

Nijkerk

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0267.x20230752-0001

projectnummer:
20230752

opdrachtleider:

planstatus

datum:
16-08-2023

status:
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Het plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Beleidskader	13
2.1 Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid	14
2.3 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	21
3.1 Geschiedenis	21
3.2 Bestaande situatie	22
3.3 Toekomstige situatie	22
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	25
4.1 Verkeer en parkeren	25
4.2 Ecologie	26
4.3 Archeologie	27
4.4 Cultuurhistorie	28
4.5 Water	29
4.6 Milieuzonering	33
4.7 Bodem	35
4.8 Geluid	35
4.9 Trillingen	37
4.10 Luchtkwaliteit	37
4.11 Externe veiligheid	38
4.12 Kabels en leidingen	43
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
Hoofdstuk 5 Verklaring van de regels	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Toelichting op de regels	45
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2 Economische uitvoerbaarheid	47
Bijlagen toelichting	49
Bijlage 1 Stikstof onderzoek	50
Bijlage 2 Digitale watertoets resultaat	71
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek	79
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	189

Bijlage 5	QRA aardgasbuisleiding	242
Bijlage 6	QRA spoor	269
Regels		291
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		292
Artikel 1	Begrippen	292
Artikel 2	Wijze van meten	297
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		298
Artikel 3	Groen	298
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	299
Artikel 5	Wonen	300
Artikel 6	Wonen - Tiny houses	302
Artikel 7	Wonen - Woongebouw	303
Artikel 8	Waarde - Archeologie	305
Hoofdstuk 3 Algemene regels		307
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	307
Artikel 10	Algemene bouwregels	308
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	309
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	310
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	312
Artikel 14	Algemene procedureregels	313
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		314
Artikel 15	Overgangsrecht bouwwerken	314
Artikel 16	Overgangsrecht gebruik	315
Artikel 17	Slotregel	316
Bijlagen bij regels		317
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	318
Verbeelding		338

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dominee Kuiperstraat te Nijkerk is de gemeente Nijkerk voornemens nieuwbouw te realiseren en de bestaande 28 Tiny Houses permanent mogelijk te maken. In het plangebied worden 12 hofwoningen voor senioren en een appartementencomplex met 18 appartementen geschikt voor starters gerealiseerd met de benodigde en bijbehorende voorzieningen.

De bestaande Tiny Houses zijn in de huidige situatie juridisch-planologisch geregeld door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning en deze komt ter vervallen bij vaststelling van dit bestemmingsplan.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van de geldende planologische regeling uit het bestemmingsplan '*Gemeente Nijkerk 2015, 2*'. Om deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Het plangebied

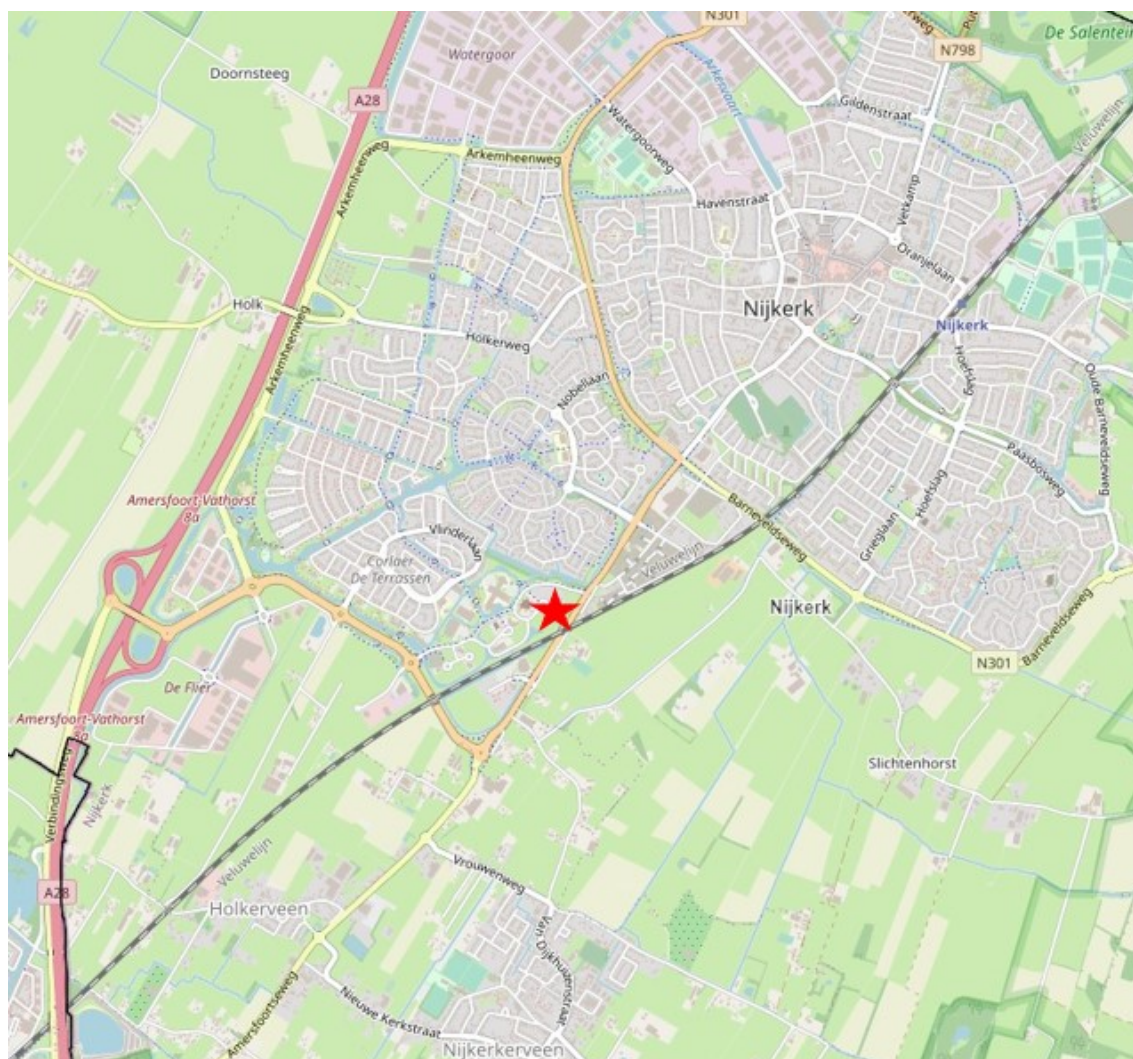
Het plangebied bestaat uit twee delen: een noordelijk deel en zuidelijk deel. De ligging van de gebieden zijn gesitueerd ten zuiden van Nijkerk en zijn gelegen in de bebouwde kom. In figuur 1.2 is het plangebied weergegeven ten opzichte van de omgeving.

Het zuidelijk deelgebied grenst ten zuidoosten aan een spoorlijn en de Amersfoortseweg. Aan de noordkant van het deelgebied bevindt zich de Dominee Kuiperstraat, een kerk en de Tiny Houses. Aan de noordoostzijde ligt een kantoorpand. Dit deelgebied betreft het perceel dat bekend staat als kadastrale gemeente Nijkerk Gelderland, sectie H en perceelnummer 7329.

Het noordelijk deelgebied, waar de Tiny Houses zijn gesitueerd, grenst aan noord- en zuidzijde aan de Dominee Kuiperstraat. Ten westen ligt een fietspad met stoep: dit scheidt het plangebied van de naastgelegen kerk. Ten zuidoosten is daarnaast een kantoorpand gesitueerd. Het noordelijke deelgebied maakt onderdeel uit van het perceelnummer 8618. De ligging van de plangebieden zijn weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. Plangebieden rood omlijnd (bron: www.cyclomedia.nl)



