

**Gemeente Nijkerk**  
**Bestemmingsplan**  
**Woonpark Hoevelaken**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

December 2016

Kenmerk 0267-11-T01  
Projectnummer 0267-11



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	3
1.4.	Leeswijzer	3
<b>2.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>4</b>
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	5
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	10
2.3.2.	Welstandsnota 2014	11
2.3.3.	Woonvisie 2015+, Samen wonen in Nijkerk	12
2.3.4.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	13
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	14
<b>3.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>16</b>
3.1.	Geschiedenis	16
3.2.	Bestaande situatie	17
3.2.1.	Plangebied en omgeving	17
3.2.2.	Landschappelijke analyse	18
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	20
3.3.1.	Algemeen	20
3.3.2.	Stedenbouw	20
3.3.3.	Infrastructuur	23
3.3.4.	Water - en Groenstructuur	24
3.4.	Programmatiese beschrijving van het plan	24
3.5.	Beeldkwaliteit	24
<b>4.</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>26</b>
4.1.	Waterhuishouding	26
4.1.1.	Algemeen	26
4.1.2.	Beschrijving van het watersysteem	26
4.1.3.	Inrichting watersysteem	29
4.1.4.	Riolering/afvoeren van water	29
4.1.5.	Waterkwantiteit.	29

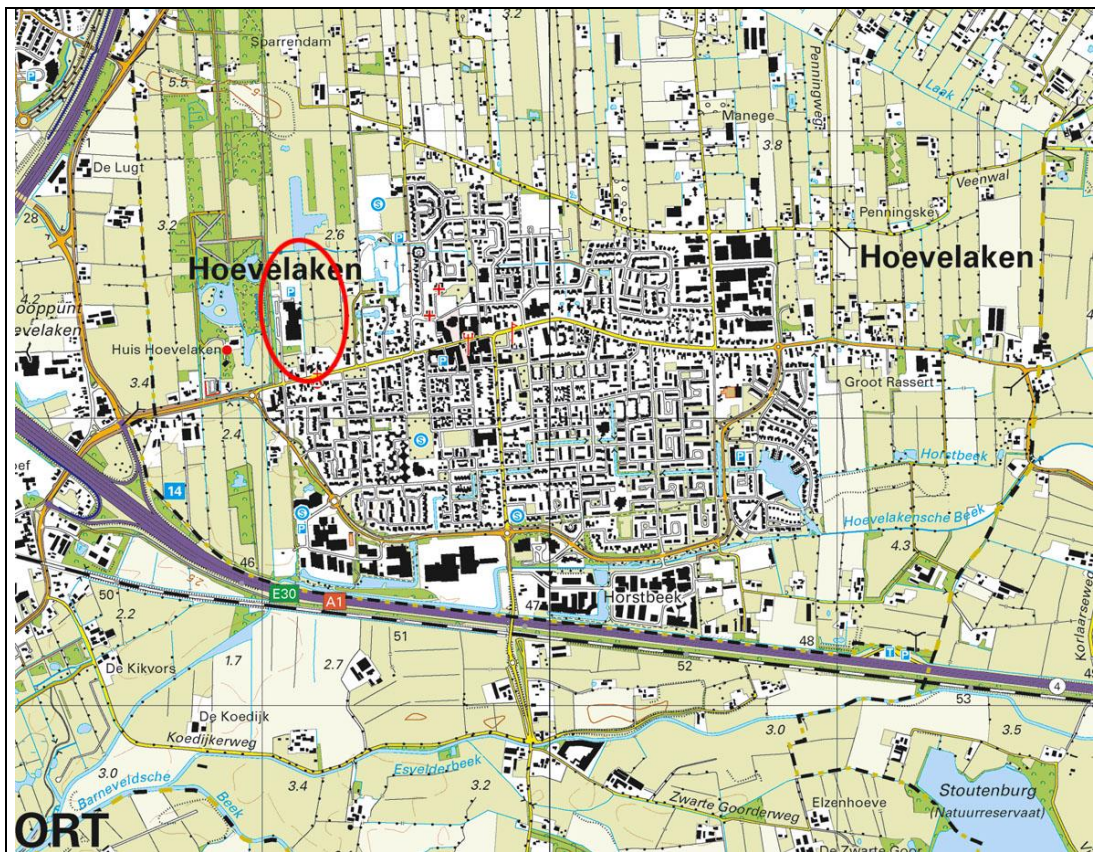
4.1.6. Peilen en Grondwater.	30
4.2. Milieuaspecten	30
4.2.1. Bedrijven en milieuzonering	30
4.2.2. Geluid	32
4.2.3. Bodem	34
4.2.4. Externe veiligheid	35
4.2.5. Luchtkwaliteit	42
4.2.6. Geurhinder	44
4.3. Ecologie	44
4.4. Verkeer en parkeren	48
4.4.1. Autoverkeer	48
4.4.2. Langzaam verkeer	49
4.4.3. Parkeren	50
4.5. Cultuurhistorie	51
4.5.1. Archeologie	51
4.5.2. Monumenten	51
4.6. Vormvrije mer-beoordeling	51
<b>5. Verklaring van de regels</b>	<b>54</b>
5.1. Algemeen	54
5.2. Bestemmingsplan	54
5.3. Plansystematiek	54
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	54
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	<b>58</b>
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	58
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

BPD heeft het voornemen om de kantoorlocatie aan de Westerdorpsstraat 66 te Hoevelaken te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. De Rabo Vastgoedgroep, die op dit moment is gehuisvest in het kantoorpand gaat deze locatie verlaten en vanwege een structureel overschot op de kantorenmarkt in de regio en de beperkte toekomstbestendigheid van het pand, is het voortzetten van de huidige functie niet realistisch. Gelet op de ligging van de locatie aan de rand van de bebouwde kom van Hoevelaken, zijn plannen gemaakt om de locatie te herontwikkelen tot Woonpark Hoevelaken. Hiervoor is een indicatief stedenbouwkundig plan vervaardigd dat voorziet in circa 165 woningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.

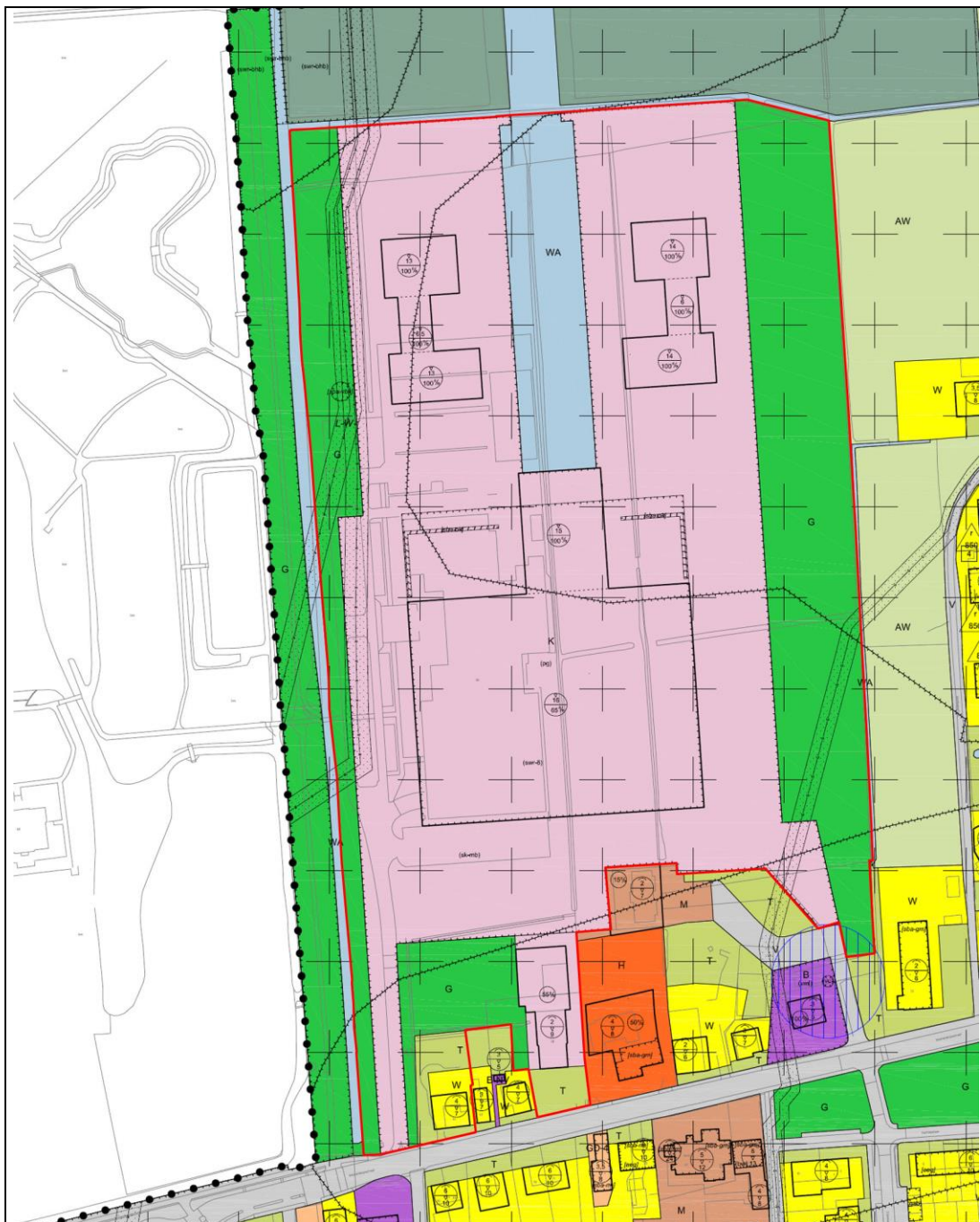


Het voorliggende bestemmingsplan Woonpark Hoevelaken biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van die woningen. Het is een flexibel bestemmingsplan, dat een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van het plangebied. De planopzet is daarbij niet gedetailleerd vastgelegd.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van de bebouwde kom van Hoevelaken ten oosten van Huize Hoevelaken, aan de noordzijde van de Westerdorpsstraat.

Afbeelding 2: Fragment vigerende bestemmingsplan.



### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 dat op 19 februari 2015 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Het plangebied heeft grotendeels de bestemming "Kantoor". De gronden zijn onder meer bestemd voor kantoren en zakelijke dienstverlening. Door middel van een aanduiding is aangegeven waar de halfondergrondse parkeerkeiler en luifels zijn toegestaan. Op de verbeelding staan bouwvlakken aangegeven waarin een maximum bouwhoogte en een maximum bebouwingspercentage is aangegeven.

Centraal in de as van het gebied met de bestemming "Kantoor" hebben de gronden de bestemming "Water". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen, waterwegen en/of vijvers.

Aan weerszijden (oostzijde en westzijde) van de kantoorbestemming en aan een perceel aan de oostkant van de hoofdentree hebben de gronden de bestemming "Groen". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, paden en verhardingen, water en voor parkeervoorzieningen.

