

bestemmingsplan

Holkerweg Kamphorst

gemeente Nijkerk

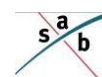


27 september 2012

projectnummer 90825

NL.IMRO.0267.BP0014-0002

Dit plan is in opdracht van Koraal Investments opgesteld door SAB Arnhem B.V.



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	ALGEMEEN	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	ONDERLIGGEND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	INLEIDING	5
2.2	HUIDIGE SITUATIE	5
3	BELEID	8
3.1	BOVENLOKAAL BELEID	8
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	9
3.3	ALGEMENE CONCLUSIE	12
4	PLANBESCHRIJVING	13
4.1	ALGEMEEN	13
4.2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	13
4.3	VERKEER EN PARKEREN	14
5	RANDVOORWAARDEN	17
5.1	ALGEMEEN	17
5.2	BODEM	17
5.3	AKOESTIEK	19
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	20
5.5	LUCHTKWALITEIT	21
5.6	FLORA EN FAUNA	22
5.7	ARCHEOLOGIE	23
5.8	WATERHUISHOUDING	25
5.9	EXTERNE VEILIGHEID	27
6	JURIDISCHE ASPECTEN	30
6.1	ALGEMEEN	30
6.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	31
7	UITVOERBAARHEID	33
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33

BIJLAGEN

1. VERKENNEND BODEMONDERZOEK
2. AKOESTISCH ONDERZOEK
3. LUCHTKWALITEIT EN EXTERNE VEILIGHEID
4. QUICK SCAN NATUURTOETS
5. ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
6. QUICK SCAN EXTERNE VEILIGHEID

1 INLEIDING

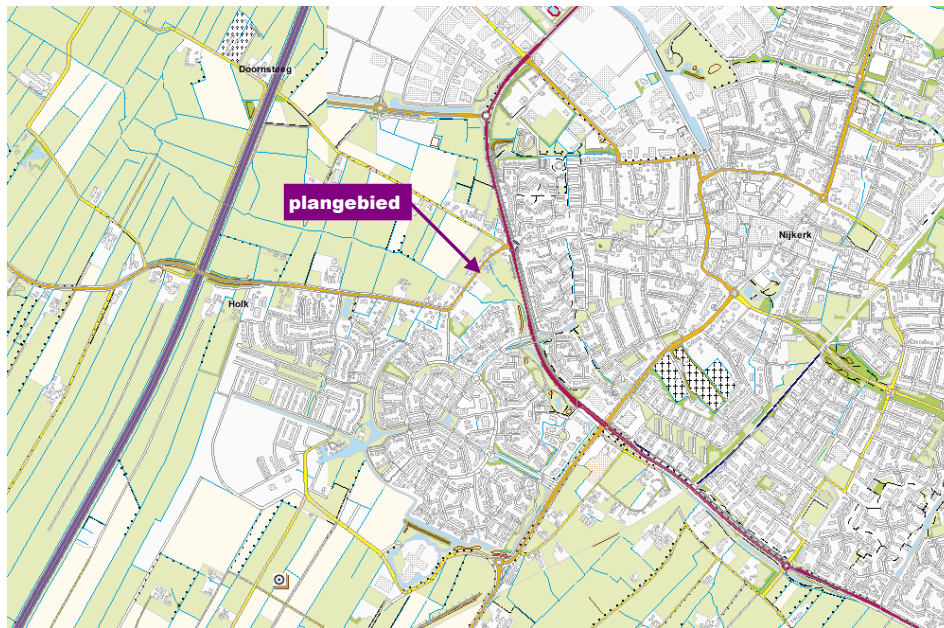
1.1 ALGEMEEN

De particuliere initiatiefnemer Koraal Investments is voornemens op de locatie Holkerweg 50 te Nijkerk een kleinschalige woningbouwplan te ontwikkelen met in totaal 5 vrijstaande woningen (en de sloop van één bestaande woning). Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan, dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde en deels de noordzijde van de Holkerweg in Nijkerk. Op de locatie bevindt zich een bestaande woning (adres: Holkerweg 50). Ook een voormalige houtzagerij aan de overzijde van de Holkerweg (Holkerweg 23) behoort tot het plangebied. De locatie is voor het overige grotendeels onbebouwd (open grasland). De locatie sluit direct aan op de bestaande recente uitbreidingslocatie Holkerweg.

Hieronder is een kaartbeeld opgenomen van de ligging van de locatie.



Topografische kaart van Nijkerk met aanduiding plangebied

1.3 ONDERLIGGEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1975. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 augustus 1973 en onherroepelijk geworden bij Kroonbesluit van 17 maart 1983. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming agrarische doeleinden. De woning op Holkerweg 50 is eveneens gelegen binnen deze agrarische bestemming. De gronden hebben een agrarische bestemming zonder bouwperceel. Dit betekent dat deze woning waarschijnlijk in een overgangsregeling gebouwd is. De voormalige houtzagerij heeft een bedrijfsbestemming.

Onderhavig plan (althans, de beoogde realisatie van 5 nieuwe woningen) is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Hiernaast dient de bedrijfsbestemming van de voormalige houtzagerij te worden ingeperkt om de beoogde woningen mogelijk te maken.

Om de bovengenoemde redenen is het benodigd een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.4 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan de orde komt. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, geluid, bedrijvigheid, bodem, archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 HUIDIGE SITUATIE

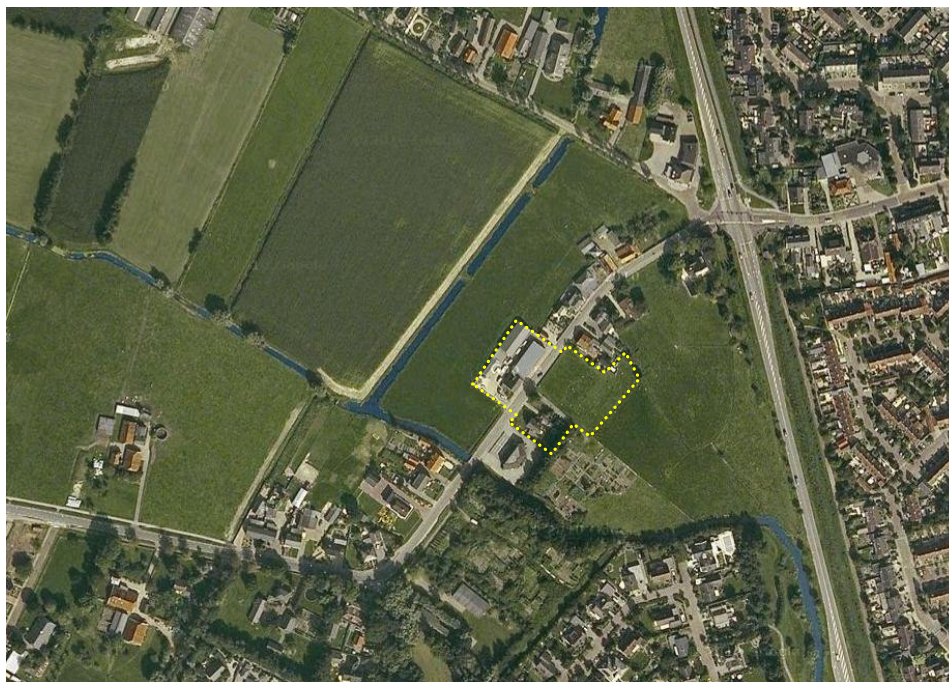
2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de huidige situatie van het plangebied en de inhoud van het onderhavige plan beschreven.

2.2 HUIDIGE SITUATIE

Nijkerk

De gemeente Nijkerk is op 1 januari 2000 ontstaan door een fusie met de gemeente Hoevelaken en bestaat uit de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken. Het is een randgemeente gelegen aan de rand van de Randstad en grenzend aan de Veluwe. Dichtbij is, aan de zuidwestelijke zijde, de stad Amersfoort gelegen. Nijkerk is een aantrekkelijke woon-, werk- en recreatiegemeente. De gemeente telt 40.000 inwoners en heeft naast de woonkernen ook een betrekkelijk omvangrijk buitengebied. De kern Nijkerk heeft ca. 26.000 inwoners en is hiermee verreweg de grootste kern van de gemeente.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Plangebied

De locatie is gelegen ingesloten tussen de Holkerweg en de recente uitbreidingswijk Holkerweg. Hiermee is de locatie op de grens van de bebouwde kom gelegen en is de locatie in de bestaande situatie reeds geheel ingeklemd door bestaande bebouwing.