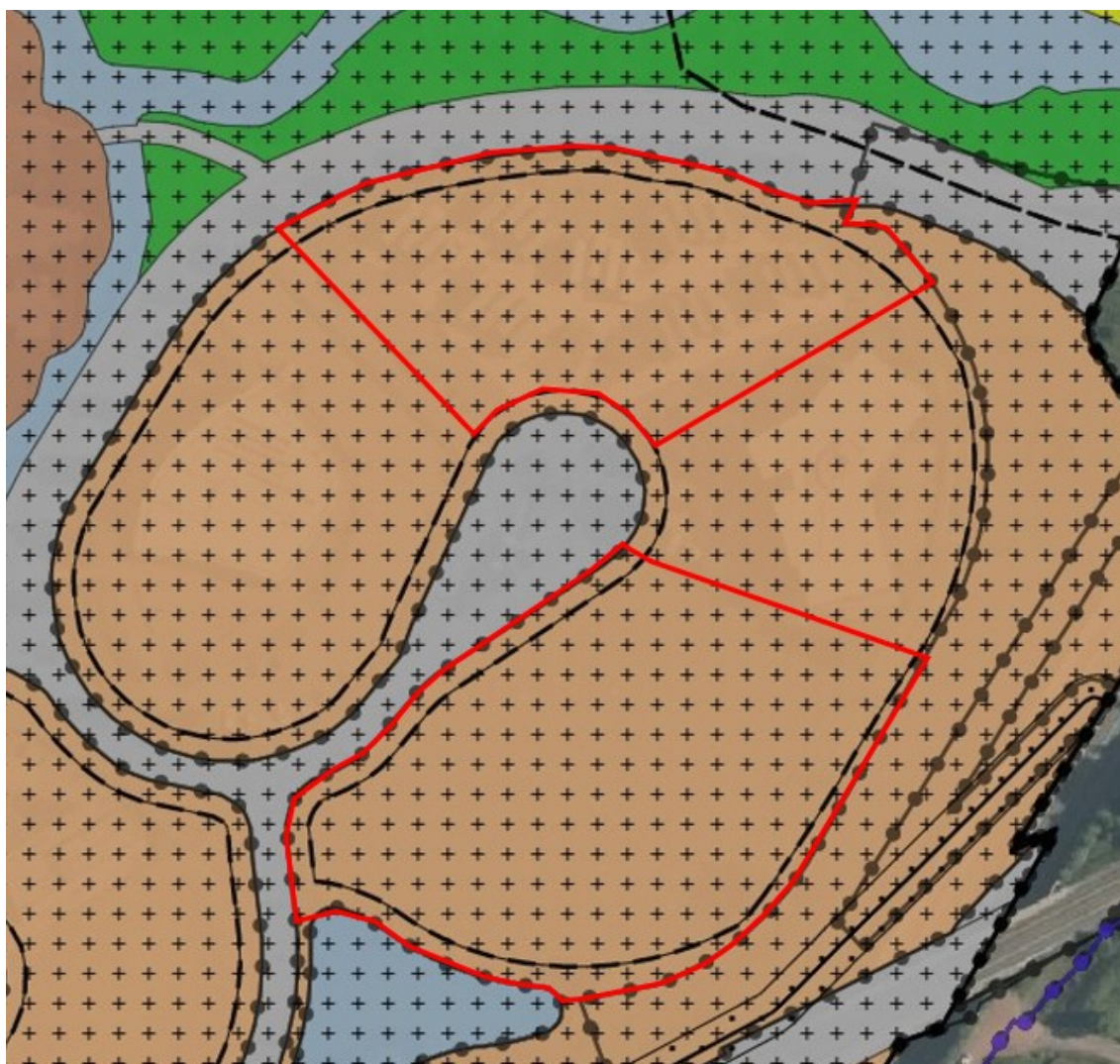
Figuur 1.2. Ligging plangebieden ten opzichte van de omgeving (bron: Rho Basisviewer)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het noordelijke en zuidelijk deelgebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Nijkerk, 2', vastgesteld op 5 maart 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk. Dit bestemmingsplan is de grondslag voor het gebruik van de gronden.

In de deelgebieden is ook het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 2', vastgesteld op 23 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk van toepassing. Dit laatste bestemmingsplan wijzigt enkele bouwregels ten opzichte van het 'Bestemmingsplan Nijkerk, 2'.

Een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van de deelgebieden is weergegeven in figuur 1.3.



Figuur 1.3. Uitsnede verbeelding - deelgebieden rood omlijnd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden in de deelgebieden hebben de bestemming 'Gemengd'. In de bestemmingsomschrijving zijn de aangewezen gronden bestemd voor educatieve en religieuze voorzieningen, sportvoorzieningen, kantoren en dienstverlening. De gronden in de deelgebieden zijn daarnaast bestemd als 'Waarde - Archeologie' en bevatten een functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8'. Daarnaast hebben de gebieden een groot bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 20 m.

In de gebieden is ook het 'Parapluplan (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn' van toepassing. Dit plan gaat nader in op de situering van de gevel en woningsplitsing ten behoeve van (on)zelfstandige woonruimten.

De gebieden zijn daarnaast gelegen binnen de begrenzing van het veegplan 'Gemeente Nijkerk 2022, veegplan'. Dit bestemmingplan heeft onder andere betrekking op enkele correcties binnen de geldende bestemmingsplannen.

Strijdigheid

De ontwikkeling van de nieuwe woningen en het permanent bestemmen van de Tiny Houses is niet passend binnen de huidige bestemming, aangezien de gronden niet bestemd zijn voor woondoeleinden. Om de ontwikkeling hiervan toch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in hoofdstuk 2 het plan getoetst aan het beleid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen plan. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan de relevante randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

De ontwikkeling voorziet in nieuwbouwwoningen die voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en dit sluit aan bij de ambitie om Nederland te verduurzamen. De planontwikkeling heeft daarnaast geen specifieke betrekking op de andere 21 nationale belangen zoals gesteld in de NOVI. De ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten zoals gesteld in de NOVI.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de veertien aangewezen nationale belangen. Dit plan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

2.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd. Deze wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. Voor dit project wordt getoetst aan deze regeling, die inhoudt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het project die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er ook gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Volgens jurisprudentie is in beginsel pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij plannen voor meer dan 11 woningen of andere stedelijke functies met een ruimtebeslag van meer dan 500 m².

Volgens het Bro is bestaand stedelijk gebied: 'het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 30 extra woningen en het permanent mogelijk maken van 28 Tiny Houses. Gezien de omvang en aard van deze ontwikkeling, kan deze worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de behoefte moet worden beschreven.

Toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking

PM

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 19 december 2018 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. Een duurzame economische structuurversterking.
2. Het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede

bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Woon- en leefomgeving

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 de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren de provincie 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 verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen of concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen wenselijk.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Dit is vertaald in de volgende ambities:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Ze benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

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. In paragraaf 2.3.4 wordt daar nader op ingegaan.

2.2.1.1 Bevolkings- en woningmarktprognose provincie Gelderland

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

- de nieuwe prognose komt hoger uit dan de vorige prognose. De prognose uit 2017 ging uit van ongeveer 972.000 huishoudens in 2040; de huidige prognose voorziet voor dat jaar ongeveer 1 miljoen huishoudens;
- het aantal huishoudens groeit in de periode tot 2040 harder dan het aantal inwoners (9% versus ca

5%), dat komt doordat vooral de groep alleenstaanden sterk toeneemt. Op dit moment wonen er in de provincie 326.500 alleenstaande huishoudens, in 2040 zullen dat er 413.000 zijn;

- in een deel van de regio's blijft het aantal huishoudens groeien tot het jaar 2040 (Foodvalley, Noord-Veluwe en Rivierenland);
- de Foodvalley is de enige regio waar het geboortesaldo tot 2040 positief blijft;
- de regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's;
- het woningtekort in Gelderland bedraagt 4% (dat zijn ruim 35.000 woningen). In de regio's Nijmegen, Arnhem en Foodvalley is het woningtekort momenteel het hoogst. Voor een goed functionerende woningmarkt wordt in het algemeen uitgegaan van een woningtekort van ongeveer 2%;
- in de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope (tot €200.000) en middeldure segment (€200.000 tot €300.000). Door prijsstijgingen (ook in de nieuwbouw) loopt het aanbod in het goedkope segment terug. In de stedelijke regio's wordt het tekort aan goedkope koop vergroot door de aankoop van goedkope koopwoningen door beleggers om te verhuren. Ook in de koopsector vindt vraagsubstitutie plaats; als een goedkope koopwoning niet beschikbaar of bereikbaar is, kiest men vaak (tijdelijk) voor een (particuliere) huurwoning.

Toetsing

Voorliggend plan betreft het permanent mogelijk maken van 28 Tiny Houses en het realiseren van 30 woningen. Het voornemen is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals getoetst in paragraaf 2.1.3.

Het plan wordt stedenbouwkundig ingepast in de omgeving en de woningen worden volgens de huidige normen omtrent energetische waarden gebouwd.

Het plan sluit aan bij het streven naar het borgen van kwaliteit van de woon- en leefomgeving en het behoud van vitale steden en dorpen, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Vanuit de Omgevingsverordening Gelderland is in het voorliggend geval hoofdzakelijk artikel 2.1 van belang. Dit artikel luidt:

Artikel 2.1 (regionale woonagenda)

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking, het gemeentelijke woonbeleid en daarmee de regionale woonagenda, zoals getoetst is in hoofdstuk 2. Gelet op het vorenstaande is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040

De Omgevingsvisie is een plan voor de toekomst van de gemeente Nijkerk. Het gaat over de fysieke leefomgeving: alles dat buiten zien en nodig is om te kunnen leven, wonen, werken, leren en ontspannen. Met deze visie geeft de gemeente richting aan hoe de leefomgeving er over vijftien jaar uit kan zien.