De bestaande woning aan de Westerdorpsstraat 64 heeft de bestemmingen "Wonen" en "Tuin".

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Door middel van aanduidingen is aangegeven in welke gevallen een archeologische onderzoeksplicht geldt:

- 'specifieke vorm van waarde - 6': 1.000 m<sup>2</sup> en 0,3 meter;
- 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m<sup>2</sup> en 0,3 meter;
- 'specifieke vorm van waarde - 10': 100 m<sup>2</sup> en 0,3 meter;

In het plangebied liggen enkele leidingen. Het gaat daarbij om een gasleiding aan de zuidoostkant van het plangebied en een waterleiding en een riooltransportleiding aan de noordwestzijde van het plangebied. Deze leidingen hebben respectievelijk de dubbelbestemmingen "Leiding - Gas", "Leiding - Riool" en "Leiding - Water".

### 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.

Omdat de Ladder voor duurzame verstedelijking door de provincie Gelderland is doorvertaald in de Omgevingsvisie Gelderland (zie paragraaf 2.2.1), is in die paragraaf verantwoord dat de herontwikkeling van Woonpark Hoevelaken past 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 Woonpark Hoevelaken. 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. Deze is op 8 juli 2015 geactualiseerd. 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.



Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk te maken met de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley. Op basis van woningmarktonderzoeken heb-

ben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio FoodValley.

De Provincie Gelderland en de Regio FoodValley maken momenteel nieuwe afspraken voor de komende tien jaar in een regionale woonagenda. De basis vormt een Bevolkingsprognose 2014 van de Provincie Gelderland welke gebruik maakt van de landelijke PRIMOS-modellen voor bevolkingsontwikkeling. Dit leidt tot een woningbehoefte van 13.700 woningen voor de periode 2013-2025 voor de Regio FoodValley<sup>1</sup>. Uitgaande van het aantal woningen dat opgeleverd is in de jaren 2013 en 2014 is de woningbehoefte voor de periode 2015-2025 11.600 woningen voor de Gelderse gemeenten in de Regio FoodValley. De onderverdeling voor de gemeenten bedraagt<sup>2</sup>.

**Afbeelding 4: Woningbehoefte.**

Gemeenten	2005-2015 (KWP3)	2015-2025
Ede	5.000	4.000
Barneveld	3.500	3.500
Nijkerk	2.200	2.000
Wageningen	500	1.600
Scherpenzeel	1.400	500
<i>Totaal</i>	<i>12.600</i>	<i>11.600</i>

De Stichting Vastgoedmonitor Foodvalley brengt jaarlijks een rapportage uit over de woningmarkt in de Regio FoodValley. Daarin zijn alle harde en zachte plannen in de regio opgenomen en afgezet tegen de woningbehoeftecijfers. In de rapportage uit 2015 wordt geconstateerd dat er in de regio aan zachte en harde plannen een capaciteit is waarmee men 14,7 jaar vooruit kan. De capaciteit van de harde plannen ligt ruim onder de 50%. In de regio is dus niet voldoende harde plancapaciteit aanwezig om de woningbehoefte te kunnen opvangen. De locatie Westerdorpsstraat 66 is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

De Gemeente Nijkerk gaat uit van een realistische koers, waarbij ook de realisatie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen periode zijn betrokken. De crisis op de woningmarkt heeft geleid tot een beperkte stagnatie in de afgelopen periode. Het gemiddelde aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de periode 2009-2013 is 183 per jaar. Uit de Woonvisie 2015+ (zie paragraaf 2.3.3) valt af te leiden dat de woningbehoefte de komende 10 jaar 150-200 woningen per jaar bedraagt.

De woningbehoefte in de Gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd op verschillende nieuwbouwlocaties, waarbij de ontwikkeling van de locatie Doornsteeg in Nijkerk (1.200 woningen) de grootste in omvang is. Daarnaast zijn er meerdere inbreidingslocaties aan de orde, zoals onderhavi-

<sup>1</sup> GS Gelderland, Brief: Regionale Woonagenda en kwantitatieve opgave Regio Foodvalley tot 2025, docnr. 01865968, Arnhem, 24 april 2014

<sup>2</sup> RegioFoodValley, Brief: Binnenregionale verdeling woningbouw, 15/FV/ROW&M, Ede, 10 november 2015

ge locatie aan de Westerdorpsstraat in Hoevelaken. Aangezien sommige plannen om diverse redenen vertragen of soms zelfs geheel uitvallen, gaat de gemeente uit van een beperkte overcapaciteit in de plancapaciteit, teneinde voldoende woningen planologisch mogelijk te maken gezien de woningbehoefte. De gemeente houdt hiertoe een actueel overzicht bij met de plancapaciteit en de fasering van de diverse projecten.

De totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) voor de periode 2015-2015 voor de gemeente Nijkerk bedraagt momenteel zo'n 2200 woningen. Dit betekent, met inachtneming van een beperkte mate van uitval en vertraging, dat de totale plancapaciteit aansluit op de woningbehoefte voor de komende 10 jaar in de gehele gemeente Nijkerk, zoals deze ook regionaal is afgestemd.

In aanvulling op het bovenstaande kan gesteld worden dat de kern Hoevelaken een kleine 4000 woningen heeft. Dit bedraagt zo'n 25% van de totale woningvoorraad in de gemeente Nijkerk. In de periode tussen 2015 en 2025 zullen naar verwachting zo'n 2000 woningen worden gebouwd in de gemeente, waarvan in die periode (stand medio januari 2016) slechts zo'n 300 woningen in Hoevelaken. Dit betekent dat in de kern Hoevelaken slechts 15% van de nieuwbouw die in de gemeente gebouwd wordt zal worden gerealiseerd, terwijl 25% van de woningen in de gemeente in Hoevelaken staat. Dit toont aan dat de woningbouwopgave voor Hoevelaken beperkt is in vergelijking met de functie die de kern voor de gemeente heeft.

Het woningbouwprogramma voor Woonpark Hoevelaken past binnen de regionale behoefte zoals die door de Regio FoodValley is geformuleerd. 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. Doordat het perceel de bestemming "Kantoor" heeft, is Woonpark Hoevelaken onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Daarmee past de ontwikkeling in stap 2 en behoeft stap 3 niet meer te worden doorlopen.

### **2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland**

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Een eerste actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur is op 8 juli 2015 gedeeltelijk vastgesteld.

In artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland 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.



geringe wijziging mogelijk is ten aanzien van de waterberging. De wijzigingen zijn echter van dusdanig kleine omvang, dat effecten op natte landnatuur redelijkerwijs uitgesloten kunnen worden.

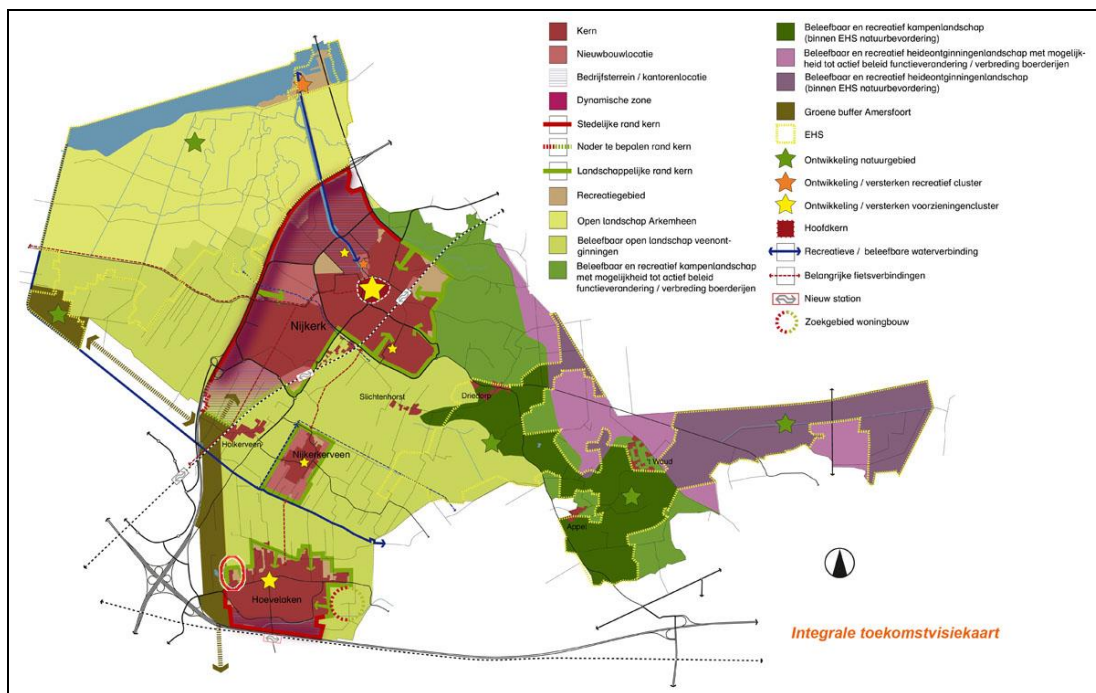
## 2.3. Gemeentelijk beleid

### 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'.

Op de integrale toekomstvisiekaart is de locatie Woonpark Hoevelaken grotendeels aangegeven als 'kern' en ligt de locatie voor het overige binnen de 'landschappelijke rand rond de kern'. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in een woningbouwlocatie mogelijk.

Afbeelding 6: Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



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

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de

kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. De locatie Woonpark Hoevelaken past uiteraard binnen het inbreidingsconcept.

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

Op basis van het bovenstaande is te concluderen dat 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 opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

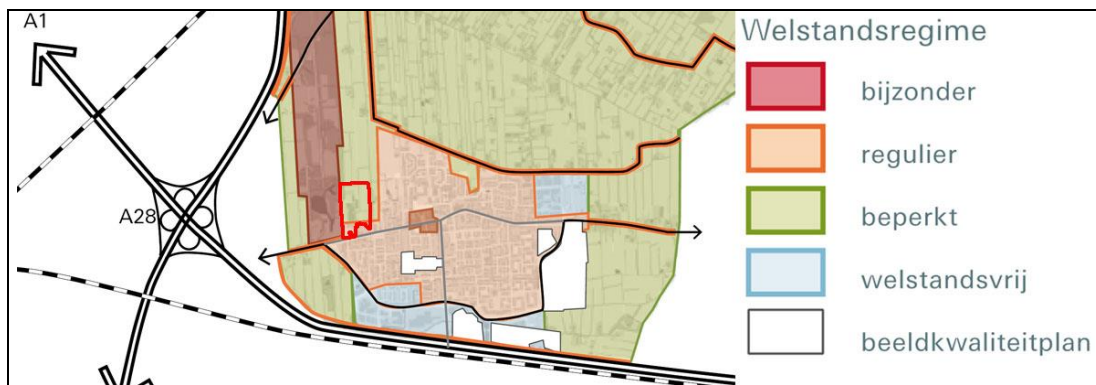
- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld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

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 7 is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Op grond van de welstandskaart heeft de zone langs de Westerdorpsstraat een regulier welstandsregime, terwijl de zone daarachter een beperkt welstandsregime heeft. Gelet op de verandering van de ruimtelijke en func-



tionele structuur is -gezien bovenstaande uitgangspunten- een nadere toelichting op de voorgestelde stedenbouwkundige opzet opgenomen in paragraaf 3.3. Gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan Woonpark Hoevelaken wordt een beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht. De belangrijkste aspecten daaruit zijn samengevat in paragraaf 3.5 van deze toelichting.