*Holkerweg**Holkerweg*

De Holkerweg in Nijkerk bestaat enerzijds uit een oostelijk gelegen deel binnen de ringweg N301, de Van Middachtenstraat. Dit deel heeft een dorps karakter met vrijstaande en geschakelde bebouwing. Het westelijk gedeelte, tussen de ringweg N301 en de snelweg A28 gelegen, heeft een meer landelijk karakter. Het is gelegen aan de rand van de bebouwde kom. Aan de zuidwestelijke zijde van de weg is het stedenbouwkundige weefsel inmiddels geheel ingevuld met woningen. Hier is de uitbreidingswijk Holkerweg gerealiseerd. Aan de noordoostelijke zijde grenst de Holkerweg aan een momenteel (half-)open agrarisch gebied. In dit gebied is een nieuwe woonwijk voorzien.

Het halfopen bebouwingslint aan de Holkerweg is zich steeds meer gaan verdichten. Aan de weg liggen met name woningen. Bijzondere functies zijn een voormalige houtzagerij alsmede een dierenartspraktijk.

*Projectlocatie**Bestaande woning Holkerweg 50*

Op het huidige perceel Holkerweg 50 (kadastraal bekend: gemeente Nijkerk, sectie H, perceel 6379) staat momenteel een woonhuis met bijbehorende bijgebouwen. Het naastgelegen perceel (kadastraal bekend: gemeente Nijkerk, sectie H, perceel 4666) is in gebruik als grasland.

Op het huidige perceel Holkerweg 23 (kadastraal bekend: gemeente Nijkerk, sectie H, perceel 1910 en 1911) bevindt zich momenteel bedrijfsbebouwing. Voorheen was hier een houtzagerij gevestigd. De bedrijfsruimte is hierna enige tijd verhuurd aan een aannemersbedrijf. Momenteel staat de bedrijfsbebouwing echter leeg. Aangezien de exploitatie van een nieuw vergelijkbaar bedrijf op deze locatie zou leiden tot hinder voor de onderhavige woningbouwplannen, is ervoor gekozen de bedrijfslocatie in onderhavig bestemmingsplan op te nemen en hierin vast te leggen dat alleen de minst hindergevendende bedrijfscategorie (categorie 1) nog toegestaan is. Hiermee wordt toekomstige hinder op de nieuwe woningen voorkomen en wordt onderhavig woningbouwplan mogelijk gemaakt.



Ligging van plangebied op topografische kaart



Luchtfoto van Nijkerk

Uitbreidingswijk Holkerweg

Direct ten zuidwesten van het plangebied is de uitbreidingswijk Holkerweg aangelegd. De locatie is ontwikkeld in het kader van de zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling. De woonwijk bestaat uit 25 woningen en vormt als zodanig de logische afronding van het reeds bestaande woongebied Corlaer, die direct ten zuiden van deze wijk is gelegen. De bestaande beek heeft in de plannen nadrukkelijk een plaats gekregen.



Stedenbouwkundig inrichtingsplan van uitbreidingswijk Holkerweg met aanduiding plangebied

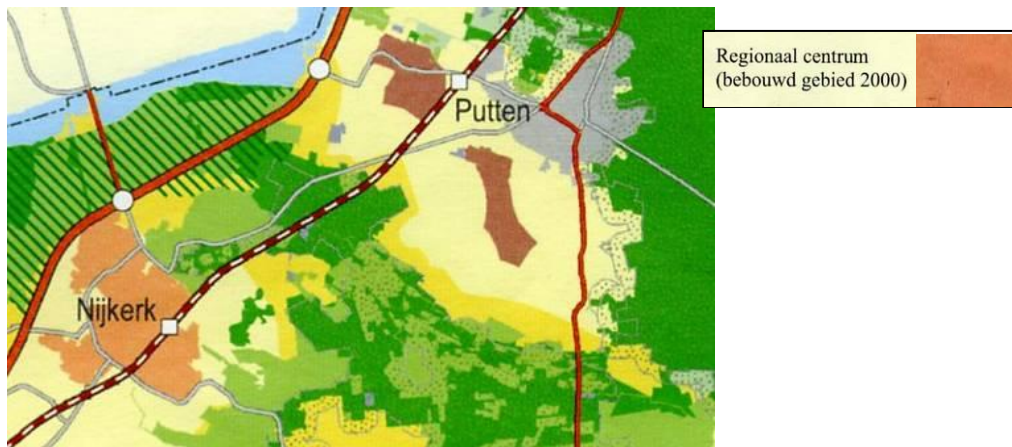
3 BELEID

3.1 BOVENLOKAAL BELEID

structuurvisie ruimtelijke ordening Gelderland

Het provinciaal planologisch beleid is verwoord in de structuurvisie ruimtelijke ordening Gelderland (voorheen het Streekplan Gelderland 2005). Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is het projectgebied aangewezen als regionaal centrum (bebouwd gebied 2000), zie onderstaande kaart.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.



uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur, streekplan Gelderland 2005

Het sociaal culturele beleid is vooral gericht op het realiseren van een gebiedsgerichte integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg in zogenaamde woonservicegebieden en een daarbij passende inrichting van de ruimte. Door een gunstige situering van functies ten opzichte van aanwezige voorzieningen kan er een goede bereikbaarheid worden gerealiseerd en voldoende draagvlak blijven bestaan.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich eveneens zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Het sociaal-culturele beleid is vooral gericht op het realiseren van een gebiedsgerichte integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg in zogenaamde woonservicegebieden en een daarbij passende inrichting van de ruimte, met inbegrip van een multifunctioneel gebouw of Kulturhus. Gesteld wordt dat rekening moet worden gehouden met de voortdurend verschuivende vraag en aanbod in in het voorzieningenpatroon (zoals de verschuivingen op het gebied van zorg: kleinschalige verpleegunits in de wijk).

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk enkele woningen te realiseren op een locatie binnen de bebouwde kom van Nijkerk. Voorliggend project past daarmee binnen het provinciaal beleid.

woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 -2019, Woonvisie Gelderland, deel C

Het KWP heeft tot doel het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. Het woonprogramma wordt per regio beschouwd, waarbij Nijkerk in de regio de Vallei valt, samen met de gemeenten Barneveld, Ede, Scherpenzeel en Wageningen. Voor deze regio worden enkele constateringingen gedaan, die echter voor onderhavig plan van minder belang zijn.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

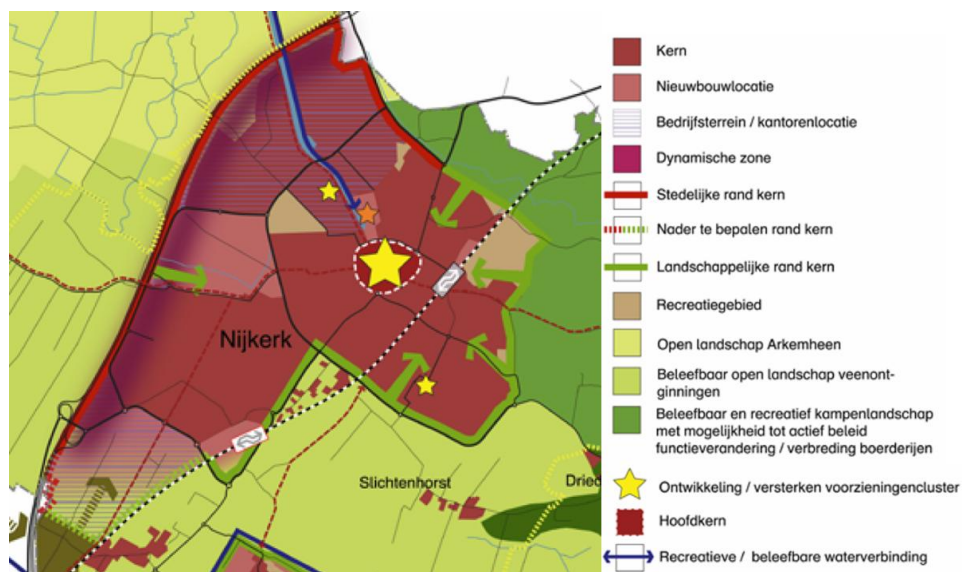
Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2015-2030

Algemeen

In juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2015-2030 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen' vastgesteld. De documenten geven een visie op de ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie vormt het integrale ruimtelijke kader waarbinnen de gemeente Nijkerk zich de komende twintig jaar ontwikkelt. De ambitie van deze visie is om de beleidsvelden in samenhang bij elkaar te brengen.