Wonen

De samenstelling van de bevolking blijft veranderen en de vraag naar woningen blijft groot. De gemeente ziet vooral mensen vanuit Amersfoort en de Randstad richting Nijkerk trekken. In de Woonvisie 2020+ wordt nader ingegaan om het vraag en aanbod, maar deze visie geeft geen concreet antwoord waar de toekomstige woningen kunnen worden gebouwd en welke mogelijkheden er zijn om dit te versnellen. Deze vragen komen aan bod in de Omgevingsvisie.

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

Bij het zoeken van nieuwe woon- en werklocaties wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Dat betekent niet dat inbreiding altijd voor uitbreiding gaat. Het wil zeggen dat 'inbreiding en transformatie van bestaand stedelijk gebied in combinatie met een intensiever ruimtegebruik aan de orde is waar dat stedenbouwkundig maar ook sociaal (veiligheid, gezondheid) aanvaardbaar is'. Inbreiding is verantwoord als sprake is van het aanbrengen van voldoende variatie in de woningvoorraad, het opwaarderen van de kwaliteit van woningen en openbare ruimte en er voldoende openbare ruimte, 'lucht', blijft om de leefbaarheid te kunnen garanderen.

In de planopzet komt dit onder meer tot uitdrukking door het gevarieerde woningbouwprogramma. Er worden woningen gerealiseerd voor starters en senioren en er worden unieke woonconcepten gerealiseerd zoals hofwoningen en Tiny Houses. Daarnaast is sprake van een nog niet ontwikkelde locatie, waardoor sprake is van inbreiding. Het plangebied is ruim opgezet met een passende groenstructuur aan de randen en in de openbare ruimte om een goede leefbaarheid te kunnen garanderen.

2.3.2 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

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

Op de integrale toekomstvisiekaart is de locatie Spoorkamp 1 aangegeven als 'kern' en 'Open landschap

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

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. De locatie Bentinck past uiteraard binnen het inbreidingsconcept.

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

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

2.3.3 Welstandsnota 2014

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

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

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

Op grond van de welstandskaart is een beperkt welstandsregime van toepassing. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen zal rekeningen worden gehouden met dit welstandsregime. De Tiny Houses zijn al aanwezig, waardoor het niet noodzakelijk is deze woningen

opnieuw te toetsen aan de Welstandsnota.

2.3.4 Woonvisie 2020+

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het permanent mogelijk maken van Tiny Houses. Deze Tiny Houses vallen onder sociale huur en zijn geschikt voor de doelgroep starters, urgente woningzoekers en statushouders. Het appartementencomplex is gericht op huurwoningen voor starters waar een grote vraag naar is. In het plangebied wordt daarnaast kleine hofwoningen gerealiseerd voor senioren. De ontwikkeling voorziet in woningen waar vraag naar is zoals gesteld in de Woonvisie 2020+.

2.3.5 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

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

De ambitie van de gemeente is om goed en veilig bereikbaar te blijven via zowel de weg als het spoor voor haar bewoners en vanuit haar omgeving. Daarbij moet de doorstroming op het lokale hoofdwegennet verbeterd en het sluisverkeer voorkomen worden. De kernen blijven ook de komende jaren onderling goed met elkaar verbonden en nieuwe ontwikkelingen worden goed en duurzaam ontsloten op het

(lokale) hoofdwegennet. Nijkerk zet in op het reduceren van het aantal korte ritten met de auto. Door te investeren in de fiets en in flankerend beleid ten aanzien van openbaar vervoer wil de gemeente Nijkerk het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer bevorderen en (subjectief) onveilige locaties aanpakken.

De Dominee Kuypersstraat, waaraan het plangebied grenst, maakt onderdeel uit van één van de gebiedsontsluitingswegen van het zuidoostelijke deel van de buurt Corlaer. Via deze weg is de Amersfoortseweg goed te bereiken en het bovenliggende wegennetwerk. Op de ontsluiting van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1 van deze toelichting.

2.3.6 Archeologische beleidskaart

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

In het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen en gronden hebben een functie aanduiding met 'specifieke vorm van waarde - 8'(zie paragraaf 1.3). In paragraaf 4.3 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Geschiedenis

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

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

Een aantal wijk- en straatnamen verwijzen naar belangrijke personen in de geschiedenis. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld Corlaer, de Van Rensselaerstraat en de Slichtenhorsterweg die zijn genoemd naar pioniers die vanuit Nijkerk naar Nieuw-Nederland trokken (het huidige New York).

Na de Tweede Wereldoorlog groeide Nijkerk fors. Om Nijkerk te ontlasten van het Noord-Zuid verkeer werd de Frieswijkstraat aangelegd. Vooral na aanleg van de A28 in 1965 werden stukken land tussen deze rijksweg en de stad benut voor bedrijfsterreinen, zoals de Arkervaart en Watergoor, hetgeen veel werkgelegenheid opleverde. Dat leidde tot verdere expansie van de woningbouw. De eerste naoorlogse woonwijken verzezen: Schulpkamp, de Bruins Slotlaan en enige bebouwing rondom het centrum (voornamelijk bij de Commissaris van Heemstrastraat en de Havenstraat).

Eind jaren vijftig werd begonnen aan de oostzijde van de stad. Uit deze periode, tot circa 1975 stammen de wijken Oranjewijk, Beulekamp, Paasbos en Renselaer; in de laatste wijk werden voor het eerst flats opgeleverd (van Oldenbarneveltstraat).

Eind jaren zeventig begon met de wijk Strijland een groot project, aansluitend op de wijken Beulekamp en Paasbos. Hier bouwde men tot ongeveer 1986, daarna ging men aan de westzijde uitbreiden. Tevens werden in de jaren zeventig rondom verpleeghuis Zilver schoon twee wijken aangelegd. Als eerste een wijk tussen de Bruins Slotlaan en de Berencamperweg (veel straten hebben het woord 'camp' in hun naam). Vervolgens werd ten zuiden van verzorgingshuis Zilver schoon de wijk Hazeveld gerealiseerd.

Rond 1989 startte de gemeente een omvangrijk project ten westen van de rondweg met de wijk Corlaer. Rond 1997 startte men het tweede gedeelte, Groot-Corlaer, met de deelplannen Boerderijakkers (1997-2000), De Bogen (2000-2006) en tot slot het deelplan De Terrassen. Vanaf 2007 zijn in deze wijk 800 woningen gebouwd. Sinds diezelfde tijd wordt een aantal inbreidingslocaties bebouwd, onder andere aan de Oranjelaan en het Molenplein/Van Reenenpark.

Ook de voorzieningen zijn flink uitgebreid. Zo zijn diverse sportvoorzieningen aanwezig en alle vormen van voortgezet onderwijs.

3.2 Bestaande situatie

Het bestemmingsplan bevat twee aparte projectgebieden die samen het plangebied vormen. De twee projectgebieden worden gescheiden door de weg Dominee Kuiperstraat en een kantoorgebouw. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarom ingegaan op het noordelijk deel: de Tiny Houses en het zuidelijk deel: de nieuwe woningen.

Noordelijk projectgebied

In het noordelijke projectgebied zijn momenteel 28 Tiny Houses aanwezig die tijdelijk zijn toegestaan tot 2026 door middel van een omgevingsvergunning. De Tiny Houses worden ontsloten door de Dominee Kuiperstraat via twee aansluitingen, waarvan één voor gemotoriseerd verkeer en één voor fietsers en voetgangers. Langs de randen van het gebied bevinden zich meerdere parkeerplaatsen en kleine garages. De grond tussen de Tiny Houses is grotendeels bestraat en alleen toegankelijk voor langzaam rijdend verkeer. Ten noorden wordt het gebied omgeven door een bomenrij.

Zuidelijk projectgebied

In het zuidelijke projectgebied bevindt zich momenteel braakliggende grond bestaande uit een intensief beheerd grasveld. Op zeer korte afstand, ten zuidwesten van dit projectgebied, bevinden zich een spoorweg en de Amersfoortseweg. Tevens grenst een deel van het projectgebied aan een geluidswal. Op de rand van het projectgebied zijn twee kleine bomen en enkele kleine struikgewassen aanwezig.

