deelgebieden vanuit meerdere routes kunnen worden aangereden is het gebied in geval van calamiteiten en/of wegwerkzaamheden altijd bereikbaarheid voor bewoners en hulpdiensten.



Ontsluiting plangebied gemotoriseerd verkeer

Fietsers en voetgangers

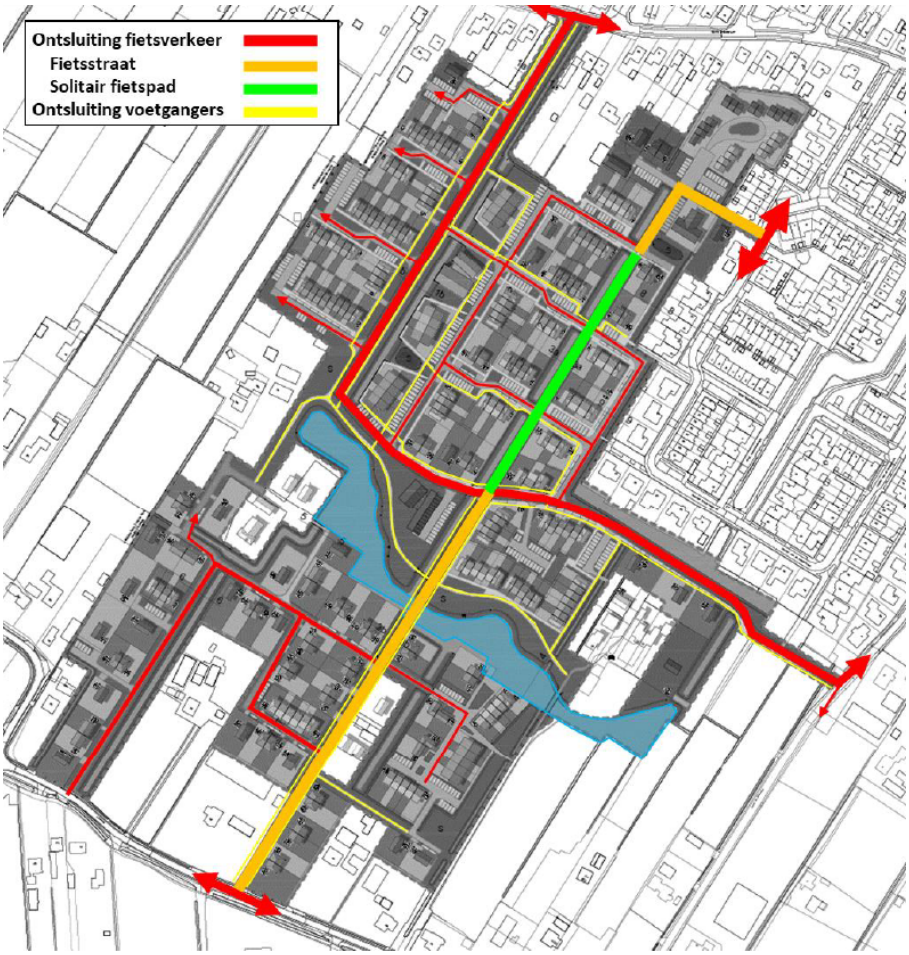
Onderstaande afbeelding toont de belangrijkste ontsluitingsmogelijkheden voor fietsers en voetgangers. Zij maken in de basis gebruik van dezelfde ontsluitingen als gemotoriseerd verkeer, maar hebben hierbij nog een extra hoofdontsluiting aan de noordzijde. Vanuit deze extra ontsluiting wordt een centrale fiets as door het plangebied gerealiseerd, bestaande uit een fietsstraten en een solitair fietspad. Daarmee is het netwerk voor fietsers en voetgangers fijnmaziger dan het netwerk voor gemotoriseerd verkeer. Verder maken fietsers gebruik van dezelfde rijbaan als gemotoriseerd verkeer. Dit is passend op erftoegangswegen in woongebieden.

In de Mobiliteitsvisie Nijkerk is opgenomen dat zeker in verblijfsgebieden, schoolomgevingen en OV-haltes de voetganger meer aandacht en prioriteit verdient. De voetganger moet zich logisch en veilig kunnen verplaatsen. In het deelgebied ten noorden van de centrale waterpartij is aan minimaal één zijde van de rijbaan een trottoir voorzien. De breedte van het trottoir is op de huidige ontwerptekeningen niet zichtbaar en vormt een aandachtspunt bij de nadere uitwerking.

Het deelgebied ten zuiden van de centrale waterpartij wordt ingericht als woonerf. Op woonerven staat de verblijfsfunctie centraal en moet worden vermeden dat de indruk bestaat dat de weg is verdeeld in

een rijbaan en een trottoir. Voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer maken dus gebruik van dezelfde verkeersruimte. Belangrijk bij het inrichten van een woonerf is dat de in- en uitgangen van het woonerf wordt vormgegeven als in-/uitritconstructie. Dit is in het huidige plan niet voorzien. Geadviseerd wordt om bij de in-/uitgang van het woonerf een in-/uitritconstructie aan te brengen.

De hoofdstructuur voor langzaam verkeer voorziet in een voldoende fijnmazig netwerk, waarmee bereikbaarheid en verkeersveiligheid gewaarborgd zijn.



Ontsluiting plangebied langzaam verkeer

Verkeersgeneratie

Op basis van het voorgenomen ruimtelijk programma is de te verwachten verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt op basis van kencijfers uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Uitgegaan is van het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk'. De verkeersgeneratie van het totale plangebied ligt op een gemiddelde weekdag (maandag t/m zondag) op circa 2.188 motorvoertuigen per etmaal. Op een gemiddelde werkdag (maandag t/m vrijdag) ligt de verkeersgeneratie op circa 2.428 motorvoertuigen per etmaal.

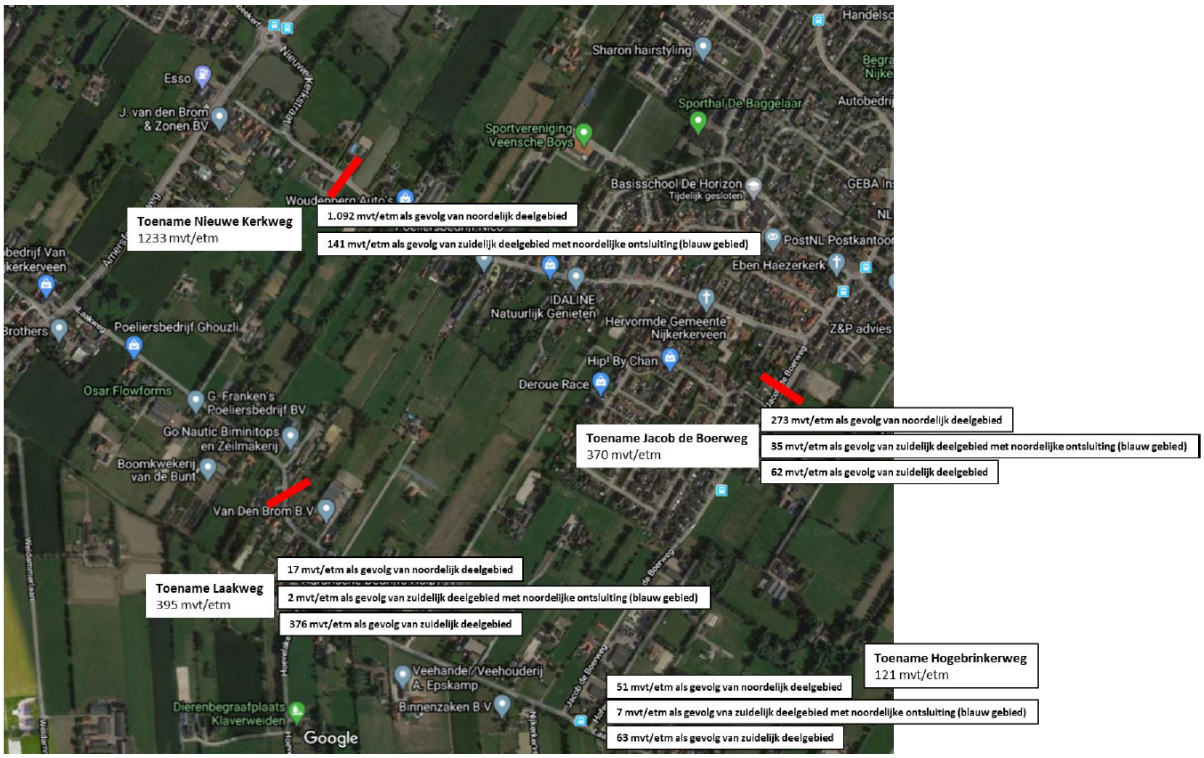
Verkeersafwikkeling

Het plangebied kent meerdere ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer, namelijk de aansluiting op de Nieuwe Kerkstraat, Jacob de Boerweg en de Laakweg. Daarnaast ontsluit verkeer op de Hogebrinkerweg. Al het verkeer van/naar het plangebied zal afhankelijk van de bestemming in het plangebied gebruik

maken van één van deze drie wegen.

In de Verkeerskundige analyse van bureau Roelofs is aangegeven op welke wijze het verkeer, dat gegenereerd wordt door de nieuwe woningbouwontwikkelingen afgewikkeld kan worden door de omringende wegen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen het verkeer van het noordelijke deel van het plangebied, het verkeer van het zuidelijke deel van het plangebied en het verkeer, dat vanuit het zuidelijke deel van het plangebied haar weg dient te vinden via het noordelijke plangebied.

Dit resulteert in het volgende totaaloverzicht, waarin aangegeven is wat de toename zal zijn op de omringende wegen ten gevolge van de nieuwe planontwikkelingen:



Totale verkeerstoename op de omringende wegen (ter plaatse van de rode lijnen) ten gevolge van de planontwikkelingen in Deelplan 3

Berekend is wat de totale verkeersintensiteit op de belangrijkste omringende wegen zal zijn. Daarbij is allereerst berekend wat de verkeersintensiteit zal zijn op een werkdag in 2030 bij autonome groei van het verkeer (zonder rekening te houden met de planontwikkelingen in Deelplan 3). Vervolgens is daar het zogenaamde planeffect bij opgeteld (de totale verkeersgeneratie door Deelplan 3). Dit leidt tot de totale verkeersintensiteit op een werkdag in 2030. In onderstaande tabel is dit in beeld gebracht:

	intensiteit werkdag telling (huidig) zonder plan	intensiteit werkdag 2030 zonder plan	Planeffect (afgerond)	intensiteit werkdag 2030 inclusief plan
Nieuwe Kerkstraat	2.900	3.060	+1.230	4.290
Jacob de Boerweg	1.200	1.270	+370	1.640
Laakweg	1.500	1.590	+400	1.990
Hogebrinkerweg	onbekend	onbekend	+120	onbekend

Toekomstige verkeersintensiteit op omringende wegen

In actuele richtlijnen (ASVV 2021) zijn intensiteiten niet meer gekoppeld aan wegcategorieën. De reden is dat de acceptabele hoeveelheid verkeer op een weg sterk afhankelijk is van onder andere de omgeving, kruispunten en de functie van de weg in het hele netwerk. Op basis van de functie, weginrichting en situering zijn de verwachte intensiteitswaarden acceptabel voor de omliggende wegen. Ter indicatie: in eerdere landelijke CROW-richtlijnen (ASVV 2004) is voor een erftoegangsweg 30 km/uur een intensiteitsgrens van 4.000 tot 6.000 mvt/etmaal aangegeven. Deze grenswaarden worden enkel op de Nieuwe Kerkstraat benaderd, maar deze is daar qua weginrichting ook op voorzien. De Nieuwe Kerkstraat is namelijk al breder gemaakt en voorzien van fietssuggestiestroken.

Op de Jacob de Boerweg en Laakweg blijven de intensiteiten onder de 2.300 mvt/etmaal. Op basis van de weginrichting is dit vanuit verkeersbelasting acceptabel voor deze wegen. Voor de Hogebrinkerweg is de toekomstige intensiteit onbekend, maar de toename is verkeerskundig gezien marginaal. Dit levert naar verwachting geen afwikkelingsproblemen op. Ook op kruispuntniveau leiden de geprognotiseerde intensiteiten naar verwachting niet tot problemen. Vanuit de verkeersafwikkeling is de voorgenomen planontwikkeling dan ook acceptabel.

Verkeersveiligheid

Wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat het planvoornemen leidt tot extra verkeer op het omliggend wegennet. Hiermee wordt de kans op een ongeval in theorie groter. Op basis van de relatief lage basisintensiteiten en weginrichting is het risico op een conflict echter gering en daarmee acceptabel. Fietsverkeer maakt in de nieuwe woonwijk grotendeels gebruik van de rijbaan. Dit is passend bij de functie van de weg en geeft, gezien de rijbaanbreedte, geen verkeersveiligheidsbeperking.

Op de omliggende wegen Nieuwe Kerkstraat, Jacob de Boerweg en Laakweg delen fietsers de rijbaan met gemotoriseerd verkeer. Het aantal ontmoetingen met gemotoriseerd verkeer zal gaan toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de weginrichting worden hier geen verkeersveiligheidsproblemen voor fietsers verwacht. Desondanks heeft de gemeente Nijkerk het voornemen om een herinrichting door te voeren op de Laakweg en Jacob de Boerweg op het moment dat Nijkerkerveen Deelplan 3 gereed is. Zowel de Laakweg als de Jacob de Boerweg liggen op de grens van het stedelijke en het landelijke gebied en zullen op termijn ingericht worden conform de eisen van een ETW30 (een erftoegangsweg met een maximum snelheid van 30 km/uur). Waar mogelijk zal aan de kant van de woningen een voetpad aangelegd worden, zodat voetgangers zich gescheiden van het overige verkeer kunnen voortbewegen. Mogelijke optimalisatie voor de beide wegen is verder het toepassen van een grotere rijbaanbreedte.

De Nieuwe Kerkstraat heeft wel een substantieel hogere intensiteit dan de Jacob de Boerweg en Laakweg, maar deze weg heeft een andere functie en de rijbaan is ook breder en is voorzien van fietsvoorzieningen in de vorm van fietssuggestiestroken. Hierdoor zijn ook hier geen veiligheidsproblemen te verwachten.

Resumerend geldt dat het weliswaar drukker wordt als gevolg van het planvoornemen, maar dat de situatie vanuit de verkeersveiligheid nog steeds acceptabel is.

Parkeren

Om het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de planontwikkeling te berekenen is de werkwijze conform de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Nijkerk toegepast. In het parkeerbeleid is vastgelegd dat de ontwikkellocatie zich in de 'rest bebouwde kom' in een 'matig stedelijk' gebied bevindt. De gemeente Nijkerk hanteert het beleidsuitgangspunt dat wordt uitgegaan van één parkeernorm per functie.

Uit het onderzoek blijkt dat de netto parkeerbehoefte aan de noordzijde van de centrale waterpartij 422 parkeerplaatsen bedraagt, waarvan minimaal 63 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moeten zijn.
Voor het gebied ten zuiden van de centrale waterpartij ligt de netto parkeerbehoefte op 167

parkeerplaatsen, waarvan er minimaal 22 openbaar toegankelijk moeten zijn. De totale netto parkeerbehoefte komt hiermee op 589 parkeerplaatsen.

In het plangebied wordt voorzien in 608 parkeerplaatsen, waardoor de parkeerbehoefte ruimschoots gedekt wordt. Ook de verdeling in het plangebied is goed. Aan de noordzijde is een parkeerbehoefte van 422 parkeerplaatsen en zijn er in plan 427 parkeerplaatsen opgenomen. Aan de zuidzijde is een parkeerbehoefte van 167 parkeerplaatsen en in het plan zijn er 181 opgenomen. In beide gebieden is ruim voldoende openbare parkeercapaciteit aanwezig.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Het plangebied is gelegen buiten de (aandachts)zones van spoorwegen en industrieterreinen. Daarom is er alleen een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig. In oktober 2022 is door Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Dit onderzoek is in april 2023 geactualiseerd. Het onderzoek is als Bijlage 5 toegevoegd.

In het rapport wordt geconstateerd, dat het plangebied gedeeltelijk gelegen is binnen de zones van 3 wegen: Nieuwe Kerkstraat, Jacob de Boerweg en Laakweg. De Nieuwe Kerkstraat heeft een 30 km-regime. De maximum snelheid op de Jacob de Boerweg bedraagt nu nog deels 30 en deels 50 km. De Laakweg kent een maximum snelheid van 60 km. De gemeente heeft het voornemen om zowel de Jacob de Boerweg als de Laakweg na het gereedkomen van de woningbouw in Deelplan 3 her in te richten met een maximum snelheid van 30 km. Zover is het nu echter nog niet.

Daarom is in het akoestische onderzoek uitgegaan van een maximum snelheid op de Jacob de Boerweg van deels 30 km. en deels 50 km. en op de Laakweg van 60 km. Bij de berekening van de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen is uitgegaan van de verkeersintensiteiten, zoals deze door bureau Roelofs zijn aangegeven in hun 'Verkeerstoets woningbouw Nijkerkerveen). Zie ook paragraaf 4.3 en/of Bijlage 4.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de navolgende conclusies getrokken worden.