Visie

In 2030 vormt de gemeente Nijkerk de groene overgang van Randstad naar Veluwe. De kernen hebben zich de afgelopen 20 jaar met succes gericht op de eigen behoefte op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast zijn er nieuwe inwoners en werknemers verwelkomd. De woningvoorraad is meegegroeid met de vraag vanuit de eigen bevolking en de komst van nieuwe bewoners en er zijn nieuwe, onderscheidende woonmilieus ontstaan in Nijkerk. Voor Nijkerk en Hoevelaken geldt het streefbeeld 'stadse identiteit'.



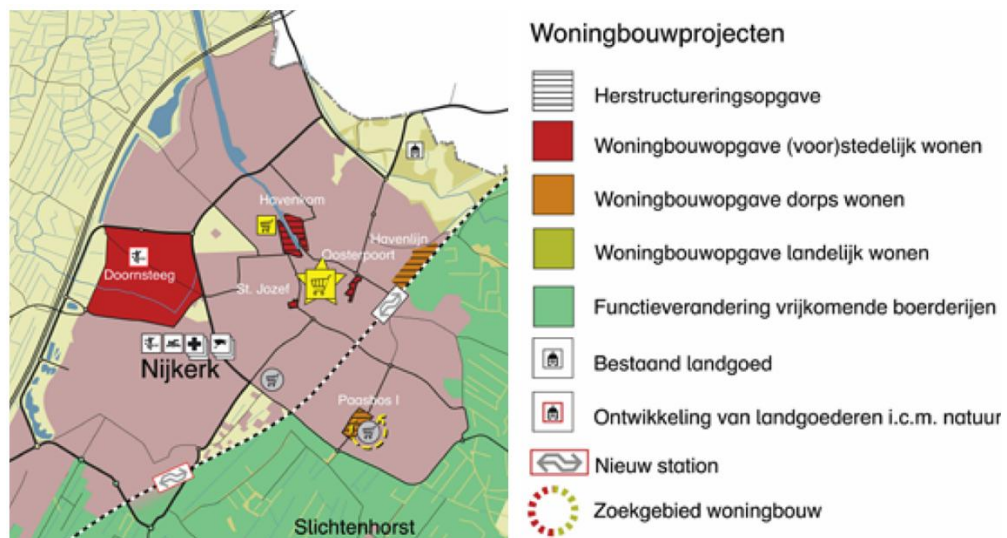
Integrale toekomstvisiekaart Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken

Wonen

Het rapport 'Woningmarktonderzoek 2010' wordt als input voor te maken keuzes gebruikt. In 2010 hebben de provincie en de gemeenten in de Regio De Vallei in het kader van het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 met elkaar afgesproken dat er in de regio De Vallei 12.000 nieuwe woningen bij moeten komen.

De gemeente Nijkerk heeft de ambitie om in de periode tot 2020 gemiddeld 250 woningen per jaar te realiseren. Na 2020 zal het bouwtempo lager liggen. Door een ruim en gedifferentieerd nieuwbouwaanbod te realiseren speelt de gemeente maximaal in op de woonwensen van de eigen inwoners en de nieuwe instroom. Op deze wijze voorziet de gemeente in de regionale woningbehoefte en de druk vanuit de Randstad.

De kernen moeten worden afgerond met onderscheidende woonmilieus. Onderhavig project wordt hierbij niet specifiek genoemd. De locatie ligt op de grens van de bestaande kom en de nieuwbouwlocaties (aan de noordwestzijde van de Holkerweg wordt de nieuwbouwlocatie Doornsteeg gerealiseerd).



Kaart voorzieningen en woningbouwprojecten

Opgaven voor de structuurvisie

- Tot 2020 een nieuwbouwopgave van gemiddeld 250 woningen per jaar en vanaf 2020 een lager bouwtempo.
- Een uitgekende woningbouwprogrammering en een interessante woonomgeving zodat vestigen aantrekkelijk wordt en vertrekken wordt tegen gegaan.
- Vergroten keuzemogelijkheden op de woningmarkt door de diversiteit aan woningtypen en woonmilieus te vergroten (dorps, stedelijk en/of landschappelijk wonen.) Focus op een krachtige en herkenbare identiteit bij nieuwe woningbouwlocaties.
- De waardering voor de woning en woonomgeving wordt mede bepaald door een goed voorzieningenniveau.
- Vasthouden van potentiële vertrekkers.

Woonvisie

In haar Woonvisie 2005+ 'Wonen naar wens' (vastgesteld bij raadsbesluit van 16 februari 2006) heeft het gemeentebestuur van Nijkerk de volgende ambities vastgelegd:

- vervullen van een regionale opvangfunctie, met behoud van kwaliteit;
- vergroten van keuzemogelijkheden;
- werken aan evenwichtige opbouw van de bevolking;
- bouwen voor alle doelgroepen, in het bijzonder voor jongeren en senioren;
- gemeente is regisseur.

De gemeente wil het mogelijk maken dat alle bevolkingsgroepen in Nijkerk kunnen (blijven) wonen. Dit betekent dat er een divers woningaanbod moet worden gerealiseerd en dat de voorzieningen in de woonwijken van goede kwaliteit moeten zijn. Het is de bedoeling alle leeftijden en huishoudenssamenstellingen in de toekomst mogelijkheden te bieden om in de verschillende wijken en kernen zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving kunnen blijven wonen.

In de woonvisie worden de volgende thema's onderscheiden: de huisvesting van diverse doelgroepen, wonen-welzijn-zorg, de leefbaarheid in de kernen, de woonkwaliteit en de woonruimteverdeling. Een belangrijke doelgroep zijn de starters. Deze hebben op de lange termijn het meeste baat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hoe meer huishoudens, die al beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verbetering in de wooncarrière te realiseren, hoe meer goedkope woningen aan de onderkant van de woningmarkt beschikbaar komen die bij uitstek geschikt zijn voor starters.

In de woonvisie is een nieuwbouwprogrammering opgenomen. Het nieuwbouwprogramma dat in de planning staat voor de komende jaren kent in een differentiatie in verschillende types woningen. Hetprogramma dient voor 25% uit middeldure koopwoningen en nog eens 25% uit dure koopwoningen te bestaan.

In de woonvisie komen ook de specifieke kernen aan de orde. Voor de kern Nijkerk wordt geconstateerd dat er behoefte is aan het realiseren van meer dure koopwoningen en bouwkvavels. Verder wordt voor de wijk Corlaer geconstateerd dat het aantal woningen geschikt voor senioren naar verhouding laag is. Op termijn moet er daarom rekening gehouden worden met een stijging van het aandeel senioren.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen in het middendure en dure segment. De realisatie van onderhavig plan draagt bij aan de doelstelling meer doorstroming te creëren. Ook past het binnen de doelstelling om binnen de kern Nijkerk meer dure koopwoningen te realiseren. Ten slotte zijn de woningen in principe zeer geschikt voor senioren, waarmee onderhavig plan kan bijdragen aan de doelstelling om rekening te houden met de stijging van het aandeel aan senioren.