3.3 Toekomstige situatie

Zoals eerder aangegeven is er sprake van twee projectgebieden die samen het plangebied vormen. In figuur 3.1 is de toekomstige inrichting van de projectgebieden weergegeven.



Figuur 3.1. Toekomstige inrichting van het plangebied (bron: gemeente Nijkerk)

Noordelijk projectgebied

Het plan voorziet niet in een fysieke wijzigingen van de omgeving: dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de aangewezen gronden permanente Tiny Houses toe te staan. Ten opzichte van de huidige situatie blijft het aantal Tiny Houses gelijk.

Zuidelijk projectgebied

In het zuidelijke deel worden een appartementencomplex en hofwoningen gerealiseerd. In totaal komen

twalf hofwoningen voor senioren. De hofwoningen bestaan uit één bouwlaag met kap en hebben een maximale bouwhoogte van 8 meter, een goothoogte van 4 meter. De tuin van de hofwoningen is aan de binnenkant gesitueerd waardoor er een hofje ontstaat.

In het projectgebied wordt voor starters een appartementencomplex gebouwd. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met op elke bouwlaag zes appartementen. Het appartementencomplex heeft een bouwhoogte van 15 meter, een goothoogte van 11 meter.

Tussen het appartementencomplex en de hofwoningen wordt een weg aangelegd. Deze weg leidt naar een openbaar parkeerterrein voor de toekomstige bewoners.

Een deel van de plangrens grenst aan een geluidswal. Deze geluidswal wordt in de toekomstige situatie verlengd en verhoogd om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Deze geluidswal maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling.

Parkeren

De gemeente Nijkerk heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014. Het plangebied is gelegen in 'overige gebieden Nijkerk' en de ontwikkeling voorziet in de aanleg van de functies: 'Woning, rijtjeswoning', 'huur, huis, sociale sector' en 'Woning appartement, midden'.

In het noordelijke gedeelte zijn 18 Tiny Houses aanwezig die permanent worden bestemd met een woonbestemming. Deze Tiny Houses vallen in de functie 'Woning, rijtjeswoning' en hebben een parkeernorm van 1,5. In dit gedeelte ontstaat er een parkeerbehoefte van 27 parkeerplaatsen.

Bewoning van deze woningen zal plaatsvinden door urgentie gevallen, jonge starters en statushouders. Autobezit onder deze doelgroep is lager dan bij reguliere bouwplannen. Om deze reden kan worden volstaan met een lagere parkeernorm dan de Nota parkeernormen 2014 voorschrijft. De gehanteerde parkeernorm (0,8 pp per wooneenheid) en daarbij het aantal voorziene parkeerplaatsen (22 pp) zijn gebaseerd op ervaringscijfers bij andere gemeenten bij dergelijke ontwikkelingen en ligt hiermee net iets boven de norm van kamerverhuur/ service flat (0,6 pp per wooneenheid).

In het zuidelijk deel worden 12 hofwoningen gerealiseerd. Dit type woningen vallen in de functie 'huur, huis, sociale sector' en geldt er een parkeernorm van 1,6 per woning. De totale parkeerbehoefte bedraagt 19,2.

In dit gedeelte worden 18 appartementen gerealiseerd en dit valt onder de functie 'Woning appartement, midden'. Per woning geldt een parkeernorm van 1,8 en bedraagt de totale parkeerbehoefte 32,4.

In het zuidelijke gedeelte zorgt de ontwikkeling van zowel de appartementen als de hofwoningen voor een parkeerbehoefte van 52 parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein en binnen de bestemming verkeer worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering oplevert voor dit bestemmingsplan.

Verkeer

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de meest recente CROW publicatie 381. De gemeente Nijkerk is op basis van de adressendichtheid een 'matig stedelijke' gemeente. Het plangebied is gelegen in 'rest bebouwde kom' en de verkeersgeneratie is berekend met een gemiddelde bandbreedte. De Tiny Houses worden voornamelijk in gebruik genomen door een doelgroep met een lager autobezit. In de berekening is uitgegaan van een kencijfer van 2,9. Voor 18 woningen geldt een verkeersgeneratie van 52,2 mvt/etmaal voor de Tiny Houses.

De appartementen zijn koopwoningen en hiervoor is uitgegaan van dezelfde functie als bij 'parkeren'. Op

basis van de kencijfers van de CROW geldt hiervoor een verkeersgeneratie van 5,6 mvt/etmaal per woning. Op basis van 18 appartementen is dit een verkeersgeneratie van 100,8 mvt/etmaal (weekdag gemiddelde). Voor de hofwoningen geldt een kencijfer van 4,9 mvt/etmaal per woning. De verkeersgeneratie van de hofwoningen is 58,8 mvt/etmaal.

De totale verkeersgeneratie van het plangebied is 212 mvt/etmaal. Planologisch gezien neemt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het aantal verkeersbewegingen toe. Er is echter geen sprake van een onevenredige toename van de verkeersbewegingen. De Dominee Kuiperstraat en Amersfoortseweg zijn in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig te kunnen afwikkelen. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert voor dit bestemmingsplan.

4.2 Ecologie

4.2.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan alsnog worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst aan het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij'-principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland, een Natura 2000-gebied of een ander natuurnetwerk. Het Gelders natuurnetwerk ligt op circa 2,35 km afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Arkemheen en dit ligt op 2,83 km afstand. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig Natura 2000-gebied is de Veluwe en ligt op een afstand van circa 10 kilometer. De Veluwe ervaart overbelasting van stikstof. Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofberekening verricht, zie Bijlage 1. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.2.3 Soortenbescherming

In het noordelijke deel wordt geen bebouwing gesloopt en/of toegevoegd; er is geen sprake van fysieke ingrepen. Dit gedeelte van het plangebied voorziet alleen in een bestemmingswijziging. Gezien het feit dat er geen fysieke ingrepen plaatsvinden, is het uitgesloten dat hiermee het habitat van beschermde plant- en diersoorten wordt aangetast. Daarnaast is het door middel van een omgevingsvergunning toegestaan om te wonen op deze gronden. Het bestemmingsplan maakt dezelfde activiteit weer mogelijk, waardoor het gebruik van de gronden niet wijzigt.

Met het planvoornemen wordt het intensief beheerde grasveld omgezet naar woningen en een parkeerterrein. De huidige situatie en het beheer maken het plangebied tot ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Het plangebied betreft een groenstrook zonder hoog opgaande begroeiing. Aan de randen van het plangebied zijn enkele struiken en een waterpartij gesitueerd, en deze blijven ongewijzigd in de toekomstige situatie. Door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood, en wordt geen beschermd functioneel leefgebied aangetast. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen en geldt de algemene zorgplicht.

4.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen en geldt de algemene zorgplicht.

4.3 Archeologie

4.3.1 Algemeen

Het Rijk en de provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden meegewogen.

4.3.2 Onderzoek

Het bestemmingsplan voorziet de gronden van de bestemming 'Waarde - Archeologie' en met 'specifieke vorm van waarde - 8'. Het is toegestaan bouwwerken te plaatsen ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Wanneer het gaat om nog niet geroerde gronden, dan is het voor 'waarde - 8' toegestaan om bodemingrepen te verrichten met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² en die niet dieper gaan dan 0,3 m.

In het noordelijk deel van het plangebied is geen sprake van bodemingrepen. In dit gebied is alleen sprake van een bestemmingswijziging.

In het zuidelijk gedeelte wordt de bodem geroerd door de aanleg van de woningen en de bijbehorende voorzieningen. Het oppervlakte is echter kleiner dan 10.000 m² waardoor het plan vrijgesteld is van archeologisch onderzoek. Eventuele archeologische vondsten bij uitvoering van het plan worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog.

4.3.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan. In de planregels wordt de bestemming 'Waarde - Archeologie' en met 'specifieke vorm van waarde - 8' opgenomen.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' dient te bevatten.

4.4.2 Onderzoek

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast bevat de gronden in het plangebied geen bijzondere en/of beschermde landschappelijke cultuurhistorische elementen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

4.5.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd door gebruik te maken van de Digitale Watertoets (zie bijlage 2). Deze is uitgevoerd op 16 augustus 2023. Naar aanleiding hiervan wordt nader overleg gevoerd met het waterschap.

Toetsingskader

De belangrijkste wet- en regelgeving en beleid op het gebied van water is hier opgenomen.

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 ingevoerd en heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen. Door de inrichting van watergangen af te stemmen op de ecologie kan de ecologische toestand verbeterd worden. De KRW heeft het streven om emissies naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. Een andere aanpak in het licht van verwachte ontwikkelingen inzake zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling is noodzakelijk. De adviezen van de commissie staan in het rapport Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze Waterwet bestaat uit een achttal wetten die zijn samengevoegd tot één wet. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De voornaamste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name het ruimtelijke domein.