Nieuwe Kerkstraat

De Nieuwe Kerkstraat heeft op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km - wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. In de ontwikkelingslocatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh ten gevolge van de Nieuwe Kerkstraat. De hoogste geluidsbelasting bij de nieuwe woningen bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Jacob de Boerweg

Bij alle woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh afkomstig van de Jacob de Boerweg. De hoogste geluidsbelasting bij de nieuwe woningen bedraagt 41 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Laakweg

De hoogste geluidsbelasting bij de nieuwe woningen bedraagt 54 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij vier woningen in het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Laakweg, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Het is niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid en de Wgh kan de gemeente Nijkerk een hogere waarde verlenen afkomstig van de Laakweg. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorwaarde dat er voor 4 woningen langs de Laakweg een hogere waarde verleend wordt.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (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. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. 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. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen 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 NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is

dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

Toetsing

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Deze monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

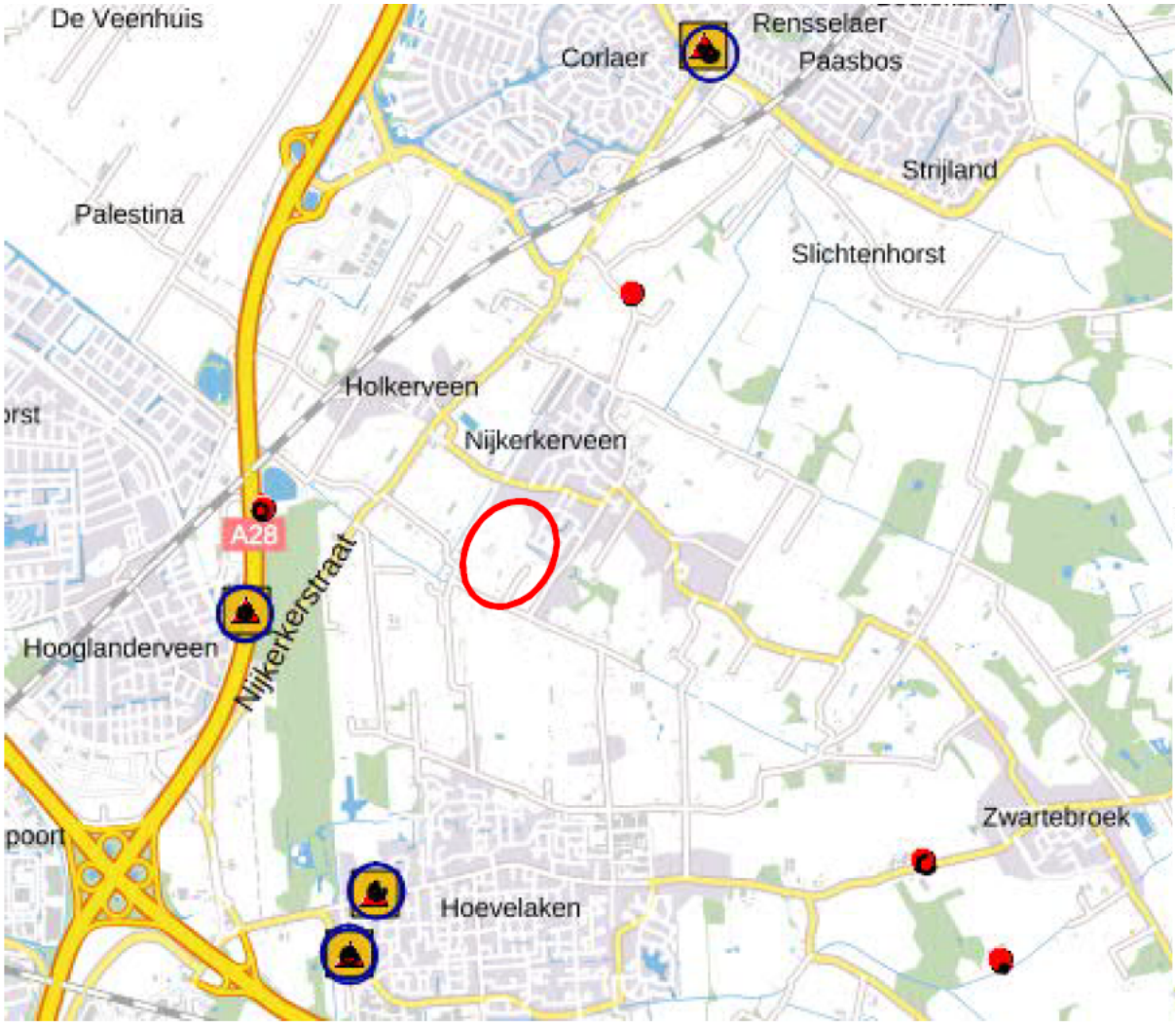
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Binnen het plangebied wordt voorzien in nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van woningen. Het aantal woningen neemt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan toe. Het plangebied is in de huidige situatie voornamelijk agrarisch in gebruik.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een rode omlijning.



Uitsnede risicokaart Nederland

In april 2020 is door Kragten een quickscan externe veiligheid alsmede een onderzoek naar buisleidingen uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als Bijlage 6 en Bijlage 7 toegevoegd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kunnen de navolgende conclusies getrokken worden.

Stationaire risicobronnen

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen opslag, be- en verwerking van gevaarlijke stoffen in zogenaamde Bevi/Brzo bedrijven, LPG-stations en/of propaantanks plaats. Er is wat dat betreft geen sprake van enige risico, zodat er geen externe veiligheidseffecten zijn waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg

Het plangebied is gelegen op circa 2400 meter afstand van de rijksweg A1 (wegvak G1), op circa 1125 meter van de rijksweg A28 (wegvak G31) en op circa 1300 meter van de spoorlijn van het traject Amersfoort - Zwolle. Omdat de afstand van deze wegen tot het plangebied meer dan 1 kilometer bedraagt is er geen risico aanwezig met betrekking tot de externe veiligheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor

De spoorlijn Amersfoort-Zwolle is op meer dan 1 km afstand gelegen van het plangebied. Daarom vormt het vervoer van gevaarlijke stoffen via deze spoorlijn geen risico voor de externe veiligheid in het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Uit het onderzoek van Kragten blijkt dat het plangebied binnen de 1%-letaliteitsafsand van de aardgastransportleiding A-510-deel-1 is gelegen. Dit is een aardgasleiding met een diameter van 914 mm en een druk van 66 bar. Als gevolg van het plan neemt de personendichtheid in de nabijheid van deze buisleiding toe. Uit de berekening met het rekenprogramma CAROLA volgt dat ter hoogte van het plangebied voor de buisleiding geen plaatsgebonden risicocontour wordt berekend. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico blijkt dat de hoogte van het groepsrisico van de buisleiding, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager is dan 0,1 oriëntatiewaarde. Wel neemt de hoogte van het groepsrisico toe. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio. Op 23 april 2020 heeft B&W een dergelijk advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Midden Gelderland. Dat heeft geresulteerd in een advies, dat op 25 april 2020 is ontvangen. Dit advies is opgenomen als Bijlage 8. Naar aanleiding van dit advies kan het volgende worden opgemerkt ten aanzien het groepsrisico:

Beperkte verantwoording groepsrisico

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten met brandbare en toxische vloeistoffen/gassen uit een hogedruk aardgastransportleiding zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Navolgend is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid: De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron, dus de gasleiding. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. Het advies is om de capaciteit en locaties van de bluswatervoorziening aan te passen aan de toename van het aantal woningen in Nijkerkerveen. Dit advies is ook bij Deelgebied 1 en 2 al vermeld en (waarschijnlijk) al uitgevoerd. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid: De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd (risico communicatie) hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario bij een eventuele gaslek, is het advies om te vluchten van de risicobron af. Hiervoor zijn in het plangebied voldoende mogelijkheden aanwezig.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige

woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

Toetsing

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. In maart 2022 is door Buro Ontwerp & Omgeving een onderzoek naar Bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 9 bijgevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de navolgende conclusies getrokken worden:

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinderveroorzakende functies gelegen. De navolgende tabel geeft de aanbevolen richtafstanden (in meters) op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en de afstand tot het plangebied (in meters) aan voor deze functies. Daarnaast laat de tabel de afstand tot de nieuwe woningen volgens het stedenbouwkundige ontwerp zien.

	Ligging van bedrijf in het plange-bied	Bedrijfscategorie op basis van de aanwezige bedrijven	Bedrijfscategorie op basis van het bestemmingsplan	Maatgevende bedrijfs-categorie	Grootste richt-afstand in me-ters (rustige woon-wijk)	Afstand tot de nieuwe woning-gen, in meters
Hofweg 1	Nee	Bouwbedrijf 3.1 (SBI: 41, 42, 43 - 0)	Bestemming wonen	3.1	50	150
Jacob de Boerweg 22, 24 en 26	Nee	Autobedrijf 2 (SBI-2008: 453)	Loonbedrijf 3.1 (SBI-2008: 016-1)	3.1	50	100
Laakweg 10a	Nee	Eierhandel 3.1 (SBI-2008: 4632, 4633)	3.1	3.1	50	145
Laakweg 14 (opslag van auto's en klassiekers)	Nee	Autobedrijf 2 (SBI-2008: 453)	Bestemming wonen	2	30	115
Laakweg 18	Nee	Transportbedrijf 3.2.(SBI: 494-0)	3.1	3.2	100	115
Laakweg 22	Nee	Poeliersbedrijf 3.1 (SBI-2008: 4632, 4633)	3.1	3.1	50	28
Nieuwe Kerkstraat 29	Nee	Poeliersbedrijf 3.1 (SBI-2008: 4632, 4633)	2	3.1	50	26
Nieuwe Kerkstraat 53a	Nee	Verkoop van auto's[2] 1 (SBI-2008: 47A)	1	1	10	24

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat een deel van het plangebied binnen de richtafstanden ligt van de Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29. Hierdoor wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" op de rand van het plangebied. De woningen worden echter niet op de rand van het plangebied gebouwd, maar op een grotere afstand. Voor de realisatie van de nieuwe woningen is akoestisch onderzoek industrielawaai noodzakelijk. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op het onderzoek.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

De woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig. Binnen het plangebied zijn vier bedrijven gelegen (Nieuwe Kerkstraat 37, 47, 57 en 61). Bij de realisatie van het plan verdwijnen deze bedrijven. Door het vertrekken van de bedrijven is er geen sprake meer van hinder door de bedrijven bij de nieuwe woonwijk.

Akoestisch onderzoek industrielawaai Laakweg 22

In augustus 2021 is door Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek naar industrielawaai voor Laakweg 22 uitgevoerd. In april 2023 is dit onderzoek geactualiseerd op basis van de huidige activiteiten van het bedrijf. Dit onderzoek is als Bijlage 10 toegevoegd. Op basis van dit onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

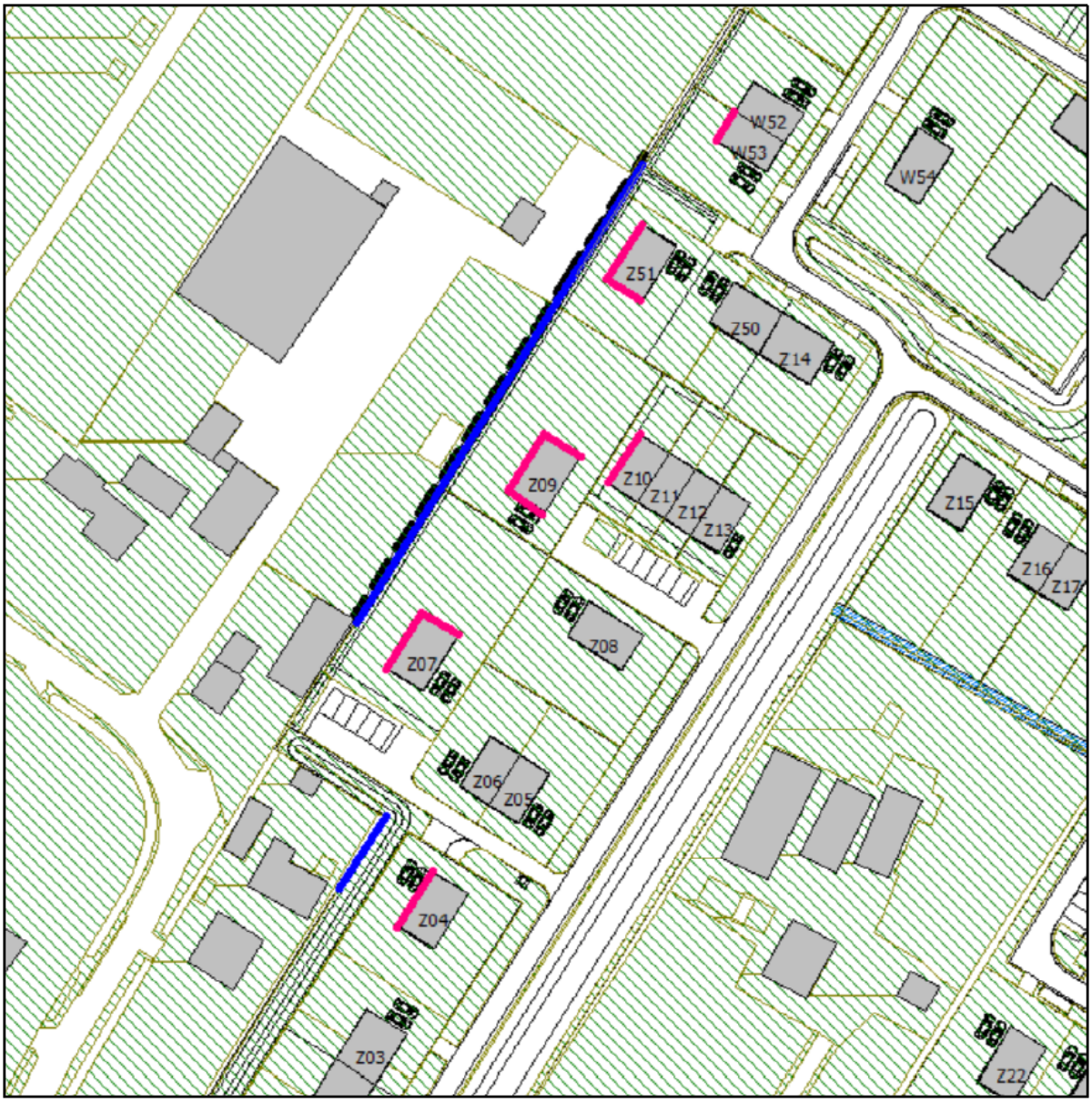
De hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting bij de nieuwe woningen bedraagt 56 dB(A) afkomstig van het poeliersbedrijf aan de Laakweg 22. Bij de nieuwe woningen wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde (stap 2) van 50 dB(A) uit de

VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’.

De optredende maximale geluidsbelastingen bij de nieuwe woningen afkomstig van het poeliersbedrijf Van den Brom zorgen in de nachtperiode voor de overschrijding van de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het dichtslaan van een autoportier op de parkeerplaats en het rijden van vrachtwagens in de nachtperiode (vroege ochtend voor 7 uur 's morgens).

Om de langtijdgemiddelde en maximale geluidsbelastingen op de nieuwe woningen terug te brengen tot de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde (stap 3) uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Geluidsscherm van 4,5 meter hoog en 95 meter lang ter hoogte van de woningen Z07, Z09 en Z51. In de onderstaande figuur is dit scherm met een blauwe lijn weergegeven.
- Geluidsscherm van 4,5 meter hoog en 17 meter lang ter hoogte van de woning Z04. In de onderstaande figuur is dit scherm met een rblauwe lijn weergegeven.
- Bij enkele woningen moet de 2de verdieping (waarneempunt 7,5 meter) worden uitgevoerd als een dove gevel (gevel zonder te openen ramen en deuren). In de onderstaande figuur zijn deze gevels met een paarse lijn gemarkeerd.



Benodigde maatregelen

Hierbij kan het volgende opgemerkt worden:

- De geluidsschermen zullen uitgevoerd worden in geluidsabsorberend materiaal (Cocowall of vergelijkbaar materiaal), waardoor er geen geluidsreflecties zullen optreden. Bovendien kunnen deze absorberende geluidsschermen eenvoudig voorzien worden van groene klimplanten, waardoor binnen korte tijd een 'groen scherm' kan ontstaan. Hierdoor wordt het geluidsscherm makkelijker in het landschap opgenomen. Een landschap, dat vanouds bestaat uit een slagenverkaveling, begeleid door een bomenrij. Het groene geluidsscherm kan dan beschouwd worden als een moderne variant op de bomenrij. Ondanks de hoogte zal het geluidsscherm hierdoor snel deel gaan uitmaken van het landschapsbeeld. Dergelijke geluidsschermen zijn dan ook vanuit landschappelijk (ruimtelijk) oogpunt aanvaardbaar.
- De bebouwing langs de westrand van de nieuwe woonwijk zal bestaan uit woningen in 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Dat betekent in de praktijk dat alleen bij woningen uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap er op een beperkt aantal plaatsen voorzien dient te worden in dove gevels op de 2e verdieping. De 2e verdieping wordt dan immers gevormd door de kap. Die woningen kunnen zowel op de begane grond als op de 1e verdieping 'gewoon' voorzien worden van ramen en deuren, die geopend kunnen worden. Alleen 'op zolder' is de mogelijkheid voor ramen, die geopend kunnen worden beperkt. Ook op de 2e verdieping is er altijd een geluidluwe zijde, waardoor er aan die zijde ramen kunnen worden aangebracht die wel geopend kunnen worden. Hierdoor zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en/of leefklimaat.

De optredende maximale geluidsbelastingen op de niet dove gevels bij de nieuwe woningen afkomstig van het poeliersbedrijf Van den Brom na de realisatie van twee geluidsschermen van 4,5 meter hoog zijn dusdanig beperkt dat wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde (stap 3) uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’.

De bestemmingsregeling voor de gronden met de bestemming 'Woongebied' is globaal. Dit betekent dat de exacte locatie van de nieuw te bouwen woningen niet exact is vastgelegd. Er kunnen in de praktijk dus nog kleine verschuivingen plaatsvinden, indien dit 'in het veld' beter uitkomt. Hierdoor is het mogelijk dat één of meer woningen wat dichterbij het poeliersbedrijf komen te staan. Gelukkig zal hierdoor de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen niet onaanvaardbaar toenemen. Wanneer we namelijk de afbeeldingen in het akoestische rapport bekijken, dan zien we dat er al een 'worst-case'-situatie in beeld is gebracht omdat één of meer woningen al op zeer kleine afstand van de geluidwerende voorziening is ingetekend. Ook bij die woningen dienen er uitsluitend op de 2e verdieping één of meer gevels 'doof' uitgevoerd te worden. Dat betekent dat binnen het op de verbeelding aangeduide gebied, waarbinnen dove gevels vereist kunnen worden geen situaties voorkomen, waarin-boven de vereiste dove gevels- nog extra aanvullende maatregelen nodig zijn. Met andere woorden: ook al komen er woningen wat dichterbij het poeliersbedrijf te staan, dan zijn de voorgestelde geluidwerende voorzieningen voldoende om deze woningen op de begane grond en de 1e verdieping gewoon te voorzien van ramen en deuren, die geopend kunnen worden. Alleen 'op zolder' is de mogelijkheid voor ramen, die geopend kunnen worden beperkt.

