

Gemeente Nijkerk
Bestemmingsplan
Doornsteeg fase 1b en
Holkerweg 71, Nijkerk
Toelichting, regels en analoge verbeelding

September 2015

Kenmerk 0267-05-T01
Projectnummer 0267-05

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	5
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	8
2.2.3.	Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	9
2.3.2.	Welstandsnota 2014	10
2.3.3.	Woonvisie 2012+, Keuze voor kwaliteit	12
2.3.4.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	13
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	14
2.3.6.	Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	15
3.	Planbeschrijving	16
3.1.	Geschiedenis	16
3.2.	Bestaande situatie	17
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	18
3.3.1.	Algemeen	18
3.3.2.	Stedenbouw	18
3.3.3.	Infrastructuur	22
3.3.4.	Water - en Groenstructuur	22
3.4.	Programmatische beschrijving van het plan	23
3.5.	Bodemenergieplan	23
4.	Randvoorwaarden	26
4.1.	Waterhuishouding	26
4.1.1.	Algemeen	26
4.1.2.	Voorkomen (grond)wateroverlast	26
4.1.3.	Riolering en afvalwaterketen	29
4.1.4.	Waterkwaliteit	29
4.1.5.	Beheer en onderhoud	29

4.2.	Milieuaspecten	29
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	29
4.2.2.	Geluid	30
4.2.3.	Bodem	32
4.2.4.	Externe veiligheid	34
4.2.5.	Luchtkwaliteit	37
4.2.6.	Geurhinder	39
4.3.	Ecologie	43
4.4.	Verkeer en parkeren	47
4.4.1.	Autoverkeer	47
4.4.2.	Langzaam verkeer	48
4.4.3.	Parkeren	48
4.5.	Cultuurhistorie	49
4.5.1.	Archeologie	49
4.5.2.	Monumenten	50
4.6.	Niet gesprongen explosieven	50
4.7.	Vormvrije mer-beoordeling	51
5.	Verklaring van de regels	53
5.1.	Algemeen	53
5.2.	Bestemmingsplan	53
5.3.	Plansystematiek	53
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	53
6.	Uitvoerbaarheid	57
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	57
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het plangebied Doornsteeg is in de gemeentelijke Structuurvisie 2010-2030 aangewezen als woningbouwlocatie. Het is het laatste gebied in de kern Nijkerk waar nog een grote nieuwbouwwijk mogelijk is. Doornsteeg biedt ruimte aan ongeveer 1.200 woningen en de daarbij behorende voorzieningen.

De ambitie voor Doornsteeg is een kwalitatief hoogwaardige wijk, interessant voor inwoners van de gemeente Nijkerk die willen verhuizen en voor mensen van buiten. Om deze kopers in de huidige markt te trekken, moet de wijk een absoluut unieke uitstraling krijgen. De kernwoorden voor deze duurzame wijk zijn daarbij: kind & gezinsvriendelijk, onderscheidend, co-creatie.

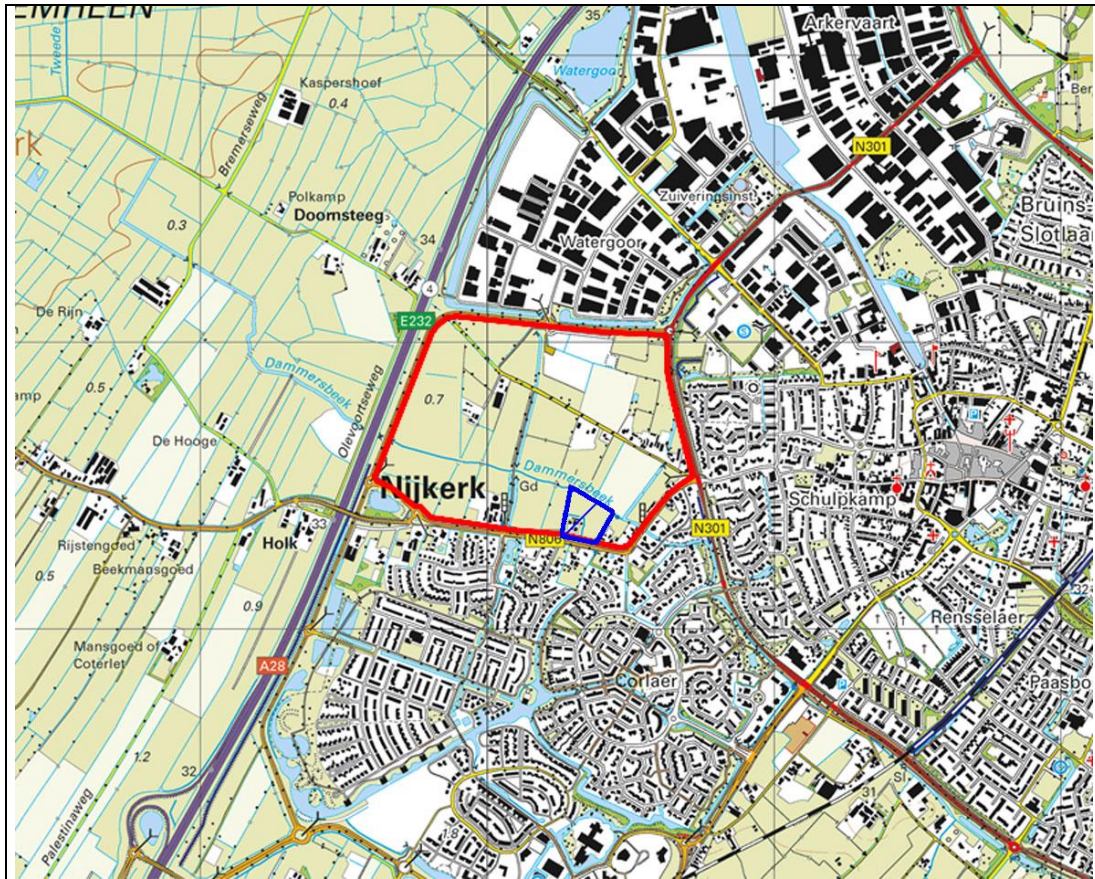
Het voorliggende bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van circa 24 woningen zoals deze voorzien zijn in fase 1b van Doornsteeg en op de te herontwikkelen kavel Holkerweg 71 in Nijkerk. Het plan bestaat uit twee delen. Ten eerste het woningbouwplan van het CPO (Collectief particulier opdrachtgeverschap) Holkerbeek dat bestaat uit zo'n 20 woningen. Ten tweede zal het perceel Holkerweg 71, dat aan de CPO-locatie grenst in het bestemmingsplan worden meegenomen. Op de locatie van deze voormalige boerderij zullen maximaal 4 woningen worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat het een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van het plangebied.

1.2. Ligging plangebied

Doornsteeg is nu nog een grotendeels groene enclave aan de westkant van Nijkerk die wordt ingesloten door het bedrijventerrein Watergoor, de N301, de woonwijken Corlaer en Groot Corlaer en de A28. Fase 1b en het perceel Holkerweg 71 (zie afbeelding 1) liggen aan de zuidzijde van Doornsteeg. De plangrenzen worden gevormd door de Holkerweg (zuid), de sloot ten westen van het perceel Holkerweg 71 en het verlengde daarvan (west), de Dammersbeek (noord) en de perceelsgrens met het perceel Holkerweg 55 (oost).

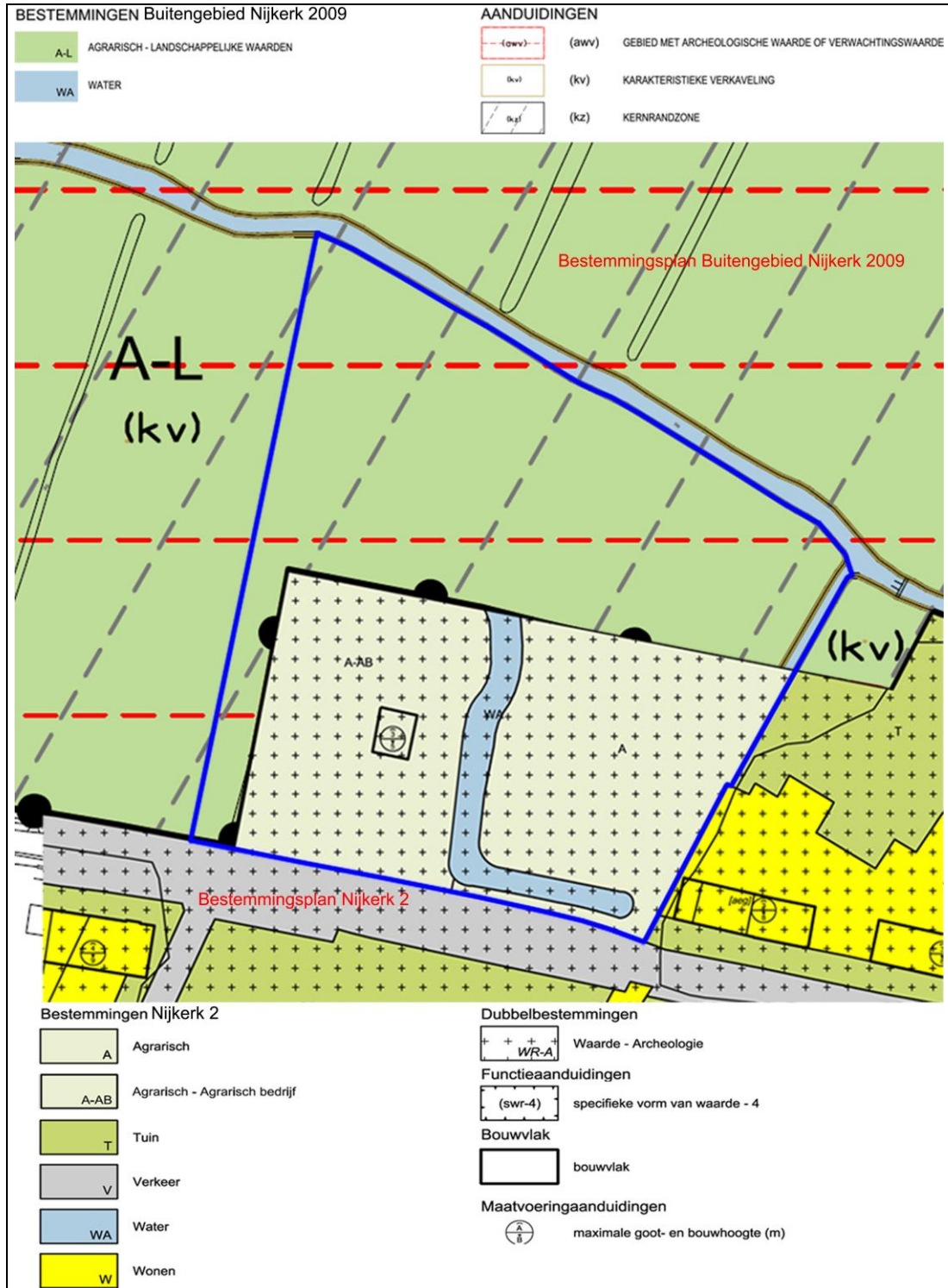
Afbeelding 1: Ligging plangebied Doornsteeg (rood) en fase 1b en Holkerweg 71 (blauw gearceerd).



1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de noordzijde van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 dat op 26 maart 2009 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld en op 10 december 2009 gedeeltelijk door Gedeputeerde Staten van Gelderland is goedgekeurd. Het plangebied heeft hierin de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke waarden". De gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische bedrijvigheid en voor instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden. Door middel van de aanduiding 'karakteristieke verkaveling' is aangegeven dat het daarbij in ieder geval gaat om de verkavelingsstructuur. De aanduiding 'kernrandzone' is gericht op de bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing. Op de plankaart staat verder de aanduidingen 'gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde'. Hier geldt een aanlegvergunningstelsel voor bodemingrepen groter dan 100 m².

Afbeelding 2: Fragment vigerende bestemmingsplannen.



Voor de zuidzijde van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Nijkerk 2, dat op 24 april 2013 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Het grootste deel van het onderhavige plangebied heeft daarin de bestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch - Agrarisch bedrijf". Deze gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf en voor het weiden van vee. De gronden tussen beide agrarische bestemmingen zijn bestemd voor "Water". Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Binnen die dubbelbestemmingen is door middel van de gebiedsaanduiding 'swr-4' aangegeven welk archeologieregime geldt: bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In paragraaf 2.2.1 over de Omgevingsvisie Gelderland wordt verantwoord dat de ontwikkeling van Doornsteeg en de herontwikkeling van de kavel Holkerweg 71 passen binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor het plangebied Doornsteeg en de kavel Holkerweg 71 in Nijkerk. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Veluwe zijn in de watertoets meegenomen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. De Gelderse omgevingsvisie is daarmee een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

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

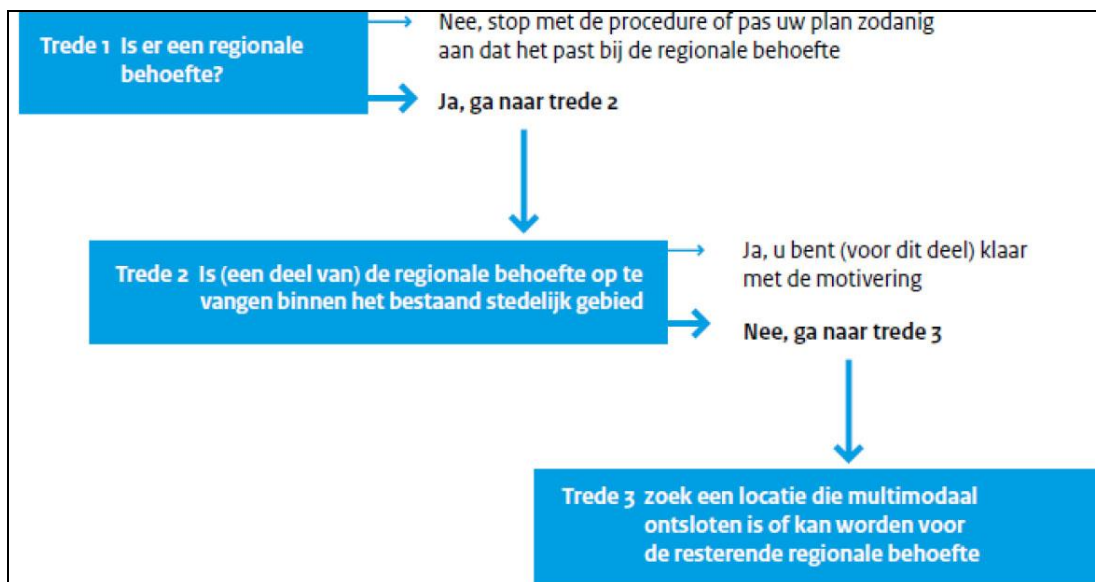
- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

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

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

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

Afbeelding 3: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Vooralsnog is de woningbehoefte bepaald in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Uit het KWP3 blijkt dat het woningbouwprogramma voor Doornsteeg past binnen de

behoefte zoals die in het KWP3 is geformuleerd (zie paragraaf 2.2.3). De ontwikkeling past derhalve in trede 1 van de ladder.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Door de ligging tussen de bebouwde kom en de Arkemheenweg liggen Doornsteeg en de kavel Holkerweg 71 binnen die infrastructuur. Zoals in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 (zie paragraaf 2.3.1) is aangegeven is elders binnen het bestaand stedelijk gebied van Nijkerk geen ruimte om een woningbouwprogramma van 1.200 woningen te realiseren.