Afbeelding 7: Fragment welstandskaat.



### 2.3.3. Woonvisie 2015+, Samen wonen in Nijkerk

In de Woonvisie legt Nijkerk haar lange termijn ambitie op het gebied van woningbouw vast. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Woonvisie 2015+ vastgesteld.

Kern van de visie op het wonen in Nijkerk is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Dit betekent dat de volgende lange termijnambities worden nagestreefd:

- **Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners**  
Nijkerk heeft voor de komende jaren nog een stevige nieuwbouwambitie: in de periode tot en met 2030 willen wij nog 3000 woningen realiseren. Door voldoende woningen toe te voegen willen wij zorgdragen voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners. De woningmarkt beperkt zich niet tot de grenzen van de gemeente Nijkerk. Wij willen ook voor een deel in de regionale woningbehoefte voorzien.
- **Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving**  
Het tegemoetkomen aan de woonwensen betekent dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving. Kwaliteit gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving en gebruikskwaliteit. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over veilig, schoon en toegankelijk. Kwaliteit wil zeggen dat de woning en de woonomgeving zo lang mogelijk kan voldoen in de behoefte.
- **Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners**  
Keuzevrijheid is meer dan alleen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod. Keuzevrijheid betekent ook dat vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn en dat de inwoners in de positie zijn om zelf te kunnen bepalen hoe en waar ze willen wonen. Dit betekent dat het aanbod transparant moet zijn, maar ook dat de vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen met elkaar in evenwicht moeten zijn.

De lange termijnambitie wordt ingevuld op basis van een strategie die bestaat uit een drietal uitgangspunten welke focus in de woonopgaven aangebracht moeten worden en welke rol of positie de gemeente wil innemen bij de uitwerking van de woonopgaven: (1) focus op kwetsbare mensen, (2) doorstroming stimuleren en (3) samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen. Deze strategie sluit aan bij de rolverdeling in de nieuwe Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden.

De komende jaren wordt de focus gelegd op een viertal woonopgaven: (1) voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen, (2) meer woningen voor de middeninkomens, (3) voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen en (4) aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving. Deze opgaven vormen de sleutels tot de lange termijnambitie.

Die woonopgaven zijn in de Woonvisie 2015+ globaal geformuleerd. Dit doet recht aan de constatering dat de gemeente Nijkerk altijd afhankelijk is van de inzet en medewerking van anderen voor het realiseren van de woonopgaven. Door voor een hoog abstractieniveau te kiezen, geeft de gemeente haar externe partners de ruimte om vanuit de eigen professionaliteit hun bijdrage te bepalen. Door snel samen te schakelen kan de gemeente, voor zover dat mogelijk is op een beleidsterrein als wonen, snel reageren op gewijzigde omstandigheden. Uit de evaluatie van de Woonvisie 2012+ bleek de meerwaarde van goede onderlinge samenwerking in Nijkerk en dat is dan ook als uitgangspunt in de gemeentelijke strategie verankerd. De realisatie van de Woonopgaven wordt vastgelegd in (samenwerkings)afspraken. De corporaties wordt gevraagd om op basis van de Woonvisie een 'bod' uit te brengen, waarna in overleg met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken over de realisering van de woonopgaven moeten worden gemaakt. Hierbij streeft de gemeente naar een uitgebalanceerde set van afspraken wat betreft investeringen in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. De Woonvisie wordt ook geborgd in de ontwikkelingsovereenkomsten met de projectontwikkelaars, inkoopafspraken in het kader van het Sociaal Domein en regionale afspraken over onder andere de woningbouwprogrammering en de woonruimteverdeling.

In het plangebied zullen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve uitgangspunten uit de Woonvisie 2015+ worden gehanteerd. Daarbij is het uitgangspunt de woningbouwprogrammering zoals die in paragraaf 3.4 wordt verwoord. Het woningbouwprogramma bestaat uit in woningbouw in het dure, middeldure en goedkope segment en dat op voorhand bestaat uit twee-onder-een-kap woningen, rij- en hoekwoningen en enkele nulredenwoningen. Dit woningaanbod past binnen de eerder genoemde uitgangspunten. Daarbij is met de initiatiefnemer afgesproken dat het woningbouwprogramma voor minimaal 35% uit sociale koop- en/of huurwoningen zal bestaan.

#### **2.3.4. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)**

Op 26 mei 2011 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan vastgesteld. Deze is tegelijk met de Structuurvisie tot stand gekomen. Het GVVP is geschreven met de Structuurvisie als over-

koepelend 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.

Het plangebied ligt langs de Westerdorpsstraat. De Westerdorpsstraat is de westelijke entree van Hoevelaken. Het plangebied Woonpark Hoevelaken is door de ligging aan deze weg ook per auto goed bereikbaar. Op de ontsluiting van het plangebied 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 Beleidskaart heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwach-

tings)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.

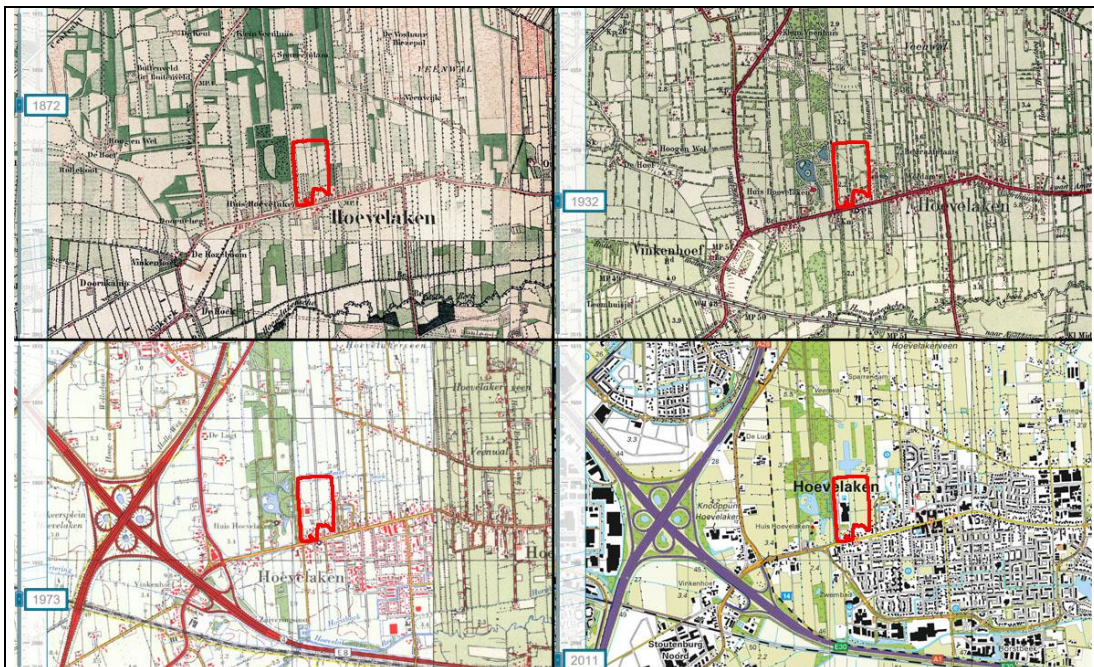
### 3. Planbeschrijving

#### 3.1. Geschiedenis

De kern Hoevelaken is ontstaan door ontginning van een veen- en moerasgebied. Deze eerste ontginningsstrook is omstreeks 1100 ter hoogte van het Horstpad begonnen. Na een aantal jaren ontstond de tweede ontginningsbasis op een veenwal, de huidige dorpsstraten. De eerste ontginningsbasis, het Horstpad, is dus de oudste en heeft een cultuurhistorische waarde. Het is niet bekend waarom juist de tweede ontginning, waartoe de Westerdorpsstraat behoort, de voornaamste slagader van Hoevelaken werd. Wellicht hebben bodemgesteldheid, hoogteligging en bereikbaarheid van Amersfoort daarbij een beslissende rol gespeeld.

Het Hoevelakense land had een overwegend agrarische bevolking welke qua voorzieningen volledig was georiënteerd op Amersfoort. De grote boerenhofsteden lagen hoofdzakelijk bij de tweede ontginningsbasis, toen de Dorpsweg geheten. Deze Dorpsweg werd omstreeks 1800 in opdracht van Napoleon voorzien van een verharding. Als 'rijksweg' vormde hij in die tijd een verbinding van Apeldoorn via Amersfoort met Amsterdam en Utrecht. De weg had met twee rijen kastanjabomen en een brede ontwateringssloot met vele rustieke bruggetjes aan de noordkant een landelijk aanzicht. Een derde bebouwingsas ontstond, door heideontginningen na 1832, ter plaatse van de Veenwal. Een uitgesproken dorpskern was niet aanwezig.

Afbeelding 8: Historische topografie.



Op topografische kaarten is zichtbaar dat tot circa 1970 de omgeving van het plangebied, dat aan de westkant wordt begrensd door Huize Hoevelaken, voornamelijk uit landerijen achter de aldaar gelegen boerderijen bestond. Het oorspronkelijke landschap van het gebied werd ge-

vormd door het slagenlandschap, bestaande uit langgerekte kavels in noord-zuidrichting, gescheiden door sloten en greppels. De grond werd voornamelijk gebruikt als weidegrond, maar ook als bouwland. Wel is te zien dat de beplanting op de kavelgrenzen langs de sloten langzamerhand steeds minder wordt. Vanaf 1960 is de bouw van het gebied ten zuiden van de Wester- en Oosterdorpsstraat begonnen. Nagenoeg heel dit zuidelijke gedeelte is in de daaropvolgende dertig jaar gebouwd. De bebouwing ten noorden van de Wester- en Oosterdorpsstraat is in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw tot stand gekomen. In 1973 is voor het eerst bebouwing in het plangebied zichtbaar. Deze bebouwing is in de loop der jaren een aantal malen uitgebreid.

## **3.2. Bestaande situatie**

### **3.2.1. Plangebied en omgeving**

Het plangebied ligt bij de westelijke entree van het dorp Hoevelaken aan de noordzijde van de Westerdorpsstraat. Het plangebied maakt onderdeel uit van het slagenlandschap ten noorden van Hoevelaken. De Westerdorpsstraat, het oorspronkelijke ontginningslint, ligt ten zuiden van het plangebied. Direct achter dit lint zijn de voor het slagenlandschap typische langgerekte kavels tussen smalle kavelsloten met boomwallen duidelijk herkenbaar. De bebouwing van dit deel van de Westerdorpsstraat bestaat uit een afwisseling van agrarische bebouwing en woonhuizen. Tussen die woningen en het plangebied is een kinderdagverblijf aanwezig.