Uitgangspuntennotitie Woonvisie 2011+

De gemeente Nijkerk heeft een Uitgangspuntennotitie vastgesteld, waarin staat welke onderwerpen in de nieuwe Woonvisie verder uitgewerkt zullen worden. De Uitgangspuntennotitie Woonvisie 2011+ is gebaseerd op woningmarktonderzoek en de evaluatie van de huidige Woonvisie 2005+.

Vanuit de gedachte dat het belangrijk is dat de inwoners van Nijkerk kunnen kiezen hoe en waar ze willen wonen, zal in de nieuwe Woonvisie een aantal opgaven uitgewerkt worden. Het betreft:

- doelgroep van beleid. De doelgroep van beleid zijn de huishoudens met een zwakkere positie op de woningmarkt. Dit zijn huishoudens met een lager inkomen, maar ook ouderen die specifieke niet makkelijk te realiseren woonwensen hebben.
- bouwen voor de lokale en regionale woningbehoefte. De gemeente Nijkerk kiest er voor om ook de komende jaren volop te bouwen en te ontwikkelen. Er zal gebouwd worden voor starters, gezinnen en ouderen.
- wonen met zorg. In de nieuwe Woonvisie zal aandacht besteed worden aan de gevolgen van de vergrijzing en verschillende vormen van wonen met zorg, zodat de steeds grotere groep ouderen goed kunnen blijven wonen.

Conclusie

Voorliggend project voorziet in de realisatie van woningen in de kern Nijkerk. Omdat gebruik wordt gemaakt van een inbreidingslocatie, wordt met voorliggend project voldaan aan het gemeentelijke beleid zoals vastgelegd in het structuurplan, de structuurvisie en de woonvisies.

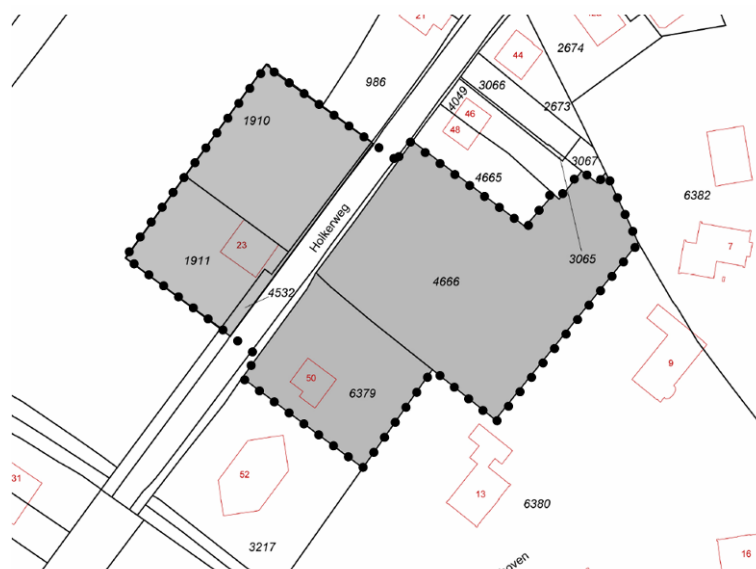
3.3 ALGEMENE CONCLUSIE

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling van het projectgebied bijdraagt aan de relevante gemeentelijke en provinciale beleidsambities.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 ALGEMEEN

Onderhavig plan betreft de realisatie van een vijftal vrijstaande woningen en het hier ten behoeve van slopen van de woning Holkerweg 50 binnen onderhavig plangebied. Het voorgenomen bouwplan komt te liggen tussen de Holkerweg (noordwestzijde) en de bestaande uitbreidingswijk Holkerweg (zuidoostzijde).



Kadastrale kaart met globale aanduiding plangebied

4.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bij onderhavig plan wordt het gehele plangebied voor zover gelegen aan de zuidoostelijke zijde van de Holkerweg, ingevuld met woningen. In totaal is ruimte voor 5 nieuwe vrijstaande woningen, waarvan er twee worden gerealiseerd ter plaatse van de huidige woning Holkerweg 50 (die zal worden gesloopt). Alle woningen worden georiënteerd en direct ontsloten op de Holkerweg.

De invulling van de locatie kan worden gezien als een logische volgende stap in het invulling van het randgebied van de bebouwde kom van Nijkerk. Met onderhavig plan wordt de nog resterende open ruimte tussen de uitbreidingswijk Holkerweg en de Holkerweg, ingevuld met woningen. In dit opzicht kan onderhavig plan worden gezien als een inbreidingsproject.

Onderhavig plan kan verder worden gezien als een onderdeel van de verstedelijkingsopgave die voor dit gebied van toepassing is. Met de ontwikkeling van de nieuwe stedelijke uitbreiding van Doornsteeg, zal onderhavig plangebied centraal in de nieuw ontstane woonwijk komen te liggen en als het ware in deze wijk opgaan.

Wat betreft de stedenbouwkundige opzet is het plan passend bij de omgeving. Net als bij uitbreidingswijk Holkerweg is sprake van een invulling met grondgebonden woningen en een kleine stedenbouwkundige korrelgrootte. Onderhavig plan past met de vrijstaande binnen deze huidige structuur.



Situatietekening stedenbouwkundig plan (indicatief)

Architectuur

De nieuwe bebouwing krijgt een traditionele dorpse uitstraling die past bij de omliggende bebouwing aan de Holkerweg en in uitbreidingswijk Holkerweg. Ook qua schaalgrootte wordt aangesloten bij de omgeving.

Landschappelijke inpassing

In de nieuwe situatie is het nieuwe plan geheel ingesloten gelegen tussen bestaande bebouwing. Aan de zuidoostelijke zijde door de uitbreidingswijk Holkerweg en aan de noordwestelijke zijde door de bestaande bebouwing aan de Holkerweg. Aangezien onderhavig plangebied dus niet direct aan het open agrarische gebied grenst, is nadere aandacht voor de landschappelijke inpassing niet nodig.

Bedrijfslocatie Holkerweg

De mogelijkheden voor de bedrijfslocatie op Holkerweg worden beperkt tot categorie 1 bedrijven. Hiermee wordt hinder op de nieuwe woningen voorkomen. Mogelijk zal de bedrijfslocatie in de toekomst komen te vervallen en worden herontwikkeld. De locatie zal in dit geval worden meegenomen in de ontwikkeling van het aangrenzende gebied Doornsteeg. In onderhavig bestemmingsplan is de mogelijke herontwikkeling van de locatie nog niet meegenomen.

4.3 VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

De 5 nieuwe vrijstaande woningen worden eveneens direct ontsloten op de Holkerweg. De verkeerskundige impact van de realisatie van onderhavig plan is zeer beperkt. Verwacht kan worden dat de verkeersdruk, die door onderhavig plan in zeer beperkte mate zal toenemen, is op te vangen binnen het heersende verkeersbeeld van de Holkerweg.

Parkeren

Uitgangspunt bij onderhavig plan is dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hiermee kan een toenemende parkeerdruk op de omgeving worden voorkomen. Op elke kavel van elke nieuwe woning wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal worden er dus 10 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het parkeren is getoetst aan de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Nijkerk (vastgesteld 27 september 2010). Deze nota is de uitwerking van de Kadernotitie Parkeernormen en parkeerfonds. Het doel van de nota is om voor de gemeente Nijkerk per gebied en per functie de parkeernormen vast te leggen.

In algemene zin geldt dat de parkeernormen aansluiten bij de landelijk gebruikte kencijfers over parkeernormering van het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW). In de nota is de precieze toepassing van de parkeernormen gespecificeerd per deelgebied.