In de Omgevingsvisie is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO. De Polder Arkemheen aan de overzijde van de A28 vormt wel een onderdeel van het GNN en de GO. De A28 vormt tevens de grens van het Nationale Landschap Arkemheen.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

In artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking is getreden, is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Zolang er in een regio geen afspraken over de 'kwantitatieve opgave t/m 2024' zijn, blijft het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3) van kracht.

2.2.3. Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP3 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

Voor het KWP3 staat als doelstelling om in 2020 een woningtekort van 0 % te hebben. Uit het woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd als voorbereiding op het KWP3 blijkt dat in de periode 2010 – 2020 circa 69.000 woningen gerealiseerd moeten worden om dat doel te bereiken. Daarvan dienen er 12.000 in de regio Gelderse Vallei, waartoe Nijkerk behoort, gebouwd te worden.

Voor de regio de Gelderse Vallei wordt geconstateerd dat er een verschuiving in de programmering zal moeten plaatsvinden naar een groter aandeel huurwoningen in de nieuwbouwproductie. Derhalve zal bij nieuwbouwprogramma's een minimum gelden van 35% betaalbare woningbouw. Daarnaast wordt gestreefd naar een groter aantal zogenaamde nulredenwoningen. In paragraaf 3.4 wordt uitgebreid ingegaan op de woningbouwprogrammering voor Doornsteeg. Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de woningbehoefte in de betaalbare categorieën.

Conclusie

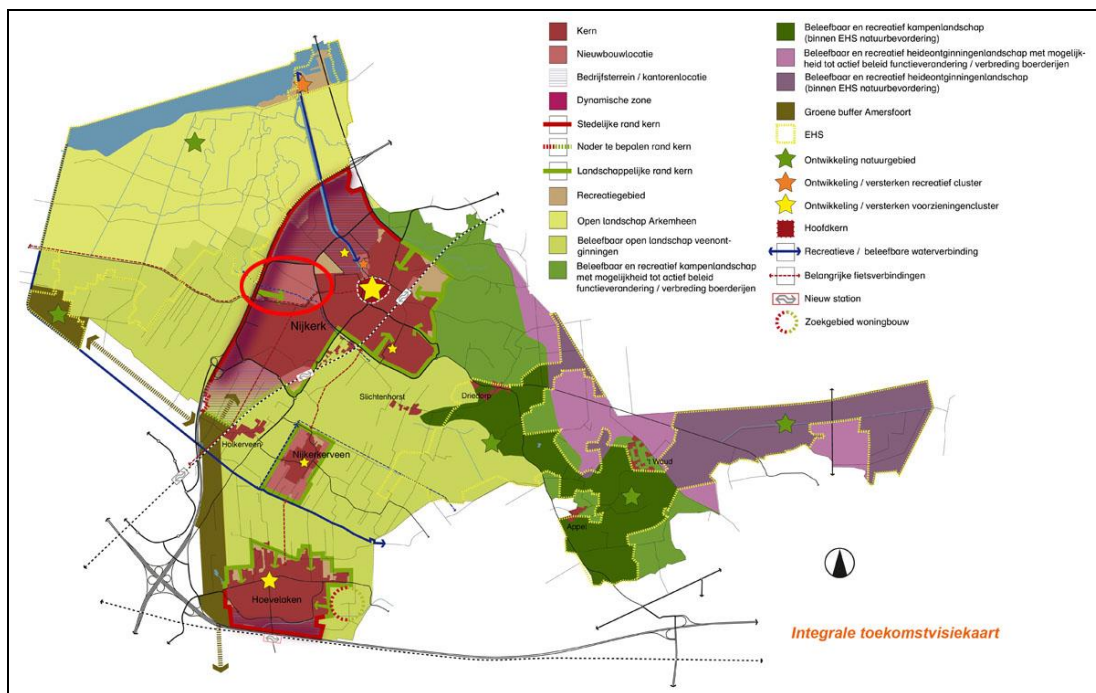
Het woningbouwprogramma voor Doornsteeg (zie paragraaf 3.4) past binnen de behoefte zoals die in het KWP3 is geformuleerd. In samenhang met de herontwikkeling van het perceel Holkerweg 71 voorziet de woningbouw in Doornsteeg fase 1b in een gevarieerd en kwalitatief en kwantitatief verantwoord woningbouwprogramma.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

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

Afbeelding 4: Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



Op de integrale toekomstvisiekaart is Doornsteeg aangegeven als 'nieuwbouwlocatie'. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van die nieuwbouwlocatie mogelijk.

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. Eén daarvan is Doornsteeg waar ruimte is voor inbreiding.

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.

Nijkerk wil daarbij een duurzame gemeente zijn. Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Daarnaast richt het concept zich op het klimaatbestendig maken van de hele gemeente. Beoogd wordt energiebesparingen te stimuleren en het aandeel duurzame energie tot 2020 tot 20% te vergroten. Voor Doornsteeg worden die ambities onder meer vertaald in de begrippen dat de wijk CO₂-neutraal wordt en dat woningen energieneutraal worden.

De te herontwikkelen kavel Holkerweg 71 valt formeel gezien niet binnen het plangebied Doornsteeg. Voor deze kavel gelden bovengenoemde duurzaamheidsambities dan ook niet als formeel uitgangspunt. De initiatiefnemers van de herontwikkeling hebben echter wel te kennen gegeven een duurzame herontwikkeling na te streven. Voor hen geldt als ondergrens de regeling zoals deze is opgenomen in het Bouwbesluit.

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

2.3.2. Welstandsnota 2014

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

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdracht-

gevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

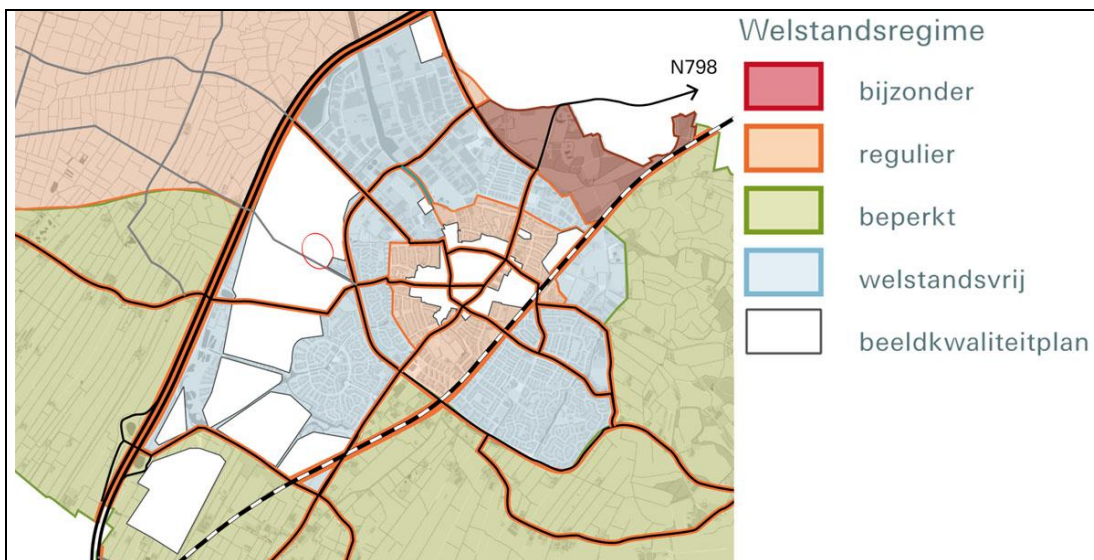
In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

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

Het Masterplan Doornsteeg voor de eerste fase van de wijk is uitgewerkt in het document Stedenbouwkundige opzet Deelplan 1. Dit document dient als algemeen stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitplan voor de eerste fase van Doornsteeg en bevat uitgangspunten voor de publieke en private ruimte zoals deze gaat ontstaan in Doornsteeg.

Afbeelding 5: Fragment welstandskaart.



Voor de herontwikkeling van de kavel Holkerweg 71 zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

2.3.3. Woonvisie 2012+, Keuze voor kwaliteit

In de Woonvisie legt Nijkerk haar lange termijn ambitie op het gebied van woningbouw vast. In september 2012 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Woonvisie 2012+ vastgesteld. De kern van de ambitie van Nijkerk is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk. Concreet heeft Nijkerk vier beleidsambities:

1. **Bouwen voor de lokale en regionale behoefte**
 Het is de Nijkerkse ambitie om in de periode tot en met 2030 3.400 woningen realiseren. Hiermee willen wij voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. We maken hierbij onderscheid tussen de lange termijn ambitie die gebaseerd is op de behoefte die voortvloeit uit de demografische ontwikkelingen en de korte termijn behoefte die beïnvloed wordt door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze laatste zijn aanleiding om voor de komende jaren uit te gaan van een nieuwbouwprogramma van ongeveer 100 woningen per jaar. De gemeente wil woningen bouwen voor de lokale en regionale behoefte. Dat betekent dat er extra aandacht zal worden besteed aan de mogelijkheden van de lage en middeninkomensgroepen, de positie van starters en gezinnen op de woningmarkt, de bijzondere doelgroepen (verblijfsgerechtigden en arbeidsmigranten) en voldoende aanbod van specifieke vormen van wonen met zorg voor senioren en mensen met een beperking.
2. **Kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving**
 Niet alleen de kwaliteit van de nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad is belangrijk. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat een kwart van de inwoners van de gemeente Nijkerk een achteruitgang in de kwaliteit van de woning en de woonomgeving ervaart. De komende jaren richt het gemeente bestuur zich daarom op de verbetering van de woonomgeving van de bestaande wijken de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
3. **Keuzevrijheid en zelfredzaamheid**
 Keuzevrijheid betekent dat de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk zelf kunnen kiezen waar en hoe zij willen wonen. Daarom is het van belang dat er de komende jaren een stabiele en gedifferentieerde woningbouwproductie gerealiseerd wordt. Dit zorgt ervoor dat er altijd een keuze is op basis van woningtype, prijsklasse en locatie (woonmilieu).

Vanwege de huidige economische situatie wordt daarbij een extra (vierde) beleidsambitie toegevoegd:

4. **Woningbouw die doorstroming bevordert en kwaliteit voor de lange termijn**
 Deze ambitie drukt uit dat de gemeente focust op het in beweging brengen van de verhuisketen. Waar mogelijk probeert de gemeente bestaande woningen bereikbaar te maken voor starters. De woningzoekenden in Nijkerk zijn het meest gebaat bij doorstroming waardoor een hele verhuisketen op gang komt. Iedere verhuizing biedt de woonconsument de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij zijn woonwensen. De omvang en samenstelling van de jaarlijkse nieuwbouwproductie is sterk bepalend voor de doorstro-

ming in Nijkerk. Daarom moet de nieuwbouwproductie er op gericht zijn de doorstroming in de verschillende marktsegmenten zoveel mogelijk te stimuleren. Een vuistregel is dat iedere nieuwbouwwoning gemiddeld drie verhuizingen tot gevolg heeft.

Om in de woonwensen van de eigen bevolking te voorzien en tegemoet te komen aan de wensen van regionale woningzoekenden, is het belangrijk dat de komende jaren een stabiel en gedifferentieerd woningaanbod op de markt komt. De gemeente wil dit bereiken door te sturen op woonmilieus en stelt zich daarbij het volgende tot doel:

- het mogelijk maken van een stabiele woningbouwproductie van 100 woningen per jaar door voldoende plancapaciteit in bestemmingsplannen op te nemen;
- het realiseren van een gedifferentieerd nieuwbouwaanbod door in te zetten op diversiteit in woningtype, prijsklasse en locatie/woonmilieu.

In het plangebied zullen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve uitgangspunten uit de Woonvisie 2012+ worden gehanteerd. Daarbij is het uitgangspunt de woningbouwprogrammering zoals die in paragraaf 3.4 wordt verwoord. In het plangebied wordt voorzien in een gevarieerd programma van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en rijwoningen. Dit woningaanbod past binnen de eerder genoemde uitgangspunten.

2.3.4. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

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

De ambitie van de gemeente is om goed en veilig bereikbaar te blijven via zowel de weg als het spoor voor haar bewoners en vanuit haar omgeving. Daarbij moet de doorstroming op het lokale hoofdwegennet verbeterd en het sluipverkeer voorkomen worden. De kernen blijven ook de komende jaren onderling goed met elkaar verbonden en nieuwe ontwikkelingen worden goed en duurzaam ontsloten op het (lokale) hoofdwegennet. Nijkerk zet in op het reduceren van het aantal korte ritten met de auto. Door te investeren in de fiets en in flankerend beleid ten aanzien van openbaar vervoer wil Nijkerk het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer bevorderen en (subjectief) onveilige locaties aanpakken. Door het verbeteren van de leefbaarheid in en de bereikbaarheid van de binnenstad creëert Nijkerk een aantrekkelijk centrum voor Nijkerk en haar omgeving.