Het plangebied omvat de locatie van het huidige kantoorgebouw van de Rabo Vastgoedgroep/BPD (het zogenaamde 'Witte Gebouw') en de niet bebouwde gronden ten oosten daarvan. Het hoofdgebouw van het landgoed, Huize Hoevelaken, is via een voetpad verbonden met het kantoorgebouw. Beide gebouwen worden als kantoor door de verschillende onderdelen van de Rabo Vastgoedgroep en andere huurders gebruikt. Het zuidelijk deel van het landgoed Hoevelaken is een landschapspark dat omstreeks 1930 haar huidige vorm heeft gekregen in de zogeheten 'Gemengde Stijl'. Aan de noordzijde van het hoofdgebouw zijn verschillende vijvers met eilanden aanwezig. Het landgoed heeft een langgerekte vorm, bijna 3 kilometer, met een breedte van 375 meter. Het landgoed strekt zich verder uit als bosgebied in noordelijke richting tot aan de Hooglandseweg.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een natuurgebied. Het natuurgebied is in het verleden door het toenmalige Bouwfonds aangelegd. In het vigerende bestemmingsplan dat geldt voor het perceel is veel meer kantoorbebouwing toegestaan dan momenteel gebruikt wordt. Deze bouwmogelijkheden zijn in 2005 planologisch mogelijk gemaakt met inachtneming van een natuurcompensatie. Deze compensatie heeft plaatsgevonden door middel van de aanleg van dit natuurgebied; de toename van de bebouwing is echter nooit gerealiseerd. Centraal in dit natuurgebied ligt een grote lineaire waterpartij. Dit gebied is in beheer bij het Geldersch Landschap en niet toegankelijk voor publiek.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan agrarische percelen en op enige afstand aan villapark Weldam. Een boomwal als onderdeel van het slagenlandschap vormt een duidelijke markering van de oostelijke begrenzing van het plangebied.

De entree tot het kantoorgebouw gaat via een oprijlaan tussen de lintbebouwing aan de Westerdorpsstraat en het landgoed Hoevelaken. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een ondergeschikte ontsluiting die wordt gebruikt voor de bereikbaarheid van een kinderdagverblijf en voor de ontsluiting van de weidegronden in het plangebied.

### 3.2.2. Landschappelijke analyse

Ten behoeve van de transformatie van het gebied naar een woningbouwlocatie is een landschappelijke analyse gemaakt als context voor de toekomstige invulling van het gebied. De context bestaat uit de verschillende randen van het plangebied, het oorspronkelijke slagenlandschap en de transformaties die in de loop der tijd in dat landschap hebben plaatsgevonden (zie afbeelding 9).

#### *Vier randen in vier sferen*

De omgeving van het plangebied bestaat uit vier zijden met ieder verschillende sferen. Aan de zuidzijde is het oorspronkelijke slagenlandschap met zowel agrarische als dorpse bebouwing van Hoevelaken onderdeel van de locatie. De westzijde wordt gevormd door het landgoed Hoevelaken. Dit landgoed heeft naast de landschappelijke kwaliteiten ook in cultuurhistorisch opzicht een bijzondere betekenis voor het dorp Hoevelaken. "Huize Hoevelaken" is onlosmakelijk verbonden met het dorp. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een tot natuurgebied getransformeerd weidegebied met een centraal gelegen waterpartij. Dit gebied is in ontwikkeling en wordt beheerd door het Geldersch Landschap. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de sfeer bepaald door het villapark Weldam met losse bebouwing in een landschappelijk raamwerk van lanen.

#### *Landschappelijke eenheden: de slagen*

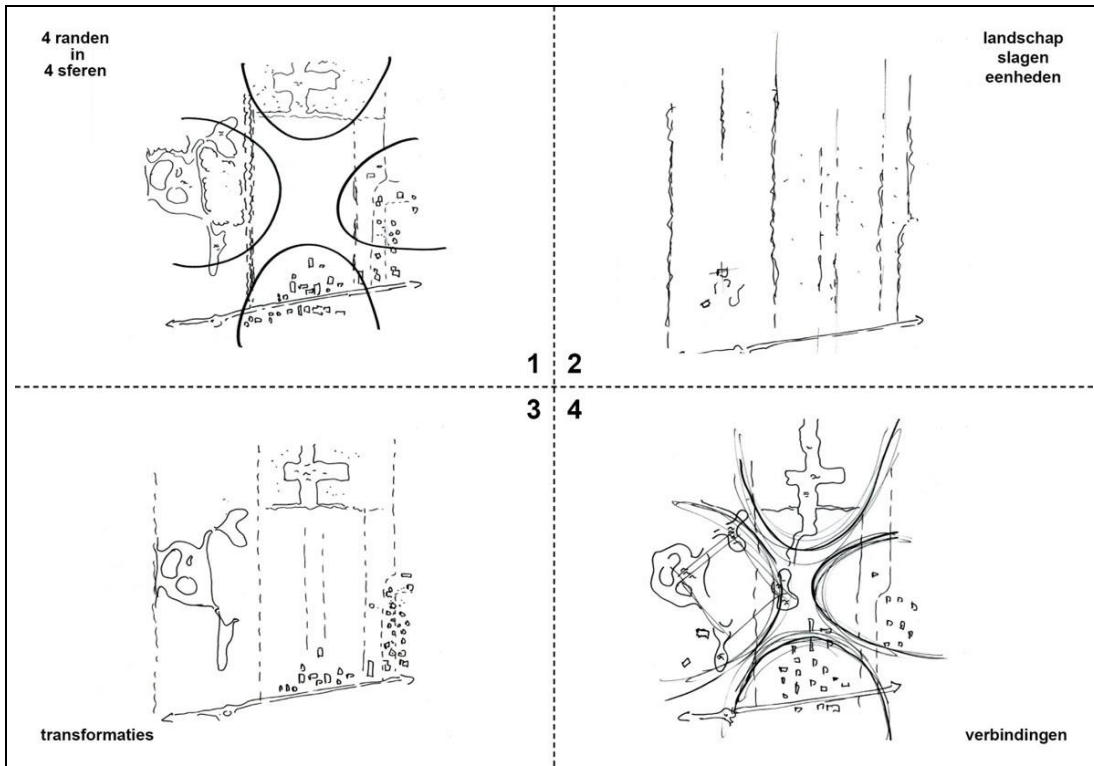
Het oorspronkelijk landschap van de locatie is een slagenlandschap dat dateert uit de 19e eeuw. De slagen hebben verschillende breedtes variërend van circa 50 tot circa 300 meter, in een wisselend patroon. Het landgoed Hoevelaken is gerealiseerd door samenvoeging van verschillende slagen en is nu circa 375 meter breed. Het plangebied heeft ongeveer dezelfde breedte en bestaat uit drie slagen, waarvan twee brede en een centraal gelegen smalle slag van circa 50 meter. Doordat de slagen worden begrensd door smalle sloten met boomwallen ontstaat een sterke ruimtelijke oriëntatie met lange zichtlijnen in noordelijke richting.

#### *Transformaties*

Het landschap kent vanaf het moment van ontginning verschillende transformaties. Daardoor ontstaat een zogeheten gelaagdheid in beleving. Nieuwe landschapselementen zijn toegevoegd en ingebed in oude structuren en patronen. Dat maakt het landschap boeiend en levendig mits dit op transparante wijze is ontworpen. De mate waarin nieuwe landschapselementen worden toegevoegd verschilt in tijd en plaats.



Afbeelding 9: Context.



Aan de zuidzijde van het plangebied is de oorspronkelijke slagenverkaveling en bebouwingstypologie duidelijk herkenbaar. Het landgoed Hoevelaken vormt een nieuwe laag in het slagenlandschap van een landschapspark in de Gemengde Stijl. Elementen als vijvers en slingerende paden komen voort uit het vocabulaire van de Engelse Landschapstijl. Daarbij wordt aansluiting gezocht op de weidegebieden als belevingswaarde; zoals deze is ontworpen aan de zuidzijde van het landgoed grenzend aan de Westerdorpsstraat. Van andere orde is het landschap van de nieuwe natuur aan de noordzijde van het plangebied. De centraal gelegen 'wateras' dateert nog uit eerdere planvorming van kantoorparkontwikkeling van het toenmalige Bouwfonds. De inzet is nu het oorspronkelijk landschap op een gebiedseigen wijze natuurlijk te laten ontwikkelen, zonder verstoringen door menselijk ingrijpen. Dit gebied is daarom afgesloten voor publiek. De 'wateras' transformeert naar een natuurlijke gevormde waterpartij, naar een vogelrijk gebied met weideflora. Aan de oostzijde van het plangebied heeft het villapark Weldam zich ontwikkeld vanaf de jaren dertig van de vorige eeuw. Vormgegeven als park met slingerende wegen, geïnspireerd op de Engelse Landschapstijl. Aan de randen van dit park zijn enkele oorspronkelijke slagen nog herkenbaar; daarvan is de Weldammerlaan de belangrijkste drager.

### 3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

#### 3.3.1. Algemeen

BPD en de gemeente Nijkerk hebben de ambitie om op de locatie een woongebied te realiseren met een sterke eigen identiteit waarvan de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving op een samenhangende wijze onderdeel zijn. Het plangebied is door de situering bij de westelijke entree van Hoevelaken, in ruimtelijk-functioneel opzicht zeer geschikt om te transformeren naar woningbouw. Na het vertrek van BPD wordt een stuk Hoevelaken gecreëerd dat waarde heeft voor de nieuwe bewoners maar ook voor de rest van Hoevelaken. Een nieuw woonpark met ruimte voor wonen, wandelen, natuurbeleving, spelen en recreëren.

Bij de planontwikkeling is uitgegaan van de ambitie om de vier sferen: dorps, landgoed, natuur en villapark te verbinden in het plangebied en daarbij het slagenlandschap herkenbaar te houden (zie afbeelding 9). Daartoe worden enerzijds landschapselementen als nieuwe laag toegevoegd in het plangebied en anderzijds wordt gezocht naar een nieuwe ruimtelijke samenhang met de omgeving. De eigen identiteit van de locatie wordt gezocht in een woonpark met een gelaagdheid van elementen als slagen van het oorspronkelijk landschap, vijver en slingerende paden uit het landgoed Hoevelaken en villapark Weldam. Oriëntatie op het nieuwe natuurgebied door de 'wateras' het gebied in te trekken en het te ontwikkelen gebied landschappelijk in te kaderen.

Het voorliggend schetsontwerp voorziet in een gevarieerd grondgebonden woningaanbod dat bestaat uit circa 165 woningen in diverse woningcategorieën.