Voor onderhavig plangebied geldt dit is gelegen binnen het deelgebied 'Nijkerk rest bebouwde kom'. Hier geldt de parkeernorm voor zoals opgenomen in onderstaande tabel (deze is hierin blauw gearceerd):

Parkeernormen Nijkerk		Stedelijke zone				Aandeel bezoekers
Functie	Eenheid	Nijkerk		Dorpen		
		Centrum	Rest bebouwde kom	Bebouwde kom Hoevelaken	Buitengebieden en dorpskernen	
woning vrijstaand	woning	1,7	1,8	2,2	2,2	0,3 pp / woning
woning twee- onder-een-kap	woning	1,5	1,7	1,9	1,9	0,3 pp / woning
woning rijtjeswoning	woning	1,3	1,5	1,7	1,7	0,3 pp / woning
woning appartement	woning	1,3	1,5	1,7	1,7	0,3 pp / woning
serviceflat/ aanleunwoning	woning	0,6	0,6	0,6	0,6	0,3 pp / woning
kamer verhuur	kamer	0,6	0,6	0,6	0,6	0,2 pp / woning

Er dienen dus 1,8 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd. Tevens is van belang hoe parkeerplaatsen mogen worden gerekend. Hierbij is een verschil tussen het theoretische aantal en het berekeningsaantal, zie onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	1.0
Lange oprit zonder garage	2	1.0
Dubbele oprit zonder garage	2	2.0
Garage zonder oprit	1	0.4
Garagebox (niet bij woning)	1	0.5
Garage met enkele oprit	2	1.0
Garage met lange oprit	3	1.0
Garage met dubbele oprit	3	2.0

Onderhavig plan betreft vrijstaande woningen met garage. De woningen zullen worden voorzien van een dubbele oprit maar hieraan worden wel 2 parkeerplaatsen. Dit zal contractueel worden vastgelegd met de nieuwe bewoners van de woningen. Om deze reden kan bij de woningen uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning.

Voorgaande betekent dat er een parkeernorm is van 9 parkeerplaatsen. Bij onderhavig plan worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt dus voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

5 RANDVOORWAARDEN

5.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden van het bestemmingsplan. De volgende omgevingsaspecten komen hierbij aan bod:

- bodem;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna;
- archeologie;
- waterhuishouding;
- externe veiligheid.

Alle genoemde onderzoeken worden als separate bijlage bijgevoegd aan onderhavig bestemmingsplan.

5.2 BODEM

Ten behoeve van onderhavig plan is een bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein. Het onderzoeksgebied betreft de locatie kadastraal bekend, gemeente Nijkerk, sectie H, perceelnummers 4666 en 6379.

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 3.000 m². Op het onderzoeksterrein (perceelnummer 6379) bevindt zich een woning, die ten behoeve van de nieuwbouw zal worden gesloopt. Ten noordoosten van de woning ligt een weiland (perceelnummer 4666). Op het weiland hebben in het verleden kassen gestaan. In 1995 heeft CSO, adviesbureau voor milieuonderzoek, uit Bunnik een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer NLT.BO2.10) uitgevoerd op de locatie. In de bovengrond zijn destijds licht verhoogde gehalten kwik, PAK en EOX gemeten. Het grondwater was licht verontreinigd met chroom, nikkel, koper, lood en zink. De conclusie van het rapport luidde dat 'de kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging van de bestemming van de locatie ten behoeve van de functie wonen '.

Ten noordwesten van de locatie ligt de Holkerweg en de panden van een bouwbedrijf. Rondom de locatie bevinden zich verder woningen. De onderzoekslocatie ligt aan de rand van de bebouwde kom van Nijkerk.

Uit informatie van het bodemloket zijn geen bijzonderheden omtrent onderzoeken in de omgeving naar voren gekomen. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

¹ Verkennend bodemonderzoek Holkerweg Nijkerk, kenmerk 1.911.261, datum: november 2009, Van der Poel Consult BV

Bij de gemeente zijn geen aanvullende gegevens bekend. Wel is opgemerkt attent te zijn op de eventuele aanwezigheid van een tank op de locatie (k de omgeving van de voormalige kas). Aldus een buurtbewoner (nr 48) bevonden zich vroeger kassen en een boomgaard op de locatie. Er was niets bekend over een tank. Ook is door de gemeente geadviseerd een verkennend asbest onderzoek uit te voeren conform de NEN 5707, mede in verband met de vermoedelijke aanwezigheid van volkstuinen en de sloop van de bebouwing.

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. Daarnaast is de bovengrond (NEN 5707) geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,5 m -mv opgebouwd uit matig fijn zand. De bovenlaag (0-0,5 m -mv) is humeus en plaatselijk oerhoudend. In de ondergrond is roest waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,0 m -mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij is in de bovengrond (0-0,5 m -mv) plaatselijk kolengruis en zijn puindeeltjes waargenomen. Verder zijn er geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest waargenomen. Het opgegraven materiaal is (tijdens zeping) zintuiglijk beoordeeld op asbestverdacht materiaal en afval en puindelen. Uit de inspectie van het maaiveld voorafgaand aan het bodemonderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal.
- In de bovengrond (0-0,5 m -mv) overschrijden zowel in het mengmonster met de puindeeltjes en het kolengruis als in het separate monster met de bijmengingen de gehalten aan kwik, lood en PCB's de desbetreffende achtergrondwaarde. In de bovengrond van de monsterpunten 1, 3, 4, 8, 9, 12 en 13 overschrijdt ook het kopergehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In de ondergrond (0,5-2,0 m -mv) overschrijdt het PCB-gehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijden de gehalten aan barium, koper en kwik de desbetreffende streefwaarden.
- Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de streefwaarden edof de detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. De normen voor PCB's zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in het laboratorium. Bij de berekening van de somparameter PCB's moeten gehalten van de afzonderlijke rapportagegrenzen vermenigvuldigd worden met de factor 0,7. De zo verkregen waarde wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normen. Indien alle individuele waarden dan de vereiste rapportagegrens zijn aangetoond mag ervan uitgegaan worden dat de kwaliteit van de grond voldoet aan de van toepassing zijnde normen. Vanwege de storende aard van sommige (grond)mengmonsters zijn voor bepaalde individuele PCB's verhoogde rapportagegrenzen gehanteerd, waardoor formeel moet worden gesproken van een overschrijding van de achtergrondwaarde.

Milieuhygiënisch zijn er naar de mening van het adviesbureau geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Opgemerkt wordt dat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden. Deze grond is niet geschikt voor onbepaald hergebruik en kan niet zonder meer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

5.3 AKOESTIEK

Ten behoeve van onderhavig plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd².

Kader

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting, afkomstig van het wegverkeer op Holkerweg en de N301, ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is de geluidbelasting ten gevolge van Dierenartspraktijk Nijkerk – Wellensiek nabij het nieuwbouwplan bepaald.

De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (SRMII-2006) en conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai 1999. Het onderzoek is een vervolg op een eerder uitgevoerd onderzoek en gebaseerd op aangeleverde telgegevens en verkeersgegevens van de twee wegen en vigerende geluidnormen van de twee inrichtingen, literatuurgegevens en Munsterhuis Geluidsadvies B.V. -expertise. Aan de hand van de verkregen gegevens is een akoestische rekenmodellen vervaardigd waarmee de geluidniveaus zijn berekend.

Uit de rekenresultaten uit het onderhavig blijkt dat:

- Omdat voor de Holkerweg een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur geldt ter plaatse van het plangebied, hoeft de geluidbelasting niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder;
- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de N301 niet wordt overschreden. Hiervoor dient geen hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden.
- De grenswaarde van 53 dB voor de toetsing van het bouwbesluit worden ter plaatse van de vijf toekomstige woningen overschreden. Daarom zijn er aanvullende geluidwerende voorzieningen noodzakelijk om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai in de verblijfsgebieden in de woningen te kunnen voldoen.
- Op basis van de vigerende geluidnormen van Dierenartspraktijk Nijkerk – Wellensiek de geluidnormen ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen niet wordt overschreden.

Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek (wegverkeerslawaai en industrielawaai) zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning een bouwakoestisch onderzoek uitsluitel te geven of de binnenniveaus in de woningen kunnen worden gehaald.

² Akoestisch onderzoek Toekomstige woningen Holkerweg te Nijkerk, kenmerk 11.135, Munsterhuis Geluidsadvies B.V., 26 maart 2012

5.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

ad 1

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de plannen leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Hiervan is bij onderhavig project geen sprake aangezien het project alleen de realisatie van woningen betreft. Een woonfunctie is niet-hindergevend voor de omgeving. Ook wordt er geen bestaande hindergevend functie in de omgeving belemmerd door de realisatie van de woningen op deze locatie.

ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.



Voorm. houtzagerij



Dierenartspraktijk

Er zijn twee functies in de nabijheid van het plangebied die wat dit betreft aandacht verdienen. Deze worden hieronder behandeld:

- Holkerweg 23: Het betreft de voormalige houtzagerij. Hierna is in het bedrijfspand het bedrijf Kamphorst Bouwservice gevestigd geweest als huurder. Momenteel staat de bedrijfsbebouwing leeg.
In onderhavig bestemmingsplan wordt vastgelegd dat binnen het bedrijf alleen nog zeer kleinschalige bedrijven kunnen worden gevestigd in maximaal categorie 1. Hiermee is te voorzien dat de indicatieve hinderzone in de toekomst beperkt zal blijven tot 10 m. De beoogde woningen in onderhavig plan blijven buiten deze zone. Om deze reden levert het bedrijfspand Holkerweg 23 geen belemmeringen op voor onderhavig plan.
- Dierenartspraktijk Nijkerk - Wellensiek: Conform de genoemde VNG-publicatie kan worden uitgegaan van de bedrijfs categorie "artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven" (SBI2008 code 8621, 8622, 8623). Het betreft een categorie 1 bedrijf, waarbij geluid met een indicatieve zone van 10 m het maatvoerende aspect is. In het kader van het akoestisch onderzoek is aan het geluidsaspect reeds aandacht besteed (paragraaf 5.3.) Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen optreden. Hiermee kan ook worden geconcludeerd dat deze functie geen belemmeringen met zich meebrengt voor onderhavig plan.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

5.5 LUCHTKWALITEIT

Wat betreft luchtkwaliteit is een briefadvies opgesteld³. Hieronder is het integrale advies opgenomen.

Algemeen

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het in werking treden van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Per 1 augustus 2009 gaat het NSL in en wordt het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Onderhavig plan

Voor onderhavig plan geldt dat er 5 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang. Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Dit besluit hanteert vaste zones langs drukke infrastructuur waarbinnen gevoelige bestemmingen, scholen, kinderdagverblijven (incl. crèches), bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen, niet gerealiseerd mogen worden indien ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het (ontwerp) besluit. In dat verband vormt de nieuwe regelgeving dus geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect van de luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

³ Schoonderbeek en Partners Advies BV, 'Luchtkwaliteit en externe veiligheid Holkerweg Nijkerk', kenmerk 09.318, B20090813/R01, 13 augustus 2009

5.6 FLORA EN FAUNA

Inleiding

Elke ruimtelijke ingreep dient conform de geldende wet- en regelgeving te worden getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en overige relevante natuurwetgeving of -beleid. Om deze reden is een natuurtoets uitgevoerd⁴. Hieronder wordt kort ingegaan op dit onderzoek.

Methode

Op 18 april 2012 is het terrein bezocht om alle beschermde planten en dieren, die het plangebied en directe omgeving bewonen en gebruiken te inventariseren. Dit behelsde ook een avondbezoek om met behulp van een batdetector het gebruik van het plangebied door vleermuizen in kaart te brengen.

Daarnaast is in de literatuur en bij het natuurloket gezocht naar gegevens over de verspreiding van bijzondere (en beschermde) planten- en diersoorten in de omgeving.

Onderzoekresultaten

De sloop, bomenkap, het grondverzet, de bouw van 5 woningen en het woongebruik in het plangebied aan de Holkerweg 50 hebben beperkte ecologische gevolgen. Er konden geen (streng) beschermde soorten die het gebied gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats worden aangetoond. Er zullen door de ingreep geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden. Ook worden de instandhoudingsdoelen van het verderop gelegen Natura 2000-gebied Arkemheen niet beïnvloed noch de wezenlijke waarden en kenmerken van het deel hiervan dat als ecologische hoofdstructuur (EHS) is aangewezen significante schade toegebracht.

Wel gelden voor deze conclusie op basis van een quick scan een aantal randvoorwaarden. Deze zijn:

- de bestaande bebouwing wordt in de periode mei-juni 2012 nog een keer geïnspecteerd op aanwezigheid van vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw; de plannen worden bij aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen aangepast, d.w.z. dat er voorafgaand aan de vernietiging hiervan alternatieve gelegenheid wordt geboden en het slopen zelf buiten de voor de betreffende soorten kwetsbare periode (april-augustus) gebeurt en wel volgens een van tevoren opgesteld vleermuisvriendelijk protocol;
- het opruimen van de beplanting vindt buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaats;

Als aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan, hoeft geen ontheffing of verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) worden aangevraagd bij het ministerie EL&I. Verder hoeft er bij de provincie Gelderland ook geen goedkeuring zoals geregeld in de provinciale verordening bij de Structuurvisie voor aantasting van de EHS worden aangevraagd of een vergunning ex artikel 19d van de Natuurbeschermingswet.

⁴ Holkerweg Nijkerk, Natuurtoets, 23 april 2012, Bureau Schenkeveld

Verder wordt aanbevolen om de (beperkte) schade verder te mitigeren door:

- aan de wegzijde gemeenschappelijk groen aan te planten in de vorm van een haag of bomenrij;
- hiervoor beplanting van autochtone herkomst te gebruiken;
- de buitenverlichting te beperken.

Conclusie

Bij onderhavig project hoeft geen ontheffing op basis van de Flora en Faunawet of een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd. Wel zal worden voldaan aan de in het rapport genoemde voorwaarden voor wat betreft het nogmaals inspecteren van de bebouwing en het opruimen van beplanting buiten het broedseizoen.

Door de gemeente wordt hiernaast geadviseerd dat voordat er gesloopt wordt, nog een inspectie wordt uitgevoerd om te bevestigen dat er geen broedende vleermuizen, huismus en gierzwaluw aan de bebouwing aanwezig zijn.

Hiermee is het aspect 'flora en fauna' voldoende afgekaart.

5.7 ARCHEOLOGIE

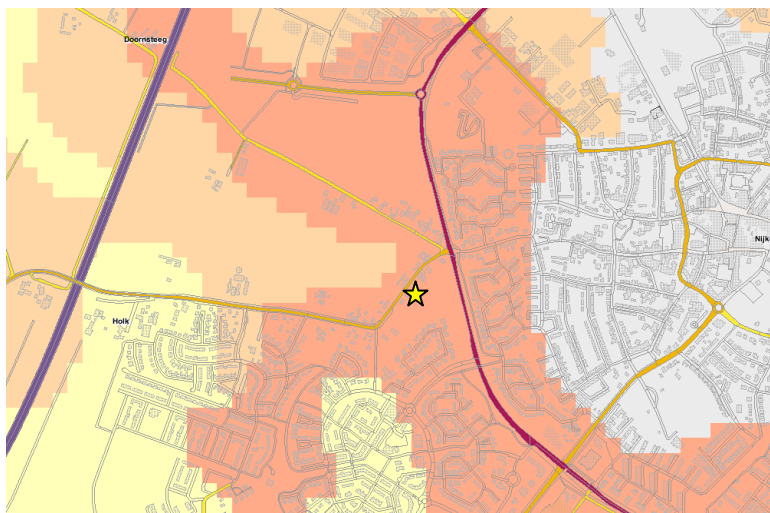
5.7.1 *Cultuurhistorie*

Er bevinden zich binnen het plangebied of in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

5.7.2 *Archeologie*

Indicatieve archeologische waarde

Wat betreft het aspect 'archeologie' kan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW-kaart) een uitspraak doen over de kans van het aantreffen van archeologische waarden in de bodem. Wat betreft onderhavig plangebied kan worden geconstateerd dat



Uitsnede uit indicatieve kaart archeologische waarden met aanduiding locatie (bron: www.kich.nl)

Onderzoek specifiek verricht voor het plangebied

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling zijn een archeologisch bureauonderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁵. Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Bureauonderzoek

De onderzoekslocatie ligt volgens de geomorfologische kaart op een dek zandrug waarop hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig zijn. De onderzoekslocatie is in het verleden in gebruik geweest bij een tuinderij waar groenten en aardappels werden geteeld. Hiervoor is in de jaren '50 van de 20^e eeuw een rolkas gebouwd op de locatie. Verder is op het noordoostelijke terreindeel kortstondig een golfplaten berging aanwezig geweest. Op Holkerweg 50 is een woonhuis aanwezig, dat in de jaren '60 is gebouwd. Het overige terrein deel is waarschijnlijk nooit bebouwd.