Op grond van o.m. de Waterwet is voor gemeenten, naast het inzamelen en transporteren van vrijkomend afvalwater een formele taak weggelegd voor het afvoeren van overtollig regenwater. In zoverre

het inzamelen en transporteren van relatief schoon regenwater buiten de afvalwaterstroom doelmatig kan worden uitgevoerd, vindt deze gescheiden van de afvoer van het afvalwater plaats. Het gebiedseigen water wordt op plaatsen waarvoor mogelijkheden aanwezig zijn, vastgehouden en geborgen in aanwezig stedelijk water en/of retentiestroken. Het bergen en vasthouden van regenwater op locatie mag niet leiden tot (water)overlast voor de woonomgeving. Tot slot heeft de gemeente een watertaak waterhuishoudkundige maatregelen te treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming(en) zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Wel is de perceel eigenaar te allen tijde verantwoordelijk voor zijn eigen terrein. In de Keur van het waterschap Zuiderzeeland, onderdeel uitmakend van de Waterwet, is aangegeven wat wel en niet mag bij waterkeringen en wateren (de zogenaamde waterstaatswerken).

Waterschap Vallei & Veluwe - Blauw Omgevingsprogramma 2022 - 2027

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in een aantal programma's:

- **Waterveiligheid:** Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- **Watersysteem:** Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- **Wonen en zuiveren:** In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- **Circulaire economie:** Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- **Energietransitie:** Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het BOP naar concrete doelstellingen.

Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen .

4.5.2 Onderzoek

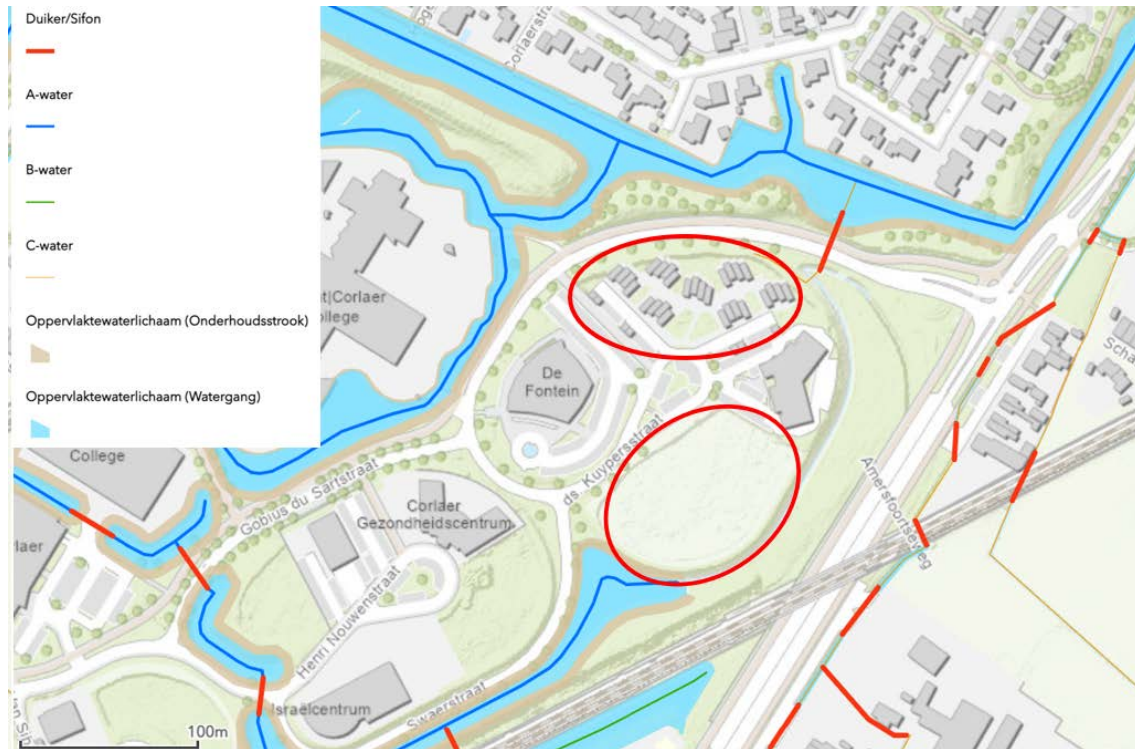
Huidige situatie

In het noordelijk deelgebied staan Tiny Houses met bijbehorende parkeerplaatsen. Het zuidelijk deelgebied bestaat uit braakliggend land. Aangrenzend aan het plangebied is een rioolpersleiding en een waterpartij, de rioolpersleiding en de waterpartij maken geen deel uit van het plangebied. De bodem in het plangebied ligt in stedelijk gebied en is niet gekarteerd in de omgeving zijn zandgronden aanwezig (Gooreerdgronden en Beekeerdgronden). De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied ligt tussen de 43 cm en 27 cm beneden het maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt tussen de 126 cm en 97 cm beneden maaiveld.

Waterkwantiteit

Zoals weergegeven in onderstaande figuur liggen binnen het plangebied geen watergangen. Wel liggen er rond het plangebied een aantal watergangen. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een A-watergang (WL 11978) met een onderhoudsstrook van 5 meter. Ten noordoosten van het plangebied ligt een C-watergang (WL 11871).

Het noordelijk deelgebied is deels verhard als gevolg van de Tiny Houses en de bestrating voor deze woningen. Het zuidelijk deelgebied bestaat uit braak liggend land en is nagenoeg volledig onverhard.



Figuur 4.1. Uitsnede Legger Watersysteem Waterschap Vallei en Veluwe met de deelgebieden rood omcirkeld (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale of primaire waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Tussen het plangebied en de Amersfoortseweg loopt een riooltransportleiding.

Beoogde situatie

In het noordelijk deelgebied zal de huidige situatie worden doorgezet en kent daarmee geen veranderingen op het gebied van water. Daarom wordt hier alleen ingegaan op de zuidelijk deelgebied. In het zuidelijk deelgebied wordt het braak liggend grasland omgezet in een woongebied met circa 30 woningen en een parkeerterrein met oprit.

Waterkwantiteit

De beoogde ontwikkeling maakt geen bebouwing mogelijk binnen de beschermingszone van de

watergang. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de hoeveelheid verharding toenemen. Deze toename dient gecompenseerd te worden door het aanbrengen van waterberging ten behoeve van 60 mm water op de toename van verharding. Dit betekent 600 m³ waterberging voor 1 hectare verharding.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Dit hemelwater wordt voor zover mogelijk geïnfiltreerd binnen het plangebied ter plaatse van gronden die niet verhard zijn. Bij een overschot aan hemelwater wordt dit geloosd op het oppervlaktewater (omliggende sloten).

Riooltransportleiding

Parallel aan de Amersfoortseweg en de aardgasleiding loopt een riooltransportleiding van het waterschap. De riooltransportleiding ligt buiten het plangebied en is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap mag worden gebouwd, geplant of opgeslagen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

4.5.3 Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.6 Milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd.

Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of van 'gemengd gebied'. In tabel 4.1 zijn de richtlijnafstanden voor gemengd en rustig gebied weergegeven.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor en langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast de woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Tabel 4.1. Milieucategorieën met bijbehorende richtafstand per omgevingstype (bron: VNG)

milieucategorie	richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aan de hand van het toetsingskader dient onderzoek verricht te worden naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe

bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.6.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in een 'gemengd gebied', aangezien de gronden om het plangebied heen zijn bestemd voor educatieve en religieuze voorzieningen, sportvoorzieningen, kantoren en dienstverlening. In de nabije omgeving komen diverse functies voor zoals een kerk, gezondheidscentrum en kantoorgebouw.

Externe werking

In het plangebied wordt de activiteit wonen mogelijk gemaakt en dit betreft een milieugevoelige functie waar voorheen geen geluid gevoelige functies waren toegestaan. Aangrenzend aan het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Met de beoogde ontwikkeling komen nieuwe woningen waarmee de omgeving in de toekomstige situatie rekening moet houden. Hiermee worden de planologische mogelijkheden beperkt van de omliggende percelen. Hieronder worden de milieucategorieën van de huidige bedrijven in de omgeving onderzocht en bepaald of de beoogde ontwikkeling de huidige functies mogelijk beperkt.

Interne werking

- Kantoorverzamelgebouw

Een kantoor valt onder de milieucategorie 1 en heeft een richtafstand in gemengd gebied van 0 meter. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtafstand.