#### 3.3.2. Stedenbouw

##### *Te handhaven elementen*

In de huidige situatie biedt het kantoorgebouw van BPD geen aanknopingspunten voor herontwikkeling. De architectuur is typisch voor de tijdsgeslacht waarin dit gebouw is ontwikkeld. Voor wat betreft maat en schaal is dit gebouw verzelfstandigd ten opzichte van de omgeving. De oprijlaan vanaf de Westerdorpsstraat is een goed uitgangspunt voor de toekomstige ontsluiting van het te ontwikkelen woongebied. Bij nader onderzoek in de verkennende ontwerpfasen is geconstateerd dat de parkeergarage (nummer 1 in afbeelding 10) onder het zuidelijk deel van het gebouw kan worden hergebruikt. Dit vormt de inzet van het planontwerp. Het kantoorgebouw zal worden gesloopt.

Door het toenmalige Bouwfonds is vanuit haar cultuurfonds geïnvesteerd in de aankoop van beeldende kunst. Op de as van de oprijlaan is in 1985 een kunstwerk van André Volten gerealiseerd (nummer 2 in afbeelding 10). Dit kunstwerk zal worden behouden en opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Afbeelding 10: Te behouden elementen.



#### *Planconcept*

Het planconcept wordt gedragen door bestaande landschappelijk elementen van het slagen-landschap en het in ontwikkeling zijnde natuurgebied met waterplas aan de noordzijde. De elementen zijn:

- opname van het bestaande slotenpatroon met elzenwal;
- in het plangebied opnemen van nieuwe watergangen in aansluiting op waterplas van het natuurgebied;
- water als hoofdmotief een centrale positie geven in het plangebied in de vorm van een vijver;
- langs de randen van het plangebied brede groenzones vrijhouden en lange zichtlijnen in het slagenlandschap.

#### *Morfologie bebouwing*

Vanuit het zuiden is aansluiting in maat en schaal op de bestaande bebouwing aan de Westerdorpsstraat het uitgangspunt. De karakteristiek van bebouwing is daar agrarisch van het type boerderijerven, compact en divers. De korrelgrootte is over het algemeen groot als de boerderijen, schuren en andere bijgebouwen. Dit wordt afgewisseld met enkele kleinere woningen.

Afbeelding 11: Indicatieve stedenbouwkundige hoofdopzet.



**Ontwerp**

Gemeente Nijkerk – Bestemmingsplan Woonpark Hoevelaken

In noordelijke richting wordt de bebouwingsdichtheid lager en een kleinere korrelgrootte nagestreefd. Hiermee wordt beoogd een overgang te creëren van compact naar los richting het aangrenzende natuurgebied.

De vijver vormt het hart van het woongebied. Rondom deze vijver wordt ruimtevorming door bebouwing nagestreefd met zichtlijnen richting het landschap van de omgeving.

#### *Indicatieve stedenbouwkundige hoofdopzet*

Het eindbeeld van Woonpark Hoevelaken is een woongebied met een sfeer en identiteit die refereren aan de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied (zie afbeelding 11). Een ontwikkeling waarin transformaties plaatsvonden van slagenlandschap naar landgoed en natuurgebied. Elementen uit de rijke historie zijn op verschillende plekken beleefbaar. Het woonpark krijgt een oprijlaan als statige entree naast het landgoed Hoevelaken. De karakteristieken van de agrarische erfbebouwing aan de Westerdorpsstraat worden gecontinueerd langs de oostzijde van de oprijlaan. Een volgende plek wordt bepaald door de sfeer van koetshuizen van het landgoed. De voormalige parkeergarage van het kantoorgebouw van BPD vormt het fundament voor dit ensemble. Daarachter is een boerderijhof opgenomen tussen de bestaande landschappelijke patronen van het slagenlandschap. De oprijlaan volgend verschijnt de centraal in het woonpark gelegen vijver. De oprijlaan buigt af om de vijver. Door de afbuiging wordt via zichtlijnen opeenvolgend overzicht geboden naar het natuurgebied, het achterliggende landschap (via woonstraatje) en naar de erfbebouwing en het dorpsilhouet van Hoevelaken met de kerktoren als oriëntatiepunt. De woongebieden in het noordelijk plandeel zijn vormgegeven vanuit het principe van de Engelse Landschapsstijl met gebogen en vloeiende lijnen.

Het Woonpark Hoevelaken wordt een woongebied waarin bestaande structuren en patronen tot een nieuwe samenhang zijn gebracht in een gelaagd landschap. Inspiratiebronnen uit het verleden verleiden tot een hedendaagse expressie.

### **3.3.3. Infrastructuur**

De huidige oprijlaan van de kantoorlocatie van BPD aan de zuidwestzijde van het plangebied wordt gebruikt als toegang tot het nieuwe woongebied. Uitgangspunt bij de vormgeving van de hoofdontsluiting is oriëntatie op het landschap van het woongebied en de omgeving naar analogie van de Engelse Landschapsstijl. Daaraan ligt het principe van 'verdwijnen en verschijnen' ten grondslag. Dit betekent dat vanuit deze hoofdontsluiting zichtlijnen worden vormgegeven op oriëntatiepunten, zoals het kunstwerk van André Volten, en op landschappelijke elementen. De zichtlijnen sluiten aan op de zichtlijnen van het landgoed Hoevelaken. Vanuit de entree vanaf de Westerdorpsstraat is een lange zichtlijn in noordelijke richting op het natuurgebied. Ook vanuit de zuidwestelijke entree is een lange zichtlijn op het natuurgebied. Centraal in het plangebied is er rondom de vijver een waaier van zichtlijnen. De zuidoostelijke entree is bedoeld ter ontsluiting van een gering aantal woningen achter de lintbebouwing aan de Westerdorpsstraat. Deze entree heeft tevens de functie van noodontsluiting voor de gehele locatie.



Bij de definitieve uitwerking van het plan zal te allen tijde moeten worden voldaan aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Uit de indicatieve stedenbouwkundige hoofdopzet blijkt dat dit goed mogelijk is.

#### **3.3.4. Water - en Groenstructuur**

De hoofdstructuur van de openbare ruimte sluit aan op de vier onderscheiden invloedssferen rondom het plangebied. Dit zijn de dorpse lint- en erfbebouwing van Hoevelaken, het slagenlandschap, het landgoed Hoevelaken en het natuurgebied aan de noordzijde. Het hart van het nieuwe woongebied wordt gevormd door een vijver in een parkachtige groene setting. De groene middenzone direct ten noorden van de bestaande kavelsloot doorsnijdt het plangebied van oost naar west en vormt de ruimtelijke overgang naar de zuidelijk gelegen erfbebouwing aan de Westerdorpsstraat. In dat gebied is het oorspronkelijke slagenlandschap nog duidelijk herkenbaar en worden delen hiervan behouden en ingepast in het nieuwe woongebied. Daarnaast worden in dit plandeel groene plekken gerealiseerd in de vorm van bijvoorbeeld boomgaarden en weilandjes.

De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door een open groene zone van circa 40 meter breedte en een bestaande boomwal als onderdeel van het slagenlandschap. Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op het natuurgebied. Het ruimtelijk beeld wordt daar bepaald door transparantie en openheid naar het natuurgebied en een lage bebouwingsdichtheid.

#### **3.4. Programmatische beschrijving van het plan**

Het indicatieve woningbouwprogramma bestaat uit circa 165 woningen. Het programma sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie. Daarbij is met de initiatiefnemer afgesproken dat het woningbouwprogramma voor minimaal 35% uit sociale koop- en/of huurwoningen zal bestaan.

Om het woningbouwprogramma te realiseren, is daarbij een flexibele planopzet gehanteerd. In de planregels is het aantal woningen gemaximeerd op 180 woningen. Mocht blijken dat het nu voorgestelde woningbouwprogramma niet haalbaar is, biedt het bestemmingsplan de flexibiliteit om het programma binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft bij te stellen. Een grote verschuiving in het programma of stedenbouwkundige opzet is echter door de voorgestelde wijze van bestemmen uitgesloten.

#### **3.5. Beeldkwaliteit**

Gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan Woonpark Hoevelaken wordt een beeldkwaliteitplan in procedure gebracht. Dit beeldkwaliteitplan is een instrument voor de architectonisch uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Woonpark Hoevelaken. Het is de ambitie om in Woonpark Hoevelaken een sterke ruimtelijke identiteit te ontwerpen. Een identiteit, die is gebaseerd op zowel de huidige landschappelijke kwaliteiten van het plangebied als op de historische ontwikkeling van de 'geest van de plek' in breder perspectief.

Het planconcept van het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op twee pijlers; te weten het slagenlandschap en de landgoedsfeer. De inzet van het stedenbouwkundig plan is deze pijlers tot een synthese te brengen. Vanuit historisch oogpunt komt transformatie van landschapspatronen veelvuldig voor. Daarmee ontstaat veelal een interessante gelaagdheid in de landschapsbeleving. In het stedenbouwkundig plan wordt aan de laag van het bestaande slagenlandschap een nieuwe laag toegevoegd: het woonpark op basis van de principes van de Engelse landschapstijl. Het doel van het beeldkwaliteitplan is om in samenhang de uitgangspunten en richtlijnen voor de planlagen openbare ruimte en architectuur te definiëren. Daarmee wordt niet beoogd een blauwdruk te maken voor de architectuur, maar om de inspiratiebron te duiden. In de architectonische uitwerking dient te worden gezocht naar een samenhangend beeld dat is gebaseerd op de landschappelijke lagen van zowel het huidige slagenlandschap als dat van het parklandschap.

In het beeldkwaliteitplan is het plangebied onderverdeeld in een aantal zogenaamde themagebieden voor de architectuur. Daarbij is per themagebied aangegeven welke architectonische typologie wordt gehanteerd. Deze komt tot uitdrukking in bouwmassa's, kapvormen, kleur- en materiaalgebruik.

Er worden 3 hoofdthema's en een aantal subthema's onderscheiden:

- De Erven
- Het Landgoedwonen
  - De Villa's
  - De Orangerie en het Landhuis
  - De Crescent
- Natuurwonen

De subthema's zijn op te vatten als verbijzonderingen binnen de stedenbouwkundige opzet en architectonische samenhang. Ze dienen als eenheid te worden ontworpen afgeleid van het hoofdthema van het deelgebied. Daarnaast zijn ankerpunten aangegeven waarbij een bijzondere expressie van het thema zal worden toegepast.

Naast die gebiedsgerichte criteria voor de themagebieden zijn 'Algemene kaders en regels' geformuleerd. Deze hebben betrekking op: Materialen en detaillering, gevel, daken, voordeuren, overgangen openbaar/privé, bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen, straatverlichting en de huisstijl van Woonpark Hoevelaken.



## **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 voor onderhavige herontwikkeling is het aspect water nauwkeurig verkend. Ten aanzien van de procesgang hebben er een tweetal gespreken plaatsgevonden met het waterschap en de gemeente. In deze gesprekken zijn de uitgangspunten van het toekomstige watersysteem uitgebreid besproken. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf.