Akoestisch onderzoek industrielawaai Nieuwe Kerkstraat 29

In augustus 2021 en september 2022 is door Buro Ontwerp & Omgeving een akoestisch onderzoek naar industrielawaai voor Nieuwe Kerkstraat 29 uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 11 toegevoegd. Op basis van dit onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden: De hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting bij de nieuwe woningen bedraagt 48 dB(A) zonder maatregelen en 45 dB(A) met maatregelen afkomstig van het poeliersbedrijf Nico van den Bunt BV aan de Nieuwe Kerkstraat 29. Hiermee wordt bij de nieuwe woningen voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde (stap 3) van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en

milieuzonering, editie 2009'.

De optredende maximale geluidsbelastingen bij de nieuwe woningen afkomstig van het poeliersbedrijf zorgen in de avond en nachtperiode voor de overschrijding van de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Tevens wordt in de dagperiode de richtwaarde (stap 3) uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door de activiteiten (rijden van vrachtwagens en palletwagens) op het parkeerterrein ten zuiden van de bedrijfsgebouwen. Om de overschrijding van de maximale geluidsbelasting te voorkomen zou een geluidsscherm van 4 meter aan de oost- en zuidzijde van de parkeerplaats (op het terrein van het bedrijf) aangebracht kunnen worden. Dit scherm moet een lengte hebben van 50 meter. In de onderstaande figuur is de ligging van het geluidsscherm weergegeven met een rode lijn.



Ligging geluidsscherm Nieuwe Kerkstraat 29 indien dit op het terrein van het bedrijf gerealiseerd wordt.

Omdat het niet zeker is dat een geluidsscherm op het terrein van het bedrijf gerealiseerd kan worden is onderzocht of het mogelijk is het geluidsscherm uitsluitend op gemeentegrond te realiseren. Dat blijkt mogelijk te zijn, maar dan is een geluidsscherm met een hoogte van 9 meter nodig.

Omdat dit ruimtelijk onaanvaardbaar wordt geacht is onderzocht, of een lager scherm in combinatie met dove gevels bij enkele nieuwe woningen een oplossing kan bieden. Uit dat onderzoek is naar voren gekomen, dat een geluidsscherm met deels een hoogte van 4 meter en deels een hoogte van maximaal 6 meter voldoende is om de overschrijding van de maximale geluidsbelasting op de eerste verdieping van de geprojecteerde woningen te voorkomen.



Ligging van het scherm (rode en blauwe lijn)

Dit scherm is echter niet in staat om de overschrijding van de geluidsbelasting op alle verdiepingen te voorkomen. Bij een drietal woningen moeten aanvullend één of meerdere gevels op de tweede verdieping worden uitgevoerd als een dove gevel. Een dove gevel is een gevel zonder te openen ramen en deuren. In de onderstaande figuur zijn de dove gevels met een paarse lijn gemarkeerd.



Dove gevels bij een drietal woningen om de overschrijding van de maximale geluidsbelasting op de tweede verdieping te voorkomen.

Hier kunnen dezelfde opmerkingen gemaakt worden als bij het bedrijf aan de Laakweg nr. 22:

- De geluidsschermen zullen uitgevoerd worden in geluidsabsorberend materiaal (Cocowall of vergelijkbaar materiaal), waardoor er geen geluidsreflecties zullen optreden. Bovendien kunnen deze absorberende geluidsschermen eenvoudig voorzien worden van groene klimplanten, waardoor binnen korte tijd een 'groen scherm' kan ontstaan. Hierdoor wordt het geluidsscherm makkelijker in het landschap opgenomen. Een landschap, dat vanouds bestaat uit een slagenverkaveling, begeleid door een bomenrij. Het groene geluidsscherm kan dan beschouwd worden als een moderne variant op de bomenrij. Ondanks de hoogte zal het geluidsscherm hierdoor snel deel gaan uitmaken van het landschapsbeeld. Dergelijke geluidsschermen zijn dan ook vanuit landschappelijk (ruimtelijk) oogpunt aanvaardbaar.
- De bebouwing langs de westrand van de nieuwe woonwijk zal bestaan uit woningen in 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Dat betekent in de praktijk dat alleen bij woningen uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap er op een beperkt aantal plaatsen voorzien dient te worden in dove gevels op de 2e verdieping. De 2e verdieping wordt dan immers gevormd door de kap. Die woningen kunnen zowel op de begane grond als op de 1e verdieping 'gewoon' voorzien worden van ramen en deuren, die geopend kunnen worden. Alleen 'op zolder' is de mogelijkheid voor ramen, die geopend kunnen worden beperkt. Ook op de 2e verdieping is er altijd een geluidluwe zijde, waardoor er aan die zijde ramen kunnen worden aangebracht die wel geopend kunnen worden. Hierdoor zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en/of leefklimaat.

Hierbij kan hetzelfde opgemerkt worden als bij het bedrijf aan de Laakweg:

De bestemmingsregeling voor de gronden met de bestemming 'Woongebied' is globaal. Dit betekent dat de exacte locatie van de nieuw te bouwen woningen niet exact is vastgelegd. Er kunnen in de praktijk dus nog kleine verschuivingen plaatsvinden, indien dit 'in het veld' beter uitkomt. Hierdoor is het mogelijk dat één of meer woningen wat dichterbij het poeliersbedrijf komen te staan. Gelukkig zal hierdoor de geluidsbelasting op de gevels van deze woningen niet onaanvaardbaar toenemen. Wanneer

we namelijk de afbeeldingen in het akoestische rapport bekijken, dan zien we dat er al een 'worst-case'-situatie in beeld is gebracht omdat één of meer woningen al op zeer kleine afstand van de geluidwerende voorziening is ingetekend. Ook bij die woningen dienen er uitsluitend op de 2e verdieping één of meer gevels 'doof' uitgevoerd te worden. Dat betekent dat binnen het op de verbeelding aangeduide gebied, waarbinnen dove gevels vereist kunnen worden geen situaties voorkomen, waarin-boven de vereiste dove gevels- nog extra aanvullende maatregelen nodig zijn. Met andere woorden: ook al komen er woningen wat dichterbij het poeliersbedrijf te staan, dan zijn de voorgestelde geluidwerende voorzieningen voldoende om deze woningen op de begane grond en de 1e verdieping gewoon te voorzien van ramen en deuren, die geopend kunnen worden. Alleen 'op zolder' is de mogelijkheid voor ramen, die geopend kunnen worden beperkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief, wanneer bij de Laakweg 22 een geluidsscherm met een hoogte van 4,5 meter -in combinatie met dove gevels bij een aantal woningen- wordt geplaatst en bij de Nieuwe Kerkstraat 29 een geluidsscherm met een maximale hoogte van 6 meter -in combinatie met dove gevels bij een drietal woningen- wordt geplaatst.

In de regels zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, zodanig, dat de woningen in de directe omgeving van beide bedrijven pas gerealiseerd mogen worden indien er voldoende zekerheid is, dat de nodige geluidswerende maatregelen zijn of worden getroffen.

4.8 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (c.q. het Activiteitenbesluit) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In dit plan wordt een nieuwe woonwijk met maximaal 350 woningen aan de rand van kern Nijkerkerveen gerealiseerd. Hiermee is sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies. In oktober 2021 is door Buro Ontwerp & Omgeving een onderzoek naar Bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Dit onderzoek is naast de hinderveroorzakende functies in het en rondom het plangebied ingegaan op het aspect 'Geur'. Het onderzoek is als Bijlage 9 toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de navolgende conclusies getrokken worden.

Geurafstanden

Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar dichtbijzijnde veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Aan de Hoevelakerveenweg 15 is een melkveehouderij gevestigd. Op het perceel Laakweg 51 is een paardenhouderij aanwezig. Op het perceel Laakweg 78a worden 4 paarden gehouden. Voor melkvee en paarden is in het kader van de Wgv geen geuremissie vastgesteld. Voor bedrijven met melkvee en paarden gelden vaste afstandsnormen. Voor deze 3 bedrijven gelden aan te houden afstanden van 50 meter, gemeten uit de rand van het agrarische bouwblok.

Binnen 50 meter van de agrarische bouwvlakken van de agrarische bedrijven Hoevelakerveenweg 15 en de Laakweg 51 ligt een klein deel van het plangebied. Wel liggen alle woningen in deelplan 3 buiten de geurcontouren van 50 meter van de agrarische bouwvlakken van de agrarische bedrijven Hoevelakerveenweg 15 en de Laakweg 51. De 50-meter contour rond de 4 paarden op het perceel Laakweg 78a valt buiten het plangebied.

De geplande woningen in het plangebied bevinden zich dus op een afstand die voldoet aan de afstandseis die is bepaald in de Wgv en onderhavig plan zorgt niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van veehouderijen in de omgeving.

Geurnormen

In de buurt van het plangebied ligt een vleesvarkenshouderij aan de Hoevelakerveenweg 14. De geurbelasting is berekend met behulp van het rekenprogramma V-Stacks Vergunning, V2020. Uit het onderzoek blijkt dat de geurbelasting op de rand van het plangebied maximaal 1,8 ouE/m3 bedraagt. De milieukwaliteit is goed, op basis van de optredende voorgrondbelasting. De norm van 3,0 ouE/m^3 uit de Wgv en 6,5 ouE/m^3 uit het gemeentelijke geurbeleid wordt niet overschreden bij de nieuwe woningen.

Conclusie

De geurhinder van de omliggende agrarische bedrijven zorgen niet voor een belemmering bij de realisatie van de woningen in Deelgebied 3.

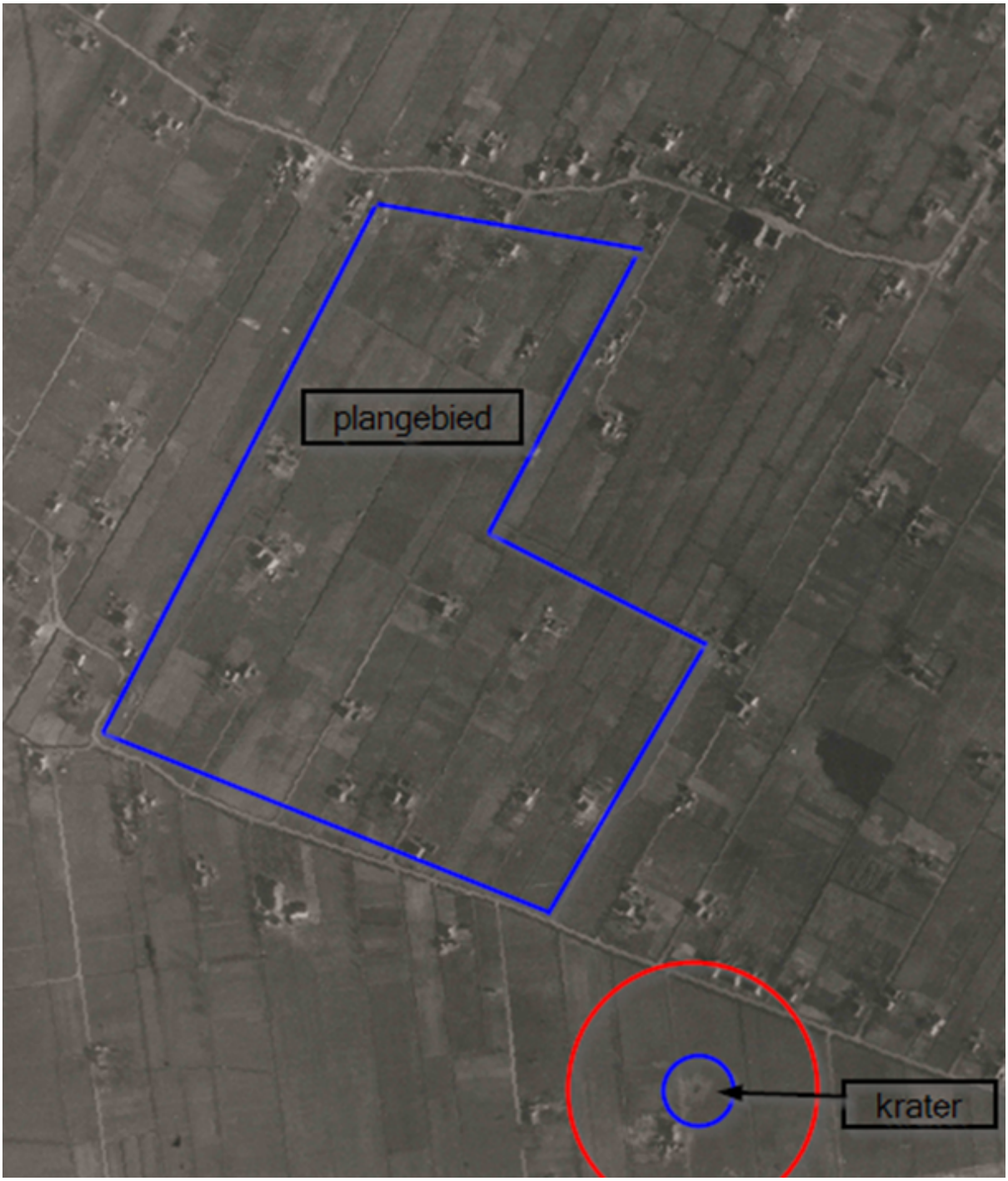
4.9 Niet gesprongen explosieven

Algemeen

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en om het plangebied nog niet gesprongen explosieven (NGE) in de (water)bodem aanwezig zijn.

Toetsing

Uit het Vooronderzoek Conventionele Explosieven Beheergebied Waterschap Vallei & Eem van de gemeente Nijkerk uit 2011 blijkt dat binnen de risicocirkel van 500 meter een blindganger aanwezig zou kunnen zijn. De cirkel van 500 meter rond de krater wordt echter al jaren niet meer als een reëel risico gezien. Tegenwoordig wordt 181 meter als risicocirkel gebruikt. Deze afstand is op onderstaande afbeelding met een rode cirkel rond de krater aangegeven.



Situering plangebied (binnen blauwe lijn) ten opzichte van de risicocirkel van 181 m rond een bestaande krater (rode cirkel)

Het plangebied ligt ruim buiten het risicogebied. Het plangebied kan als onverdacht van explosieven worden beschouwd. Er is geen aanvullend onderzoek naar explosieven uit de Tweede Wereldoorlog nodig.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.10 Water

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei & Veluwe. In september 2015 is het nieuwe Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Hierin beschrijft het waterschap de ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Op basis van nieuwe opgaven als klimaatverandering, zuivering van complexe stoffen en maatschappelijk ontwikkelingen zoals het streven naar een duurzaamheid en circulaire economie zijn een zestal ambities geformuleerd:

- beschermen tegen overstromingen;
- zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
- zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
- schoon en vuilwater worden zoveel mogelijk gescheiden;
- hoogst mogelijk waarde uit water halen;
- beheren afvalwaterketen en watersysteem als een geheel met partners.

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken.
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte.
- het zuiveren van afvalwater: afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, ook is het een ambitie om van deze stoffen nieuwe producten te maken en nieuwe toepassingen te zoeken.

Waterhuishoudkundig plan

Voor het initiatief is in 2021 door Buro Ontwerp & Omgeving een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd. Op basis hiervan is in juli 2022 een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit waterhuishoudkundig plan is in april 2024 geactualiseerd. Dit is gebeurd omdat bij de civieltechnische uitwerking is gebleken dat het wenselijk is het waterpeil van de bestaande woonwijk te handhaven op het huidige peil. Dat is alleen mogelijk wanneer de oude bestaande stuw in dit gebied vervangen wordt door een nieuwe stuw op een iets andere locatie. Hierdoor is het mogelijk het waterpeil van de bestaande woonwijk afzonderlijk te beheren ten opzichte van Deelplan 3. Het geactualiseerde waterhuishoudkundige plan is als Bijlage 1 aan de regels toegevoegd. Door deze actualisatie sluit het waterhuishoudkundige plan nu beter aan op de civieltechnische uitwerking. In dit rapport wordt een uitwerking gegeven van de waterhuishoudkundige inrichting van ‘Deelplan 3’. Voor wat betreft de benodigde en te realiseren berging is een doorkijk gemaakt naar de situatie waarbij ook ‘Deelplan 4’ (gesitueerd tussen het plangebied en de Jacob de Boerweg) wordt gerealiseerd. Dit omdat het watersysteem van ‘Deelplan 3’ en ‘Deelplan 4’ als één geheel zijn ontworpen.



Deelplan 3 is met een rode lijn begrensd, terwijl het toekomstige Deelplan 4 met een blauwe lijn is begrensd.

Het waterhuishoudkundig plan geeft een invulling aan voor de toekomstige inrichting voor hemelwater, huishoudelijk afvalwater, grondwater en oppervlaktewater. Het doel van het rioleringsplan is het geven van richtlijnen voor de afvoer en verwerking van vuilwater in het plangebied.

Samenvatting en conclusies waterhuishoudkundig plan

Bij de berekening van de bergingsopgave is gekeken naar Deelplan 3, Deelplan 4 (zijnde de overige gronden tot aan de Jacob de Boerweg) en Deelplan 3 en 4 tezamen.

<u>Aanlegpeilen en drainage</u>

Op basis van de hoogtes van de in te passen percelen, de omliggende wegen en de noordoostelijk gelegen wijk is een maaiveldhoogte van 3,3 m +NAP vastgesteld. De as van de weg zal een toekomstige hoogte krijgen van 3,4 á 3,5 m +NAP en het vloerpeil zal 3,7 m +NAP bedragen. Binnen het plangebied bevindt de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) zich op circa 3,0 m +NAP. Op basis van de aanlegpeilen en de te verkrijgen ontwateringsdieptes dient de GHG binnen het plangebied verlaagd te worden naar 2,7 m +NAP.