- Kerk - De Fontein

Kerkgebouwen vallen in milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter voor geluid in gemengd gebied. Tussen het perceel van de kerk en de gevel van de woning zit voldoende afstand, waardoor wordt voldaan aan de richtafstand. De afstand bedraagt namelijk 17 meter.

- Gezondheidscentrum - Corlaer

In dit gebouw zijn twee huisartsen en een apotheek gevestigd. Voor artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven geldt de milieucategorie 1 en een richtafstand van 10 meter voor geluid. Dit geldt ook voor de categorie 'Apotheken en drogisterijen'. De afstand tussen de bestemmingsgrens en de toekomstige woning gevels bedraagt ongeveer 30 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

- Voorgezet onderwijs & praktijkonderwijs

Deze scholen vallen in de categorie 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs' met milieucategorie 2. Voor geluid geldt een afstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand tussen de bestemmingsgrens en de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 60 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

4.6.3 Conclusie

Met de komst van de beoogde woningen worden de percelen rond de woningen beperkt in hun milieu ruimte. De woningen liggen op voldoende afstand van de huidige bedrijven (en maatschappelijke instellingen) in de omgeving om te voldoen aan de richtafstand voor deze bedrijven. De huidige bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de beoogde woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Bodem

4.7.1 Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet ingeval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Ingeval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

4.7.2 Onderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling is een bodemonderzoek verricht. Dit onderzoek is toegevoegd aan bijlage 3. Op basis van de onderzoeksresultaten is de grond niet of plaatselijk licht verontreinigd. Het grondwater in het noordelijk deelgebied is plaatselijk sterk verontreinigd met nikkel. De sterk verhoogd gemeten concentratie nikkel geeft enerzijds aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de omvang van de verontreiniging. Anderzijds is het waarschijnlijk sprake van een van nature verhoogde achtergrondconcentratie ten gevolge van het oplossen van aan de bodem gebonden nikkel door de relatief lage pH van de aanwezige zandgrond. Nader onderzoek is in dat geval minder doelmatig. Met het bevoegd gezag wordt afgestemd in hoeverre nader onderzoek doelmatig is. De woningen worden op de functie geschikte bodemkwaliteit gerealiseerd.

4.7.3 Conclusie

Met het bevoegd gezag wordt afgestemd in hoeverre nader onderzoek doelmatig is. De woningen worden op de functie geschikte bodemkwaliteit gerealiseerd. Het aspect bodem staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Geluid

4.8.1 Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

4.8.2 Onderzoek

Het plangebied grenst aan de Dominee Kuiperstraat waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Deze weg is vrijgesteld van toetsing aan de Wgh. Nabij het plangebied ligt echter wel de Amersfoortseweg met een maximumsnelheid van 50 km/u en daarom is akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai. Ook is dichtbij het plangebied een spoorlijn aanwezig, waardoor akoestisch onderzoek naar spoorlawaai noodzakelijk is. Het akoestisch onderzoek, voor zowel wegverkeerslawaai als spoorlawaai, is opgenomen in bijlage 4.

Berekening geluidsbelasting gevels

De geluidsbelasting op de gevels, vanwege de situering Amersfoortseweg, voldoet grotendeels aan de voorkeurgrenswaarden. Op twee meetpunten is de hoogst gemeten waarden 50 dB, dit is gemeten op de zuidoostelijke gevels van de Hofwoningen. Vanwege de spoorbaan zijn er op zowel de appartementen als op de hofwoningen overschrijdingen van de voorkeurgrenswaarde van $L_{den}=55$ dB voor raillawaai tot 65 dB.

Om te voldoen aan de voorkeurgrenswaarde is het noodzakelijk de bestaande geluidswal verder door te trekken en te verhogen. Uit de berekeningen zijn twee opties mogelijk:

- Doortrekken wal en verhogen van de bestaande wal tot 4 m BS.
- Doortrekken wal en plaatsen van een topscherm van 1 m hoog (totaal ook 4 m BS).

Bij optie 1 wordt de voorkeurgrenswaarde van 55 dB overschreden op de zuidoostgevels van de verdiepingen van de appartementen als zowel de hofwoningen met 56 dB.

Optie 2 is het doortrekken van de geluidswal met een topscherm. Conform de regelgeving mag een topscherm echter alleen als zodanig worden meegerekend als de hoogte daarvan minimaal de helft bedraagt van de totale hoogte. Anders moet deze als een wal worden beschouwd. De verwachting is echter dat de werking van een topscherm van een meter (wal 3 m + topscherm 1 m) meer zal zijn dan het opheffen van de wal tot 4 m. Voor de geluidbelasting moet dan formeel wel worden uitgegaan van de voor de wal berekende waarden.

Voor de uitvoering betekent dit dat er dus twee varianten zijn met dezelfde juridische geluidbelasting. Daarbij resteert op drie hofwoningen en op één appartement een geluidbelasting van $L_{den}=56$ dB op de verdieping van de zuidoostgevel vanwege de spoorbaan.

4.8.3 Conclusie

Eén appartement en drie hofwoningen hebben een geluidsbelasting van 56 dB afkomstig van de spoorweg. Dit overschrijdt met 1 dB de voorkeurgrenswaarde en moet hogere waarden worden aangevraagd. In beide situaties hebben alle woningen en appartementen één of meer geluidluwe gevels. De overschrijding is beperkt tot 1 dB vanwege het spoor. De begane grond, tuinen en parkjes zijn geluidluw. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voor weg- en railverkeer gerealiseerd.

4.9 Trillingen

4.9.1 Algemeen

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het spoor. In algemene zin geldt dat door het rijden van treinen over de spoorlijn trillingen kunnen worden opgewekt, die zich voortplanten door de bodem en vervolgens gebouwfunderingen kunnen aanstoten en in trilling kunnen brengen. Deze trillingen planten zich voort in de gebouwconstructie. Eventuele (objectiveerbare) trillinghinder is afhankelijk van de optredende trillingssterkten en de mate van voorkomen (hoe vaak is een trilling voelbaar).

4.9.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het kader van het naastgelegen bestemmingsplan 'Het Spaanse Leger' is een trillingsonderzoek uitgevoerd door WeBoostData (februari 2020) naar trillingshinder rond het spoor. In het bestemmingsplan 'Het Spaanse Leger' worden woningen op kortere afstand mogelijk gemaakt dan dit bestemmingsplan. Gezien de locaties en de condities nagenoeg gelijk zijn, zullen de aanbevelingen uit dit onderzoek in dit bestemmingsplan overgenomen worden.

In het onderzoek wordt getoetst aan de streefwaarde uit de SBR-richtlijn voor hinder voor personen in gebouwen (deel B). In het onderzoek wordt gesteld dat voor nieuwbouw binnen een zone van 48 meter rond het spoor trillingshinder niet uitgesloten kan worden daarbuiten kan trillingshinder wel uitgesloten worden. Voor bestaande woningen geldt een zone van 22 meter. Wanneer woningen binnen de zone mogelijk worden gemaakt zijn eventueel maatregelen nodig om trillingshinder uit te sluiten.

De bestaande Tiny Houses liggen op een afstand van circa 140 meter en trillingshinder kan voor deze bestaande woningen uitgesloten worden. De beoogde nieuwbouw ligt op een afstand van 48 meter tot de buitenste spoorstaaf. Hiermee valt de nieuwbouw buiten de zone van 48 meter en kan trillingshinder uitgesloten worden. Het aspect trillingen staat het plan niet in de weg.