#### **4.1.2. Waterrelevant beleid**

Bij het tot stand komen van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken voor advisering ten aanzien van de waterhuishouding. Voor bestemmingsplannen is dit wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en resulteert het overleg met het waterschap in een wateradvies. Dit wateradvies wordt schriftelijk weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het plangebied Woonpark Hoevelaken ligt binnen het waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van het uitvoeren van een watertoets ten aanzien van stedelijke uitbreiding heeft het waterschap de Uitgangspuntennotitie (Beleidskaders bij stedelijke uitbreiding) opgesteld. Daarnaast zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- de Keur en Algemene regels van Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- de beleidsregels behorende bij de Keur;
- de legger Gelderse Vallei.

#### **4.1.3. Proces**

Ten aanzien van de procesgang hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met het waterschap en de gemeente. In deze gesprekken zijn de uitgangspunten van het toekomstige watersysteem uitgebreid besproken. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf.

#### **4.1.4. Beschrijving van het watersysteem**

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Hoevelakense beek, een deelstroomgebied van de Barneveldse beek. Dit (deel)stroomgebied heeft een totaal oppervlak van ruim 3.500 hectare. De Hoevelakense beek voert af naar de Barneveldse beek.

Het plangebied wordt aan de noordkant en westkant omsloten door een primaire watergang. Deze Weldammerbeek is aan de noordkant van het plangebied voorzien van een stuw op een peil van 1,99 m +NAP. Aan de oostkant van het plangebied ligt bestaand stedelijk gebied, dat



Verder liggen in het plangebied op dit moment een aantal B- en C-watergangen. Een overzicht van de huidige situatie is weergegeven in afbeelding 12.

**Afbeelding 13: Waterhuishouding toekomstige situatie (verkaveling indicatief).**



#### Ontwerp

Gemeente Nijkerk – Bestemmingsplan Woonpark Hoevelaken

#### 4.1.5. Inrichting watersysteem

In het kader van de toekomstige woningbouw zullen de bestaande watergangen deels worden gehandhaafd en deels opnieuw worden ingedeeld. De A-watergang aan de westzijde blijft onaangetast maar zal na realisatie geen A-watergang meer zijn, maar worden afgewaardeerd naar een B-watergang. De primaire functie zal via de noordkant door de wijk via een nieuw te graven water worden gerealiseerd. In de wijk zal een naast de hoofdafvoer van achterliggend gebied ook een vijver worden aangelegd. In deze vijver zal het regenwater opgevangen worden. Het waterpeil in de vijver en de A-watergang ten noorden van het plangebied wordt op peil gehouden met een nieuw te realiseren stuw. Deze stuw draagt ook zorg voor het vasthouden van het regenwater in het plangebied. Hierdoor zal de afvoer uit het gebied niet toenemen. Aan de noordzijde wordt de primaire watergang verbreed. Binnen het plangebied zoals weergegeven in afbeelding 13 zijn bij de nieuwe watergangen natuurvriendelijke oevers voorzien.

#### 4.1.6. Riolering/afvoeren van water

Binnen het plangebied zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. De DWA-riolering zal door middel van een pers pomp worden aangesloten op de het bestaande gemengde stelsel in de Westerdorpsstraat. Het hemelwater stelsel zal binnen het plangebied direct afvoeren op de nieuwe vijver en deels op de bestaande watergangen. Omdat de vervuilingsgraad van de oppervlakken naar verwachting gering is, wordt niet voorzien in zuiverende voorzieningen. Kavels die rechtstreeks aan oppervlaktewater liggen, voeren direct (waar mogelijk oppervlakkig) af.

#### 4.1.7. Waterkwantiteit.

In het plan Woonpark Hoevelaken wordt het wateroppervlak vergroot ten opzichte van de bestaande situatie.

Door het verbinden van de waterpartij met de A-watergangen ontstaat er een permanente doorstroming van de waterpartij. De doorstroming zorgt voor een goede waterkwaliteit en voldoende afvoer binnen het plan. Door zijn vorm en afmetingen is deze waterpartij goed te onderhouden door middel van een maaiboot.

Door de situering van de waterpartij binnen het plangebied geeft dit veel beleving binnen de woonomgeving en daarbuiten. De waterpartij sluit goed aan bij het naastgelegen Landgoed Hoevelaken en verstevigt hiermee het element water binnen het totale gebied.

Een vlakkenkaart voor de toekomstige situatie en bestaande situatie is al bijlage bijgevoegd. De inventarisatie van de oppervlakken is opgenomen in afbeelding 14 en afbeelding 15.

**Afbeelding 14: Oppervlakken bestaande situatie.**

Onderdeel	Oppervlak (ha)	Fractie (%)
Verhard en dakvlak	2,17	23,5
Water	0,54	5,8
Onverhard	1,28	70,7



Afbeelding 15: Oppervlakken nieuwe situatie.

Onderdeel	Oppervlak (ha)	Fractie (%)
Verhard en dakvlak	3,01	32,5
Water	1,06	11,5
Kavels	1,90	20,5
Kavels als verhard gerekend	0,95	10,3
Onverhard	3,28	35,5

Uit afbeelding 14 en afbeelding 15 kan worden geconcludeerd dat in de proefverkaveling een groot wateroppervlak is opgenomen. Verder blijkt dat de uitbreiding van verhard oppervlak van 1,79 ha (waarbij de kavels voor 50% als verhard zijn meegerekend) voor circa 29% wordt gecompenseerd met een uitbreiding van wateroppervlak van 0,52 ha. Hiermee wordt het advies van 10% ruimschoots gehaald. Hiermee ontstaat een robuust systeem met voldoende bergend vermogen.

#### 4.1.8. Peilen en Grondwater.

Het plangebied ligt in een grondwatergevoelig gebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand die bekend is, bedraagt 2,20 m +NAP. Het toekomstige maaiveld ligt op circa 3,10 m +NAP en een vloerpeil van circa 3,40 m +NAP. Hierdoor ontstaat er een drooglegging van 1,1 meter. De openbare ruimte in het gebied zal worden voorzien van drainage. Hiermee ontstaat een toekomstige situatie met ruim voldoende ontwateringsdiepte voor de functie van de bestemming.

Het waterpeil in de watergangen en vijver is conform peilbesluit vastgesteld op 2,00 m + NAP. De peilstijging zal worden gereguleerd door middel van V stuwen.

Om toekomstige peilstijgingen van het grondwater voldoende te kunnen beheersen en ook in de toekomst voldoende drooglegging te kunnen garanderen zal binnen het plan een drainagesysteem worden aangelegd om pieken in de grondwaterstand af te vangen. De drainage zal onder waterniveau worden aangelegd, de uitstroom zal op een hoger niveau worden aangebracht.

Doordat op bovengenoemde wijze het niveau van het grondwater en eventuele grondwater fluctuatie ook voor de toekomst is geborgd zullen er nagenoeg geen nadelige effecten voor de bestaande flora en fauna optreden.

## 4.2. Milieuaspecten

### 4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

**Afbeelding 16: 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 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.

Woonpark Hoevelaken is grotendeels te kenschetsen als een rustige woonomgeving. De zuidrand van het plangebied is echter een gemengd gebied door de aanwezigheid een benzineservicestation met LPG (SBI 473.2, milieucategorie 3.1) en een restaurant (SBI 561, milieucategorie 1) aan de Westerdorpsstraat. In het plangebied is bovendien een kinderdagverblijf (SBI 8891.2, milieucategorie 2) aanwezig.

Voor het benzineservicestation met LPG bedraagt in een gemengd gebied de richtafstand 30 meter. De dichtstbij geprojecteerde woning wordt op een op meer dan 50 meter gesitueerd. Voor het restaurant geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Het kinderdagverblijf staat aan de rand van het woongebied en heeft in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Binnen deze richtafstand worden geen woningen geprojecteerd.

#### 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 het Woonpark Hoevelaken is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Het onderhavig plangebied ligt evenmin in de geluidszone van een spoorlijn.

Omdat het plangebied binnen de geluidszone van een aantal wegen ligt is akoestisch onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd.

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 Westerdorpsstraat en van de Koninginneweg behoren tot het binnenstedelijk gebied. De wettelijke zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijden van deze wegen.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. Ingevolge artikel 110g van de Wgh dient het resultaat van berekening en meting van de geluidbelasting vanwege wegverkeer te worden gecorrigeerd met een aftrek in dB. De rekenregels hiervoor zijn bepaald in artikel 3.4 van het 'Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012'.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Westerdorpsstraat bedraagt ten hoogste 63 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. De overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde vinden plaats op de drie meest zuidelijk gelegen bebouwblokken zoals weergegeven in afbeelding 17. De overige bouwblokken voldoen op basis van de indicatieve stedenbouwkundige opzet aan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toegestane grenswaarde niet, die uit de Wet geluidhinder volgt. Dit betekent dat Burgemeester en Wethouders van Nijkerk gebruik kunnen ma-

---

<sup>3</sup> Windmill Milieu Management Advies, Akoestisch onderzoek wegverkeer ten behoeve van het woningbouwplan ter plaatse van de Westerdorpsstraat 66 te Hoevelaken, P2016.204.05-02, Cadier en Keer, 15 juni 2016



ken van de mogelijkheid die de Wet geluidhinder biedt voor het vaststellen van hogere waarden. Voor de Koninginneweg wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

Afbeelding 17: Geluidbelastingen wegverkeer 2027 inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh.



In verband met de geconstateerde overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde zijn geluidbeperkende maatregelen in ogenschouw genomen. Door het toepassen van een wegdektype met een hogere geluidreducerende werking, zoals SMA 0/5 ter plaatse van de kruising en dun-

ne deklaag type B op het overige deel van de weg kan een geluidreductie behaald worden. Ter plaatse van de kruising Westerdorpsstraat – Mulderslaantje is uitgegaan van SMA 0/5 over een lengte van circa 50 meter. Voor het wegsegment, met een lengte van circa 150 meter, tot aan de Elzenlaan is gekozen voor dunne deklagen B. Uitgaande van een inschatting van de investeringskosten van € 50 per vierkante meter, bedragen de kosten voor een weg van 8 meter breedte en 200 meter lengte circa € 80.000,-. Gelet op het feit dat maatregel noodzakelijk is voor in totaal 9 woningen, stuit het toepassen van een stiller wegdek derhalve op overwegende bezwaren van financiële aard.

Als bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar of gewenst zijn, is nieuwbouw alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, een hogere grenswaarde vastgesteld wordt. Het onderhavige woningbouwplan voldoet aan de beleidsregels hoger waarden van de gemeente Nijkerk die verbonden zijn aan het vaststellen van hogere grenswaarden. De hogere waardeprocedure zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

In afbeelding 18 is, aan de hand ingeschatte woondichtheid binnen het plangebied, het globaal aantal woningen weergegeven waarvoor een hogere waarde dient te worden vastgesteld. Hierbij is in overleg met de gemeente Nijkerk uitgegaan van geluidsbelastingklassen in stappen van 5 dB.