Door de aanleg van het oppervlaktewater en de greppels zal de GHG worden verlaagd. Nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of hiermee een GHG van maximaal 2,7 m +NAP wordt bereikt of dat nog aanvullende drainage noodzakelijk is om de noodzakelijke ontwateringsdiepte te behalen.

Aangrenzende woonpercelen

Op de grens van de bestaande woonwijk of bestaande woonpercelen met het plangebied zijn de bestaande kavelsloten zoveel mogelijk ingepast of worden greppels aangebracht om wateroverlast te voorkomen. Ook zijn op de grens van het plangebied net buiten het plangebied diverse kavelsloten aanwezig welke gehandhaafd worden.

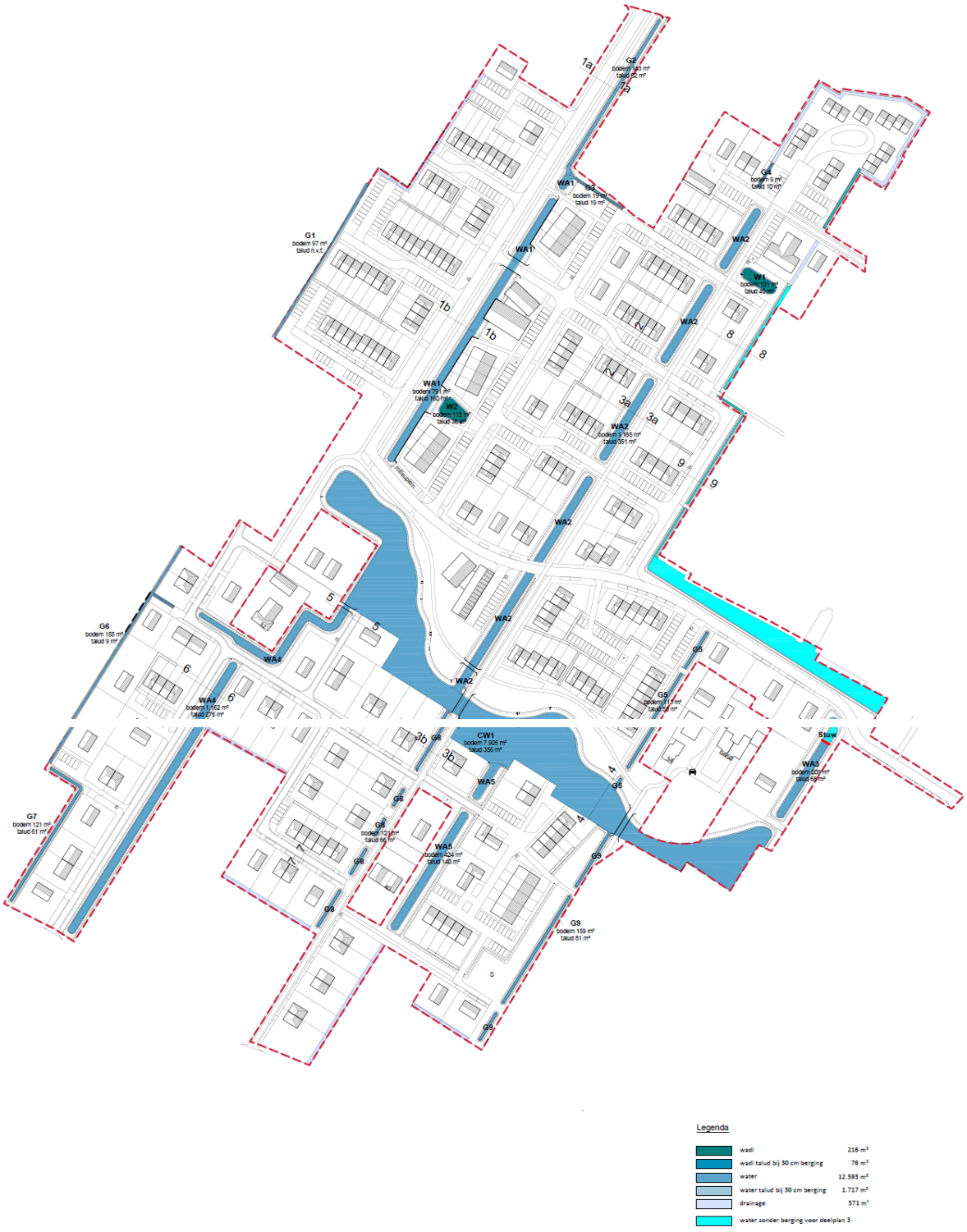
Door de gemeente zijn met de bewoners van de aangrenzende woonpercelen afspraken gemaakt over de aanleg van aanvullende drainage op de grens van het plangebied en de bestaande woonpercelen.

Oppervlaktewater

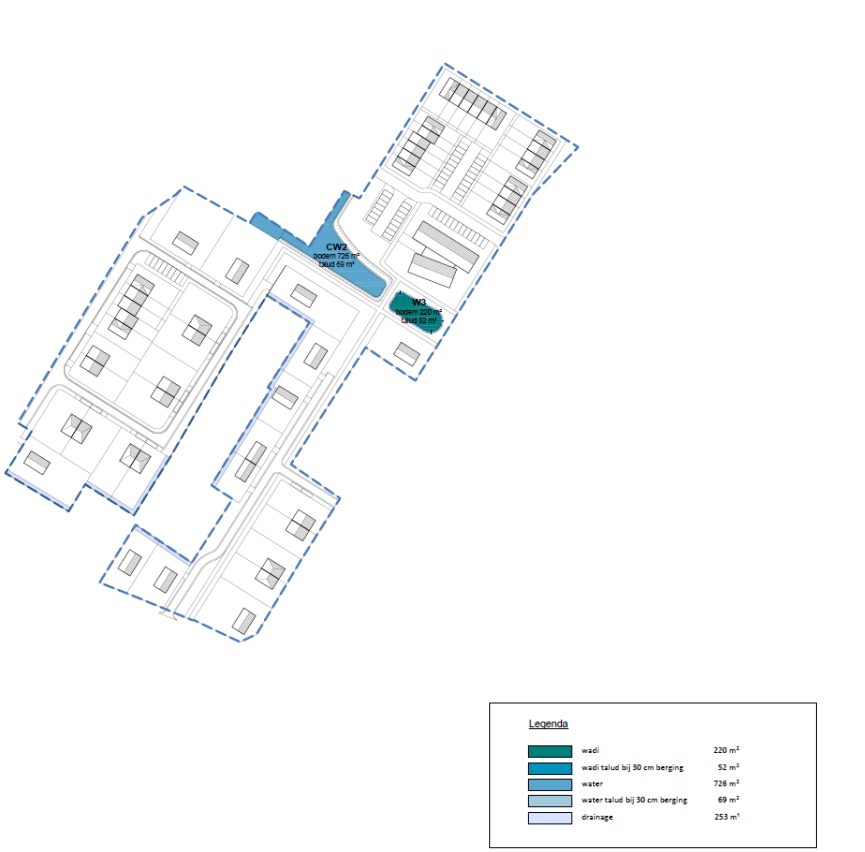
In het plangebied bestaat het nieuwe oppervlaktewater uit een grote bergingsvijver met watergangen. Het normale peil van het oppervlaktewater zal overwegend 2,0 m +NAP bedragen. Alleen langs de randen met de bestaande woonwijk zal het normale peil van het oppervlaktewater 2,3 m +NAP bedragen. Bij de toekomstige maaiveldhoogte van 3,3 m +NAP wordt voldaan aan de drooglegginsgeis van 1 tot 1,2 meter tussen het normale waterpeil en maaiveld.

De stuw tussen de bestaande woonwijk en het plangebied wordt verwijderd omdat de bestaande A-watergang binnen het plangebied, welke de afvoer van het water uit de noordoostelijke wijk naar de Laak verzorgde, wordt gedempt. Om het oppervlaktewater in de bestaande woonwijk op peil te houden wordt een nieuw stuw geplaatst in de oostelijke watergang. Via deze stuw komt het water uit de bestaande woonwijk het plangebied binnen. De stuw heeft een streefpeil van 2,3 m +NAP en een opstuwpeil van 2,6 m +NAP. Berging in de (nieuwe) watergangen/greppels welke stroomopwaarts van de stuw, binnen het plangebied liggen, komt ten goede aan de bestaande woonwijk. Hierdoor wordt ten minste 555 m^3 berging toegevoegd aan de bestaande noordelijke woonwijk waardoor hier sprake is van een robuuster watersysteem.

Het water zal in de toekomstige situatie via de zuidwestelijk aan te leggen watergang, via een nieuwe stuw, afgevoerd worden naar de Laak. Deze nieuwe stuw zal een streefpeil hebben van 2,0 m +NAP en een stuwhoogte van 2,3 m +NAP.



Oppervlaktewater binnen 'Deelplan 3'



Oppervlaktewater binnen 'Deelplan 4' (aan de verkaveling kunnen geen rechten ontleend worden)

Binnen het oppervlaktewatersysteem kan, middels een peilstijging van 0,3 m (2,3 m +NAP), hemelwaterberging plaatsvinden.

Allereerst is een berekening gemaakt van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie. Hierbij zijn de volgende aannames gedaan:

- Dorps gedeelte (ten noorden van de centrale waterpartij): naast het dakoppervlak van de woningen wordt 50% van de tuinen van de particuliere terreinen voorzien van verharding (schuurtjes, overkapping en bestrating);
- Landelijk gedeelte (ten zuiden van de centrale waterpartij): naast het dakoppervlak van de woningen wordt 30% van de tuinen van de particuliere terreinen voorzien van verharding (schuurtjes, overkapping en bestrating);
- In te passen percelen: naast het dakoppervlak van de woningen is/wordt gemiddeld 30% van de tuinen van de particuliere terreinen voorzien van verharding (schuurtjes, overkapping en bestrating);

De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in het navolgende overzicht:

Stedenbouwkundig plan	Deelgebied 3 Oppervlakte (in m²)	Deelgebied 4 Oppervlakte (in m²)
Daken, nieuwe percelen	17.273	3.713
Daken, in te passen percelen	1.825	-
Verharding tuinen, dorps gedeelte (noord)	50% van 24.334 m² (36.275 m²-11.941 m²) 12.167	50% van 1.908 m² (3.585 m²-1.677 m²) 954
Verharding tuinen, landelijk gedeelte (zuid)	30% van 22.453 m² (27.785 m²-5.332 m²) 6.735,9	30% van 12.291 m² (14.327 m²-2.036 m²) 3.687,3
Verharding tuinen, in te passen percelen	30% van 13.705 m² (15.530 m²- 1.825m²) 4.111,5	-
Achterpaden	1.070	234
Overige verharding (wegen, trottoirs etc.)	28.207	4.596
Subtotaal verhard	*71.389,4*	*13.184,3*
Groen openbaar	32.452	5.102
Groen, tuinen dorps gedeelte (noord),	50% van 24.334 m² (36.275 m²-11.941 m²) 12.167	50% van 1.908 m² (3.585 m²-1.677 m²) 954
Groen tuinen, landelijk gedeelte (zuid)	70% van 22.453 m² (27.785 m²-5.332 m²) 15.717,1	70% van 12.291 m² (14.327 m²- 2.036 m²) 8.603,7
Groen tuinen, in te passen percelen	70% van 13.705 m² (15.530 m²- 1.825m²) 9.593,5	-
Parkeren (water passerend aan te leggen)	5.727	840
Oppervlaktewater + berging	16.556	1.067
Subtotaal onverhard	*92.212,6*	*16.566,7*
TOTAAL ONVERHARD EN VERHARD SAMEN	**163.602**	**29.571**

Overzicht oppervlakte verhard en onverhard

Uitgegaan dient te worden van een bergingsopgave van 60 mm/m² (maatgevende bui T=10 +27%). Dit leidt tot de volgende bergingsopgave:

	Deelgebied 3	Deelgebied 4	Deelgebied 3 en 4
Verhard oppervlak (m²)	71.389	13.184	84.574
60 mm bergingsopgave (m³)	4.283	791	5.074

Bergingsopgave

Ter plaatse van het plangebied is rekening gehouden met de volgende hemelwatervoorzieningen:

- Een centrale waterpartij ter plaatse van deelgebied 3 en 4;
- Diverse watergangen ter plaatse van deelgebied 3;
- 2 wadi's in het noorden van deelgebied 3;
- 1 wadi in het midden van deelgebied 4;
- Diverse greppels aan de noord- en zuidkant van deelgebied;
- Waterpasserende parkeervakken met waterbergend cunet ter plaatse van deelgebied 3 en 4.

Bij het opstellen van de berekening van de mogelijke berging is (nog) geen rekening gehouden met de mogelijkheid om op eigen terrein 10 mm te bergen. Deze mogelijkheid dient nog nader onderzocht te worden.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe groot de totaal voorziene waterberging is, wat de bergingsopgave is en wat het saldo van beide is:

Hemelwatervoorziening	Deelgebied 3		Deelgebied 4		Deelgebied 3 en 4	
	Bovengrondse berging (m³)	Ondergrondse berging (m³)	Bovengrondse berging (m³)	Ondergrondse berging (m³)	Bovengrondse berging (m³)	Ondergrondse berging (m³)
Oppervlaktewater (centrale waterpartij en watergangen)	3.699		228		3.928	
Greppels	334		-	-	334	
Parkeervakken		687		101		788
Wadi's	76		74		150	
Totaal voorziene berging (m³)		4.796		403		5.200
Bergingsopgave (m³)		4.283		791		5.074
Saldo (m³)		+513		-388		+126

Voorziene waterberging in Deelplan 3, Deelplan 4 en Deelplan 3+4

Geconcludeerd kan worden dat er in Deelgebied 3 een 'overschot' aanwezig is: Ruim 500 m^3 aan extra bergingsmogelijkheden. Deze plus kan benut worden indien in de toekomst ook Deelplan 4 wordt gerealiseerd. Daar wordt nu nog een tekort van bijna 400 m^3 berekend, maar omdat de watersystemen van Deelplan 3 en Deelplan 4 één geheel vormen, kan Deelplan 4 gebruik maken van het berekende overschot aan bergingsmogelijkheden in Deelplan 3.

Voor de goede orde: Voor dit bestemmingsplan is alleen de bergingsopgave van Deelplan 3 van belang. Maar het lijkt verstandig om een doorkijkje naar de toekomst te maken.

Vuilwater

Het rioolwater van de Kern Nijkerkerveen wordt afgevoerd via rioolgemaal Nijkerkerveen van het waterschap Vallei en Veluwe naar de RWZI Nijkerk. Gemaal Nijkerkerveen verpompt naast het afvalwater uit de kern van Nijkerkerveen ook het afvalwater uit de kernen Hoevelaken, Zwartebroek en Terschuur. Volgens opgave van het waterschap heeft dit gemaal nog voldoende afvoercapaciteit voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is niet haalbaar om het gehele aan te leggen DWA-stelsel onder vrijverval uit te voeren en aan te laten sluiten op het bestaande rioolsysteem. Voor het gebied ten noorden van de centrale waterpartij zal dit wel gaan lukken. Daarom zal het afvalwater van het zuidelijke deel via 1 of 2 kleinere rioolgemalen naar het gebied ten noorden van de centrale watergang gepompt worden om vervolgens in vrijverval naar de RWZI Nijkerk te lozen.

De locatie van 1 of 2 kleine rioolgemalen en verdere dimensionering van het rioolgemaal, de persleiding en de riolering dient nog bepaald te worden. Aanbevolen wordt hierbij tevens rekening te houden met Deelplan 4, aangezien dit Deelplan niet onder vrij verval kan aantakken op de riolering van het noordelijk deel van Deelplan 3.

Overleg met het Waterschap

Omdat het van meet af aan duidelijk was dat het waterhuishoudkundig plan alleen in goed overleg met het waterschap Vallei en Veluwe opgesteld kon worden, is afgezien van het invullen van de zogenaamde digitale watertoets.

In plaats daarvan heeft in een vroeg stadium al overleg plaatsgevonden met het waterschap teneinde de resultaten van de waterhuishoudkundige analyse door te spreken. Op basis van deze analyse zijn uitgangspunten voor het opstellen van een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Ook dit heeft plaatsgevonden in nauw overleg met het waterschap. Ook het concept van het waterhuishoudkundig plan is besproken met het waterschap. Gesteld kan dan ook worden, dat het waterhuishoudkundig plan is opgesteld in nauw overleg met het waterschap.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet in een toelichting van een bestemmingsplan bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

Voor het initiatief is door Hamaland Advies in oktober 2020 en juni 2021 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 13 toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen

de navolgende conclusies getrokken worden.

Het bureauonderzoek toont aan dat de natuurlijke ondergrond in het plangebied bestaat uit (verspoeld) dekzand (dekzandvlakte), waarop vanaf het Neolithicum een veenpakket is gevormd. Vanaf 1132 mocht het veengebied waarvan het plangebied eveneens deel uitmaakte, ontgonnen worden. Historisch kaartmateriaal toont aan dat er in het plangebied mogelijk pas vanaf 1931 geen veen meer aanwezig was. Al op de Kadastrale kaart van 1811-1832 waren er enkele erven binnen het plangebied gelegen, welke uiteindelijk verdwenen zijn en ruimte hebben gegeven aan nieuwe erven. De oudste nog aanwezige bebouwing dateert uit 1930.

Onderzoeken in de omgeving van het plangebied hebben aangetoond dat er van het veenpakket geen restanten meer aanwezig zijn. Als gevolg hiervan, en van latere activiteiten, is de top van de C-horizont verstoord geraakt. Tevens hebben deze onderzoeken aangetoond dat ten noorden en oosten van het plangebied een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden aanwezig is. Tevens komen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied dekzandwelvingen voor die een middelmatige archeologische verwachting hebben.

Tijdens fase 1 van het booronderzoek zijn uitsluitend verstoorde bodems aangetroffen. De bodemverstoring reikt tot minimaal 25 cm-mv en maximaal 150 cm-mv. Tevens is in enkele boringen sprake van een B/C-horizont, waaruit afgeleid kan worden dat in het dekzand in het verleden podzolering heeft plaatsgevonden en er dus in delen van het plangebied een veldpodzol aanwezig was.