Doornsteeg ligt op relatief korte afstand van de binnenstad. In Doornsteeg zal het fietsverkeer worden gestimuleerd boven het autoverkeer. Oriëntatie, herkenning en identiteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Uiteraard is de wijk door de ligging aan en ontsluiting via de Arnhemseweg ook per auto goed bereikbaar. Op de verkeerskundige opzet van Doornsteeg wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

2.3.5. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

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

In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn samengevat in paragraaf 4.5.1 van deze toelichting. Conclusie is dat de archeologische situatie geen belemmering vormt voor het realiseren van woningbouw.

2.3.6. Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"

Omdat er regelmatig verzoeken werden ontvangen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bijvoorbeeld verzoeken voor de vestiging van een kapsalon of een fysiotherapeut in de garage of een bijgebouw, is in september 2008 de beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven" opgesteld. Deze beleidsregel dient om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van activiteiten aan huis eenduidig en helder vast te leggen.

Door het overgrote deel van de gemeentes in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen de uitoefening van traditionele vrije beroepen en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het uitoefenen van een traditioneel vrij beroep is rechtstreeks toegestaan, terwijl beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis via een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Hoewel de traditionele vrije beroepen rechtstreeks zijn toegestaan, zullen zij ook aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten. Omdat het vooral gaat om deze voorwaarden is onderscheid tussen de traditionele vrije beroepen en de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis onnodig.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden voorwaarden gesteld die ook in de bij dit bestemmingsplan behorende regels zijn opgenomen.

In 2011 is de beleidsregel geactualiseerd door middel van de notitie "Niet-woonactiviteiten aan huis". Met niet-woonactiviteiten aan huis worden alle activiteiten bedoeld, die vallen onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of die daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed hiervan op de omgeving. Er zijn in deze notitie regels geformuleerd die duidelijk maken onder welke voorwaarden voor niet-woonactiviteiten aan huis een omgevingsvergunning kan worden verkregen en welke voorwaarden de bewoner daarbij in acht moet nemen. De regels maken duidelijk welke niet-woonactiviteiten aan huis zonder vergunning zijn toegestaan.

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De 'nieuwe kerk' waaraan Nijkerk haar naam dankt is voor 1313 gesticht als dochterkerk van de kerk van Putten. Nijkerk lag in de middeleeuwen op de grens tussen het hertogdom Gelre en het Sticht (Utrecht). In 1412 leidde dit tot de verwoesting van het dorp tijdens een uitloper van de Arkelse Oorlogen. Dit vormde voor hertog Reinoud IV van Gelre aanleiding om Nijkerk op 27 maart 1413 stadsrechten en vrijstelling van tolgeld te verlenen. De nieuwe stad moest zich dan wel op eigen kosten ommuren. Omdat stadsmuren in 1413 al militair nutteloos waren geworden werd de stad omwald (de Vest) in plaats van ommuurd. Het plangebied Doornsteeg ligt ongeveer een kilometer ten westen van de oude kern van Nijkerk op enkele honderden meters ten noorden van de Dammersbeek.

De Doornsteeg vormde vanuit Nijkerk in noordelijke richting de verbinding tussen de Vest, de Holkerweg en de Bremerseweg. In de achttiende eeuw werd Doornsteeg steeds meer buurtschapsnaam en kreeg de weg de naam Olevoortse- of Holevoortseweg. Door de aanleg van de autoweg A28 begin jaren zestig werd de Doornsteeg doormidden gedeeld. Het gedeelte tussen de Holkerweg en de A28 kreeg opnieuw de naam Doornsteeg; het deel ten westen behield de naam Olevoortseweg (Hagoort, 2002).

Uit oude topografische kaarten blijkt dat de oorspronkelijke verkaveling binnen het plangebied tot in de tweede helft van de twintigste eeuw bewaard is gebleven. Op het grootste deel van het plangebied bestond de verkaveling uit onregelmatig gevormde akkerpercelen. Langs de oostrand van het plangebied lagen daarentegen lange, noord-zuid gerichte percelen die omgeven waren door houtwallen. Later in de tweede helft van de twintigste eeuw is de verkaveling binnen het plangebied sterk gewijzigd. Nadere bestudering van de oorspronkelijke perceelsgrenzen op de oostelijke helft van het plangebied laat zien dat dit deel van het plangebied van het noordwesten naar het zuidoosten doorsneden werd door perceelsgrenzen die als het ware op natuurlijke wijze, in elkaars verlengde liggen. Dit suggereert dat hier een beekloop heeft gelegen.

Op een kaart uit 1845 wordt op enkele locaties ten noorden van de Doornsteeg bebouwing aangegeven. Hiervan resteert alleen nog de bebouwing in de oosthoek van het plangebied, ten noorden van de Doornsteeg. De overige bebouwing betrof overwegend tabaksschuren die nodig waren voor het drogen van de tabaksbladeren die in de negentiende en het begin van de twintigste eeuw binnen het gebied geteeld werden. Het meest kenmerkende element van de inmiddels verdwenen bebouwing is de terpvormige hoogte die op het centrale deel van het plangebied, pal ten noorden van de Doornsteeg ligt. Hierop geven de historische kaarten een hoevecomplex aan met de naam Groot Steenler.

De Holker-/Bunschoterweg en de Doornsteeg waren van oudsher de westelijke ontsluiting van Nijkerk. Oorspronkelijk vormden de Doornsteeg en Bontepoort de verbinding met Bunschoten, tot de Holkerweg eind negentiende eeuw werd doorgetrokken langs de Zeggeloot. Tot die tijd

eindigde de Holkerweg bij de (huidige) Keienweg/Groene Wegje. Van de twee historische wegen in het plangebied, Doornsteeg en Holkerweg, heeft alleen de eerste nog het karakter van een plattelandsweg door de polder. Het karakteristieke profiel bestaat uit een smal wegdek, bermen met laanbeplanting en ter weerszijden een sloot.

Min of meer midden tussen en evenwijdig aan de twee historische wegen ligt de Dammersbeek. Stroomafwaarts in de polder Arkemheen wekt de beek de indruk een natuurlijke oorsprong te hebben. In het plangebied Doornsteeg kan men zich afvragen of hier wel sprake is van een natuurlijke bovenloop van de beek. De Dammersbeek vormt in de huidige verdeling geen natuurlijke begrenzing van een ontginningsblok. Iets westelijker vormt de beek wel de noordelijke begrenzing van het ontginningsblok Holk.

Het gebied tussen Holkerweg en Doornsteeg kent juist een percelering waarbij de kaarsrechte perceelsgrenzen ter weerszijden van de beek doorlopen. De Dammersbeek liep getuige een bewaard gebleven kaart niettemin al vóór 1609 door tot oostelijk voorbij de Holkerweg.

Afbeelding 6: Nijkerk in 1609.



Uit een topografische kaart uit 1920 blijkt dat het plangebied nog vrijwel onbebouwd is. Op een topografische kaart uit 1931 is zowel bebouwing op het perceel Holkerweg 71 als op de percelen aan de oostzijde van het plangebied (Holkerweg 55 en verder) aanwezig.

3.2. Bestaande situatie

Het plangebied Doornsteeg is nog een relatief groene enclave binnen de bebouwde kom van Nijkerk. Het plangebied van de CPO Holkerbeek is van oudsher in agrarisch gebruik. De gronden worden aan de noordzijde begrensd door de Dammersbeek. Op het perceel Holkerweg 71

staat een voormalige boerderij met een aantal opstallen. Op het perceel vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. Enkele jaren geleden is de sloot langs de Holkerweg verbreed. Ter plaatse van het perceel Holkerweg 71 ligt de sloot om dat perceel heen, omdat de gronden aan de wegzijde destijds niet verworven konden worden.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

De gemeenteraad van Nijkerk heeft met het Masterplan Doornsteeg een ambitieuze doelstelling voor het plangebied geformuleerd. Doornsteeg dient een écht onderscheidend, duurzaam, gezins- en kindvriendelijk plan te worden, zonder dat een vaststaand eindbeeld is geformuleerd, maar wel met een duidelijke visie: Een wijk waarin de relatie tussen het stedelijk gebied en het landschap wordt versterkt, een wijk met een eigen identiteit. Een wijk waar men woont in een groene, rustige omgeving, én waarin een hoge mate van sociale cohesie wordt nagestreefd door bewoners te betrekken, naast de vormgeving van de woningen, bij de inrichting van de woonomgeving. Essentieel is flexibiliteit en het scheppen van voorwaarden voor een geleidelijke transformatie.

Toekomstige bewoners, omwonenden, ontwikkelaars en ondernemers bouwen gezamenlijk de wijk. Hiermee stelt het plan mensen in de gelegenheid invloed uit te oefenen op hun eigen woonomgeving. Er ontstaat ruimte voor een organische ontwikkeling. Het planontwerp zal per woonveld verder worden uitgewerkt.

De ambitie is dat de woningen in Doornsteeg energieneutraal worden en de wijk CO₂-neutraal. Hiermee wordt vooruitgelopen op de toekomstige aanscherping van de duurzaamheidsnormen zoals opgenomen in het huidige Bouwbesluit. Daardoor zijn kopers en huurders verzekerd van een laag energieverbruik en een hoog wooncomfort. De door de raad gestelde ambitie wordt daarom kaderstellend meegenomen in de verdere planontwikkeling. Een separate energievisie geeft een uitwerking van de gewenste methodiek om deze energieambitie te realiseren.

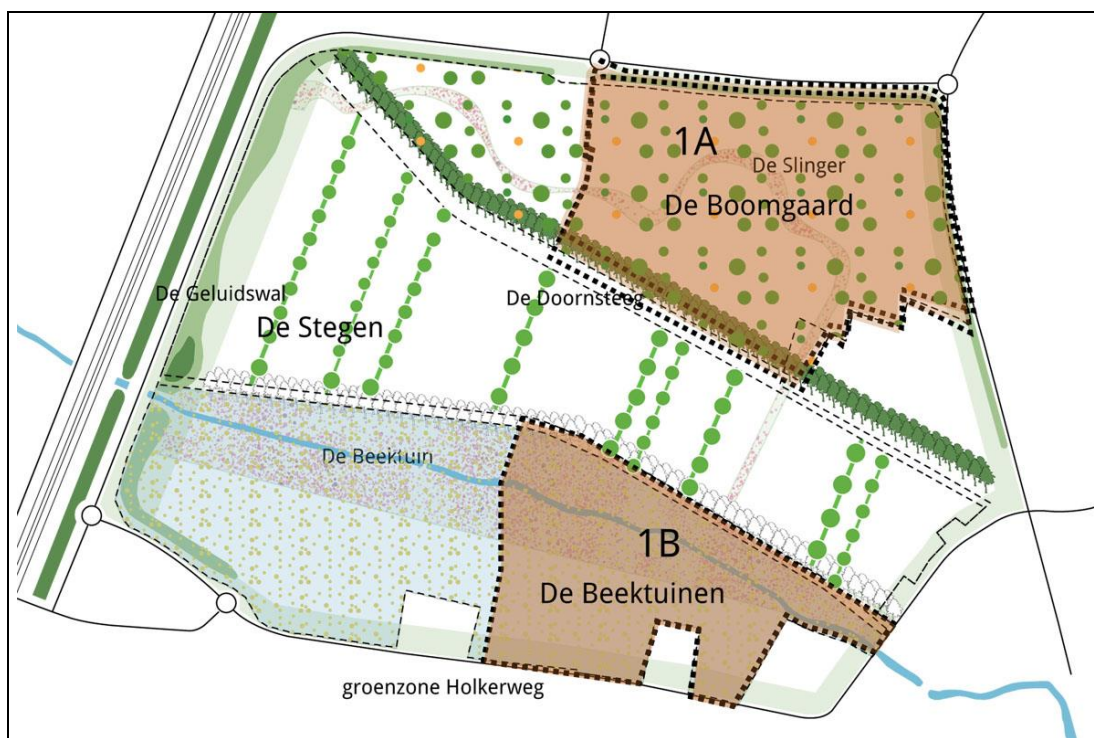
Zoals in paragraaf 2.3.1 is beschreven heeft deze energievisie geen betrekking op Holkerweg 71, aangezien deze kavel formeel gezien geen onderdeel uitmaakt van het plangebied Doornsteeg.

3.3.2. Stedenbouw

De Doornsteeg is in het bestaande plangebied een belangrijk structurerend en historisch element. Deze wordt als historisch lint dan ook behouden. Naast de Beektuin wordt ook de 'groene Slinger' geïntroduceerd in het plan. De 'Slinger' staat in verbinding met de Beektuin en maakt het mogelijk een rondje door de gehele wijk te maken. Aan de randen van het plangebied bevinden zich groene zones waar maatregelen tegen het geluid worden genomen. De landschappelijke dragers verdelen het plangebied in drie verschillende drie buurten met elk hun eigen sfeer en uitstraling. De drie buurten in Doornsteeg de Beektuinen, de Stegen en de Boomgaard hebben ten opzichte van elkaar een onderscheidend karakter. Binnen deze drie buurten kunnen

verschillende woningtypologieën worden gecreëerd voor verschillende doelgroepen. Voor ieder wat wils.

Afbeelding 7: Stedenbouwkundige hoofdopzet.



Het plangebied Doornsteeg fase 1b behoort tot het deelgebied De Beektuinen. De Beektuinen ligt in het zuidelijk deel van Doornsteeg langs de Holkerweg / Bunschoterweg. De Beektuinen zijn losse clusters in het groen. Deze clusters worden ingericht als een erf of een brink. Een centrale ontsluiting vanaf het midden van het cluster geeft toegang tot de woningen. Tussen de clusters liggen groene stroken die een doorzicht geven naar de Beektuin vanaf de Holkerweg of Bunschoterweg. De clusters liggen als het ware 'in' de Beektuin. De woningen op de kavels gelegen aan de Beektuin of aan de Holkerweg / Bunschoterweg zijn ook daarop georiënteerd. De woningen aan de Holkerweg en de Bunschoterweg sluiten op gepaste wijze aan op de bestaande bebouwing aan de overkant van de weg. Het perceel Holkerweg 71 behoort niet tot De Beektuinen. Omdat dit perceel een voormalig agrarisch bouwperceel vormt, zijn hiervoor specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd.