4.9.3 Conclusie

De beoogde woningen liggen op voldoende afstand van het spoor om trillingshinder uit te sluiten.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (nibm) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

4.10.2 Onderzoek

Het woningbouwproject voorziet in het bouwen van 30 woningen en is hierdoor vrijgesteld van toetsing. Voor dit aspect is de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd. Daaruit blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR drukt de kans per jaar uit dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval indien hij zich onafgebroken (24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

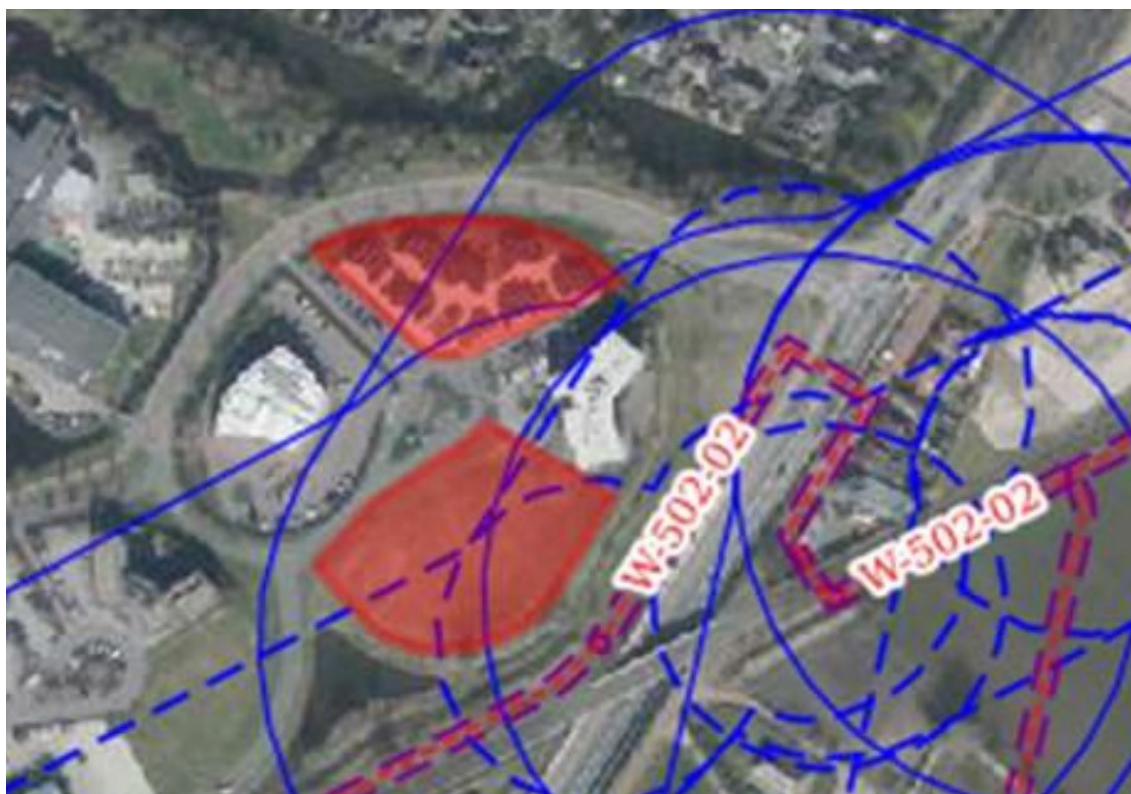
4.11.2 Onderzoek

Voor dit aspect is de risicokaart van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Deze kaart laat zien dat nabij het plangebied meerdere buisleidingen aanwezig zijn en een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen wordt vervoerd.

4.11.2.1 Buisleiding

Op 17 meter afstand tot aan de plangrens ligt een buisleiding van de Gasunie, namelijk leiding W-502-02. De buisleiding heeft een wanddikte van 7 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Dit betekent dat de toekomstige woningen in het invloedsgebied liggen van deze leiding. Voor deze ontwikkeling is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd en dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Voor deze leiding bedraagt de 100% letaliteitsafstand 67 meter en de 1% letaliteitsafstand bedraagt 140 meter. In figuur 4.2 is een uitsnede opgenomen van de buisleidingen ten opzichte van het plangebied. De blauwe lijn is de 1% letaliteitsgrens en de 100% letaliteitsgrens is weergegeven door middel van de blauwe stippellijn.

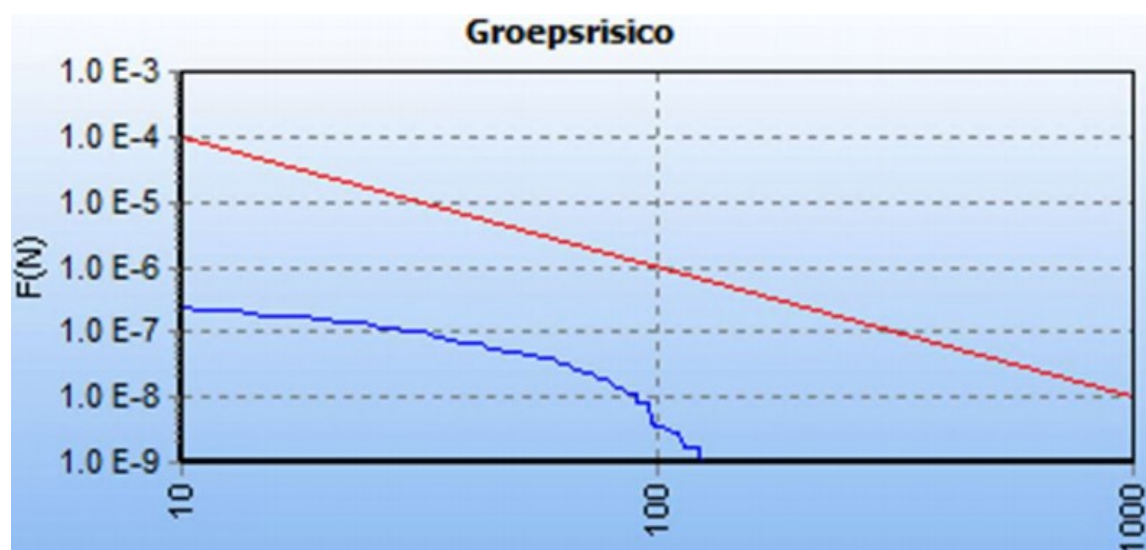


Figuur 4.2. Buisleiding met letaliteitsafstand ten opzicht van het plangebied

Groepsrisico aardgasleiding W-502-02

Huidige situatie

In het zuidelijk plangebied zijn geen woningen aanwezig, maar in het noordelijk plangebied wel. Uit de berekening blijkt dat in de huidige situatie het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt. Dit is weergegeven in figuur 4.3.



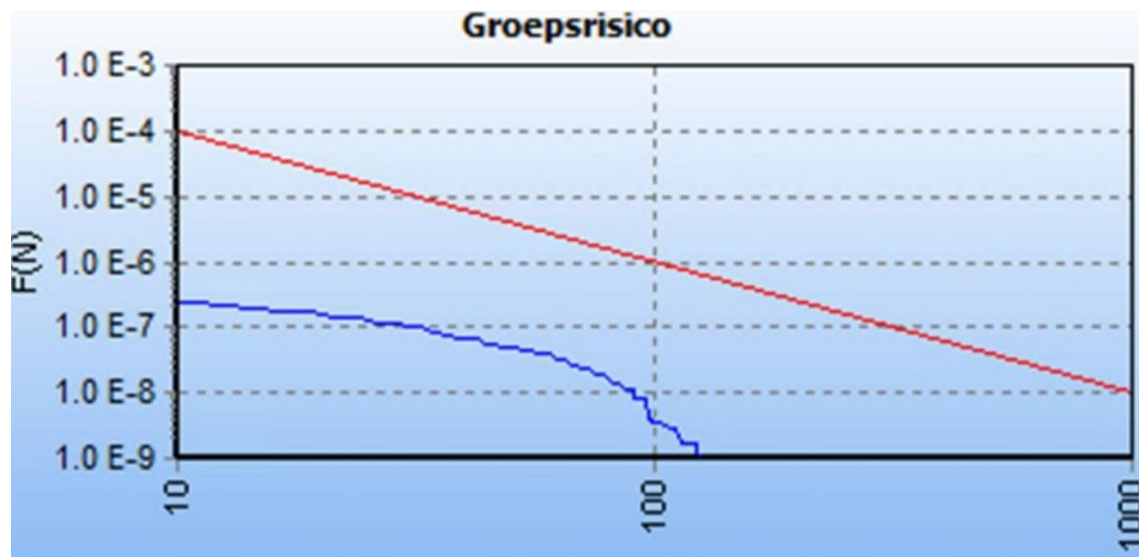
Figuur 4.3. Groepsrisico huidig plaatsgebonden groepsrisico

Toekomstige situatie

Voor het aantal personen zijn kengetallen aangehouden die zijn voorgeschreven in de rekenmethodiek (Handleiding risicoanalyse Transportroutes (HART). Voor woningen geldt een kengetal van 2,4 personen per woning. Voor de dag- nachtverdeling is gebruik gemaakt van de standaardpercentages voor wonen (50% aanwezig overdag en 100% aanwezig in de nacht).

Voor de berekening van het groepsrisico voor de toekomstige situatie is voor Spoorkamp 1 populatie toegevoegd aan het braakliggende terrein. Aangezien de Tiny Houses blijven staan (en ook niet toenemen in aantal op het betreffende perceel) is de populatie uit de BAG-populatieservice aangehouden voor ook de toekomstige situatie.

Voor het braakliggende terrein zijn 30 woningen beoogd. Dat betekent dat er in de dagsituatie ($30 \times (2,4 \times 0,5) =$) 36 personen zijn gemodelleerd en in de nachtsituatie ($30 \times 2,4 =$) 70 personen zijn gemodelleerd. In figuur 4.4 staat het toekomstige groepsrisico weergegeven.