Ook tijdens fase 2 van het booronderzoek zijn vrijwel uitsluitend verstoorde bodems aangetroffen. De bodem is ter plaatse van de gezette boringen tot minimaal 35 en maximaal 80 cm-mv geroerd. De top van de C-horizont, bestaande uit dekzand, is bijna nergens meer intact. In tegenstelling tot fase 1, is er in fase 2 geen restveen aangetroffen. Wel kan aan de hand van de aanwezigheid van restanten van de podzol B (brokjes roodbruin verkit zand) in de Ap-horizonten en de intacte B-horizont in boring 84 worden geconcludeerd dat er van oorsprong sprake was van een veldpodzol.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde verkennend booronderzoek voor fase 1 en 2 wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. De bodem is vrijwel overal tot in de top van de C-horizont verstoord. Eventueel aanwezige vindplaatsen zijn ten tijde van de veenontginningen en de agrarische bewerking van de bodem verloren gegaan.

Opgemerkt dient te worden, dat een klein deel van de percelen in het plangebied niet onderzocht konden worden omdat er geen toestemming verkregen was van de eigenaar of omdat er stieren op het perceel rondliepen. De verwachting is overigens, dat er ook op die percelen uitsluitend verstoorde bodems zullen worden aangetroffen. Over deze kwestie is eind juni 2021 overleg gevoerd met de regioarcheoloog. Hij oordeelde, dat het extrapoleren van de resultaten naar de nog niet onderzochte percelen op zich niet wenselijk is, maar in dit geval misschien wel het meest pragmatische. Om het risico op eventuele toevalsvondsten tijdens het bouwrijp maken en/of de bouw te ondervangen zal -op advies van de regioarcheoloog- in de vergunning voor het bouwrijp maken de voorwaarde worden opgenomen dat het bouwrijp maken en/of het aanleggen van de bouwputten vooraf gemeld wordt bij de regioarcheoloog. Desgewenst kan dan aan medewerkers van het Centrum voor Archeologie Amersfoort tijdens de bodemwerkzaamheden toegang verleend worden tot het werkgebied, zodat zij -indien zij dit noodzakelijk achten- voldoende tijd en ruimte krijgen voor het documenteren van eventueel aangetroffen archeologische resten of sporen. Dit komt voort uit de wettelijke meldingsplicht (Erfgoedwet, artikel 5.10) voor archeologische toevalsvondsten.

Cultuurhistorie

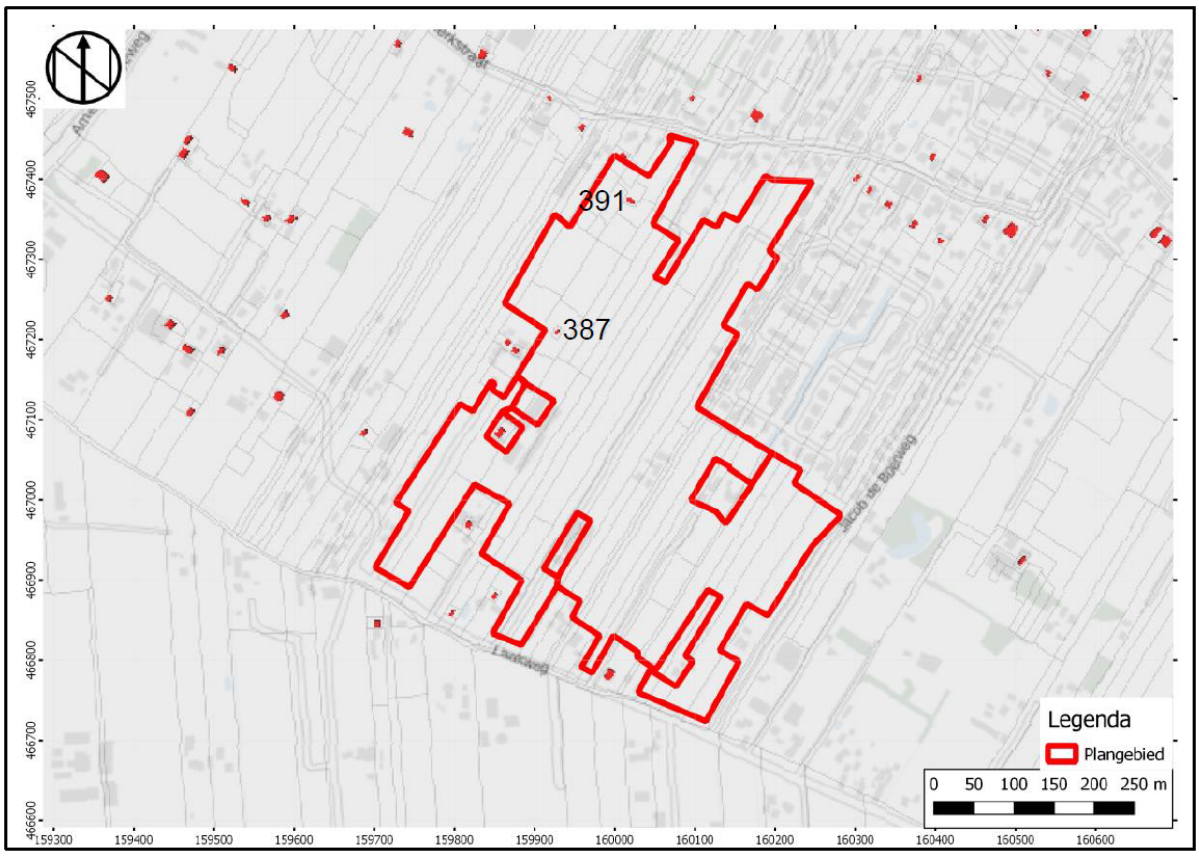
In het eerder genoemde archeologische rapport van Hamaland advies (zie Bijlage 13) is een aparte paragraaf opgenomen over de (cultuur)historische ontwikkeling van het plangebied en omgeving. Van deze paragraaf is dankbaar gebruik gemaakt bij het opstellen van het navolgende:

In de Middeleeuwen vormde Nijkerkerveen samen met Hoevelakerveen het Grauwe Veen, dat vanaf

1132 ontgonnen mocht worden. De Laak, die later gegraven werd, vormde de grens tussen beide venen. Deze watergang bevindt nog steeds direct ten zuiden van de Laakweg, en in het verlengde daarvan, en ligt daarmee dus direct ten zuiden van het plangebied. De turf die uit het veen van Nijkerkerveen gestoken werd, voorzag het stadje Nijkerk lange tijd van brandstof. De nederzetting zelf was arm en tevens was het een grensgebied en toevluchtsoord voor mensen die aan illegale praktijken hadden deelgenomen. In 1847 werd een christelijke school opgericht, wat zorgde voor een positieve ontwikkeling in het dorp. Pas in de loop van de 20e eeuw is Nijkerkerveen een welvarende gemeenschap geworden.

Het plangebied is op historische kaarten als volgt aangegeven:

Op de Kadastrale Minuutplan van 1811-1832 (zie afbeelding hieronder) is het plangebied gelegen in een groot veen-heidegebied. In deze periode staat het veengebied bekend onder de naam Het Wester Veen.



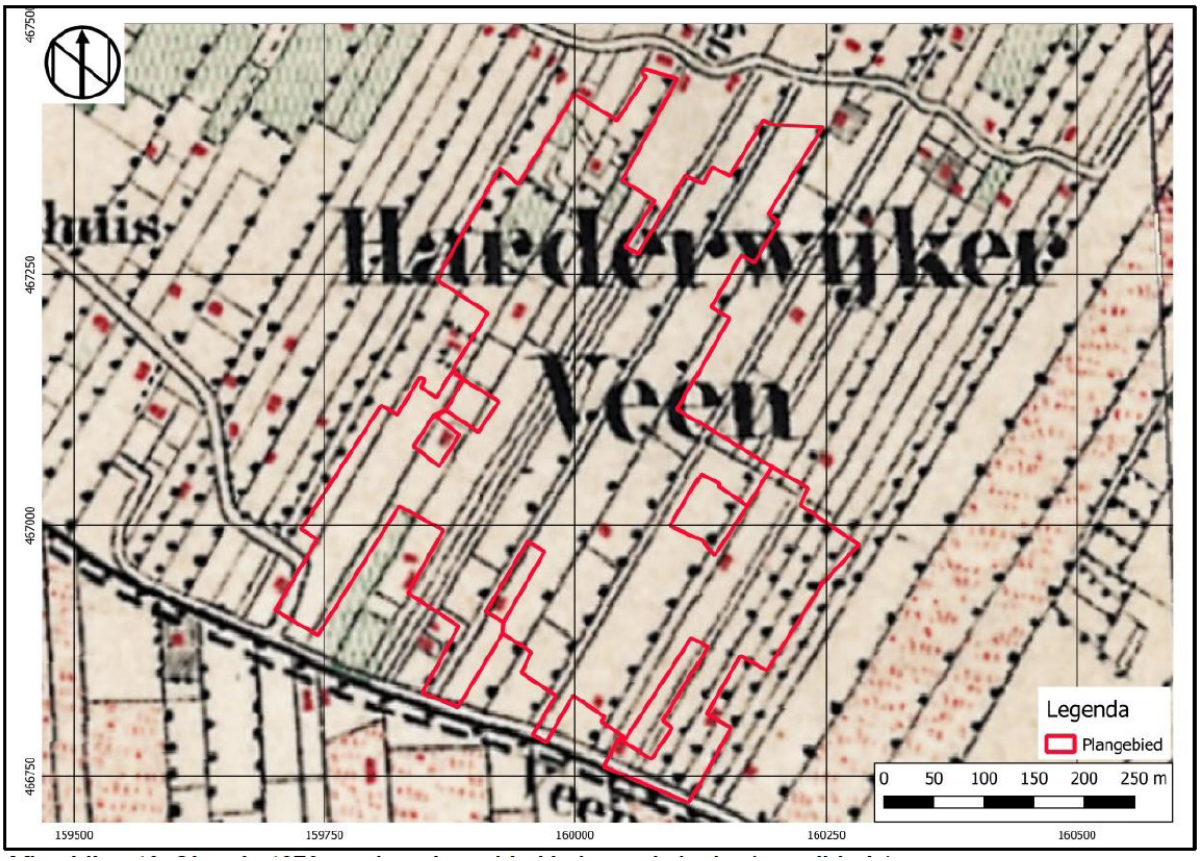
Uitsnede kadastraal minuutplan 1811-1832 (Bron: beeldbank. cultureelerfgoed.nl)

Binnen het plangebied zijn in het noordelijk en westelijk deel twee kleine panden aanwezig. Het gaat hier om perceel 387, 389. Aannemelijk is dat het om kleine niet significante erven gaat in het in ontginning zijnde veengebied. Langs de noordelijke grens van het plangebied is de Votsteeg, de huidige Nieuwe Kerkstraat, aanwezig. In het zuiden is de Laakweg, op de kaart zonder naam weergegeven, ook al aanwezig.

Voor vrijwel alle percelen is aangegeven dat het landgebruik veengrond/heide is. Sommige percelen zijn bouwland zonder verder gewasbeschrijving. Onbekend is dus of dit bouwland in gebruik is voor de tabaksteelt. Bekend is dat tabak in de omgeving van Nijkerk vanaf ongeveer halverwege de 17e eeuw tot omstreeks 1850 lange tijd het belangrijkste gewas was.

De kaart van 1870 (zie afbeelding hieronder) laat zien dat er in grote lijnen weinig veranderd in het plangebied, hoewel er een paar huizen met erven bij komen. Ook zijn er nu wegen die van grofweg noord naar zuid door het plangebied lopen en die de huidige Laakweg en Nieuwe Kerkstraat met elkaar

verbinden. Opvallend is wel, dat het plangebied deel uitmaakt van het zogenaamde Harderwijker Veen.



Situatie 1870 (Bron: Topotijdreis)

Pas vanaf 1931 (zie afbeelding hieronder) zijn er weer veranderingen zichtbaar binnen het plangebied. Een aantal erven verdwijnen en elders zijn nieuwe erven met bebouwing ontstaan. De percelen zijn groter geworden en lijken niet meer uit veen te bestaan.



Situatie 1931 (Bron: Topotijdreis)

Vanaf 1931 verandert er weinig in het plangebied en is feitelijk al sprake van de huidige situatie. Dit wordt duidelijk wanneer de huidige situatie (2020) in ogenschouw genomen wordt. Weliswaar is aan de noordoost-zijde van het plangebied nieuwbouw gepleegd, maar het plangebied zelf heeft opvallend weinig veranderingen ondergaan: de slagenverkaveling is nog duidelijk herkenbaar, maar de hoeveelheid boomsingels is drastisch verminderd.



Situatie 2020

Op basis van historische informatie en cartografisch onderzoek blijkt dat de ontginningen in het veengebied vanaf 1132 toegestaan waren. Op de historische kaarten ligt het plangebied tot vermoedelijk 1931 nog in een veengebied, waarbij wel sprake is van ontginningen (percelering). Al op de kadastrale kaart van 1811-1832 zijn op een aantal locaties in het plangebied erven en bebouwing aanwezig, welke in de loop der tijd weer verdwenen zijn terwijl er elders nieuwe erven ontstonden. De oudst aanwezige bebouwing die nu nog aanwezig is dateert uit 1930.

Het slagenlandschap is ontstaan door afgraving van veenpakketten. Al sinds het ontstaan van Nijkerkerveen kenmerkend voor het plangebied. De lange, smalle stroken grond met variatie in openheid en boomsingels zijn nog steeds zichtbaar aanwezig.

Bij het ontwikkelen van de nieuwe woonwijk is het slagenlandschap de basis geweest voor de hoofdstructuur. Hierdoor zal ook in de toekomst dit slagenlandschap nog herkenbaar aanwezig blijven.

In of nabij het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht. De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied tasten daarom geen aanwezige cultuurhistorische waarden aan.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.12 Natuurtoets

Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Daarnaast is het nodig een stikstofberekening te maken om te weten te komen of de gewenste ontwikkeling wellicht gevolgen heeft voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving.

In een vroeg stadium (2019) is er al een quickscan uitgevoerd naar de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden en/of gebieden, die deel uitmaken van het Natuur Netwerkl Nederland (NNN). Ook is gekeken naar het voorkomen van beschermde soorten.

Dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.12.1. In die paragraaf zijn ook de nadere onderzoeken opgenomen, die voortvloeien uit deze quickscan alsmede het bijbehorende activiteitenplan.

In een later stadium zijn er 3 percelen aan de randen van het oorspronkelijke plangebied toegevoegd. Het betreft de percelen Nieuwe Kerkstraat 35, 47 en 55.Voor die percelen is een aparte quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen in paragraaf 4.12.2. In die paragraaf zijn ook de nadere onderzoeken opgenomen, die voortvloeien uit deze quickscan alsmede het bijbehorende activiteitenplan.

Tenslotte zijn in een later stadium opnieuw 2 percelen toegevoegd aan de rand van het oorspronkelijke plangebied. Het betreft hier de percelen Nieuwe Kerkstraat 53a en Laakweg 54. Voor die percelen is een aparte quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen in paragraaf 4.12.3.

De eindconclusie op basis van deze onderzoeken is opgenomen in paragraaf 4.12.4.

Tenslotte wordt in paragraaf 4.12.5 ingegaan op het uitgevoerde stikstofonderzoek.

4.12.1 Basisonderzoek 2019 + aanvullende onderzoeken.

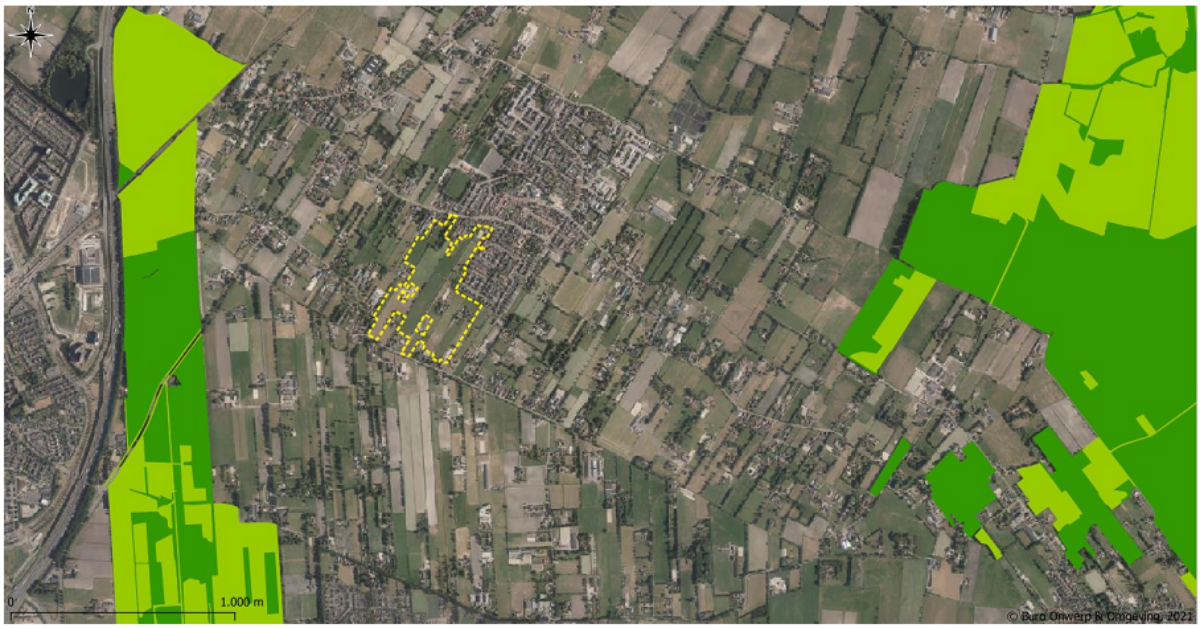
Door Staring Advies is in oktober 2019 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek is als Bijlage 14 toegevoegd. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of gebieden die onderdeel vormen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het plangebied ligt op een afstand van circa 4.500 meter afstand ten zuiden van het Natura 2000-gebied Arkemheen. Op grotere afstand liggen de Natura 2000-gebieden Veluwerandmeren (7,3 km ten westen) en Veluwe (11 km ten zuidwesten). Gezien de afstand, tussengelegen verstorende elementen (zoals de A28 en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de kern van Nijkerkerveen zijn verstorende effecten uitgesloten. Significante negatieve effecten door stikstofdepositie op de Veluwe zijn echter niet op voorhand uit te sluiten. Een AERIUS-berekening moet uitwijzen of er sprake is van negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op deze berekening.