Afbeelding 8: Indicatieve verkaveling



CPO-locatie

Voor het plangebied van de CPO is een verkaveling gemaakt en schetsontwerpen voor de te realiseren woningen. In dit plandeel zullen diverse woningtypen worden gerealiseerd. Aan weerszijden van de ontsluiting zal een vrijstaande woning worden gebouwd die onderdeel gaat uitmaken van de lintbebouwing langs de Holkerweg. Daarachter vertakt de ontsluiting zich in een lus rondom 'een brink', een openbare groene ruimte. Over die 'brink' is een doorzicht naar de Dammersbeek en de Beektuinen. Aan weerszijden zijn twee korte rijen van vier woningen, een halfvrijstaande woning en (geschakelde) vrijstaande woningen geprojecteerd. Aan de oost-

zijde wordt bovendien een overdekte stallingsgarage (parkeercoffer) gesitueerd. Achter het perceel Holkerweg 71 zullen nog vijf (half)vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Afbeelding 9: Vogelvlucht CPO (indicatief).



Plandeel Holkerweg 71

Holkerweg 71 maakt geen onderdeel uit van het voor de ontwikkeling van Doornsteeg opgestelde kwaliteitshandboek, maar heeft hiermee wel een directe relatie.

In de toekomstige situatie wordt het water rondom de kavel Holkerweg 71 gedempt. In plaats daarvan wordt het water langs de Holkerweg gerealiseerd.

Op het perceel Holkerweg 71 zijn maximaal vier woningen toegestaan. De omvang van deze percelen is groter dan de percelen van de omliggende kavels van de CPO-locatie. Dat past in het beeld van de kavel, dat in de huidige situatie een kavel betreft met een boerderij met omliggende erfbebouwing, bestaande bomen en groen en een grote open ruimte. In de nieuwe situatie is dit ook een kavel die afwijkt van de nieuwbouw in Doornsteeg, maar die qua bebouwingsmassa, oriëntatie en uitstraling passend is op dit voormalige erf, en wordt ingepast in het bebouwingslint aan de Holkerweg.

De twee woningen aan de Holkerweg hebben een voorgevelrooilijn die gericht is op die weg en zijn haaks op de Holkerweg geprojecteerd. Ook de kaprichting is haaks op de Holkerweg. Bij voorkeur verspringen de twee gebouwen aan de Holkerweg ten opzichte van elkaar. Wat betreft de vorm van de massa dient bij voorkeur uitgegaan te worden heeft een bouwhoogte van één à anderhalve laag met een kap. Dit sluit aan bij het karakter van het lint ter plaatse.

Op het achterliggende perceel worden twee woningen gerealiseerd met een eenvoudige hoofdvorm, afgedekt met een zadeldak. Deze woningen worden bij voorkeur geschakeld door garages. Deze woningen worden ontsloten via de CPO-locatie.

Deze opzet sluit enerzijds goed aan bij het bestaande lint aan de Holkerweg door de ruime opzet en karakteristieke uitstraling van de twee haaks op de weg geprojecteerde woningen. De overgang met het omliggende groen wordt goed ingepast, groene erfscheidingen dragen hieraan bij. Anderzijds biedt deze verkaveling in aansluiting op Doornsteeg een beeld dat goed past bij het dorpse en landelijke karakter.

3.3.3. Infrastructuur

De hoofdinfrastructuur voor autoverkeer in Doornsteeg is zo opgezet dat er een duidelijke hiërarchie is tussen de hoofdinfrastructuur en de woonstraten. Op alle wegen binnen het plangebied geldt een 30 km/uur regime. Alle wegen binnen het plangebied zijn erftoegangswegen. Aangezien het hele gebied als 30 km/h-gebied is aangemerkt worden alle kruispunten en aansluitingen gelijkwaardig en zonder voorrangregeling vormgegeven. Hierdoor wordt de wijk zeer toegankelijk gemaakt voor fietsers en voetgangers en bovendien draagt dit bij aan het dorpse karakter van de wijk. De profielen van de wegen zijn relatief smal, maar er is ruimte gereserveerd voor een groene inrichting, die de rijbaan van de voetpaden scheidt. Zo ontstaat een gevoel van een ruim, groen en veilig profiel.

De woningen aan de zuidkant van de Beektuin worden ontsloten via de Bunschoterweg en de Holkerweg. De Beektuin blijft geheel vrij van autoverkeer. Door middel van een brug of duiker wordt het CPO-cluster ontsloten. Clusters worden niet met elkaar verbonden met een autoweg waardoor er alleen bestemmingsverkeer rijdt. Het cluster heeft vanaf de brink wel een verbinding naar de gecombineerde fiets- en voetgangersroute die door de Beektuin loopt.

De woningen op de te herontwikkelen kavel Holkerweg 71 worden deels ontsloten op de Holkerweg via twee *duikers* of bruggen (twee voorste woningen). De achterste woningen gezien van de Holkerweg worden ontsloten op het CPO-gebied.

3.3.4. Water - en Groenstructuur

Met de ontwikkeling van nieuwe woningen en wegverharding neemt de vraag naar bergingscapaciteit toe. Hiervoor dient er extra bergingscapaciteit te worden aangelegd. Bovendien wordt de sloot rondom het perceel Holkerweg 71 gedempt en wordt in plaats daarvan de sloot langs de Holkerweg doorgetrokken. Hierdoor neemt het areaal oppervlaktewater af. Het tekort dat door deze demping ontstaat zal 1-op-1 gecompenseerd moeten worden.

Het grootste oppervlak voor waterberging zal in een later stadium worden gevonden in de Beektuin. Deze wordt ingericht als bergingsgebied.

Het is de ambitie om het groen onderdeel te laten zijn van Doornsteeg, en niet het groen naar de zijkanen van de plangrens te duwen. Het groen ligt centraal in de wijk zodat zoveel mogelijk

bewoners er op uit kijken en een directe relatie hebben met het groen. Het gebied rondom de Dammersbeek wordt open gehouden en wordt getransformeerd tot de 'Beektuin'. Binnen Doornsteeg is De 'Slinger' is een ander structurerend groenelement. De Slinger staat in verbinding met de Beektuin. Daardoor wordt het mogelijk een rondje door de gehele wijk te maken. Het is een groene, (recreatieve) wandelroute door de wijk waar verschillende functies zoals collectieve boomgaarden, speelplekken, en ontmoetingsplaatsen en dergelijke aan worden gekoppeld. Het is tevens een aantrekkelijke route om een rondje te lopen met de hond, te hardlopen of een plek voor de kinderen om autoluw buiten te spelen.

Door de groene ruimtes tussen de clusters, loopt De Beektuin als het ware door tot aan de Holkerweg. De clusters worden aan de oost- en westzijden begrensd door een bomerij, die de oorspronkelijke richting van de verkaveling van het landschap volgen. Hierdoor ontstaan doorzichten naar de Beektuin vanaf de Holkerweg. Aan de noordkant liggen de clusters vrij aan de Beektuin.

3.4. Programmatische beschrijving van het plan

Op basis van de inventarisatie van de deelnemers aan het CPO-project is een onderverdeling in woningtypologieën tot stand gekomen.

Afbeelding 10: Indicatief programma.

Uitgeefbaar per categorie	Aantal
rijwoningen	4
hoekwoningen	4
tweekappers	8
vrijstaand	4
<i>Totaal</i>	20

Op het perceel Holkerweg 71 worden maximaal vier woningen worden gebouwd.

Het programma sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van het KWP-3 en de gemeentelijke woonvisie.

3.5. Bodemenergieplan

De gemeente Nijkerk en samenwerkende partijen willen in Doornsteeg een CO₂-neutrale wijk realiseren. De woningen in deze wijk moeten energieneutraal gebouwd worden, dit betekent een EPC = ±0.

Om deze EPC te halen kiest de gemeente Nijkerk niet voor een specifiek bouwconcept of specifieke techniek maar biedt initiatiefnemers daarin ruimte om zelf een keuze te maken.

Eén van de duurzame energie opties is bodemenergie. Bodemenergie draagt bij aan de CO₂-reductiedoelstelling. Door gebruik te maken van de natuurlijke bodemtemperatuur is minder

primaire energie nodig om een woning te verwarmen. Om de mogelijkheden verder te verkennen is een bodemenergieplan¹ opgesteld. Omdat het perceel Holkerweg 71 niet tot het plangebied Doornsteeg behoort, is dit bodemenergieplan niet van toepassing dit deel van het plangebied.

Op 1 juli 2013 is het Besluit Bodemenergiesystemen, ook wel AMvB Bodemenergie genoemd, van kracht geworden. Het Besluit Bodemenergiesystemen heeft vier belangrijke doelen:

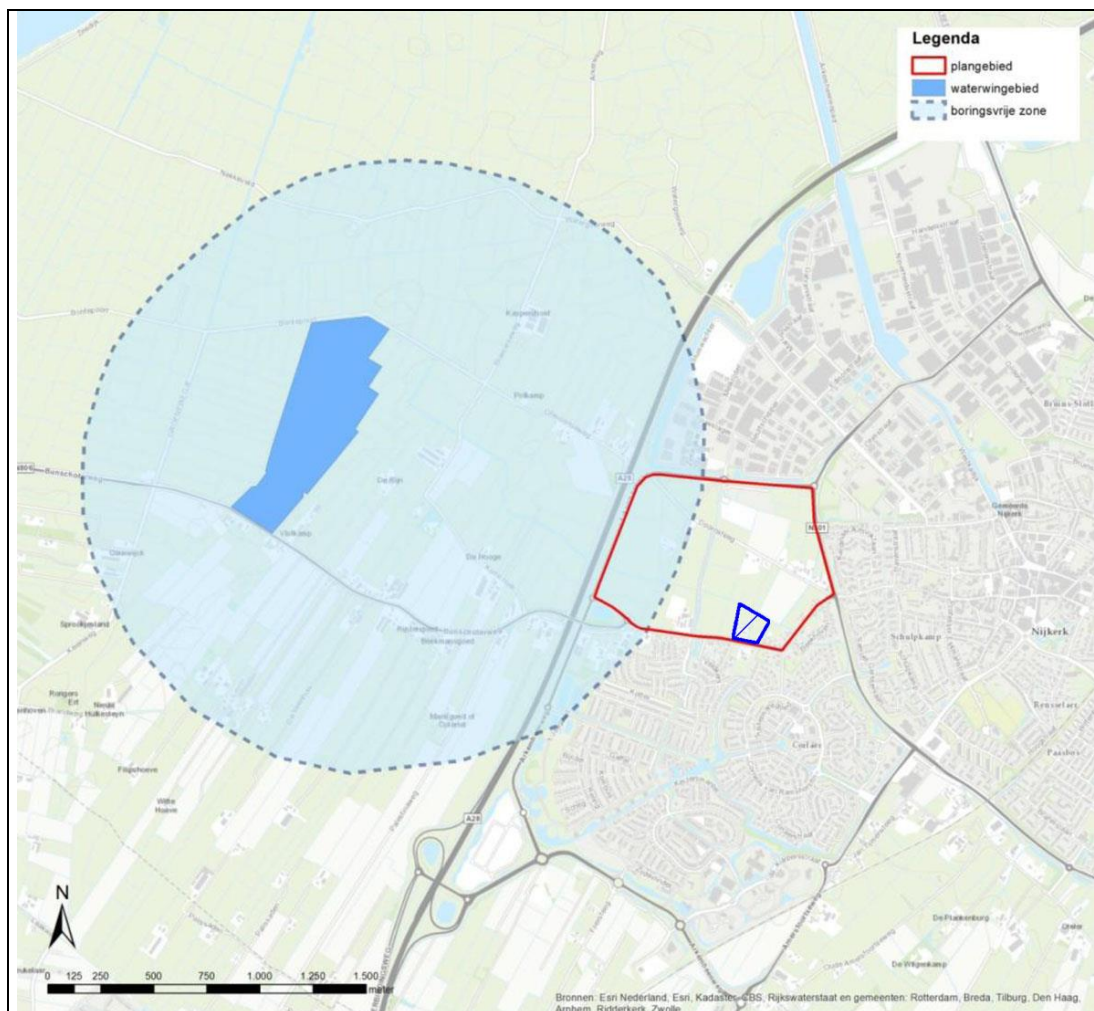
- de vergunningverlening voor open systemen te vereenvoudigen;
- de vergunningverlening voor gesloten systemen regelen;
- het voorkomen van interferentie tussen open bodemenergiesystemen onderling, tussen gesloten systemen onderling, en tussen open en gesloten systemen;
- het borgen van de kwaliteit van de aanleg van bodemenergiesystemen onder andere door middel van het invoeren van certificering van bedrijven.

Door de invoering van het besluit is de regelgeving voor open en gesloten systemen veranderd. De provincie blijft bevoegd gezag voor open systemen. De gemeente is echter bevoegd gezag geworden voor de gesloten systemen. Dat betekent dat de gemeente vanaf 1 juli 2013 gesloten systemen moet registreren en hierop moet handhaven.

Ook eventuele regels in de provinciale verordening kunnen van invloed zijn op de toepassing van bodemenergie. De belangrijkste provinciale regel is de boringsvrije zone rond drinkwaterwinning De Holk. Deze zone overlapt voor een aanzienlijk deel van het plangebied Doornsteeg (zie afbeelding 11), maar niet het plangebied van fase 1b. In deze zone mag niet dieper geboord worden dan 15 m-mv. Dit maakt de toepassing van open bodemenergiesystemen onmogelijk. Voor gesloten systemen geldt dat deze wel aangelegd kunnen worden maar dat het vrijwel onmogelijk is om met een gesloten systeem in de warmte-koudevraag te voorzien. Op dit moment heroverweegt de provincie de status van de drinkwaterwinning en de omvang van de boringsvrije zone. Dit kan betekenen dat in de toekomst een kleiner of groter deel van Doornsteeg in de boringsvrije zone valt. Het is nog niet duidelijk binnen welke termijn de provincie hier een besluit over neemt.