Verkennend inventariserend veldonderzoek

Op de onderzoekslocatie is een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd om te bepalen in welke mate de bodem is verstoord. Uit dit booronderzoek blijkt dat met name het uiterst zuidwestelijke deel en het midden van het oostelijke deel van de onderzoekslocatie zijn verstoord. Op het overige deel zijn laarpodzolgronden en beek en enkeerdgronden aangetroffen. Op het centrale deel van de onderzoekslocatie lijkt een dekzandrug aanwezig te zijn waarop van oorsprong veldpodzolen aanwezig zijn geweest. Deze veldpodzolgronden zijn geëvolueerd tot laarpodzolgrond. Op het overige terreindeel zijn beekerdgronden aanwezig, die zijn geëvolueerd tot enkeerdgrond. Hierbij is de venige laag opgenomen in het esdek. Op het grootste deel van de onderzoekslocatie zijn de gronden slechts licht verstoord door agrarisch gebruik. Hierdoor blijft de hoge trefkans bestaan.

Aanbeveling

Op basis van het aanvullende bureauonderzoek en het verkennend veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie voor een groot deel slechts in lichte mate is verstoord door het gebruik als tuinderij. Conform de Monumentenwet/Wamz is een vervolgonderzoek noodzakelijk om vast te stellen of er daadwerkelijk sprake is van archeologische waarden op de onderzoekslocatie.

Aangezien op de onderzoekslocatie een esdek aanwezig is, kan het vervolgonderzoek het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Hierbij wordt aanbevolen om dit onderzoek met name te richten op het centrale terreindeel waar de dekzandrug aanwezig is. Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) vereist, dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Nijkerk. De gemeente bepaalt of dit vervolgonderzoek daadwerkelijk moet worden uitgevoerd. Ook bepalen zij de aard en omvang van het vervolgonderzoek.

⁵ Een aanvullend bureau-onderzoek en verkennend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op twee percelen aan de Holkerweg te Nijkerk (Gld), ARC, kenmerk 2009/431, 15 september 2009

Eerder uitgevoerd onderzoek in de omgeving

Onderhavig plangebied is gelegen direct aansluitend aan het plangebied van de nieuwe kleinschalige woonwijk "Holkerweg". Hiervoor is een bestemmingsplan vastgesteld en in dit kader zijn ook diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Ook uit deze onderzoeken blijkt dat het plangebied een hoge verwachtingswaarde heeft volgens de IKAW en historische kaarten. Conclusie van het archeologische vooronderzoek was eveneens dat de locatie een hoge archeologische verwachting kent (oud esdek). Om die reden is ter plaatse van het plangebied van de woonwijk "Holkerweg" een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van het graven van een proefsleuf uitgevoerd. Uit dit proefsleuvenonderzoek (onderzoeksmeldingsnummer 13213) bleek dat er geen archeologische waarden of wetenswaardigheden aangetroffen zijn.

Afweging

De gemeente heeft de taak als bevoegd gezag af te wegen op welke wijze het wil omgaan met het aspect archeologie. Alhoewel uit het archeologisch vooronderzoek voor onderhavig plangebied de aanbeveling volgt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren, acht de gemeente dit onderzoek niet zinvol en niet benodigd, aangezien bij het proefsleuvenonderzoek dat op de direct aangrenzende locatie is uitgevoerd, geen archeologische waarden zijn aangetroffen. Wel zal in de omgevingsvergunning die op basis van dit bestemmingsplan zal worden afgegeven een voorwaarde worden opgenomen dat, mochten er bij de bouw- c.q. graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dit conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 direct wordt gemeld aan het bevoegd gezag (afdeling VTH, cluster Monumentenzorg & Archeologie).

5.8 WATERHUISHOUDING

5.8.1 Vigerend beleid

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal.

Provinciaal beleid

De provincie heeft haar beleid voor water nader vastgelegd in het waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland". Het waterhuishoudingsplan heeft als doel om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies.

Hiervoor worden in het waterhuishoudingsplan de volgende ordeningsprincipes gehanteerd:

- waterkwantiteit: vasthouden – bergen – afvoeren;
- waterkwaliteit: niet vervuilen – zuinig gebruiken – hergebruik – schoonmaken.

Voor stedelijke ontwikkelingen zijn in het waterhuishoudingsplan de volgende uitgangspunten opgenomen:

- afkoppelen waar mogelijk;
- infiltreren waar mogelijk, gezien de bodem en het grondwatersysteem;
- elke verandering van het rioolstelsel leidt tot scheiden van regen- en afvalwater;
- voorgenomen activiteiten beïnvloeden de geohydrologie niet: scheidende lagen blijven intact; geen substantiële effecten bij (ondergronds) bouwen.

Het projectgebied heeft op de functiekaart de functie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Het water in de stad wordt met het omringend watersysteem als één geheel beschouwd. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden.

Regionaal beleid

Het beleid van het waterschap Vallei & Eem is neergelegd in het Waterbeheersplan Vallei & Eem 2004 - 2007. Een van de doelen van het waterschap is het zorgen voor duurzaam waterbeheer. Onder duurzaam waterbeheer verstaat het waterschap 'veerkrachtige, meer natuurlijke watersystemen die zijn toegerust voor toekomstige ontwikkelingen'. Voor het ontwikkelen van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap twee 'waterprincipes' of 'voorkeursvolgordes':

- vasthouden, bergen en afvoeren' voor het aanpakken van wateroverlast;
- schoon houden, scheiden en schoonmaken' voor verbetering van de waterkwaliteit.

Dit betekent dat op lokaal niveau ruimte voor water gecreëerd moet worden. Ook het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering in bestaand stedelijk gebied levert een bijdrage aan het vasthouden van water.

Schoon houden, scheiden en schoonmaken is een landelijk trits voor de waterkwaliteit. De trits wordt beschouwd als de tweede pijler voor duurzaam waterbeheer. De trits omvat ten eerste het niet toelaten dat de waterkwaliteit verslechtert (schoon houden), vervolgens het scheiden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water.

5.8.2 **Situatie projectgebied**

Bij specifieke nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Gezien de beperkte schaal van de onderhavige plannen zijn de waterhuishoudkundige gevolgen van dit project te verwaarlozen. Er hoeven geen problemen te worden verwacht.

Uitgangspunt is dat het hemelwater zal worden gescheiden van het afvalwater. In het plangebied wordt verder een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De gemeente streeft in overleg met het waterschap en de watermaatschappij naar een duurzaam stedelijk waterbeheer binnen het plangebied. Dit betekent dat het schone hemelwater, indien mogelijk, in het plangebied in de bodem wordt geïnfilteerd, dan wel wordt geloosd op het oppervlaktewater. Het hemelwater kan vrij afstromen in de tuinen bij de woningen, op worden gevangen in regentonnen, of worden geloosd op een nabije beek. Hiernaast zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Op het gebied van water zijn door de ontwikkeling van het plan geen problemen te verwachten en is het plan uitvoerbaar. De gemeente zal in het kader van de watertoets onderhavig plan nog voorleggen aan het waterschap.

5.9 EXTERNE VEILIGHEID

Ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' is een onderzoek (quick scan) uitgevoerd⁶. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten van deze quick scan.

Doelstelling

Het doel van de quick scan is om een uitspraak te kunnen doen, of voor het initiatief verder (kwantitatief) onderzoek nodig is op dit vlak. Met de quick scan zijn risicobronnen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd en is aangegeven of het plangebied zich binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen bevindt.