Op de navolgende afbeelding is te zien, dat het plangebied niet grenst aan- of gelegen is in gebieden, die behoren tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO).



Ligging plangebied ten opzichte van GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen)

Soortenbescherming

Plantensoorten

Beschermde plantensoorten worden niet verwacht door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Broedvogels

Uit het onderzoek van Staring Advies (Bijlage 14) blijkt dat in het plangebied zich mogelijk nestlocaties van de buizerd, ransuil en sperwer bevinden. Daarnaast behoort het plangebied mogelijk tot het functioneel leefgebied van de huismus en steenuil. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van functioneel leefgebied van de huismus en steenuil is noodzakelijk. Aanvullend onderzoek is ook noodzakelijk voor de buizerd, ransuil en sperwer indien sprake is van negatieve effecten op mogelijke nestlocaties.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is geschikt als leefgebied/foerageergebied voor enkele algemene zoogdiersoorten als egel, haas, konijn, mol, vos en algemene muizensoorten. Voor deze soorten zoogdieren geldt in de provincie Gelderland automatisch de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ingrepen. Daarnaast kunnen de steenmarter en kleine marterachtigen bunzing, hermelijn en wezel verwacht worden. Uit het onderzoek blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is voor de steenmarter en kleine marterachtigen indien sprake is van negatieve effecten op mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen.

Vleermuizen

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk indien sprake is van negatieve effecten op verblijfplaatsen van boombewonende soorten en foerageergebieden/vliegroutes.

Amfibieën, reptielen en vissen

Aanvullend onderzoek naar de grote modderkruiper is noodzakelijk indien watergangen gedempt worden.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de conclusies van het onderzoek door Staring Advies is door Buro Ontwerp & Omgeving in de zomer van 2020 een aanvullend onderzoek naar vleermuizen, steenmarter, kleine marterachtigen, ransuil, huismus en grote modderkruiper gedaan. Dat nader onderzoek is als Bijlage 15 bijgevoegd. In het voorjaar van 2021 is nader onderzoek naar de buizerd, sperwer en steenuil

uitgevoerd.

Naderhand is de begrenzing van het plangebied uitgebreid. Besloten is om het onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen en de huismus uit te breiden. Ook is besloten om het plangebied te onderzoeken op de aanwezigheid van steenuilen. Dit nader onderzoek is als Bijlage 16 bijgevoegd. Op basis van de uitgevoerde nadere onderzoeken kunnen de navolgende conclusies getrokken worden.

Vleermuizen

Tijdens de vijf veldbezoeken werd uitsluitend een gecombineerd paar-/zomerverblijf vastgesteld. Er zijn tijdens de veldbezoeken rosse vleermuizen, laatvliegers, gewone dwergvleermuizen en één ruige dwergvleermuis waargenomen. Het ging om foeragerende exemplaren die de houtopstanden niet zodanig als vliegroute gebruiken. Er werden geen invliegende exemplaren waargenomen.

Grondgebonden zoogdieren

Uit de analyse is gebleken dat steenmarters niet aanwezig zijn in het plangebied. Op basis van de huidige onderzoeksinspanning kan worden uitgesloten dat het eventueel te rooien houtopstand een vaste rust- en verblijfplaats vormt voor de steenmarter.

Uit de analyse is gebleken dat kleine marterachtigen niet aanwezig zijn in het plangebied. Op basis van de huidige onderzoeksinspanning kan worden uitgesloten dat het eventueel te rooien houtopstand een vaste rust- en verblijfplaats vormt voor de bunzing, hermelijn en wezel.

Amfibieën, reptielen en vissen

Uit laboratoriumonderzoek blijkt dat in het monster geen DNA van de grote modderkruiper aanwezig is. Daaruit kunnen we concluderen dat het zeer aannemelijk is dat de grote modderkruiper niet in de bemonsterde watergang voorkomt.

Broedvogels

Huismus

Binnen de begrenzing van het plangebied werden in totaal acht nestlocaties van de huismus vastgesteld. Daarnaast werden nog tien nestlocaties vastgesteld in het zuiden van het plangebied. Deze erven worden echter ingepast in het ontwerp, waardoor de nesten en het bijbehorende functioneel leefgebied intact blijven. In het noorden van het plangebied is een kwetterbosje aanwezig. Dit kwetterbosje wordt met de ontwikkeling verwijderd. Het verdwijnen van de functionele leefomgeving kan negatieve effecten hebben op de nestlocatie. Aangezien er kwetterbosjes worden verwijderd en er niet voldoende functioneel leefgebied overblijft bij de ontwikkeling van het gebied, levert dit verstoring op van de huismus.

Ransuil

Tijdens de veldbezoeken werden geen waarnemingen gedaan van bezette nesten, territoriaal gedrag, paartjes of roepende jongen. Op basis van de huidige onderzoeksinspanning kan daarom worden uitgesloten dat vaste rust- en verblijfplaatsen of het functioneel leefgebied van ransuilen worden aangetast door de werkzaamheden.

Buizerd en sperwer

Voor het onderzoek naar de buizerd en de sperwer werden veldbezoeken overdag afgelegd. Er werden enkel passerende exemplaren waargenomen welke geen binding toonden met het plangebied. Er zijn twee nesten waargenomen in het plangebied, maar één hiervan was in gebruik door een ekster en de ander was niet in gebruik. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van deze soorten binnen het plangebied kan worden uitgesloten.

Steenuil

Er werden roepende steenuilen waargenomen binnen het projectgebied, maar er werden geen nestindicerende waarnemingen gedaan of sporen aangetroffen die duiden op aanwezigheid van een nestlocatie binnen het plangebied. Er bevindt zich wel één nestlocatie direct naast het plangebied, aan

de Laakweg 34. Het plangebied behoort tot de functionele leefomgeving van het broedpaar op deze nestlocatie. Overige nestlocaties in de omgeving hebben voldoende functioneel leefomgeving buiten het projectgebied en uitwijkmogelijkheden naar andere gebieden. Aangezien de directe omgeving van Laakweg 34 van landschap naar wonen wordt getransformeerd kunnen negatieve effecten op de leefomgeving en indirecte negatieve effecten op de nestlocatie op dit adres niet worden uitgesloten.

Aktiviteitenplan

Aangezien er beschermde functies aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis en huismus worden Wnb-artikel 3.5 lid 1, 2 en 4 (gewone dwergvleermuis) en Wnb-artikel 3.1 lid 1, 2 en 4 (huismus) mogelijk overtreden als gevolg van de werkzaamheden. Voor het overtreden van de verbodsbepalingen uit artikel 3.1 lid 2 en 4 (huismus) en artikel 3.5 lid 2 en 4 (gewone dwergvleermuis) is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze artikelen hebben betrekking op het beschadigen en vernielen van rust- of verblijfplaatsen en het verstoren van soorten. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag wordt daarom dit activiteitenplan opgesteld. Dit aktiviteitenplan is opgenomen als Bijlage 17. Met de uitvoering van een activiteitenplan wordt de ontheffing naar verwachting verleend. Daarnaast zijn ook Wnb-artikel 3.1 lid 1 en artikel 3.5 lid 1 relevant voor deze soorten. Deze artikelen hebben betrekking op het doden en vangen van soorten. Er is echter geen ontheffing in het kader van de Wnb noodzakelijk indien mitigerende maatregelen worden getroffen en zorgvuldig wordt gehandeld. Dit is opgenomen in het activiteitenplan.

Naast de huismus en gewone dwergvleermuis bevindt er zich één nestlocatie van een steenuil vlak buiten het projectgebied, namelijk op Laakweg 34. De nestlocatie blijft behouden, maar het projectgebied behoort voor een groot deel tot de functionele leefomgeving van dit broedpaar. Voor andere steenuilbroedparen in de omgeving blijft voldoende functioneel leefgebied aanwezig. In het onderhavige activiteitenplan is een beoordeling van het territorium van het steenuilkoppel op Laakweg 34 opgenomen als bijlage (Foreest Groen Consult, 2022).

4.12.2 Onderzoek percelen Nieuwe Kerkstraat 35, 47 en 55

Na het gereedkomen van het basisonderzoek zijn nog enkele percelen langs de randen van het (oorspronkelijke) plangebied toegevoegd. Het betreft hier de volgende 3 percelen aan de Nieuwe Kerkstraat: 35, 47 en 53.



Luchtfoto van het projectgebieden aan de Nieuwe Kerkstraat (rode kaders)

Door Bureau Ontwerp & Omgeving is voor deze percelen in maart 2022 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 18. Op basis van deze quickscan kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het projectgebied ligt buiten de Natura 2000-gebieden. Aangezien het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op circa 4,2 kilometer afstand ligt zijn negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten uitgesloten.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het projectgebied ligt op circa 1 kilometer ten oosten van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Houtopstanden

Het projectgebied valt buiten de begrenzing van de bebouwde kom. Bij de kap van houtopstanden is er sprake van een meld- en herbeplantingsplicht zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming.

Soortbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het projectgebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden.

Gebouwbewonende vleermuizen

Tijdens het veldbezoek werden potentiële invliegopeningen aangetroffen in de schuur op het perceel achter Nieuwe Kerkstraat 55 en de bebouwing op het perceel van Nieuwe Kerkstraat 47. Verblijfsplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kunnen daarom aanwezig zijn. Alle vleermuissoorten vallen onder de Habitatrichtlijn en zijn beschermd volgens artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Hierdoor is het verboden om de soorten opzettelijk te doden of vangen (artikel 3.5 lid 1 Wnb), opzettelijk te verstoren (artikel 3.5 lid 2 Wnb) of de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of vernielen (artikel 3.5 lid 4 Wnb). De sloop van de bebouwing zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze als verblijfplaats fungeren voor vleermuizen. De aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing moet daarom nader worden onderzocht.

Steenmarter

Van de steenmarter is de aanwezigheid in het projectgebied niet uit te sluiten. Het verwijderen van de bosschages achter Nieuwe Kerkstraat 35 kan daarom een negatief effect hebben op de soort. De steenmar-ter is beschermd volgens artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Hierdoor is het verboden om de soorten opzettelijk te storen, vangen of doden en hun vaste rust- of verblijfplaatsen opzettelijk te bescha-digen of vernielen. Het verwijderen van de bosschages zou daarom kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek moet uitwijzen of de steenmarter de strook met bosschages gebruikt als vaste rustplaats.

Bunzing, hermelijn en wezel

Van de bunzing, hermelijn en wezel is de aanwezigheid in het projectgebied niet uit te sluiten. Het verwijderen van de bosschages achter Nieuwe Kerkstraat 35 kan daarom een negatief effect hebben op de kleine marterachtigen. De bunzing, hermelijn en wezel zijn nationaal beschermd (artikel 3.10 Wnb) en zijn in de provincie Gelderland niet vrijgesteld. Hierdoor is het verboden om de soorten opzettelijk te storen, vangen of doden en hun vaste rust- of verblijfplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. Nader onderzoek naar de kleine marterachtigen is daarom noodzakelijk om vast te kunnen stellen of de

soorten voorkomen in het projectgebied.

Boomvalk

Een (oud) kraai- of eksternest werd aangetroffen in een zwarte els op het perceel achter Nieuwe Kerkstraat 35 waar de boomvalk in kan broeden. De boomvalk wordt beschermd volgens artikel 3.1 van de Wnb. Hier-door is het verboden om de soort opzettelijk te storen, vangen of doden en de nest- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. De kap van de zwarte els zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze als nestplaats fungeert voor de boomvalk. De aanwezigheid van de boomvalk moet daarom nader worden onderzocht.

Steenuil

Tijdens de onderzoeken in 2021 in het kader van Deelplan 3 werden geen steenuilen vastgesteld op percelen rond deze clusters, maar het perceel achter Nieuwe Kerkstraat 35 kan behoren tot het functioneel leefgebied van de soort. De steenuil wordt beschermd volgens artikel 3.1 van de Wnb. Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te storen, vangen of doden en de nest- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. De herontwikkeling van het perceel zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze tot het functioneel leefgebied van de steenuil behoort. De aanwezigheid van de steenuil moet daarom nader worden onderzocht.

Ransuil

Tijdens de onderzoeken in 2020 in het kader van Deelplan 3 werden geen ransuilen vastgesteld, maar op het perceel achter Nieuwe Kerkstraat 35 bevindt zich een nest in een zwarte els die geschikt is als nestlocatie. De ransuil wordt beschermd volgens artikel 3.1 van de Wnb. Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te storen, vangen of doden en de nest- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. De kap van de zwarte els zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze als nestplaats fungeert voor de ransuil. De aanwezigheid van de ransuil moet daarom nader worden onderzocht.

Gierzwaluw

Tijdens het veldbezoek zijn potentiële invliegopeningen aangetroffen in het woonhuis van Nieuwe Kerk-straat 47 die als nest- of rustplaats kunnen dienen. De gierzwaluw wordt beschermd volgens artikel 3.1 van de Wnb. Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te storen, vangen of doden en de nest- of rust-plaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. De sloop van de woning zou kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming als deze als nestplaats fungeert voor de gierzwaluw. De aanwezigheid van gierzwaluwen moet daarom nader worden onderzocht.

Huismus

Tijdens de onderzoeken in 2021 en 2022 in het kader van Deelplan 3 werden twee zingende huismussen waargenomen op de garage van Nieuwe Kerkstraat 47. Dit duidt op de aanwezigheid van nestlocaties. De percelen achter Nieuwe Kerkstraat 35 en 55 dienen ook onderzocht te worden om vast te kunnen stellen of werkzaamheden op deze locaties negatieve effecten kunnen hebben op de soort. De huismus wordt beschermd volgens artikel 3.1 van de Wnb. Hierdoor is het verboden om de soort opzettelijk te storen, vangen of doden en de nest- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of vernielen. Nader onderzoek is noodzakelijk om het precieze aantal nestlocaties en locaties daarvan vast te kunnen stellen. Ook moet in kaart worden gebracht of er sprake is van essentieel leefgebied in de onderzoeksclusters.

Algemene diersoorten

Het kan zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten in het projectgebied voorkomen. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen (artikel 1.11 Wnb). Handelingen die nadelige effecten hebben moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te beperken of ongedaan te maken. Overigens moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het vogelbroedseizoen omwille de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten.

Nader onderzoek

Om de geschiktheid van het projectgebied voor vleermuizen, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, huismus en hazelworm te kunnen bepalen is nader onderzoek noodzakelijk om de daadwerkelijke functie van het projectgebied voor deze soorten te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn.

Vleermuizen

Het nader onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol 2021 (Vleermuisvakbe-raad Netwerk Groene Bureaus & Zoogdiervereniging, 2021).

Voor gebouwbewonende soorten worden de onderzoeksmethoden van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis aangehouden, waarbij ook andere vleermuissoorten kunnen worden aangetoond. Dit houdt in dat er in de periode van 15 mei t/m 30 september de volgende onderzoeken uitgevoerd dienen te worden:

- Kraamverblijven: Twee onderzoeksrondes (15 mei - 15 juli) met een tussenperiode van minimaal tien dagen, waarbij minimaal één onderzoeksronde moet plaatsvinden in juni;
- Zomerverblijven: Twee onderzoeksrondes (15 mei - 15 aug) met een tussenperiode van minimaal tien dagen;
- Paarverblijven: Twee onderzoeksrondes (15 aug - 30 sep) met een tussenperiode van minimaal tien dagen, waarvan minimaal één onderzoeksronde moet plaatsvinden rond middernacht.
- Massawinterverblijven: Twee onderzoeksrondes (1 aug - 10 sep) met een tussenperiode van mi-nimaal tien dagen. Dit onderzoek kan gecombineerd worden met het onderzoek naar paarverblijven. Het onderzoek naar massawinterverblijven heeft alleen betrekking op het woonhuis van Nieuwe Kerkstraat 47.

Steenmarter

Het nader onderzoek naar de steenmarter moet worden uitgevoerd met een cameraval. De cameraval wordt tussen maart en september geplaatst voor de duur van minimaal zes weken op het perceel achter Nieuwe Kerkstraat 35. Zo kan worden vastgesteld of de steenmarter in het gebied aanwezig is en wat voor functie het projectgebied al dan niet heeft.

Bunzing, hermelijn en wezel

Het nader onderzoek naar de bunzing, hermelijn en wezel moet worden uitgevoerd conform de 'Handreiking Kleine Marters in relatie tot soortbescherming' (Bouwens, 2017). De kleine marterachtigen zijn het meest actief van maart tot en met augustus. Om aanwezigheid van de soorten aan te kunnen tonen worden deze materialen minimaal zes weken tijdens de actieve periode geplaatst op het perceel achter Nieuwe Kerkstraat 35. Indien buiten de actieve periode onderzoek wordt gedaan moet een onderzoeksperiode van minimaal twaalf weken worden gehanteerd. Onderzoek naar deze soorten vindt plaats aan de hand van een combinatie van onderzoeksmethouden, namelijk met een cameraval, sporenbuis en marterbox.

Boomvalk

Het nader onderzoek naar de boomvalk moet worden uitgevoerd in de periode 1 mei t/m 31 augustus conform de telrichtlijnen van SOVON Vogelonderzoek Nederland (SOVON, 2022a). Gedurende twee veld-bezoeken moet worden gekeken of er sprake is van nestindicatieve waarnemingen, dan wel balts of de aanwezigheid van exemplaren.

Steenuil

Het nader onderzoek naar de steenuil dient te worden uitgevoerd conform het Kennisdocument van BIJ12 (BIJ12, 2017f). Er moet worden onderzocht of het gebied deel uitmaakt van het leefgebied van een steenuil en of het gebied al dan niet in voldoende mate wordt gebruikt om te worden beschouwd als de essentiële functionele leefomgeving. Waarnemingen van exemplaren kunnen het hele jaar worden gedaan, met een optimum van 15 februari tot en met 15 april.