**Afbeelding 18: Overzicht aantal woningen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.**

Wegen	waarneemhoogte 4,5 meter			waarneemhoogte 7,5 meter		
	aantal woningen			aantal woningen		
	48-53 dB	53-58 dB	58-63 dB	48-53 dB	53-58 dB	58-63 dB
Westerdorps-straat	7	0	2	5	2	2

Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel ( $G_{A,k}$ ) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

#### 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. In 2005 is milieukundig bodemonderzoek (Tauw, projectnummer: 4345663, 1 augustus 2005) uitgevoerd. In verband met de huidige plannen om het plangebied te transformeren tot een woningbouwlocatie, is een actualiserend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd.

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,05 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Vanaf 1,2 m-mv worden veenlaagjes aangetroffen met daaronder vanaf 1,5 m-mv leem. Met name de bovengrond is humushoudend.

<sup>4</sup> Lankelma Geotechniek Zuid B.V., Actualiserend bodemonderzoek Nieuwbouwlocatie de Kasteeltuin te Hoevelaken, 67717, Oirschot, 16 juni 2016

In de uitkomende grond zijn ter plaatse van één boring waarnemingen gedaan (bijmengingen met puin en touw) die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Dit komt overeen met de waarnemingen in eerdere onderzoeken van een gedempte sloot. Ter plaatse van deze gedempte sloot zijn in de grondmonsters echter geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen. De destijds aangetroffen sterke verontreinigingen zijn niet meer aangetroffen. Wel zijn bodemvreemde bijmengingen waargenomen welke duiden op dempingsmateriaal.

Op basis van de analyseresultaten van de vier grondmengmonsters zijn hooguit licht verhoogd gehalten met zware metalen, PAK en/of PCB aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de overige tien grondmengmonsters zijn voor de geanalyseerde parameters geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van alle grond(meng)monsters indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft voor zover mogelijk een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten is een licht verhoogd gehalte aan zware metalen aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. De aangetroffen concentraties zijn lager dan de aangetroffen concentraties in het grondwater gedurende het onderzoek van Tauw in 2005. De destijds aangetroffen sterke verontreiniging is niet meer aangetroffen.

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

#### *Conclusie*

In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geactualiseerd. Hierbij zijn geen nieuwe verontreinigingen vastgesteld. In het kader van de Wet bodembescherming zijn derhalve geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen en/of beperkingen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met bodemvreemde bijmengingen ter plaatse van de gedempte sloot.

#### **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

de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve zijn de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving geïnventariseerd<sup>5</sup>.

#### *Transport over water*

Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water zijn niet relevant voor de planvorming.

---

<sup>5</sup> Windmill Milieu Management Advies, Inventarisatie van de risico's van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen ten behoeve van de woningbouwlocatie aan de Westerdorpsstraat 66 te Hoevelaken, P2016.204.01-1, Cadier en Keer, 9 juni 2016

*Transport over de weg*

Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en de wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtgebied geen aandachtspunt voor de ontwikkeling van het plangebied. Daarnaast bevinden de wegen zich op meer dan 200 meter afstand van het plangebied, waardoor de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt hoeven te worden. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A1 waardoor voor deze weg een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico geldt.

*Transport over spoor*

Op 900 en 1900 meter afstand van het plangebied liggen spoorwegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Gelet op de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico en de rekenkundige hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt voor de planvorming.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle waardoor voor de risico's als gevolg van het transport spoor een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico geldt.

*Buisleidingen*

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat het plangebied binnen de inventarisatieafstand van de hoge druk aardgasleiding W-520-01 deel 1 ligt. In verband daarmee is een kwantitatieve risicoanalyse<sup>6</sup> uitgevoerd. Uit de berekeningen is gebleken dat de plaatsgebonden  $10^{-6}$  risicocontouren voor de leidingdelen rondom het plangebied overal op de gasleidingen liggen (en dat er dus feitelijk geen PR risicocontouren  $10^{-6}$  zijn). Het plan voldoet daarmee aan de grens- en de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe en blijft zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat op basis van artikel 14 van BEVB beperkte verantwoording nodig is en de veiligheidsregio om advies moet worden gevraagd. Bij een beperkte verantwoording moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd wat betreft zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Op basis van het vorenstaande mag worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid voor wat betreft deze buisleiding geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

*Inrichtingen*

In de directe omgeving van het plangebied is één relevante inrichting aanwezig waarbij externe veiligheid een rol speelt; het betreft het LPG-tankstation Tinq aan de Westerdorpsstraat 52a.

---

<sup>6</sup> SoundForceOne, Risicoberekeningen Woonpark Hoevelaken Westerdorpsstraat Nijkerk, Nijk201652 versie 1.0, Deventer, 1 november 2016

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren (PR  $10^{-6}$ ) van het tankstation. Daarmee gelden geen harde beperkingen voor de invulling van het plangebied. Het invloedsgebied van het tankstation reikt tot over het plangebied. Derhalve is nader onderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd naar de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico. Uit dit onderzoek blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in de huidige situatie wordt overschreden. De berekening van de toekomstige situatie heeft daarbij aangetoond dat de planontwikkeling op de locatie Westerdorpsstraat 66 slechts een minimale bijdrage heeft aan de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico neemt met 0,13% toe van 1,515 tot 1,517.

#### *Verantwoording groepsrisico algemeen*

In verband met de aardgastransportleidingen en het LPG-tankstation is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Vanwege de niet-normatieve benadering van het groepsrisico moet het bevoegd gezag, de gemeente, ongeacht de hoogte van het groepsrisico motiveren of de fysieke veiligheid voldoende is gewaarborgd, óók als deze de oriënterende waarde niet overschrijdt. De gemeente moet expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en hoe eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. De regionale brandweer en de veiligheidsregio hebben hierbij geadviseerd over de mogelijkheden van rampbestrijding en zelfredzaamheid. Dit advies is verwerkt in deze verantwoording groepsrisico.

De risicobronnen kennen de volgende scenario's :

- explosief (BLEVE) voor de inrichtingen met LPG en de transportroute naar het LPG tankstation aan de Westerdorpsstraat;
- plasbrand voor transportroute naar tankstation aan de Westerdorpsstraat;
- fakkelbrand voor de aardgastransportleiding.

Er is, zoals verplicht voor deze verantwoording van het groepsrisico, een veiligheidsadvies bij de regionale brandweer opgevraagd, ten aanzien van:

- A. bestrijdbaarheid / rampenbestrijding en
- B. zelfredzaamheid.

Deze analyse is van toepassing op zowel mogelijke rampen als gevolg van de aanwezigheid van de gasleiding als van het LPG tankstation.

#### Ad A Mogelijkheden bestrijdbaarheid/rampenbestrijding

De risicobronnen in de omgeving van het plangebied Westerdorpsstraat 66 zijn tweezijdig bereikbaar. Er ligt in de omgeving van het plan een netwerk aan brandkranen met verschillende capaciteiten/debietten. Deze biedt nog geen dekking voor het plangebied. De aanwezige capaciteiten nabij de risicobronnen zijn beperkt. Het verdient de aanbeveling om deze bluswatercapaciteit te optimaliseren voor de bestrijdbaarheid van de verschillende scenario's. De kans op een

---

<sup>7</sup> Windmill Milieu Management Advies, Bepaling hoogte groepsrisico LPG-tankstation Westerdorpsstraat 52a te Hoevelaken i.v.m. het woningbouwplan aan de Westerdorpsstraat 66 te Hoevelaken, P2016.204.02-1, Cadier en Keer, 9 juni 2016

BLEVE bij LPG tankwagens is zeer klein, onder meer door de toepassing van een hittewerende coating. Voor het bestrijden van een plasbrand vormt de bluswatercapaciteit geen belemmering. Voor de aardgastransportleiding geldt dat met name tijdens de uitvoer van grondwerk nabij de leiding (dus tijdens bouwrijp maken en bij bouw woningen) de risico's het grootst zijn. In geval van een fakkelbrand en/of explosie, als gevolg van een breuk in de gasleiding, is het een belangrijk aandachtspunt dat de brandweer de lekkage niet kan verhelpen, maar alleen de Gasunie. De inzet richt zich dan ook op de effectbestrijding. Door de hittestraling ontstaan in de omgeving secundaire branden en op grotere afstand de dreiging hiervan. Ten aanzien van de (on)mogelijkheden voor de hulpverlening blijkt dat een BLEVE scenario niet beheersbaar is voor de hulpverlening, gelet op het te verwachten slachtoffer en schadebeeld. Afhankelijk van de lostijden van het LPG kunnen de mogelijkheden voor hulpverlening worden overstegen. Een plasbrand leidt zeer waarschijnlijk niet tot het overstijgen van de mogelijkheden van de hulpverlening.

#### Ad B Mogelijkheden zelfredzaamheid

Door de herontwikkeling van het plangebied Westerdorpsstraat 66 neemt het aantal en de dichtheid van personen nabij de risicobronnen toe. Bij een incident met gevaarlijke stoffen vraagt dit aandacht van de hulpdiensten. Het ligt daarbij in de verwachting dat de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf zelfstandig in veiligheid kunnen brengen. De infrastructuur is dusdanig in te richten, dat het gebied goed van de risicobron af te ontvluchten is. Aandacht voor risicocommunicatie is wel gewenst om uw bewoners en werknemers in het plangebied te informeren over de risico's en wat te doen bij een incident, om zo de zelfredzaamheid te vergroten.

#### *Stedenbouwkundig ontwerp*

Het stedenbouwkundig ontwerp laat de ligging van de nieuwe infrastructuur en diverse woonblokken en objecten zien. Op basis van het huidige ontwerp zijn nog geen uitspraken te doen over de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. De uitgangspunten voor het ontwerp zijn te vinden in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van november 2012. In dit geval zijn de volgende aandachtspunten voor het ontwerp relevant:

- een aantal bochten in de weg zijn getekend als haakse bochten en lijken niet te voldoen aan de vereiste bochtstralen; dit gaat ten koste van de opkomsttijd. Verder zal ook de keerlus aan de noordzijde van het plan moeten voldoen aan de vereiste bochtstralen;
- de geplande woonwijk lijkt slechts één ontsluiting te kennen. In het kader van de bereikbaarheid is het advies om de woonwijk minimaal via twee zijden bereikbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door de realisatie van een calamiteitentoeegang/-pad, bijvoorbeeld door het fietspad (van noord naar zuid) aan de oostzijde van het plangebied daarvoor geschikt te maken, zoals ook wordt voorgesteld; de plaatsing van straatverlichting, bomen en dergelijke verdient aandacht;
- het niet juist parkeren van auto's in de wijk kan de doorgang van de hulpdiensten ernstig belemmeren;
- door het plangebied ligt een buisleiding voor gas en vlakbij ligt een LPG-tankstation. Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met voldoende bluswatervoorziening;



- bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding aanhouden. In deze strook van 10 meter (exclusief breedte gasleiding) mag niet worden gebouwd;
- in deze zone boven en naast de gasleiding mogen wel parkeerplaatsen of wegen worden aangelegd. Daarbij is het gebruik van straatklinkers verplicht en mag geen asfalt worden toegepast.