Beleidskader

In het veiligheidsbeleid wordt gewerkt met afstanden of gebieden. Voor het bestemmingsplan zijn twee gebieden van belang, te weten:

- PR-gebied: gebied waar plaatsgebonden risiconormen (PR) gelden en getoetst moeten worden.
- Invloedsgebied: gebied waar beoordeling en verantwoording van het groepsrisico (GR) nodig is.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Dit zijn lijnen die punten met eenzelfde risico met elkaar verbinden op een topografische kaart. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten (b.v. woningen) en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (b.v. bepaalde bedrijfsgebouwen).

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10=- per jaar. Binnen de lo4 contour mogen geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gerealiseerd.

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Risico's door inrichtingen

Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied een tankstation met LPG, autobedrijf met LPG, gasflessendepot, gasdrukregel- en meetstation bevinden binnen een straal van 1 km van het plangebied.

Tankstation de Nuul

Het tankstation heeft een LPG installatie en is gevestigd op de Doornsteeg 1. De risicocontour voor het PR van het vulpunt heeft een afstand van 45 meter en overlapt de PR contour van het reservoir en de afleverinstallatie. De afstand tot de woningbouw is

⁶ Bouwplan Holkerweg Nijkerk, Quickscan Externe Veiligheid, kenmerk 09318.R01, 13 augustus 2009, Schoonderbeek en Partners Advies BV

ongeveer 115 meter. Het plan ligt buiten het invloedsgebied van het tankstation de Nuul, daardoor is het GR ook niet relevant.

Autobedrijf Schrueler

Autobedrijf Schrueler heeft een LPG installatie en is gevestigd op de Van Middachtenstraat 2. De installatie is opgedeeld in een reservoir, vulpunt en een afleverinstallatie. Allen hebben een eigen contour die nauwelijks overlappen. Het vulpunt heeft een PR contour van 45 meter. De afstand tot de woningbouw is ongeveer 620 meter. Het reservoir heeft een PR contour van 25 meter. De afstand tot de woningbouw is ongeveer 730 meter. De afleverinstallatie heeft een PR contour van 15 meter. De afstand tot de woningbouw is ongeveer 680 meter. Het plan ligt buiten het invloedsgebied van alle installaties die bij het Autobedrijf Schrueler aanwezig zijn, daardoor is het GR ook niet relevant.

– Gasflessendepot

Het gasflessendepot H. Langman is gevestigd op Beurtschipper 26. De inrichting heeft een PR contour van 20 meter. De afstand tot de woningbouw is ongeveer 790 meter. Het plan ligt buiten het invloedsgebied van het gasflessendepot H. Langman, daardoor is het GR niet relevant.

– Gasdrukregel- en meetstation

Het gasdrukregel- en meetstation van de Nederlandse Gasunie is gevestigd op de Westkadijk 6. Deze inrichting heeft een PR contour van 0 meter. De afstand tot de woningbouw is ongeveer 930 meter. Het plan ligt buiten het invloedsgebied van de gasdrukregel- en meetstation, daardoor is het GR niet relevant.

Conclusie

De externe veiligheid als gevolg van inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden is geen belemmering voor de geplande woningbouw.

Risico's door buisleidingen

Uit de kaart van het buisleidingennetwerk in Nederland is afgeleid dat zich in de buurt van het plangebied een buisleiding van de Gasunie bevindt. Deze buisleiding heeft een PR contour van 0 meter. De buisleiding heeft een diameter van 6 en heeft een maximale werkdruk van 40 bar. Conform de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984, geldt voor deze leiding een toetsingsafstand van 25 meter. De kortste afstand van geplande woningbouw tot de buisleiding is ongeveer 250 meter. Het plan ligt buiten het invloedsgebied van de buisleiding, daardoor is het GR ook niet relevant.

Railverkeer

Binnen een afstand van 1 kilometer van het plangebied ligt een spoorweg. Uit de risicoatlas blijkt dat de PR contour kleiner is dan 10 meter. Daarnaast is deze spoorlijn niet vermeld op de lijst van spoorwegen die GR contour hebben.

Conclusie: het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Vliegverkeer

Het plangebied ligt niet in het beperkingengebied, luchtverkeer is niet relevant.

Conclusie: het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie en beoordeling externe veiligheid kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid met betrekking tot het plaatsgebonden risico (PR) geen belemmering vormt voor het bouwplan. Er is echter wel een kleine toename van het groepsrisico (GR). Deze is echter zodanig dat dit naar verwachting met een advies van de plaatselijke brandweer kan worden opgelost. Geadviseerd wordt dan ook de rapportage voor te leggen aan de gemeente en in overleg te treden met de brandweer.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

6.1.1 *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 aan-gewezen 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 (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

6.1.2 *over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven.

6.1.3 **hoofdstukopbouw van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. In onderhavig plan betreft het slechts één bestemming, de bestemming 'Woongebied'. Het artikel kent de volgende opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene gebruiksregels.
- 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.

6.2 **DIT BESTEMMINGSPLAN**

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

6.2.1 **bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels van dit bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk opgesteld conform de gemeentelijke standaardregels.

Dit bestemmingsplan omvat de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Wonen'.

Bestemming 'Bedrijf' (artikel 3)

Deze bestemming is gelegd op het perceel Holkerweg 23, de bestaande bedrijfslocatie van de voormalige houtzagerij. De toegelaten bedrijfstypes zijn beperkt tot louter categorie 1 uit de Staat van Bedrijven. Hiermee wordt planologisch bestendigd dat er geen hindergevend bedrijven meer kunnen worden gevestigd binnen de bestaande bebouwing. Categorie 1 bedrijven hebben een zeer beperkte indicatieve hinderzone van 10 m. Alle geprojecteerde woningen binnen onderhavig plan zijn op ruim 10 afstand

gelegen. Op deze wijze wordt hinder voor de nieuwe woningen (en de bestaande woningen) voorkomen en wordt onderhavig woningbouwplan planologisch mogelijk gemaakt.

De bestaande bedrijfsbebouwing is binnen een ruim bouwvlak gelegd, waarbij is aangeduid waar een bedrijfswoning is toegestaan (alleen op bestaande pand Holkerweg 23). Over de bedrijfswoning en aan- uit- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning zijn eveneens regels opgenomen.

bestemming 'Tuin' (artikel 4)

De voortuinen bij de woningen zijn binnen deze bestemming gelegd. De regeling is gericht op het open houden van deze gronden. Om deze reden zijn binnen tuinen geen gebouwen toegestaan. Ook de bouw mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouw zijnde, zijn zeer beperkt. In de gebruiksbepalingen is opgenomen dat in samenhang met de bestemming 'Wonen' moet worden voorzien in ten minste 2 parkeerplaatsen per bouwperceel.

bestemming 'Wonen' (artikel 5)

Dit is de belangrijkste bestemming. Binnen de bestemming zijn woningen toegestaan alsmede aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Publieksaantrekkende aan huis gebonden beroepen bedrijven zijn alleen, onder voorwaarden, bij ontheffing mogelijk. Het maximaal aantal woningen is vastgelegd op 5 woningen. Verder is vastgelegd in de regels dat de woningen vrijstaand dienen te worden gerealiseerd. De bouwvlakken zijn aangeduid op de plankaart. Ook de toegestane goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen zijn aangeduid op de plankaart. De voorgevel van de woningen dienen in de naar de straat gekeerde zijde van het bouwvlak te worden gebouwd.

In de gebruiksbepalingen is opgenomen dat in samenhang met de bestemming 'Tuin' moet worden voorzien in ten minste 2 parkeerplaatsen per bouwperceel.

6.2.2 **algemene regels**

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het ontwerp-bestemmingsplan "Holkerweg Kamphorst" heeft van 14 juni 2012 tot en met woensdag 25 juli 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging kon eenieder mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar zienswijzen naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De plankosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer, Koraal Investments. Er wordt een overeenkomst gesloten met Koraal Investments inzake alle kosten; een grondexploitatieplan is dus niet nodig. De realisering van dit plan leidt ook niet tot kosten die voor rekening van de gemeente komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.