Ransuil

Het nader onderzoek naar de ransuil moet worden uitgevoerd in de periode 15 februari t/m 20 juli conform de telrichtlijnen van SOVON Vogelonderzoek Nederland (SOVON, 2022b). Gedurende twee veldbezoeken moet worden gekeken of er sprake is van nestindicatieve waarnemingen, dan wel balts of de aanwezigheid van exemplaren.

Gierzwaluw

Het nader onderzoek naar de gierzwaluw moet worden uitgevoerd tussen 15 mei en 15 juli, wanneer gierzwaluwen gebruik maken van de nestlocaties. In deze periode moeten er drie veldbezoeken worden afgelegd met een tussenperiode van tenminste tien dagen. Hiervan moet minimaal één van de veldbezoeken plaatsvinden tussen 20 juni en 7 juli. Dat is de periode dat er jongen aanwezig zijn. De inventarisaties moeten worden uitgevoerd tussen 21:00 en 22:30 conform de 'Toelichting aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb), Hoofdstuk 3 soorten' van provincie Gelderland (Provincie Gelderland, 2021).

Huismus

Het nader onderzoek naar de huismus moet worden uitgevoerd tussen 1 april en 15 mei conform het kennisdocument van BIJ12. In deze periode moeten twee veldbezoeken worden afgelegd met een tussenliggende periode van minimaal tien dagen. Gedurende één uur moet worden gekeken of er zingende mannetjes aanwezig zijn en of er gebruik wordt gemaakt van invliegopeningen naar nestlocaties. Ook de functionele leefomgeving moet in kaart worden gebracht (BIJ12, 2017c).

Het nadere onderzoek is uitgevoerd door Bureau Ontwerp en Omgeving. De resultaten zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 19 is toegevoegd. Op basis van dit nadere onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Het onderzoek vond plaats naar aanleiding van de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwbouw. In onderstaande tabel staat een samenvatting van de resultaten. Bij aanwezigheid van de soort is aangegeven waar deze soort is aangetroffen, welke artikelen van de Wet natuurbescherming (mogelijk) worden overtreden en welke vervolgstappen ondernomen moeten worden.

Soort	Aanwezigheid	Locatie	Wnb-artikel	Vervolgstap
Vleermuizen	-	-	-	-
Steenmarter	-	-	-	-
Bunzing	1 rust- of verblijf-plaats	Braakliggend perceel nr. 35	Art. 3.10 lid 1b	• Activiteitenplan • Ontheffing Wnb
Hermelijn en wezel	-	-	-	-
Steenuil	-	-	-	-
Ransuil	-	-	-	-
Gierzwaluw	-	-	-	-
Huismus	2 nestlocaties	Schuur (ga-rage) nr. 47	Artikel 3.1 lid 2 en 4	• Activiteitenplan • Ontheffing Wnb

Voor het overtreden van de verbodsbepalingen uit artikel 3.1 lid 2 en 4 (huismus) en artikel 3.10 lid 1b (bunzing) is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Dit wetsartikel heeft betrekking op het vernietigen van rust- of verblijfplaatsen en/of het verstoren van soorten. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet daarom een ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag dient een activiteitenplan te worden opgesteld.

Het kan zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten in het projectgebied voorkomen. Hier-bij dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen (artikel 1.11 Wnb).

Daarnaast dient de sloop van de bebouwing plaats te vinden buiten het vogelbroedseizoen omwille van de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten.

4.12.3 Onderzoek percelen Nieuwe Kerkstraat 53a en Laakweg 54

Recentelijk zijn nog enkele percelen langs de randen van het (oorspronkelijke) plangebied toegevoegd. Het betreft hier de volgende 2 percelen: Nieuwe Kerkstraat 53a en Laakweg 54.



Luchtfoto met daarom aangegeven de 2 projectgebieden

Door Bureau Ontwerp & Omgeving is voor deze percelen in augustus 2022 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 20. Op basis van deze quickscan kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het projectgebied ligt buiten de Natura 2000-gebieden. Aangezien het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op circa 4,3 kilometer afstand ligt zijn negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten uitgesloten.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het projectgebied ligt op circa 1,2 kilometer ten oosten van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Houtopstanden

De bomen in het projectgebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. Het projectgebied ligt weliswaar buiten de bebouwde kom (kernen Wnb), maar de bomen bevinden zich op erven of in tuinen. Bij de eventuele kap van deze bomen is daarom geen sprake van een meld- en herbeplantingsplicht zoals bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanvraag van een gemeentelijke kapvergunning.

Soortbescherming

Naar aanleiding van de quickscan kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zullen plaats-vinden op strikt beschermde plant- en diersoorten. Er is daarom geen nader ecologisch onderzoek

nodig en de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder een ontheffing van de Wet natuurbescherming.

Algemene soorten

Het kan zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten op het perceel voorkomen. Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen (artikel 1.11 Wnb). Handelingen die nadelige effecten hebben moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien dit niet mo-gelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te beperken of ongedaan te maken. Overigens moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het vogelbroedseizoen omwille de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten.

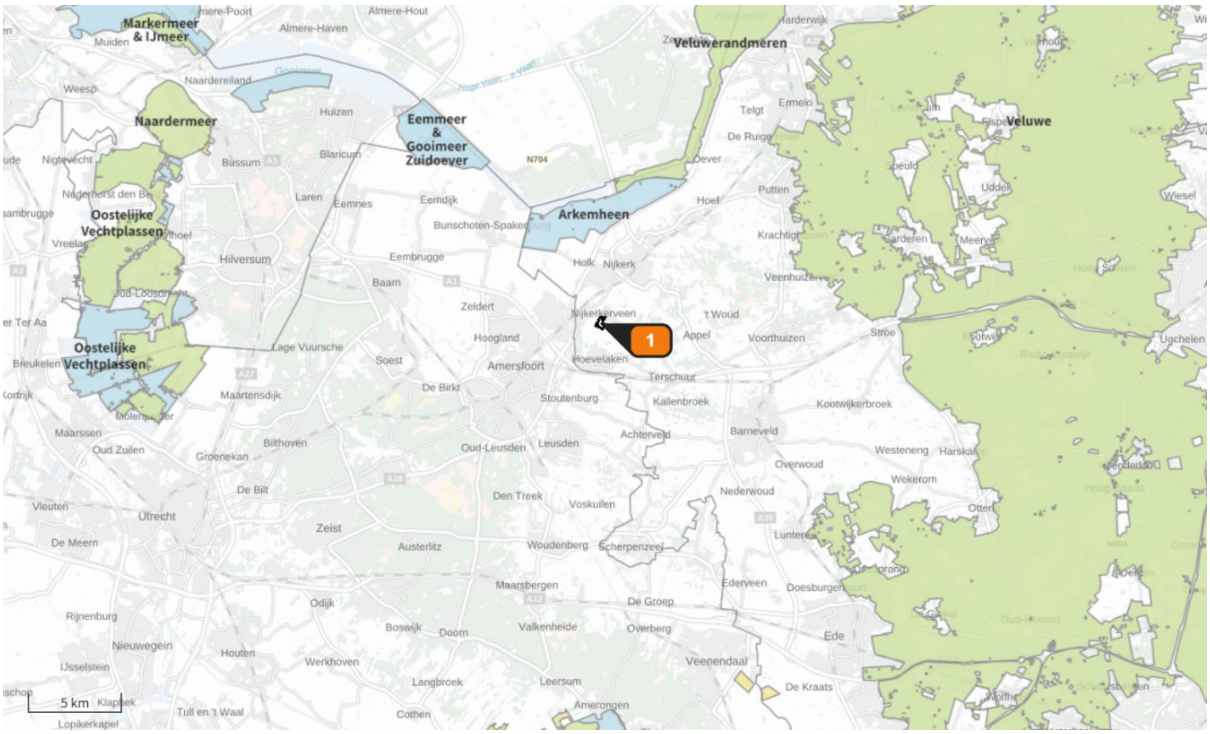
4.12.4 Conclusie natuurtoetsen

Op het moment van ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is er nog geen zekerheid over de verkrijging van de noodzakelijke ontheffingen. Daarom dient in de regels een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen om te voorkomen dat er al gebouwd gaat worden zonder dat er voldoende zekerheid is over het treffen van eventueel noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen ten behoeve van beschermde diersoorten voordat er met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied wordt begonnen.

4.12.5 Stikstofonderzoek

Om inzicht te krijgen in de stikstofdepositie is door Buro Ontwerp & Omgeving in september 2022 een effectbeoordeling stikstofdepositie uitgevoerd. In april 2023 heeft er een actualisatie plaatsgevonden van de stikstofberekening op basis van de meest recente versie van AERIUS (Aerius Calculator 2022). Deze geactualiseerde versie is als Bijlage 21 toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kunnen de navolgende conclusies getrokken worden.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Arkemheen dat op een afstand van circa 4,5 kilometer ten noorden van het projectgebied ligt. Andere Natura 2000-gebieden op minder dan 25 km afstand zijn de Veluwerandmeren (ca. 7,3 km), Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (ca. 10,5 km), Veluwe (ca. 11 km), Binnenveld (20,7 km), Rijntakken (21,1 km), Oostelijke Vechtplassen (21,6 km), Kolland & Overlangbroek (22,5 km) en Naardermeer (23,3 km). Op de navolgende kaart is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden weergegeven.



Ligging projectgebied (label 1) ten opzichte van de Natura 2000-gebieden (blauw, groen en geel).

Volgens de Wet natuurbescherming moet worden uitgesloten dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Een verdere toename van de stikstofdepositie is alleen toegestaan met een vergunning Wet natuurbescherming (Wnb). Daarom dient voor nieuwe plannen en projecten onderzocht te worden of er sprake is van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Mocht bij een ruimtelijke ontwikkeling of bestemmingsplan sprake zijn van een toename van stikstofdepositie dan bestaat de mogelijkheid tot salderen. Dit omvat maatregelen waarbij de netto stikstofemissie (bestaande t.o.v. nieuw) van een locatie niet toeneemt.

Als de toename door de ontwikkeling of project binnen de locatie kan worden opgelost heet dat intern salderen. Er is dus sprake van één project of locatie. Dit kan door middel van het staken van bepaalde activiteiten die stikstofemissie veroorzaken. Bij een bestemmingsplan gaat het bijvoorbeeld vaak om het beëindigen van een agrarische activiteit ten behoeve van een nieuwe woonwijk of bedrijvigheid.

Geen vergunningplicht bij intern salderen

Op 20 januari 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de vraag of voor intern salderen een natuurvergunningplicht geldt (in de zaak Logtsebaan). Deze uitspraak komt in het kort op het volgende neer. Als een wijziging of uitbreiding van een project met intern salderen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie, dan zijn significante gevolgen uitgesloten. Er geldt dan geen verplichting tot het opstellen van een passende beoordeling. Daarmee vervalt tevens de plicht voor een natuurvergunning.

Op basis van de berekende NO_x- en NH_3-emissies die een project of andere handeling van een plan uitstoot wordt met een verspreidingsmodel de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden berekend. Er wordt gebruik gemaakt van AERIUS voor wat betreft informatie over de actuele stikstofdepositie en kritische depositiewaarde (KDW) van stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in de Natura 2000-gebieden. Depositieberekeningen zijn uitgevoerd met de meest recente versie van AERIUS Calculator 2022.

Significante effecten kunnen worden uitgesloten als door het project, andere handeling of planologische mogelijkheden geen toename in stikstofdepositie plaatsvindt op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Hiervan is sprake als de berekende toename in stikstofdepositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jr. Indien dit het geval is, is er geen passende beoordeling nodig voor wat betreft stikstof.

In dit onderzoek zijn de NO_x- en NH_3-emissies gedurende de realisatiefase en gebruiksfase onderzocht. Verder is de emissie als gevolg van de huidige situatie (landbouw) in beeld gebracht en is beoordeeld hoe de toekomstige situatie als gevolg van de ontwikkeling zich verhoudt tot de referentiesituatie.

De resultaten van deze berekeningen kunnen als volgt samengevat worden:

- Uit de initiële rekenresultaten bleek dat op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr plaatsvindt;
- Hierom zijn er verschilberekeningen uitgevoerd met AERIUS Calculator voor de jaren 2024 t/m 2028. Hierin is 2024 het eerste jaar wanneer werkzaamheden kunnen beginnen. Er wordt verwacht dat de werkzaamheden doorlopen tot in 2027 en dat deze gelijk zijn verdeeld over de periode 2024 t/m 2027. Theoretisch gezien kan circa 25% van de woningen in het jaar 2025 gereed zijn voor ingebruikname. Naar verwachting is dit in 2026 circa 50%, in 2027 circa 75% en zijn de resterende

woningen gereed vanaf 2028;
- In de verschilberekening is de emissie door bemesting van de landbouwgrond (referentiesituatie) afgezet tegenover de emissie tijdens de bouw en het gebruik van het plangebied. In de referentiesituatie is er sprake van een depositie van 0,03 mol N/ha/jr.;
- Uit de verschilberekening blijkt dat er in alle jaartallen sprake is van een afname in stikstofdepositie van maximaal 0,02 mol/ha/jr op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Conclusie

- Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van 350 wooneenheden in Nijkerkerveen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr oplevert op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De depositie die optreedt wordt volledig tenietgedaan door de interne saldering, Er is sprake van een afname van 0,02 mol N/ha/jr.
- Dit betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura2000-gebieden en dat er geen passende beoordeling nodig is.

4.13 Duurzaamheid

Nijkerk ambieert een duurzame gemeente te zijn. Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO2. Duurzaamheid is echter een breed begrip en speelt op alle schaalniveaus, van woonomgeving tot woning, een rol. Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het planvoornemen voor Nijkerkerveen, Deelplan 3 wordt een duurzaamheidsvisie voor het plangebied vastgesteld waarin blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam woningbouwplan. Een concept-duurzaamheidsvisie is als Bijlage 22 toegevoegd.

In de visie gaat het bij duurzaamheid om 5 centrale thema's:

1. Klimaatadaptatie & Biodiversiteit;
2. Duurzame energie;
3. Circulaire ontwikkeling;
4. Duurzame mobiliteit
5. Gezondheid

Pet thema worden diverse bouwstenen aangedragen, die samen kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van een duurzame woonwijk:

Klimaatadaptatie & Biodiversiteit: Ontwikkeling van groen-blauwe netwerken; een robuust watersysteem, waarbij het hemelwater in het plangebied opgevangen wordt; een inrichting die hitteproof is; en een zodanige inrichting, dateen bijdrage geleverd wordt aan de biodiversiteit.

Duurzame energie: Energieneutrale woningen, het beperken van de vraag naar energie en het lokaal opwekken van duurzame energie.

Circulaire ontwikkeling: Het toepassen van materialen met een lage milieudruk; circulair ontwerpen en minimaliseren van grondstoffen en materialen; het sluiten van kringlopen en het samenwerken aan een openbare ruimte met circulaire elementen.

Duurzame mobiliteit: Actieve mobiliteit bevorderen (fietsen, lopen); slimme en schone logistiek en een emissieloze mobiliteit.

Gezondheid: Een groene omgeving, die bijdraagt aan het welbevinden; een actieve leefomgeving, die uitnodigt tot bewegen; sociale cohesie en inclusiviteit.

De verschillende thema's worden in de duurzaamheidsvisie nader beschreven.

Conclusie:

De duurzaamheidsvisie beschrijft een aantal thema's, die kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van een duurzame woonwijk. De visie dient ook ter inspiratie voor de toekomstige bewoners.

4.14 Vormvrije m.e.r.- beoordeling

4.14.1 Algemeen

Sinds september 2006 kent de Nederlandse m.e.r.-regelgeving de verplichting om bij een aantal ruimtelijke plannen en besluiten een m.e.r.- procedure te volgen. Dit is geregeld in de Wet milieubeheer met het hieraan gekoppelde Besluit m.e.r.. Het doel van de m.e.r. is dat bij de besluitvorming het milieu een volwaardige plaats krijgt op basis van goede informatie. In de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn onderdeel C en D opgenomen, welke lijsten bevatten met activiteiten waarvoor het besluit omtrent die activiteit een m.e.r. moet worden doorlopen (onderdeel C) dan wel waarvoor een m.e.r-beoordeling moet worden uitgevoerd (onderdeel D).

4.14.2 (vormvrije) m.e.r.- beoordelingsplicht

Voor een activiteit die is genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., moet eerst beoordeeld worden of de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Per activiteit zijn in de bijlage drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit zich qua omvang boven de drempelwaarde bevindt is een m.e.r.-beoordeling verplicht. Indien de activiteit zich qua omvang onder de drempelwaarde bevindt is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

Onderhavig plan is getoetst aan de activiteiten en de bijbehorende drempelwaarden uit de zogenaamde D-Lijst. Het bestemmingsplan bevat één ontwikkellocatie, namelijk het toekomstige woongebied aan de zuidwestzijde van de kern Nijkerkerveen, ook wel bekend als Deelplan 3 (zie toelichting). Het bestemmingsplan is met deze ontwikkellocatie een kader voor een besluit dat een activiteit mogelijk maakt uit kolom 1 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., namelijk de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2).

De totale oppervlakte van het te ontwikkelen gebied en het aantal woningen vallen echter ruim onder de indicatieve drempelwaarden die hiervoor gelden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Er worden maximaal 350 woningen mogelijk gemaakt. De limiet van 1.000 woningen wordt niet overschreden. Daarom kan er volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als Bijlage 23 toegevoegd. Op grond van de aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat mogelijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief kunnen worden uitgesloten. Het bestemmingsplan 'Nijkerkerveen, Deelplan 3' kan zonder m.e.r.(-beoordeling) worden vastgesteld.