¹ IF Technology bv, Bodemenergieplan Doornsteeg Nijkerk, Plan voor stimulering en ordening van bodemenergie, 64268/SK/DEFINITIEF, Arnhem, 26 maart 2015

Afbeelding 11: Boringsvrije zone rond drinkwaterwinning De Holk.



Het bodemenergieplan bestaat uit een plankaart en gebruiksregels. De gebruiksregels beschrijven aan welke randvoorwaarden een nieuw aan te leggen gesloten bodemenergiesysteem wordt geacht te voldoen. Het bodemenergieplan bevat geen specifieke regels voor open systemen maar focust op gesloten systemen. Reden hiervoor is de verwachting dat in Doornsteeg voornamelijk gesloten systemen zullen worden toegepast. Initiatiefnemers die bodemenergie willen toepassen zullen aan deze gebruiksregels moeten voldoen.

In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" is de bouw van bodemenergievoorzieningen mogelijk gemaakt.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Ten behoeve van de planontwikkeling in Doornsteeg is een watertoets doorlopen. Voor Doornsteeg 1b en Holkerweg 71 is een waterhuishoudkundig onderzoek² uitgevoerd.

Ten behoeve van de watertoets zijn de gebiedskenmerken geïnventariseerd en zijn beleidskaders en ambities geformuleerd. In deze paragraaf zijn de relevante waterhuishoudkundige aspecten en knelpunten nader beschreven.

4.1.2. Voorkomen (grond)wateroverlast

Grondwateroverlast

De ontwatering in het projectgebied lijkt niet voldoende. Op basis van de meetgegevens van de gemeentelijke peilbuizen en de grondwatertrappenkaart wordt verwacht dat de ontwatering beperkt is. Ophoging van het maaiveld of het gebruik van ontwateringsmiddelen (bijvoorbeeld watergangen of drainage) zal nodig zijn om grondwateroverlast te voorkomen.

Wateroverlast

De ontwikkeling van CPO en herontwikkeling van Holkerweg 71 leidt tot toename aan verharding. In de huidige situatie is het deel van fase 1B dat gereserveerd is voor CPO onverhard. Het verharde oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 7.250 m². Op Holkerweg 71 wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt en komen vier woningen terug. Vooralsnog wordt verwacht dat de toename aan verharding circa 1.250 m² bedraagt. De totale toename aan verharding bedraagt derhalve circa 8.500 m².

De hoeveelheid te lozen water vanaf het verharde oppervlak mag geen nadelig effect hebben op het ontvangende watersysteem. Compensatie in de vorm van waterberging is in dit geval binnen het projectgebied een vereiste.

In het projectgebied is toepassing van ondergrondse infiltratievoorzieningen niet mogelijk als gevolg van een hoge grondwaterstand. Tevens zal door hoge grondwaterstanden de benodigde berging in ondergrondse voorzieningen moeilijk te realiseren zijn. Er moeten alternatieve bergingsmogelijkheden worden gezocht, bijvoorbeeld door de aanleg van oppervlaktewater. In de toekomstige situatie is het wenselijk de scheiding tussen het vuilwater en schoonwater tracé te

² Wareco Ingenieurs, Waterparagraaf Doornsteeg Nijkerk, fase 1b, definitief, BR38 RAP20150828, Amstelveen, 31 augustus 2015

handhaven. Richting de Dammersbeek mag alleen schoon water afwateren. Dit betreft water afkomstig van daken, tuinen etcetera. Het water afkomstig van wegen en verharde oppervlakken wordt gezien als vuilwater.

Het water van de wegen mag alleen overstorten op de watergang in de noordzuid richting.

Realiseren watercompensatie CPO

Een bergingseis van 60 mm per m² verhard oppervlak en een verhard oppervlak van 7.250 m², resulteert in circa 435 m³ waterberging dat moet worden gevonden in het projectgebied. Met de inzameling van het water dient onderscheid te worden gemaakt in schoon- en vuilwater wanneer water (vertraagd) wordt afgevoerd op het oppervlaktewater. Ter plaatse van de kavels wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 4650 m² dat resulteert in circa 280 m³ vereiste berging. Dit water wordt als schoonwater beschouwd. De resterende 155 m³ vereiste berging wordt als vuilwater beschouwd en mag niet overstorten op de Dammersbeek maar dient over te storten op het vuilwater tracé.

In het plan kan op de volgende wijze schoonwater worden geborgen:

- er kan berging worden gerealiseerd in de Beektuin in het noorden van het plangebied parallel aan de Dammersbeek. In het noorden van het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde berging voor het schone water te realiseren. De berging van 280 m³ kan worden gerealiseerd met een wadi met een oppervlak van 930 m².
- ook kan er worden gekozen om de Dammersbeek te verbreden ter plaatse van het plangebied. Berging kan worden gerealiseerd over de gehele lengte van het plangebied zodat voldoende berging kan worden gevonden. De benodigde berging kan worden gerealiseerd wanneer de beek wordt verbreed over een lengte van 170 meter en een breedte van 3,3 meter bij een diepte van 0,5 meter. Bij deze variant wordt het water niet vertraagd afgevoerd. Dit kan eventueel in de Dammersbeek worden gerealiseerd door het plaatsen van stuwen. Met het plaatsen van stuwen kan meer water worden gebufferd in het oppervlaktewater en kan de waterafvoer worden gereguleerd. Hierdoor ontstaat extra berging in het oppervlaktewater.

In het plan kan op de volgende wijze vuilwater worden geborgen:

- water kan in het wegcunet worden geborgen.
De beschikbare waterberging in deze constructie bedraagt circa 0,14 m³/m². Er is circa 300 m² parkeervakken aanwezig en 1.800 m² openbare weg. Dit resulteert in een berging van circa 40 m³ ter plaatse van de parkeervakken en 250 m³ in de openbare weg. Hiermee kan meer dan voldoende berging worden gerealiseerd voor het vuilwater.
- water kan in het riool worden geborgen.
- als alternatief kan centraal in het plangebied een wadi worden gerealiseerd met een oppervlak van circa 550 m². In deze wadi is een waterberging van circa 0,3 m³/m² beschikbaar. Dit resulteert in een berging van 165 m³. Hier kan water worden geborgen van de omringende bestrating dat over het maaiveld wordt aangevoerd. Een vijver centraal in het plangebied is niet wenselijk, aangezien de doorstroming niet kan worden gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dat er voldoende water kan worden geborgen in het plan. Geadviseerd wordt om het oppervlaktewater en de wadi's in de plankaart te bestemmen voor waterberging.

Afbeelding 12: Huidige en toekomstige waterstructuur nabij projectgebied.



Realiseren watercompensatie Holkerweg 71

Een bergingseis van 60 mm per m² verhard oppervlak en een toename aan verhard oppervlak van 1.250 m², resulteert in circa 75 m³ waterberging dat moet worden gevonden in het project-

gebied. Al het afstromende water in dit gebied wordt als schoonwater beschouwd. Dit betekent dat het water op de Dammersbeek kan worden afgevoerd.

In het plan kan het water worden geborgen in de Beektuin of in Dammersbeek. Dit betekent dat de waterafvoer via het deel van fase 1B dat gereserveerd is voor CPO geschiedt. Hier dient in de uitwerking van de plannen rekening mee gehouden te worden.

Waterstructuur

In het plan wordt de primaire watergang parallel aan de Holkerweg over een traject van circa 70 meter door getrokken (zie afbeelding 12). Een deel van de primaire watergang, die om de voormalige agrarische bebouwing van Holkerweg 71 loopt, wordt ten behoeve van de ontwikkeling van het verkavelingsplan gedempt. De totale lengte van de te dempen watergang bedraagt ongeveer 250 meter. Een mogelijk knelpunt hierbij is dat de totale hoeveelheid berging in het watersysteem afneemt, waarvoor mogelijk in overleg met het waterschap gecompenseerd dient te worden. Dit wordt nader met het waterschap afgestemd.

4.1.3. Riolering en afvalwaterketen

In het projectgebied dient het vuilwater apart van het hemelwater te worden ingezameld. Het DWA-stelsel in het nieuw aan te leggen rioolsysteem kan in de toekomstige situatie worden gekoppeld aan het bestaande gemengde riool ter plaatse van de Holkerweg. Achterhaald dient te worden of de capaciteit van dit riool toereikend is.

4.1.4. Waterkwaliteit

De voorkeur gaat uit naar zoveel mogelijk zichtbaar afvoeren van het regenwater. Afstromend hemelwater vanaf wegen mag direct in het oppervlaktewater stromen. Zuiverende voorzieningen zijn niet nodig.

4.1.5. Beheer en onderhoud

Het waterschap geeft de voorkeur aan rijdend onderhoud. Voor het onderhoud van de Dammersbeek dient rekening te worden gehouden met een onderhoudsstrook van 5 meter. In de huidige inrichting is geen onderhoudsstrook aanwezig.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 13: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk. In de directe omgeving van de planlocatie is geen bedrijvigheid gevestigd. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

In de nabijheid van Doornsteeg is er geen spoorweg of een gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De wettelijke zonebreedte van de Rijksweg A28 is 600 meter. Het plangebied op ongeveer 750 meter vanaf de A28.

Alle wegen rondom het plangebied maken deel uit van een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wgh is voor wegen waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt akoestisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk. Gelet op de jurisprudentie blijkt echter dat, bij een ruimtelijke procedure, de geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt dient te worden. Er dient namelijk sprake te zijn van een 'deugdelijke motivering' bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is derhalve ook akoestisch onderzoek³ uitgevoerd in verband met de Holkerweg/Bunschoterweg. In de Wet geluidhinder zijn echter geen streef- en/of grenswaarden gesteld aan dergelijke wegen.

Conform artikel 2 van de Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk dienen voor 30 km/uur wegen ook de stappen te worden doorlopen zoals deze worden toegepast voor zoneplichtige wegen.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geprognoseerde geluidbelasting op de plangrens vanwege de Holkerweg/Bunschoterweg 59 dB (meetpunt 72_B) bedraagt exclusief correctie ex artikel 110g Wet geluidhinder. Voor de Holkerweg reikt de waarde van 48 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) tot circa 65 meter in het plangebied.

Indien de weg als een 50 km/uur weg wordt beschouwd geldt een 5 dB correctie. Omdat 30 km/uur wegen geen geluidszone hebben, is die correctie evenmin in de wet geregeld. Naar analogie van deze regeling in de Wet geluidhinder is het wel aanvaardbaar om met deze correctie rekening te houden bij 30 km/uur wegen.

De waarde van 48 dB reikt in dat geval, na aftrek van 5 dB, tot circa 25 meter in het plangebied. De woningen in het CPO project zijn op 28 meter uit de as van de Holkerweg geprojecteerd. Deze redenatie geldt ook voor de woningen op het perceel Holkerweg 71. Daarmee kan worden geconcludeerd dat woningbouw op de geprojecteerde locatie zou voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De woningbouw is daarmee uit akoestisch oogpunt aanvaardbaar.

³ Anteagroep, Akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder, Bestemmen van de nieuwe te bouwen woningen in het gebied Doornsteeg te Nijkerk, projectnr. 0266155.01, revisie 01, Deventer, 22 januari 2015

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

CPO-locatie

In het plangebied (geheel Doornsteeg) is daarom historisch bodemonderzoek⁴ verricht volgens NEN 5725 conform de NEN 5725, Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek. Doel van dit onderzoek was om voor het thema bodem de belemmeringen en kansen inzichtelijk te maken van de ontwikkeling van het plangebied Doornsteeg tot een kindvriendelijke en duurzame wijk. Dit onderzoek heeft overigens geen betrekking op het perceel Holkerweg 71.

Voor het thema bodem gelden geen belemmeringen waardoor het ontwikkelen van het plangebied Doornsteeg onmogelijk wordt gemaakt. Wel vinden er nu en in het verleden activiteiten plaats die mogelijk bodembedreigend zijn en waardoor er een aantal potentiële 'van bodemverontreiniging verdachte deellocaties' aangemerkt zijn. In het historisch onderzoek zijn deze activiteiten geïnterpreteerd. In het plangebied voor de CPO zijn daarbij geen verdachte deellocaties geconstateerd.

Op grond van de aanbevelingen van het vooronderzoek is er een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd conform NEN5740 en een onderzoek naar asbest in de bodem NEN5707. Aangezien het onderhavig plangebied niet als verdachte locatie was aangemerkt, heeft hier geen onderzoek plaatsgevonden.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij worden verlangd.

Holkerweg 71

Voor het perceel Holkerweg 71 is een bodem- en asbestonderzoek⁶ uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat ter plaatse van de vroegere dieseltank geen verontreiniging met brandstof aanwezig is. De locatie van de buiten gebruik zijnde tank is afdoende onderzocht in 2009. De tank is door de opdrachtgever direct na het onderzoek in 2009 verwijderd. Op het erf en het overige terrein zijn geen noemenswaardige verontreinigingen aangetoond. Aangenomen is dat de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet of nauwelijks is

⁴ Arcadis, Historisch bodemonderzoek plangebied Doornsteeg gemeente Nijkerk, 076504460:D - Definitief, 24 augustus 2012

⁵ PJ Milieu BV, Onderzoeken voorafgaande aan bouwrijp maken (asbest in bodem/puin, bodem, constructieopbouw verharding) Plangebied Doornsteeg te Nijkerk, Kenmerk: 1446101J, Nijkerk, 27 november 2014

⁶ Vink Milieutechnisch Adviesbureau b.v., Verkennend bodemonderzoek, aanvullend en nader onderzoek asbest; Holkerweg 71 te Nijkerk, [P14M0160, Barneveld, 9 april 2015

aangetast en derhalve de hypothese 'onverdacht' geldt. Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- de bovengrond is plaatselijk zwak tot matig puinhoudend. Ten zuiden van de meest westelijke schuur is onder het gras nog klinkerbestrating aangetroffen;
- in het mengmonster van de grond met bijmengingen (puin) zijn gehalten aan lood, PAK (10 VROM) en PCB (7) boven de achtergrondwaarde aangetoond. In de bovengrond zijn plaatselijk lood en PAK (10 VROM) boven de achtergrondwaarde aangetoond;
- in het grondwater zijn zware metalen aangetoond. De gehalten aan barium en cadmium overschrijden de streefwaarden; nikkel en zink overschrijden het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' formeel wordt verworpen. Een nieuw verkennend bodemonderzoek met een bijgestelde hypothese wordt niet zinvol geacht. De aangetoonde verontreinigingen zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De verhoging aan zware metalen in het grondwater wordt vooralsnog toegeschreven aan een natuurlijk bodemproces (mobilisatie metalen door gereduceerd grondwater). De algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning (bouwen). Voor de grond geldt dat deze mag worden hergebruikt op het perceel. Buiten het perceel gelden samenstellingseisen met betrekking tot verschillende mogelijkheden voor hergebruik conform het Besluit bodemkwaliteit.