Figuur 4.4. Toekomstig plaatsgebonden groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico ter hoogte van het plangebied Spoorkamp 1 is, in zowel de huidige als toekomstige situatie, ruim onder de oriëntatiewaarde gelegen. Het groepsrisico neemt niet toe (of af) door het beoogde plan. In de verantwoording van het groepsrisico hoeft (conform artikel 12, lid 3 onder b Bevb) alleen aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen.

Plaatsgebonden risico hogedruk aardgasleiding W-502-02

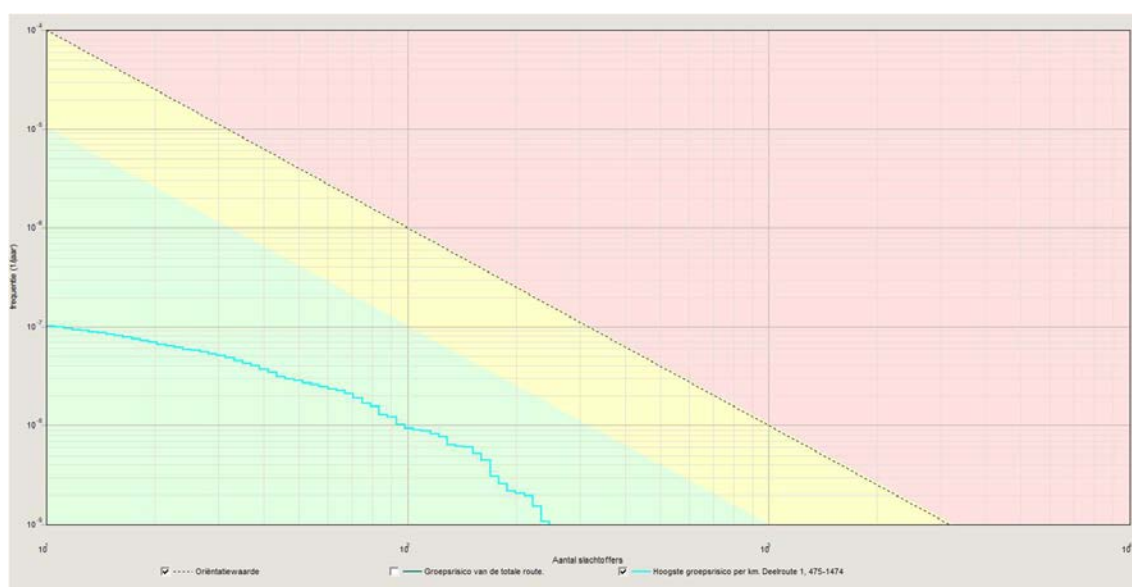
Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour 1×10^{-6} /jaar ter hoogte van de planlocatie. Dit betekent dat wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde uit het Bevb voor het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de planrealisatie.

4.11.2.2 Spoortraject

Binnen een straal van 200 meter is een spoortraject gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het spoortraject vormt mogelijk een externe veiligheidsrisico voor de nieuwe bewoners en op basis van het BEVT dient de locatie getoetst te worden aan het plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6.

Groepsrisico

Omdat de projectgebieden binnen 200 meter van de spoorlijn zijn gelegen (zie figuur 2), dient de hoogte van het groepsrisico berekend te worden. Het groepsrisico is berekend voor zowel de huidige situatie als de situatie na ontwikkeling van het plan, ofwel de toekomstige situatie. In beide situaties is getoetst aan de oriëntatiewaarde, conform artikel 8 van het Bevt.



Figuur 4.5. Toekomstige situatie groepsrisico - spoorlijn

Uit figuur 4.5 blijkt dat het groepsrisico voor de toekomstige situatie ongeveer hetzelfde is als de huidige situatie. De blauwe lijn geeft het grote groepsrisico weer per km en de zwarte stippellijn geeft de oriëntatiewaarde weer. Het hoogste punt van het groepsrisico in de toekomstige situatie bedraagt een factor 0,015 van de oriëntatiewaarde, dat is hetzelfde als in de huidige situatie. De oriëntatie wordt ook in de toekomstige situatie zodoende niet overschreden.

Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico van de spoorlijn ten gevolge van het plan onder (0,1 maal de) oriëntatiewaarde gelegen. Hiermee volstaat een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied

Het plaatsgebonden risico voor het trajectdeel (Route 360) ter hoogte van het plangebied is 1 meter (PR 10-6-contour). Voor het plasaandachtsgebied geldt is een wettelijk voorgeschreven gebied van 20 meter. Zowel het plaatsgebonden risico als het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Amersfoort Oost - Hattem vormen geen belemmering voor het plangebied, aangezien het plangebied op meer dan 30 meter afstand ligt.

Verantwoording groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio. Op basis hiervan zal de verantwoording ingevuld worden.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

De plangebieden liggen aan de Dominee Kuiperstraat. De Dominee Kuiperstraat is een doorgaande weg waarmee het plangebieden snel aangesloten zijn op de Amersfoortseweg die leidt naar het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand geblust worden. Daarnaast kan via de Gobius du Sartstraat en de Swaerstraat het omliggende gebied bereikt worden en van de bronnen af worden gevlucht. Ook kan via de Leuvenumseweg van de bronnen af worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

Ter plaatse van het zuidelijk plangebied worden 30 nieuwe woningen gerealiseerd. De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Indien verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn, wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden. De ouderen in de hofwoningen wonen zelfstandig en worden als zelfredzaam beschouwd. Wel kunnen de ouderen minder mobiel zijn waarmee rekening gehouden kan worden bij de indeling van de gebouwen en eventuele vluchtroutes.

Het voor het groepsrisico maatgevende scenario is een zogenoemde BLEVE. De effecten van een koude en warme BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en niet door de overdruk. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de hittestraling, maar moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk. Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Om dekking te zoeken is een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Wanneer gebouwen ontbranden of instorten is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Wanneer gebouwen wel bestand zijn tegen de hittestraling, dienen personen binnen te blijven.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen.

Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een

effectieve zelfredzaamheid. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

4.11.3 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een aardgasbuisleiding en het spoor. Uit de groepsrisico berekeningen blijkt dat het groepsrisico van beide risicobronnen onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de omgeving geen relevante risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Algemeen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.12.2 Onderzoek

Zoals beschreven in paragraaf 4.11 Externe veiligheid ligt net buiten het plangebied een aardgasleiding. In deze paragraaf is geconcludeerd dat het geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Tussen het plangebied en de Amersfoortseweg loopt een riooltransportleiding zoals beschreven in paragraaf 4.5. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van de leiding en vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In en nabij en plangebied zijn geen andere planologische relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen aangetroffen.

4.12.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling,

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de

plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

4.13.1 Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 30 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Hiervoor wordt een aanmeldingsnotitie opgesteld en deze wordt toegevoegd zodra de notitie is afgerond.

Hoofdstuk 5 Verklaring van de regels

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en die op eenzelfde manier zijn verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en in bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Bestemmingen

Groen

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op groenvoorzieningen met bijbehorende paden en voorzieningen, zoals voorzieningen voor de waterhuishouding (bijvoorbeeld water en wadi's).

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is toegekend aan alle wegen en parkeervoorzieningen in het plangebied. Binnen verkeer zijn ook hieraan verbonden functies toegestaan zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en bijvoorbeeld nutsvoorzieningen.

Wonen

Voor de grondgeboden woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 12 woningen mogen worden gebouwd. Tevens is een maximale bouwhoogte van 8,00 meter en goothoogte van 4,00 meter bepaald.

Wonen - Tiny houses

De bestemming 'Wonen - Tiny houses' is toegekend aan het noordelijke deel van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn maximaal 28 Tiny Houses mogelijk. Daarnaast is de locatie van de gezamenlijke bergingen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Wonen - Woongebouw

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' is toegekend aan de gronden ter plaatse van het appartementengebouw. Een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd met een maximale goothoogte van 11 meter en maximale bouwhoogte van 15 meter. Binnen de bestemming zijn maximaal

18 woningen toegestaan.

Waarde - Archeologie

Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op het archeologiebeleid in de gemeente Nijkerk. Bepalend hierbij zijn de oppervlaktes en de dieptes van de bodemingreep.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties.

6.1.2 Zienswijzen

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro).

6.1.3 Vervolg

Het bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen tegen het besluit en het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.2.2 Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Het kostenverhaal is volledig voor rekening van de gemeente, alsmede de planschade.

Bijlagen toelichting