4.14.3 Conclusie

De planontwikkeling in Deelplan 3 van Nijkerkerveen leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak of aanleiding tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure of een m.e.r.- beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planaspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

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

5.1.2 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

- **Via een dubbelbestemming**
  Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- **Via een aanduiding**
  Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. **Inleidende regels**

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2. **Bestemmingsregels**
   In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

   Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

   Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. **Algemene regels**
   In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens voorwaardelijke verplichtingen, een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
4. **Overgangs- en slotregels**
   In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Er is bewust gekozen voor een flexibele plansystematiek, waarbij de structuurbepalende ruimtelijke elementen als zodanig worden vastgelegd, maar er nog veel vrijheid geboden wordt voor de nadere invulling van de diverse woongebieden.

In het plan hoeft 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.

De belangrijkste ruimtelijke dragers van het plan worden als zodanig bestemd. Dit betekent, dat de

belangrijkste groenstructuren bestemd zijn voor "Groen", de belangrijkste waterpartijen als "Water" en de belangrijkste wegen als "Verkeer - Verblijfsgebied". Daarbij dient aangetekend te worden, dat binnen de bestemming 'Groen' ook waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan alsmede paden, parkeerplaatsen en andere verhardingen en extensieve dagrecreatieve voorzieningen.

In Bijlage 24 is een afbeelding opgenomen, waarbij het stedenbouwkundige plan is gecombineerd met de juridische plankaart. Op deze afbeelding is te zien op welke manier de belangrijkste ruimtelijke dragers de eigenlijke woongebieden omsluiten. Hieronder is een uitsnede van deze afbeelding opgenomen.



Uitsnede combinatiekaart stedenbouwkundig plan en juridische plankaart

De belangrijkste ruimtelijke dragers omsluiten de eigenlijke woongebieden. Deze hebben de bestemming "Woongebied" gekregen. Daarbij wordt in de regels aangegeven hoeveel woningen er in het totale plangebied gerealiseerd mogen worden en welk percentage hiervan dient te bestaan uit sociale woningen. Binnen deze woongebieden mogen ook de nodige ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen gerealiseerd worden.

Daar waar het plangebied aan de noord- en oostzijde grenst aan de bestaande bebouwing is binnen de eigenlijke woongebieden een aantal stroken grond toch specifiek bestemd voor "Groen" en/of "Verkeer - Verblijfsgebied". Dit is gedaan om zekerheid te bieden aan omwonenden, dat de betreffende gronden niet benut zullen worden voor uitgifte aan woonpercelen, maar een openbare bestemming zullen krijgen. Zo is er bij wooncluster 3 bijvoorbeeld een zone langs de bestaande woonpercelen ter breedte van 2,5 meter voorzien van de bestemming "Groen" om te benadrukken, dat deze gronden niet voor woningbouw aangewend zullen worden, maar uitsluitend benut mogen worden voor 'groen en/of water'. In de regels is bovendien een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanleggen en in stand houden van een groene erfafscheiding van 2 meter hoog rondom cluster 3. Hierdoor wordt de aanleg en instandhouding van voornoemde groene erfafscheiding geborgd.

Binnen de gronden, die bestemd zijn als "Woongebied" wordt onderscheid gemaakt tussen een vijftal typen "woonclusters". Dit zijn verzamelingen van 1 of meer woongebieden, waar nadere regels gesteld worden aan het maximale percentage gestapelde woningen, het al dan niet toelaten van zorgwoningen en de in acht te nemen maximale goot- en bouwhoogtes. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het deelgebied 'Dorps' en het deelgebied 'Landelijk', overeenkomstig het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan.

Er wordt dus niet per woongebied(je) bepaald hoeveel woningen er van een bepaald woningtype (vrijstaand, dubbel, rijen, rug-aan-rug danwel gestapeld) gerealiseerd mogen worden. Dit wordt in

zoverre "vrij" gelaten, zo lang er maar voldaan wordt aan hetgeen bepaald is in het beeldkwaliteitsplan en het waterhuishoudkundig plan.

Om de rechtszekerheid te vergroten is op de plankaart binnen de bestemming 'Woongebied' door middel van een aanduiding aangegeven waar gestapelde woningen gerealiseerd mogen worden. Dit mag uitsluitend in cluster 3 (noordelijk woonerf) en cluster 4 (compact bouwen in het groen) op gronden, die voorzien zijn van de aanduiding 'gestapeld'. Dit betekent dus ook, dat er geen gestapelde woningen gerealiseerd mogen worden op gronden, waar een dergelijke aanduiding ontbreekt.

Verder is er in de regels een tabel opgenomen, waarin aangegeven is hoeveel woningen er maximaal in een bepaald wooncluster gerealiseerd mogen worden. In alle woonclusters tezamen mogen maximaal 343 woningen gebouwd worden. Dat zijn er 8 meer dan in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen. Deze 8 woningen dienen beschouwd te worden als het maximum aantal woningen dat ten gevolge van kleine verschuivingen bij nadere uitwerking van het stedenbouwkundige plan extra gebouwd mogen worden. Kortom: de 'marge'. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan nog in de bouw van 7 nieuwe woningen op bestaande particuliere erven in het plangebied. Deze zijn bestemd voor 'Wonen'. Conclusie: het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 350 nieuwe woningen in het plangebied. Voor alle duidelijkheid: Er zijn geen afwijkingsbevoegdheden voor het college opgenomen om dit aantal -om welke reden dan ook- nog verder te verhogen. Ook niet met toepassing van de zogenaamde 10%-regel. Daarin is namelijk bewust geen mogelijkheid geboden om het aantal woningen met maximaal 10% te verhogen.

In de regels wordt bepaald aan welke voorwaarden voldaan dient te worden bij de bouw van woningen, bijbehorende bebouwing en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Het betreft hier goot- en bouwhoogtebepalingen, nadere bepalingen over de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en andere wat meer praktische zaken, die min of meer "standaard" zijn.

Hierbij kan vermeld worden dat in cluster 3 (gelegen achter de bestaande percelen aan de Nieuwe Kerkstraat) de hoogtebepalingen van de grondgebonden woningen afwijken van die in de andere clusters. Cluster 3 wordt grotendeels omringd door bestaande woningbouw. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing van de grondgebonden woningen. In de regels is daarom bepaald, dat de grondgebonden woningen in cluster 3 een maximale goothoogte mogen hebben van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Natuurlijk dient er bij de inrichting van het woongebied en de bouw van woningen ook rekening gehouden te worden met de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan is echter een buitenwettelijke figuur. Het komt om die reden formeel niet voor rechtstreekse vertaling in de juridisch bindende onderdelen van een bestemmingsplan in aanmerking. Het kan een rol spelen bij de planontwikkeling, maar in dat geval dient het te worden ontrafeld naar stedenbouwkundige bepalingen en welstandseisen. Dit onderscheid is van groot belang.

Nu echter de stedenbouwkundige bepalingen al vertaald zijn in planregels en de welstandseisen ondergebracht zijn in het beeldkwaliteitsplan en de gemeenteraad in de besluitvorming het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het gemeentelijk Welstandsbeleid vaststelt, bestaat er geen dringende noodzaak het beeldkwaliteitsplan een juridisch bindend onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan. Om die reden is er in de regels geen voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin wordt bepaald, dat de ontwikkeling van het plangebied tot een nieuw woongebied uitsluitend dan mag plaatsvinden wanneer er voldoende zekerheid bestaat, dat de bouw van woningen en de inrichting van de openbare ruimte zal voldoen aan de eisen, die hieraan gesteld zijn in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is wel opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Om te waarborgen, dat de bepalingen, die opgenomen zijn in het waterhuishoudkundig plan ook daadwerkelijk in acht genomen worden is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin wordt bepaald, dat de bouw van woningen in de bestemming 'Woongebied' eerst dan een aanvang mag nemen wanneer er voldoende zekerheid bestaat, dat er voldaan zal worden aan de eisen ten aanzien van de waterhuishouding, zoals opgenomen in het waterhuishoudkundig plan, dat als

Bijlage 1 is opgenomen; er is sprake van voldoende zekerheid in de zojuist bedoelde zin, indien het grondverzet en de aanleg van de hoofd(water)structuur voor een zodanig substantieel gedeelte zijn uitgevoerd, dat de ontwatering van het plangebied afdoende is geborgd; daartoe moeten de volgende werkzaamheden zijn verricht:

1. de handhaving van de bestaande watergangen rond het plangebied als omschreven op pagina 34 paragraaf 6.5 “Aangrenzende percelen” van het waterhuishoudkundig plan;
2. de aanpassing van de bestaande watergangen in het plangebied als bedoeld in Bijlage 2 “Tekening inmeting DTM” van het waterhuishoudkundig plan;
3. de aanleg van een centrale waterpartij, nieuwe watergangen, greppels en wadi's in het plangebied als bedoeld in Bijlage 4 “Themakaarten water incl. profielen” van het waterhuishoudkundig plan;
4. de aanleg van ondergrondse verbindingen en duikers;
5. de aanleg van twee nieuwe stuwen als bedoeld op “Afbeelding 14: Oppervlaktewater binnen 'Deelplan 3” op pagina 37 van het waterhuishoudkundig plan

Daarnaast is er in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen, dat er de nodige geluidwerende maatregelen (in de vorm van geluidsschermen) genomen worden teneinde overlast te voorkomen van een tweetal bedrijven, die net buiten het plangebied gesitueerd zijn op de percelen Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29. Om te waarborgen dat deze geluidsschermen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden is de voorwaardelijke verplichting als volgt aangescherpt:

'De bouw van woningen op de gronden met de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – cluster 1” voor zover binnen dit cluster tevens de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – geluidwerende voorziening 1” is geprojecteerd mag eerst dan een aanvang nemen wanneer de geluidwerende voorziening, uitgevoerd in geluidsabsorberend materiaal, zoals bedoeld in artikel 8.1c is gerealiseerd, een en ander zoals aangegeven in Bijlage 3, tenzij alsdan de noodzaak tot het aanleggen van deze geluidwerende voorziening is opgeheven'.

'De bouw van woningen op de gronden met de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – cluster 2” voor zover binnen dit cluster tevens de aanduiding “specifieke vorm van woongebied – geluidwerende voorziening 2” is geprojecteerd mag eerst dan een aanvang nemen wanneer de geluidwerende voorziening, uitgevoerd in geluidsabsorberend materiaal, zoals bedoeld in artikel 8.1d is gerealiseerd, een en ander zoals aangegeven in Bijlage 2, tenzij alsdan de noodzaak tot het aanleggen van deze geluidwerende voorziening is opgeheven'.

Deze geluidsschermen zullen vanaf de zijde van het woongebied toegankelijk moeten blijven voor onderhoud. Theoretisch zouden er echter bijgebouwen tot in de erfgrens gebouwd kunnen worden, waardoor de toegankelijkheid van de geluidsschermen niet langer mogelijk wordt. Daarom is op de plankaart een strook van 2,5 meter breed langs deze geluidsschermen aangegeven met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Mochten - om welke reden dan ook- deze geluidsschermen niet langer meer nodig zijn (bijvoorbeeld omdat het bedrijf zijn aktiviteiten ter plaatse heeft beëindigd), dan kan het college gebruik maken van een afwijkingsbevoegdheid in de regels. Daarin is bepaald, dat er toch een omgevingsvergunning voor bijgebouwen afgegeven kan worden op gronden, die voorzien zijn van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' als blijkt dat er geen geluidwerende maatregelen meer nodig zijn.

Maar zelfs wanneer deze geluidwerende maatregelen genomen worden kan niet gewaarborgd worden dat een aantal nieuwe woningen in de directe nabijheid van deze bedrijven op de 2e verdieping (zeg maar: de zolder) voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Om deze woningen toch te kunnen realiseren dienen ze aan de geluidsbelaste zijde voorzien te worden van een zogenaamde 'dove gevel' op de 2e verdieping. Dat is 'een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte'. In gewoon Nederlands: er mogen wel ramen aanwezig zijn, maar deze mogen niet open kunnen. Op de plankaart zijn 2 gebieden in de nabijheid van de 2 bedrijven op de percelen Laakweg 22 en Nieuwe

Kerkstraat 29 voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', waarbij in de regels bepaald is, dat hier uitsluitend dan woningen mogen worden gerealiseerd en/of verbouwd indien deze woningen op de 2e verdieping worden voorzien van dove gevels, tenzij:

a. op basis van een akoestische berekening kan worden aangetoond, dat op de 2e verdieping voldaan kan worden aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit;
b. op een andere wijze de akoestische hindercirkel rond één of beide bedrijven op het adres Laakweg 22 en Nieuwe Kerkstraat 29 wordt opgeheven.

Tenslotte is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voorkomen, dat er al met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied wordt begonnen voordat er met voldoende zekerheid gewaarborgd kan worden dat eventueel noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen ten behoeve van beschermde diersoorten zijn of worden getroffen.

De bestaande woonpercelen in het plangebied zijn gedetailleerd bestemd. Daarbij is aangesloten bij de systematiek van de vigerende bestemmingsregelingen. Een en ander heeft er toe geleid, dat aan deze percelen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' zijn toegekend. Bij het perceel Laakweg 56 zijn binnen de bestemming "Tuin" een tweetal gebieden aangeduid, waar bijgebouwen in de vorm van een tuinhuisje of overkapping gerealiseerd mogen worden. De maximale goot- en bouwhoogte, alsmede de maximale oppervlakte aan bijgebouwen is in de regels aangegeven.

5.2.2 Algemene regels

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de ontwikkeling van Deelplan 3 hebben de grondeigenaren Gemeente Nijkerk en Van de Mheen een samenwerkings- en realisatieovereenkomst gesloten. Partijen zijn overeengekomen om voor gezamenlijk rekening en risico de grondexploitatie voor het deelplan te voeren. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Voor de particuliere initiatieven is de economische uitvoerbaarheid verzekerd met de anterieure exploitatieovereenkomst die is afgesloten met deze perceeleigenaren. Daarin is tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemers is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg met omwonenden

In november 2019 is er een eerste informatiebijeenkomst gehouden voor de ontwikkelingen van het stedenbouwkundig ontwerp van Deelplan 3 in Nijkerkerveen. Vervolgens is in januari 2021 een concept stedenbouwkundig ontwerp gepubliceerd, met daarbij een videopresentatie met een toelichting op het toen voorliggende stedenbouwkundige ontwerp voor Deelplan 3 Nijkerkerveen.

Naar aanleiding van de publicatie van dit eerste concept stedenbouwkundige plan hebben omwonenden een aanzienlijk aantal reacties ingediend. Mede naar aanleiding van de ontvangen reacties, zijn er diverse aanpassingen gedaan in het stedenbouwkundige plan voor Deelplan 3 Nijkerkerveen op aspecten als waterhuishouding, openbaar groen en aansluiting op bestaande percelen. Vervolgens is toegewerkt naar de volgende stap in het planproces, te weten de behandeling van de zogenaamde kaderstelling in de raadscommissie ter voorbereiding op de vaststelling hiervan door de gemeenteraad. Deze kaderstelling is uiteindelijk vastgesteld tijdens een vergadering van de gemeenteraad op 27 januari 2022. De kaderstelling is opgenomen als Bijlage 25. Ook na kaderstelling is er veelvuldig overleg geweest met diverse omwonenden. Dit heeft nog geleid tot diverse aanpassingen in het plan. Deze wijzigingen zijn ook meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Gelderland en het Waterschap Vallei en Veluwe.

<u>Provincie Gelderland</u>

Provincie Gelderland heeft op 27 september 2022 schriftelijk advies gegeven. Dit advies is als Bijlage 26 toegevoegd. De provincie is in haar reactie vooral op de volgende onderwerpen ingegaan:

- De Ladder voor duurzame verstedelijking dient ook aandacht te besteden aan de meest recente regionale woonagenda voor de regio Foodvalley: het Actieprogramma Wonen Uitvoeringsplan 2021-2024;
- De totale woningbouwprogrammering van de gemeente dient ook beschouwd te worden in het licht van de regionale woondeal voor de regio Foodvalley;
- Er dient gewaarborgd te worden, dat er voldoende sociale woningen gerealiseerd zullen worden;
- De aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte dienen in de plantoelichting beschreven te worden.

Mede op basis van het advies van de provincie Gelderland is de toelichting zodanig aangevuld, dat de genoemde onderwerpen uitgebreider aan de orde komen. Verwezen wordt kortheidshalve naar

paragraaf 3.2.2, waarin uitgebreid aandacht besteed wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en paragraaf 4.10, waar de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte beschreven worden.

Waterschap Vallei en Veluwe

Het vooroverleg met het Waterschap Vallei en Veluwe heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van het waterhuishoudkundig plan. In paragraaf 4.10 Water is nader ingegaan op dit waterhuishoudkundig plan.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan 3 met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0188-0001 van de gemeente Nijkerk heeft vanaf 24 november 2022 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, op de website www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In totaal zijn er 27 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De 27 ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en in behandeling genomen. Er zijn geen zienswijzen buiten voornoemde termijn ingediend.

Deze zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023' Deze nota is als Bijlage 27 toegevoegd. In deze nota is voorts aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de tijd waarin het ontwerp van het bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3 ter inzage lag is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan enkele onjuistheden bevat. Deze onjuistheden geven aanleiding het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. De Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023 bevat een motivatie en toelichting op deze ambtshalve wijzigingen.

Op dinsdag 6 juni 2023 van 13.00 tot 17.00 uur en op donderdag 8 juni 2023 van 13.00 tot 20.30 uur hebben enkele reclamanten gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een toelichting te krijgen op de beoordeling van de ingediende zienswijze. Tijdens de gesprekken met enkele reclamanten over de beoordeling en beantwoording van de ingediende zienswijze is gebleken dat er nog één fout zit in de nota. Bovendien is gebleken dat er één ambtshalve wijziging aan de nota moet worden toegevoegd.

Daarom is er een 'Addendum Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023' opgesteld, welke in samenhang met de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Nijkerkerveen Deelplan 3, 2023' dient te worden gelezen. Dit Addendum is als Bijlage 28 toegevoegd.

De gemeenteraad van Nijkerk heeft in haar vergadering van 21 september 2023 het bestemmingsplan Nijkerkerveen Deelplan3, 2023 vastgesteld met in achtneming van de wijzigingen, zoals voorgesteld in de 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Nijkerkerveen deelplan 3, 2023' en het bijbehorende 'Addendum'.