In een puinlaag ten oosten van de meest westelijke schuur en net achter de meest noordelijke schuren is asbest aangetoond in een gewogen gehalte boven de interventiewaarde. Deze lagen zijn door de opdrachtgever verwijderd in 2010. Op het overige deel van de onderzoekslocatie is in geen van de sleuven verontreiniging met asbest aangetoond. Ten aanzien van asbest is aangenomen dat sprake is van een 'verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld'. Uit de resultaten van het nader onderzoek asbest blijkt het volgende:

- bij de reguliere terreininspectie is een stukje asbest (plaat 10-15% chrysotiel, 5-10% crocidoliet) op het maaiveld waargenomen ten noorden van de meest westelijke schuur. De gewogen asbestconcentratie bedraagt 5,4 mg/kgds (geen overschrijding interventiewaarde);
- in de twee inspectiesleuven is asbestverdacht materiaal (plaat) aangetroffen (10-15% chrysotiel). Op sleufniveau leidt dit tot gehalten die de interventiewaarde niet overschrijden. In de monsters van de fijne fractie van de ruimtelijke eenheden en van twee inspectiesleuven op sleufniveau zijn geen gewogen asbestconcentraties boven de interventiewaarde aangetoond;
- na sommatie van grove en fijne fracties is geen sprake van gewogen asbestconcentraties boven de interventiewaarde.

Uit de resultaten van het aanvullend en nader onderzoek asbest blijkt het volgende:

- ter plaatse van de noordoostelijke schuur is sprake van schade door instorting. Daarbij zijn stukjes asbestcementplaat op het maaiveld terecht gekomen. Dit wordt beschouwd als secundaire asbestbesmetting in het kader van de SC540 en niet als bodemverontreiniging;
- in de gegraven inspectiegaten en -sleuven is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;

- in de fijne fractie ter plaatse van de gesaneerde terreindelen is geen asbest aangetoond. Ook in de noordwesthoek van het plangebied, waar in 2010 een volume met asbest verontreinigd materiaal/grond is verwijderd, is geen gewogen asbestconcentratie boven de interventiewaarde aangetoond.

De hypothese 'verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' voor asbest wordt verworpen. De onderzoekslocatie is niet vrij van asbest, althans de noordelijke helft van de locatie (erf), maar gewogen gehalten aan asbest boven de interventiewaarde zijn niet aangetoond. Geadviseerd wordt over te gaan tot sloop van de meest noordoostelijke schuur. De hierbij noodzakelijke asbestsanering is wenselijk, omdat daarmee het risico op het ontstaan van bodemverontreiniging met asbest wordt verkleind. Overwogen kan worden om dan alle asbesthoudende dakbedekking (en eventuele overige toepassingen) te laten verwijderen.

4.2.4. Externe veiligheid

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

Om te bepalen of het aspect externe veiligheid belemmeringen oplevert voor de realisatie van Doornsteeg is onderzoek⁷ uitgevoerd. Het onderzoek heeft betrekking op het gehele plangebied Doornsteeg. De kavel Holkerweg 71 behoort niet tot het onderzoek. Gelet op het schaalniveau van de relevante risicobronnen wordt het onderzoek echter wel representatief geacht voor het perceel Holkerweg 71.

In de wet- en regelgeving aangaande externe veiligheid zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen (zoals woningen) in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

In het kader van de externe veiligheid worden met betrekking tot de ontwikkeling van Doornsteeg in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

- 1) inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- 2) transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- 3) buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, te weten de hoofdaardgas-transportleidingen.

⁷ Anteagroup, Externe veiligheid Doornsteeg Nijkerk Projectnr. 266155., revisie 01 definitief, Deventer, 19 mei 2014

Voor elke risicobron is een apart wettelijk kader opgesteld waarin beschreven staat hoe met de risico's moet worden omgegaan. Het betreft hier de volgende wettelijke kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS), als opstap voor het Besluit transport externe veiligheid (Btev);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Ten aanzien van de risicobronnen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Rijksweg A28

De veiligheidszone van de snelweg A28, ofwel het gebied, waarbinnen de PR 10^{-6} -contour zich moet bevinden, bedraagt 20 meter. Deze zone reikt niet tot het plangebied Doornsteeg en daarmee levert het plaatsgebonden risico geen belemmeringen op. Het groepsrisico neemt wel toe van 0,014 naar 0,031 en blijft daarmee in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde van 1,0. Er dient wel een verantwoording van het groepsrisico conform de cRvgs te worden uitgevoerd.

Hogedruk aardgastransportleiding

Het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie (N570-42) reikt niet tot de ontwikkellocatie en is daarmee geen relevante risicobron.

Verantwoording groepsrisico per onderdeel

Door de bouw van woningen in Doornsteeg is er sprake van een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van eerder genoemde risicobronnen en neemt het groepsrisico toe. Bij het bevoegd gezag ligt de taak om dit groepsrisico te verantwoorden. Die verantwoording is in deze paragraaf opgenomen. Hierbij is gebruik gemaakt van het advies van de veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (vggm) ten aanzien van dit specifieke plangebied.

De verplichte onderdelen A t/m I met betrekking tot de A28 worden hieronder behandeld:

- A. Aanwezige dichtheid van personen
 - B. Hoogte van het groepsrisico
 - C. Maatregelen ter beperking van het groepsrisico door inrichtingshouder
 - D. Maatregelen ter beperking van het groepsrisico in besluit/milieuvergunning
 - E. Voorschriften ter beperking groepsrisico door bevoegd gezag
 - F. Voor- en nadelen andere mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen met lager groepsrisico
 - G. Mogelijkheden en maatregelen ter beperking groepsrisico in nabije toekomst
 - H. Bestrijdbaarheid
 - I. Zelfredzaamheid
- *ad A. Aanwezige dichtheid van personen*
 - In bijlage 1 van de qra is in tabel B1.2 een aanname gemaakt met betrekking tot de dichtheid van de personen in het plangebied grenzend aan de A 28; de dag- en nacht-

aantallen zijn hierbij gebaseerd op kengetallen zoals vastgelegd in het rekenprogramma RBM. De onderzochte varianten voor het berekenen van het groepsrisico zijn de huidige situatie en de toekomstige situatie, als Doornsteeg volledig is bebouwd; dit is in de inleiding op pagina 3 van de qra vermeld; het gaat om de bouw van in totaal 1.200 woningen.

- *ad B. Hoogte van het groepsrisico*
 - De hoogte van het groepsrisico bedraagt zonder de aanwezigheid van de 1.200 woningen in Doornsteeg bijna 0,014 en na voltooiing 0,031. Gezien deze toename vindt er wel een verantwoording groepsrisico plaats. Echter de norm van de oriëntatiewaarde van 1 wordt bij lange na niet overschreden (zie par 3.1.2 van de qra).
- *ad C. Maatregelen ter beperking van het groepsrisico door inrichtingshouder*
 - Aangezien Rijkswaterstaat de beheerder is van alle rijkswegen, waaronder de A28, is zij ook als inrichtingshouder aan te merken. Via Basisnet weg wordt de zone rond de snelwegen verantwoord qua groepsrisico. Het is niet te verwachten dat de hoeveelheid aan vervoer van gevaarlijke stoffen via de A28 bewust zal worden beperkt door de overheid. Echter via Basisnet weg is wel het maximale aantal vervoersbewegingen berekend, waarbinnen het nog verantwoord is voor de aanwezige ruimtelijke ontwikkelingen rond de A28: het risicoplafond.
- *ad D. Maatregelen ter beperking van het groepsrisico in besluit/milieuvergunning*
 - Rijkswaterstaat zal onder meer via Basisnet weg het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg reguleren en hiervoor noodzakelijke voorzorgsmaatregelen treffen.
- *ad E. Voorschriften ter beperking groepsrisico door bevoegd gezag*
 - De voorschriften die door de Rijksoverheid worden gesteld, vloeien voort uit de uitwerking van Basisnet weg. De zogenaamde Plasbrandaandachtsgebieden (PAG zones) lopen ook over de waterpartijen, die tussen A28 en Doornsteeg aanwezig zijn. Mocht er sprake zijn van vloeibare brandstoffen die weglekken bij een ongeval en mogelijk in brand vliegen, dan moeten de hulpdiensten erop alert zijn dat deze brandstoffen in dit water komen en drijven en zo aan het oppervlak doorbranden en mogelijk dat overzijde bereiken, waar de bebouwing van Doornsteeg zich bevindt. Echter verder dan de geluidswal langs de A28 zal de brand niet komen, waardoor deze wal als een natuurlijke barrière kan worden gezien, die daarmee ook een taak heeft qua EV.
- *ad F. Voor- en nadelen andere mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen met lager groepsrisico*

Voor bij het vervoer van gevaarlijke stoffen via de A28 geldt dat er geen andere ruimtelijke alternatieven zijn onderzocht, waarbij sprake is van een lager groepsrisico. Het plangebied van in totaal circa 60 hectare van Doornsteeg is namelijk strategisch aan de A28 gelegen. Deze locatie sluit ook qua woonfunctie goed aan bij de bestaande woonwijken en is relatief dicht bij het centrum van Nijkerk gelegen, waar diverse voorzieningen beschikbaar zijn.
- *ad G. Mogelijkheden en maatregelen ter beperking groepsrisico in nabije toekomst*

Er moeten vluchtroutes beschikbaar zijn van de risicobronnen (A28) af: via bestaande danwel nog aan te leggen infrastructuur is hiervan in voldoende mate sprake. Dit is mede gebaseerd op de proefverkaveling die ten grondslag ligt aan fase 1b en de al wel bekend zijnde hoofdontsluitingstructuur van Doornsteeg.

- *ad H. Bestrijdbaarheid*

Het effectief bestrijden van de scenario's BLEVE en plasbrand is lastig omdat ter plaatse niet altijd direct bluswater van voldoende capaciteit beschikbaar is. Wel zijn er mogelijkheden voor secundaire bluswater-voorzieningen, maar het opbouwen van de waterwinning vergt extra tijd. De kans op een BLEVE bij tankwagens met LPG is wel klein onder andere door de toepassing van een hittewerende coating.

Bij een toxisch scenario hangt het letsel af van de concentratie waaraan een persoon is blootgesteld en de tijdsduur daarvan. De zelfredzame strategie richt zich daarbij op reductie van de totale blootstelling. Voor de aanwezigen nabij het incident betekent dat binnenvolgen en schuilen, op grotere afstand is evacuatie te overwegen.

Het plangebied is goed bereikbaar. Er komt een waterleidingnetwerk met bluswatervoorzieningen die minimaal toereikend zijn voor de beoogde functies in het plangebied, eventueel gecombineerd met blusvoorzieningen voor het bestrijden van de externe veiligheid scenario's.

De risicobronnen, nabij het plangebied, zijn goed tot redelijk (tweezijdig) bereikbaar. Het plangebied is geheel gedekt door een Waarschuwings- en Alarmeringssysteem. Verder is NL-Alert operationeel, waarmee mensen binnen een bepaald gebied gericht geïnformeerd kunnen worden door een bericht naar mobiele telefoons (mits geactiveerd) te sturen.

- *ad I. Zelfredzaamheid*

De toekomstige bewoners/gebruikers van het plangebied vormen een afspiegeling van de gemeente, zodat ook minder zelfredzame groepen bewoners aanwezig zijn. Wel ligt het in de verwachting dat het overgrote deel van de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf zelfstandig of onder begeleiding in veiligheid zal kunnen brengen. Aandachtspunt daarbij is (het faciliteren van) het ontvluchten van het gebied bij een incident met gevaarlijke stoffen. Het lokale wegennet dient het ontvluchten te ondersteunen, zodat gebruikers van het gebied binnen een overzienbare tijd, meerzijdig en van de bron af vluchten.

Aandacht voor risicocommunicatie is gewenst om de aanwezigen in het plangebied te informeren over de risico's en wat te doen ingeval van een incident om zo de zelfredzaamheid te verhogen.

4.2.5. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht werden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel)

verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project Doornsteeg op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

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

In 2015 wordt voldaan aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 jaargemiddelde concentratie. Ook PM_{10} voldoet aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie en aan de grenswaarde van 35 overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie. Er treden geen overschrijdingen op. Hiermee wordt voor PM_{10} en NO_2 ruim voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

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

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

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen met zo'n 24 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.2.6. Geurhinder

Ten behoeve van de planontwikkeling is geurhinderonderzoek naar zowel agrarische bedrijvigheid als industriële bedrijvigheid uitgevoerd.

Agrarische bedrijvigheid

Om te bepalen of er sprake is van een goed leef- en woonklimaat in het plangebied ten aanzien van geur afkomstig van in en om het plangebied gelegen agrarische bedrijven en om na te gaan of deze agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsmogelijkheden worden belemmerd is in 2008 een onderzoek naar geur uitgevoerd door De Roever omgevingsadvies.

Een geuronderzoek kan noodzakelijk zijn wanneer geurgevoelige objecten in het plangebied worden gerealiseerd. Een geurgevoelig object is in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gedefinieerd als: 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. Alleen een gebouw kan een geurgevoelig object zijn. De geplande woningen in het plangebied voldoen aan de definitie van een geurgevoelig object.

Het plangebied ligt volledig in een gebied waarvoor de gemeente Nijkerk op basis van dit geuronderzoek op 16 februari 2012 een aangepaste geurnorm en aangepaste afstand heeft vastgesteld. De geurnorm voor geurgevoelige objecten bedraagt 4 OU_E/m³ en de aan te houden afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object bedraagt 50 meter. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving die nu of in de toekomst een geurbelasting van meer dan 4 OU_E/m³ op het plangebied veroorzaken.

Het bouwblok van de paardenhouderij aan Doornsteeg 6 is nog steeds in bedrijf en heeft een geurcontour van 50 meter, gerekend vanaf de bouwperceelsgrenzen. De plangrens van dit bestemmingsplan bevindt zich op grotere afstand dan 50 meter, dus hier is geen sprake van hinder.

Vanuit het vooronderzoek is nagegaan of er op de volgende adressen nog sprake is van een agrarische bestemming: Doornsteeg 4, 9, 11 en 15, Holkerweg 17 en 66 en Bunschoterweg 24. Deze bestemmingen zijn respectievelijk worden alle omgezet naar een woonbestemming en vormen daardoor qua agrarische geurcontouren geen belemmering voor het plangebied Doornsteeg.

Wat betreft agrarische geur zijn er geen knelpunten die de ontwikkeling van het plangebied fase 1b en Holkerweg 71 in de weg staan.

Industriële bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied liggen onder andere twee veevoederfabrieken, dit zijn geurrelevante bedrijven. Daarnaast is er een perceel waar een derde veevoederfabriek zich mag vestigen (omgevingsvergunning voor milieu is verleend). In 2013 is in verband met de vervaardiging van het bestemmingsplan Bedrijventerrein I geurhinderonderzoek⁸ voor industriële bedrijvigheid uitgevoerd, dat zich specifiek richt op deze drie veevoederfabrieken op het bedrijventerrein Arkervaart. Om te bepalen in hoeverre geurhinder van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe woningbouw is in eerste instantie de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering het aangewezen toetsingskader. In die handreiking staan per type inrichting richtafstanden benoemd voor meerdere aspecten, waaronder geur. De richtafstanden die zijn opgenomen gelden voor een bepaald type gebied, namelijk een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Is de gebiedstypering anders dan moeten hier respectievelijk stappen bij op worden geteld of af worden getrokken en moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een ander gebiedstype. Verder gaat de VNG-handreiking uit van een gemiddeld bedrijf binnen de branche. Als er specifieke situaties zijn waardoor een bedrijf afwijkt van het gemiddelde dan moet daar ook rekening mee worden gehouden in de toepassing van de richtafstanden en ook hier moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een afwijkende situatie bij het bedrijf. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

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

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

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

den naar de cumulatieve (opgetelde) geursituatie. Derhalve is de geursituatie in kaart gebracht op basis van beschikbare geuronderzoeken bij de betreffende bedrijven zodat maatwerk kan worden toegepast.

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

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

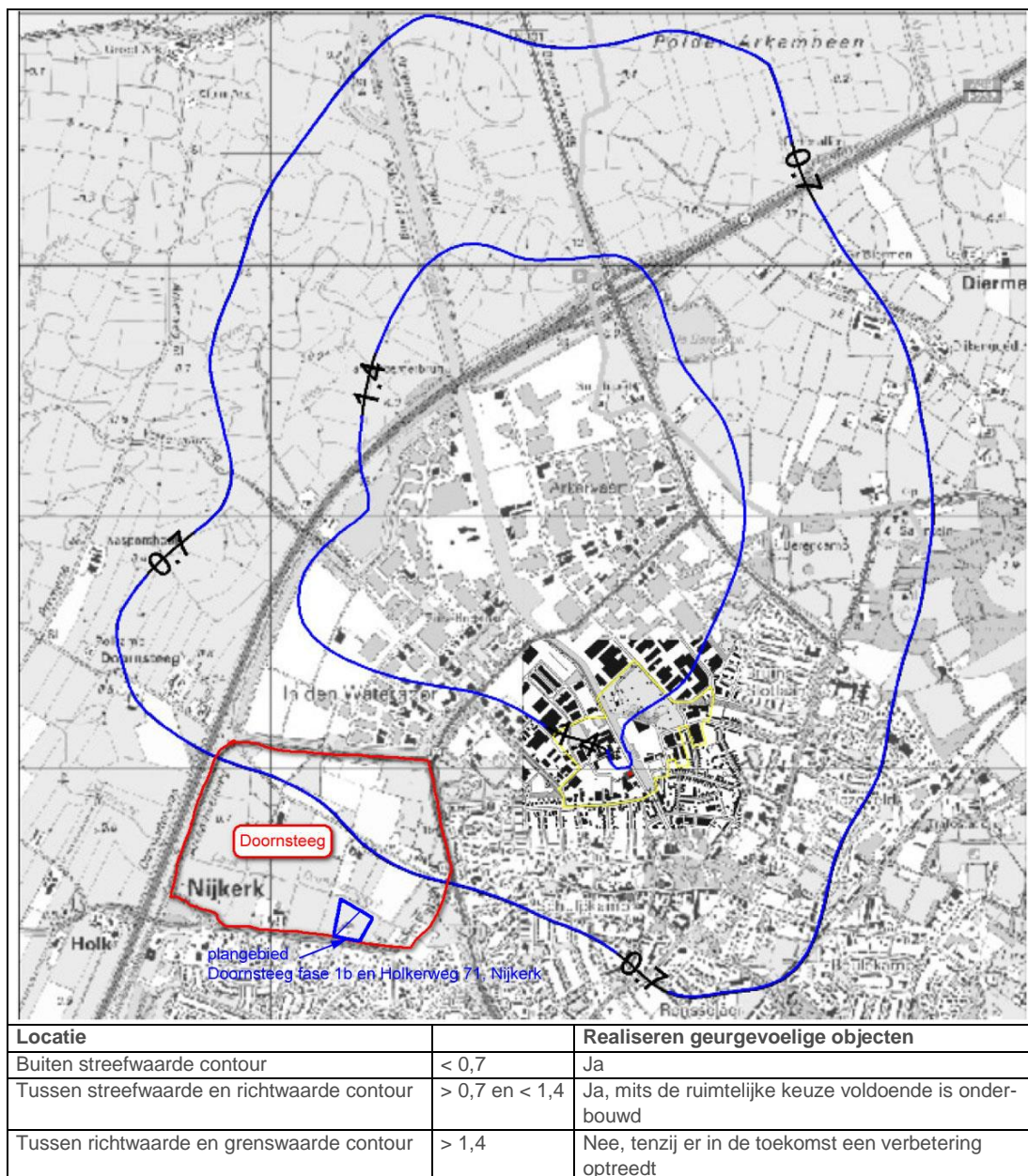
In de huidige vergunningen van de bedrijven is voor het aspect geur getoetst aan de waarden zoals deze zijn opgenomen in de Bijzondere regeling die geldt voor Veevoederfabrieken in de Nederlandse Emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor bestaande situaties moet worden uitgegaan van 1,4 voor nieuwe situaties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

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

Bij vergunningverlening wordt getoetst of een bedrijf voldoet aan de individuele geurnorm. Hierbij zijn reeds bestaande geurgevoelige objecten in de directe omgeving van een bedrijf veelal bepalend. Aangezien het plangebied op ruime afstand van de bedrijven ligt (de dichtstbijzijnde fabriek ligt op 1,8 kilometer afstand) zal de realisatie van geurgevoelige objecten hier geen bemerkerende werking hebben op de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. Er zijn geen concrete uitbreidingsplannen bekend van de bedrijven.

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

Afbeelding 14: Cumulatieve geurhinder.



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

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van de cumulatieve geurcontouren van de bedrijven (zie afbeelding 14).

Fase 1b van Doornsteeg en de te herontwikkelen kavel Holkerweg 71 liggen buiten de streefwaardecontour. Gezien de bovenstaande argumenten is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied Doornsteeg. Op het aspect industriële geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het voorgenomen woningbouwplan.

4.3. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

In het kader van het opstellen van het onderhavig bestemmingsplan moet worden nagegaan of effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden op voorhand zijn uit te sluiten. Dit geschiedt in de vorm van een voortoets⁹ in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Deze voortoets verkent de noodzakelijkheid van een passende beoordeling.

In de voortoets zijn Natura 2000-gebieden in de ruime omgeving van Doornsteeg beschouwd. Het invloedsgebied van de meeste storingsfactoren is beperkt tot de directe omgeving van het plangebied. Dat betekent dat er alleen effect kan optreden op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Arkemheen (grens ligt op circa 1.600 meter van het onderhavige plangebied).

⁹ AnteaGroup, Bestemmingsplan Doornsteeg Toets aan Natuurbeschermingswet 1998, projectnummer 266155.01, revisie 0.0, Oosterhout, 8 januari 2015

Vermesting en verzuring door atmosferische depositie kan mede door het netwerkeffect (verkeersaantrekkende werking ook op grotere afstand) ook leiden tot effecten op grotere afstand van het plangebied. In dat geval is het relevant om ook gebieden op grotere afstand te bekijken, met name de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De Veluwe is een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied op grotere afstand ten (noord-/zuid-)oosten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Eemmeer en Gooimeer Zuidoever (ligt in westelijke richting het dichtst bij het plangebied) is aangewezen voor visdief (broedvogel). Deze broedgebieden, die bestaan uit kale zandplaten, kunnen stikstofgevoelig zijn (broedgebied wordt snel ongeschikt bij sneller dichtgroeiende platen). Daarom is dit gebied meegenomen in deze analyse. Echter de leefgebieden van de andere vogelsoorten (niet-broedvogels) waarvoor het Natura 2000-gebied Eemmeer en Gooimeer Zuidoever is aangewezen, zijn niet stikstofgevoelig. Het Natura 2000-gebied Veluwe-erandmeren is niet stikstofgevoelig en ligt op te grote afstand om een negatief effect te onderkennen van de andere storingsfactoren. Daarom is dit Natura 2000-gebied niet verder beschouwd in de voortoets.

Op basis van de effectenindicator (website [Rijksoverheid.nl/Natura 2000/effectenindicator](http://Rijksoverheid.nl/Natura_2000/effectenindicator)) kan de inrichting van een woonwijk in combinatie met (mogelijke) verkeersaantrekkende werking de volgende negatieve effecten veroorzaken:

- oppervlakteverlies;
- versnippering;
- verontreiniging;
- verdroging;
- vermesting en verzuring door atmosferische depositie;
- verstoring door geluid, licht, trilling;
- optische verstoring;
- verstoring door mechanische effecten.

Uit de voortoets blijkt dat de ontwikkeling van Doornsteeg (fase 1b en indirect ook de te herontwikkelen kavel Holkerweg 71) niet leidt tot een negatief effect op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Arkemheen en ook niet leiden tot een wezenlijke toename van stikstofemissie in andere nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Op grond van het uitblijven van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een passende beoordeling dan ook niet aan de orde is.

Ecologische Hoofdstructuur

De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dieren- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

CPO-locatie

De planontwikkeling van geheel Doornsteeg is getoetst¹⁰ aan de Flora- en Faunawet. Deze toetsing is een actualisatie van de natuurtoets (Arcadis, 2 augustus 2012) die in eerdere instantie voor de inbreidingslocatie Doornsteeg is opgesteld. Uit deze natuurtoets bleek dat er in en rond de inbreidingslocatie dier- en plantensoorten aanwezig zijn die worden beschermd volgens de Flora- en faunawet en dat negatieve effecten op een aantal soorten zijn te verwachten (zie afbeelding 15). De te verwachten negatieve effecten hebben mogelijk invloed op de haalbaarheid van de planontwikkeling en/of de planning. De negatieve effecten zijn te mitigeren, wanneer dit niet mogelijk is nader onderzoek nodig en moet een ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Om een ontheffing van de Flora- en faunawet mogelijk te maken (of specifieke maatregelen te kunnen nemen) is meer inzicht nodig in het voorkomen van enkele beschermde soort(groepen). Het betreft de soort(groepen): bittervoorn, kleine modderkruiper, steenmarter, muurplanten, vleermuizen, jaarrond beschermde nesten en de rugstreeppad.

¹⁰ Anteagroup, Flora- en faunawet in relatie tot masterplan Doornsteeg, projectnummer 266155, revisie 01, Oosterhout, 19 mei 2014

Afbeelding 15: Negatieve effecten op flora en fauna.

Soortgroep	Beschermde soorten	Verbodsbepaling
Vaatplanten	Zwanenbloem, gewone dotterbloem (tabel 1)	Vernietigen van standplaatsen en exemplaren (Art.8)
	Muurplanten (tabel 2)	Vernietigen van standplaatsen en exemplaren (Art.8)
Broedvogels	Alle voorkomende broedvogels	Vernietigen en verstoren van nesten en verblijfplaatsen (Art. 11)
	Jaarrond beschermde nesten (Steenuil, kerkuil, gierzwaluw, huismus, roofvogels)	Vernietigen en verstoren van nesten en verblijfplaatsen (Art. 11)
Zoogdieren	Algemene grondgebonden zoogdiersoorten (tabel 1)	Vernietigen en verstoren van nesten en verblijfplaatsen (Art. 11)
	Steenmarter (tabel 2)	Vernietigen en verstoren van nesten en verblijfplaatsen (Art. 11)
Amfibieën	Vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger (tabel 3)	Verstoren van foerageergebied en vliegroutes (Art. 11) Vernietigen en verstoren van verblijfplaatsen (Art. 11)
	Algemene amfibieënsoorten (tabel 1)	Vernietigen en verstoren van nesten en verblijfplaatsen (Art. 11)
Vissen	Rugstreepad (tabel 3)	Vernietigen en verstoren van nesten en verblijfplaatsen (Art. 11)
	Bittervoorn (tabel 3), kleine modderkruiper (tabel 2)	Vernietigen en verstoren van nesten en verblijfplaatsen (Art. 11)

Uit de toetsing blijkt dat de uitvoering van het Masterplan Doornsteeg onder voorwaarden mogelijk is. Er zijn enkele aanvullingen noodzakelijk voorafgaande aan de te doorlopen ruimtelijke procedures:

- voor fase 1b worden er geen woningen gesloopt. Er zijn in dit kader daarom geen aanvullende stappen noodzakelijk;
- uit de natuurtoets van Arcadis blijkt ook dat in het plangebied en de directe omgeving door de Flora- en faunawet beschermde soorten voorkomen. Er zijn maatregelen mogelijk om negatieve gevolgen voor de aangetroffen beschermde diersoorten te voorkomen. Wanneer deze maatregelen niet geïmplementeerd kunnen worden in de werkzaamheden is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

De benodigde aanvullende onderzoeken worden in de loop van 2015 uitgevoerd en de resultaten worden in een aanvullende rapportage verwerkt. Eventueel benodigde mitigerende en/of compenserende maatregelen zullen worden vormgegeven.

Holkerweg 71

Ook voor het perceel Holkerweg 71 is een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Uit de inventarisatie kan de voorlopige conclusie worden getrokken dat er vanuit de soortenbescherming op

voorhand geen bezwaren tegen de voorgenomen sloop. Het ecologisch onderzoek zal voorafgaand aan de sloop worden afgerond.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

Doornsteeg wordt omsloten door de Arkemheenweg, de Holkerweg en de Ambachtsstraat (N301). In totaal worden circa 1.200 woningen gebouwd in Doornsteeg. Derhalve is onderzocht¹¹ of de wijk op een goede manier is aan te sluiten op het bestaande wegennet. In afbeelding 16 is de voorgestelde structuur weergegeven.

Afbeelding 16: Verkeersstructuur.



In het zuidelijke plandeel worden de circa 120 woningen ontsloten via de Holkerweg, hetzij met een rechtstreekse aantakking, hetzij via een rotonde. In het noordelijk plandeel met circa 1.000 woningen verdeelt een centrale verzamelweg, de Allee, het verkeer in de wijk. In de Beektuinen tussen het noordelijk en zuidelijk plandeel wordt geen doorgaand autoverkeer toegelaten.

De Holkerweg is een oude verbindingsweg tussen Bunschoten en Nijkerk. In het verleden was deze weg een provinciale verbinding maar met de aanleg van de wijk Corlaer aan de zuidzijde is de weg overgedragen aan de gemeente. In 2011 is de weg verder afgewaardeerd en verkeersluw gemaakt. De weg is momenteel ingericht als erftoegangsweg met een snelheidsregi-

¹¹ Goudappel Coffeng, Verkeersaspecten Doornsteeg Gemeente Nijkerk, NKK013/Knn, Deventer, 4 november 2014

me van 30 km/uur. Gedeeltelijk is de weg voorzien van vrijliggende fietsvoorzieningen en tussen Bieslook en N301 is de weg voorzien van fietsstroken. De Holkerweg maakt geen onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Nijkerk. Door de afwaardering in het verleden is ook de verkeersintensiteit op de weg sterk afgenomen. In de huidige situatie is de verkeersbelasting op de Holkerweg 2.600 motorvoertuigen/etmaal en op de Bunschoterweg 2.300 motorvoertuigen/etmaal. De functie en gebruik van de weg in overeenstemming zijn met elkaar.

Door de realisatie van Doornsteeg zal de intensiteit op de Holkerweg licht toenemen. Wanneer alleen het zuidelijk deel van Doornsteeg aangesloten wordt, zal de intensiteit toenemen tot 3.100 motorvoertuigen/etmaal op Doornsteeg en 2.700 motorvoertuigen/etmaal op de Bunschoterweg (bron: BVA, 2014). Deze intensiteiten zijn passend bij een 30km/uur weg.

De bestaande wegenstructuur voldoet en is in staat om de huidige intensiteiten goed af te wikkelen. Vanuit functie, vormgeving en gebruik zijn er geen directe aanleidingen om de Holkerweg te 'knippen'. Vanuit het plandeel noord van Doornsteeg is het voor de verkeersafwikkeling niet noodzakelijk een extra ontsluiting te realiseren. Voor calamiteiten en hulpdiensten volstaan (meerdere) fietsontsluitingen.

4.4.2. Langzaam verkeer

In het Masterplan is een aantal vrijliggende fietsverbindingen opgenomen dat de verschillende plandelen met elkaar verbindt. Naast de bestaande noord-zuidverbinding zijn de Doornsteeg en de Beektuin belangrijke fietsroutes. Ongeveer om de 250 meter bevindt zich een vrijliggend fietspad.

Bewoners van het plangebied kunnen gebruik maken van Holkerweg en van de verbindingen door de Beektuin.

4.4.3. Parkeren

In de Nota Parkeernormen (2014) van de gemeente Nijkerk is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

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

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

Het plangebied Doornsteeg valt in de categorie 'rest bebouwde kom' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 17 van toepassing. In afbeelding 18 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

Afbeelding 17: Parkeernormering.

woningtype	norm	locatie
Woning rij	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	
Woning 2^1kap	1,7 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	minimaal 1 pp realiseren op eigen terrein
Woning vrijstaand	1,8 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	geheel op eigen kavel te realiseren
Nultredenwoning / appartement	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	te realiseren op eigen terrein, waarvan 0,3 pp openbaar toegankelijk moet zijn
Gesloten garages bij de woning gelden niet als volwaardige parkeerplaats. De tweede parkeerplaats op eigen terrein moet vrij toegankelijk zijn. Dit betekent dat de auto's de parkeerplaats moeten kunnen bereiken zonder dat eerst de andere auto verplaatst moet worden.		

Afbeelding 18: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: parkeernota Nijkerk).

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
enkele oprit zonder	1	1,0
garage lange oprit zonder garage	2	1,0
dubbele oprit zonder garage	2	2,0
garage zonder oprit	1	0,4
garagebox (niet bij woning)	1	0,5
garage met enkele oprit	2	1,0
garage met lange oprit	3	1,0
garage met dubbele oprit	3	2,0

Aan de gemeentelijke parkeernormen zoals deze ook zijn overgenomen in het Masterplan voor Doornsteeg zal bij de realisatie van woningbouw in Doornsteeg, fase 1b en op de te herontwikkelen kavel Holkerweg 71 worden voldaan.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

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

Derhalve is archeologisch bureauonderzoek¹² uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van de natte bodems en de grootschalige verstoringen tussen de Bunschoterweg en de Doornsteeg, de archeologische verwachting hier laag is en er geen archeologische resten van betekenis worden verwacht. Verder onderzoek wordt hier niet nodig geacht. Uitzondering hierbij is de terp aan de Bunschoterweg.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Nijkerk, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.5.2. Monumenten

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

4.6. Niet gesprongen explosieven

Voor de ontwikkeling van het plangebied Doornsteeg is het van belang te weten of er risico's zijn met betrekking tot conventionele explosieven. Hiervoor is op basis van een tweetal vooronderzoeken een analyse uitgevoerd. Het betreft de onderzoeken:

- Vooronderzoek Beheergebied Waterschap Vallei & Eem, door Bodac, projectnr. 10028, d.d. 28-2-2011;
- Vooronderzoek spoortracé Amersfoort-Harderwijk, door T&A Survey, projectnr. L-NGE001, d.d. 19-6-2012.

Bij deze vooronderzoeken is veel archiefmateriaal bekeken en beschreven in het inventarisatiedeel. Na de inventarisatie is in het analysedeel gekeken wat er historisch is gebeurd en welke gevolgen deze voorvallen hebben voor een bepaald gebied. Voor het plangebied Doornsteeg is vooral het onderzoek van het waterschap van belang, omdat dit rapport bij de analyse het gehele grondgebied van Nijkerk bestrijkt.

Uit de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er in het verleden geen gevechtshandelingen beschreven worden in het plangebied Doornsteeg. Het gebied is niet gebombardeerd. In de afgelopen 43 jaar is één maal een explosief geruimd binnen het plangebied en één maal net buiten het plangebied. Op basis van deze enkele vondsten kan het plangebied als niet verdacht beschouwd worden. Qua niet gesprongen explosieven is er derhalve ook geen hoger risico dan elders binnen de gemeente.

Een apart vooronderzoek of detectie-onderzoek naar explosieven is niet noodzakelijk en derhalve is het onderwerp niet gesprongen explosieven voldoende beschreven in het licht van het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen woningbouw in Doornsteeg.

¹² Peter A.C. Schut, Plangebied Doornsteeg: een archeologische en cultuurhistorische verkenning, 20 april 2012

4.7. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die groter zijn dan de drempelwaarden. Met 24 woningen en een oppervlak van circa 2,3 hectare valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel geldt de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling: voor alle activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet een beoordeling plaatsvinden om na te gaan of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Hier is echter binnen dit project geen sprake van.

Uit de vorige paragrafen blijkt dat er voor diverse onderzoeksaspecten geen belangrijke negatieve aspecten door de planontwikkeling optreden.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, EHS) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving. Wel wordt in de toekomst verdere invulling gegeven aan het Masterplan, waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling valt. Uiteindelijk worden in totaal 1.200 woningen mogelijk gemaakt. Bij toekomstige bestemmingsplanwijzigingen in dat kader dient rekening gehouden te worden met de plannen zoals deze in eerdere fasen van Doornsteeg zijn vastgelegd.

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De aanleg van de woningen in Doornsteeg, te Nijkerk leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

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

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

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Doornsteeg fase 1b en Holkerweg 71, Nijkerk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0100-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De ver-beelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-05-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de bete-kenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de vijf enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Groen" (artikel 3), "Tuin" (artikel 4), "Verkeer" (artikel 5), "Water" (artikel 6), "Wonen" (artikel 7) en de een dubbelbestemming en "Waarde - Archeologie" (artikel 8).

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

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. De bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Over het algemeen betreft het gronden ten dienste van de nabij gelegen woningen. Bij de meeste woningen betreft het de ruimte vóór de woningen. Voor de woningen is de bestemming "Wonen" opgenomen. De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden. Als een bouwvlak ruimer is dan een gerealiseerde woning kan het hoofdgebouw worden vergroot. Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen is van belang dat in bijgebouwen geen primaire woonfuncties zijn toegestaan, zoals wonen, slapen, keukens, badkamer. Hobbyruimtes zijn wél mogelijk in bijgebouwen. Genoemde beperkingen gelden dus niet voor aanbouwen en uitbouwen. Voor wat betreft de maatvoeringen kent het plan geen onderscheid meer tussen aan-, uit- en bijgebouwen. In het kader van de Wabo wordt gesproken van 'bijbehorende bouwwerken'. In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" is bepaald dat de gronden ook mogen worden gebruikt ten dienste van bodemenergievoorzieningen. Deze dienen binnen de marges die de bouwregels bieden voor bebouwing van het perceel te worden gerealiseerd.

Voor beide woningen op het perceel Holkerweg 71 die aan de weg zijn gesitueerd, is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' op de verbeelding aangegeven. Deze woningen hebben een zeer ruim bouwvlak. Door middel van die aanduiding zijn enkele spelregels voor deze beide percelen geformuleerd. De naar de Holkerweg gekeerde gevelbreedte van een hoofdgebouw niet meer dan 14 meter mag bedragen. Daarnaast dient de bouwdiepte van het hoofdgebouw minimaal 3 meter meer te zijn dan de breedte. Bovendien dient het hoofdgebouw te worden

afgedekt met een kap, waarbij de kaprichting haaks op de Holkerweg wordt geprojecteerd. Tenslotte is de maatvoering voor bijbehorende bouwwerken bij deze woningen ruimer dan bij de andere woningen in het plangebied. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst dat de woningen achterop dit perceel dichtbij elkaar is gesitueerd. In de bouwvlakken is daarom een aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding aangegeven. Beide woningen dienen met de zijgevel in die gevellijn te worden gebouwd.

De woningen achter het perceel Holkerweg 71 zijn georiënteerd op de Beektuin, maar worden ontsloten vanaf de achterzijde. Om te voorkomen dat de oriëntatie van deze woningen wordt omgedraaid, is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' aangegeven. Binnen deze aanduiding dient de voorgevel van de desbetreffende woningen worden gebouwd. Zodoende is het 'omdraaien' niet mogelijk.

Door middel van afwijkingsbevoegdheden is een aantal specifieke oplossingen mogelijk gemaakt die in het indicatieve architectonische ontwerp voor de woningen in het plangebied zijn opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheden kunnen alleen worden toegepast indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid, de externe veiligheid.

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

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is daarom in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

Algemene regels

In artikel 9 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

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

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel

11 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn op grond van dit artikel alleen functies toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de maatvoering, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enzovoort. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 13) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is opgenomen in artikel 14.

In de overige regels (artikel 15) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen.

Overgangs- en slotregels

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

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

Voor Holkerweg 71 wordt een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemers. Voor het CPO-deel van het plangebied heeft de gemeente alle gronden in bezit en is een separate grondexploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat de opbrengsten die samenhangen met de ontwikkeling van het gebied hoger uitvallen dan de geraamde kosten. Derhalve betreft het een economisch uitvoerbaar initiatief. Bij het ontwerpbestemmingsplan zal geen exploitatieplan worden opgesteld.

Bij het vaststellen van de jaarrekening 2012 is een verliesvoorziening getroffen van ruim € 5,3 miljoen voor de grondexploitatie Doornsteeg. Naar verwachting zal deze verliesvoorziening voldoende zijn om minimaal een neutraal resultaat op de grondexploitatie te behalen. In de Meerdere jaren Prognose Grondexploitaties (MPG) is daarnaast een risico benoemd van € 1,6 miljoen, dat wordt gedekt door de reserve bouwgrondexploitaties.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Met het Waterschap Vallei en Veluwe is intensief contact geweest bij het voorbereiden van de plannen voor Doornsteeg. Dit heeft geresulteerd in de watertoets zoals deze is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting. De belangen van provincie, danwel Rijk zijn niet in het geding. Doornsteeg is eerder al aangewezen als zoekzone voor wonen en werken door de Provincie Gelderland.

Een ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk' en de Staatscourant, evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/>. De eventuele zienswijzen zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het be-

stemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