Bovengenoemde uitgangspunten zullen als uitgangspunt bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden gebruikt.

#### *Verantwoording groepsrisico gasleiding*

De conclusie uit de recente kwantitatieve risicoanalyse (Windmill, 9 juni 2016) is dat het groepsrisico voor en na de bouw van deze 150 woningen onveranderd blijft en qua grootte 0,004376. Het groepsrisico is erg laag (ver onder de norm van 1,0) en daarmee is de planontwikkeling ten aanzien van de risico's externe veiligheid als gevolg van de gasleiding acceptabel. Het is aan te bevelen om via risico communicatie aandacht te geven bij de toekomstige bewoners aan de risico's die qua externe veiligheid in hun woongebied spelen. Dit gaat onder meer over vluchtroutes van de bron (is gasleiding) af, dus richting het park en Huize Hoevelaken. Hiervoor zijn voldoende vluchtmogelijkheden. Verder is het te verwachten dat de aanwezige bewoners voldoende zelfredzaam zijn, waarmee de gevolgen bij een eventuele ramp nog worden verkleind.

#### *Verantwoording groepsrisico LPG tankstation*

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 tot en met I 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. Bestrijdbaarheid
- F. Zelfredzaamheid
- G. Voor- en nadelen andere mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen met lager groepsrisico
- H. Mogelijkheden en maatregelen ter beperking groepsrisico in nabije toekomst
- I. Voorschriften ter beperking groepsrisico door bevoegd gezag

#### A. Aanwezige dichtheid van personen

- Huidige situatie  
In de huidige situatie wordt voor de kinderopvang uitgegaan van maximaal 30 kinderen en in de aanliggende horecagelegenheden een maximale capaciteit van 200 personen (in zowel de dag- als nachtperiode). Tot slot wordt voor het nog aanwezige kantorencomplex met een

aanwezigheid overdag van circa 300 personen gerekend, waarbij de norm van 1 persoon per 30 m<sup>2</sup> vloeroppervlak is aangehouden.

- **Toekomstige situatie**

Het kantorencomplex vervalt en circa 155 woningen komen hiervoor in de plaats: uit berekening van Windmill blijkt dat er dan 55 personen overdag gemiddeld aanwezig zijn en 's avonds is dit het dubbele: 110 personen. Het kinderdagverblijf en horeca blijven bestaan met bijbehorende personendichtheden, zoals hierboven al vermeld.

B. Hoogte van het groepsrisico

De planontwikkeling resulteert in een relatief geringe toename van het berekende groepsrisico van 1,515 naar 1,517. Feit is dat de maximale norm voor het groepsrisico van 1,0 ook in de huidige situatie al overschreden wordt. De bestaande bebouwing met aanwezige personen rondom het LPG-tankstation zorgen hiervoor. De nieuwe plannen voor de bouw van 155 woningen zorgen voor een zeer geringe toename van de al overschreden norm. Dit komt met name door de toename van het aantal personen gedurende de nachtelijke periode, immers er slapen hier straks veel mensen, terwijl het huidige kantorencomplex 's nachts leeg staat. Gedurende de dagperiode is de personendichtheid in de nieuwe situatie echter lager (en daarmee dus eigenlijk ook het groepsrisico voor deze periode. Het GR wordt echter over een etmaal berekend)

C. Maatregelen ter beperking van het groepsrisico door de inrichtinghouder

In de nieuwe LPG circulaire van juni 2016 wordt de nieuwe schillenbenadering met effectafstanden toegelicht. Dit is een nieuwe benadering van het groepsrisico, die dan niet meer berekend wordt en waarmee men het groepsrisico meer inzichtelijk wil maken bij bestuurders en betrokkenen. Beide benaderingen zullen de komende tijd nog naast elkaar blijven bestaan. De conclusie die naar aanleiding van deze nieuwe benadering van het groepsrisico kan worden genomen, luidt: *Er zou een minimale effectafstand van 60 meter aangehouden moeten worden tussen het LPG-vulpunt en het dichtstbijzijnde (beperkt) kwetsbare object, in dit geval de woning(en)*. Dat betekent dat bij de entree van het nieuwe project er binnen deze zone van 60 meter, vanwege het behalen van de norm van het groepsrisico, het beste geen woningen gebouwd kunnen worden. Voor zeer kwetsbare objecten, zoals kinderdagverblijven, ziekenhuizen en scholen, wordt een effectafstand van 160 meter geadviseerd; aangezien in dit project alleen sprake is van het bouwen van woningen, is deze opmerking in dit geval niet van toepassing.

D. Maatregelen ter beperking van het groepsrisico in besluit/milieuvergunning

Door een alternatieve locatie te kiezen voor de ontwikkeling van deze 155 woningen op een grotere afstand van het LPG tankstation zou qua externe veiligheid een meer wenselijke situatie ontstaan. Hiervoor zijn echter geen mogelijke andere locaties beschikbaar, die net zo goed aansluiten bij de bestaande bebouwde kom van Hoevelaken en zich ook vlak naast de zeer prettige woonomgeving van bos/park en huize Hoevelaken bevinden.

E. Bestrijdbaarheid

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar de bovenstaande 'Verantwoording groepsrisico algemeen' onder A. Samenvattend zijn in het algemeen de mogelijke maatregelen hierbij als volgt:

- organisatorische maatregelen

- aandacht besteden aan risicocommunicatie. Het is belangrijk om, samen met de afdeling communicatie en de brandweer, actief naar de bewoners te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen (risicocommunicatie);
- bouwkundige maatregelen o.a.
  - (nood)uitgang(en) en vluchtroutes (trappenhuis, galerij) niet aan de risicobronzijde plaatsen;
  - glasoppervlak minimaliseren aan de risicobronzijde van gebouwen;
  - gevels, beglazing en dragende constructie aan de risicobronzijde verhoogt brandwerend uitvoeren dit geeft de aanwezigen meer kans om veilig te vluchten.

#### F. Zelfredzaamheid

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar de bovenstaande 'Verantwoording groepsrisico algemeen' onder B. Onder zelfredzaamheid wordt verstaan, de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. Dit is één van de afwegingskaders van het groepsrisico (zie onder andere circulaire Rnvgs en Bevi). Voor het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij de dreiging van, of het bestaan van, een gevaarlijke situatie wordt de term 'zelfredzaamheid' gebruikt. Voorbeelden zijn:

- de bereikbaarheid en vluchtwegen van, en in, het plangebied te organiseren voor de hulpverlening en voor de bewoners;
- de primaire / secundaire blusvoorzieningen in het gebied, specifiek langs de aardgastransportleiding, te optimaliseren om het maatgevend scenario te kunnen bestrijden.

#### G. Voor- en nadelen andere mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen met lager groepsrisico

Er zijn geen alternatieve ontwikkelingen voorhanden binnen de gemeente Nijkerk, waarbij ruim 150 woningen gebouwd kunnen worden.

#### H. Mogelijkheden en maatregelen ter beperking groepsrisico in nabije toekomst

Het instellen van venstertijden, waarbij levering van LPG door de leveranciers alleen overdag tussen 9 en 17 uur mag plaatsvinden.

#### I. Voorschriften ter beperking groepsrisico door bevoegd gezag

Het verdient aanbeveling om de maatregelen die zijn genoemd onder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid op te volgen en daadwerkelijk uit te voeren.

### **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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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 be-

treft 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  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  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 woningbouw in het plangebied 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.

Op 16 januari 2009 is het Besluit Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ), met name kinderen, ouderen en zieken. Binnen een straal van 300 meter van een snelweg en 50 meter van een provinciale weg (gemeten vanaf de rand van de weg) geldt een onderzoeksplicht naar de luchtkwaliteit. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van dit besluit 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. Woningbouw wordt in het kader van dit besluit echter niet als gevoelige bestemming gezien.

Er wordt voldaan aan de grenswaarde van 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  jaargemiddelde concentratie. Ook  $\text{PM}_{10}$  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  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{NO}_2$  ruim voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

In Nederland zijn de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  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  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  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/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 180 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**

In verband met de aanwezigheid van enkele agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied is geurhinderonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd.

De gemeente Nijkerk ligt in een concentratiegebied zoals bedoeld in de Meststoffenwet. Gemeente Nijkerk heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt om, binnen bandbreedtes, af te wijken van de wettelijke normen. Gemeente Nijkerk heeft voor een aantal specifiek aangeduide gebieden de Verordening geurhinder en veehouderij 2012 van toepassing verklaard. De planlocatie ligt niet gelegen één van de aangewezen gebieden waarbinnen de geurverordening van toepassing is. Geconcludeerd wordt dat voor het bouwplan de wettelijke waarden en afstanden zoals genoemd in artikel 3, 4 en 5 van de Wgv onverkort van toepassing zijn.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de nieuw te realiseren woningen in het plangebied geen inbreuk maken op de vergunde en planologische geurrechten van omliggende veehouderijen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen is op basis van de voor- en achtergrondbelasting te kwalificeren als 'goed' en wordt derhalve acceptabel geacht.

#### **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. Derhalve is in eerste

---

<sup>8</sup> Windmill Milieu Management Advies, Quicksan geurhinder veehouderijen ten behoeve van de woningbouwlocatie aan de Westerdorpsstraat 66 te Hoevelaken., P2016.204.03-1, Cadier en Keer, 9 juni 2016

instantie een natuuronderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd om de effecten van de geplande ontwikkelingen te bepalen. In het natuuronderzoek is tevens aandacht besteed aan de effecten op de natte land-natuur die op grond van de Omgevingsverordening Gelderland wordt beschermd.

#### *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.

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 de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden is er derhalve geen reden om aan te nemen dat er kans is op een belemmering van de kernopgaven van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN/EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In de Omgevingsverordening Gelderland wordt aangegeven dat ontwikkelingen in de GNN en GO getoetst moeten worden aan effecten op de kernkwaliteiten. Dit zijn de wezenlijke ecologische en landschappelijke kenmerken en waarden die de provincie heeft toegekend aan de verschillende delen van de EHS.

---

<sup>9</sup> Eelerwoude, Natuuronderzoek Westerdorpsstraat 66, Hoevelaken, Concept, P7702, Culemborg, 21 oktober 2016

Uitgangspunt in de nota 'Spelregels EHS' is dat geen nettoverlies aan waarden voor wat betreft areaal, kwaliteit en samenhang mag plaatsvinden. Het Woonpark Hoevelaken sluit in de oostzijde aan op het landgoed Hoevelaken, waar de begrenzing onderdeel uitmaakt van het type park- of stinzenbos. Aan de westzijde grenst het plangebied aan natuurbeheertype knotbomen. Binnen de huidige plangrenzen vallen geen natuurbeheertypen, het areaal neemt dus niet af. De begrenzing met het landgoed Hoevelaken is in kwalitatief opzicht van groot belang voor vleermuizen, die er in donkerte langs kunnen verplaatsen en er intensief kunnen foerageren (hoog voedselaanbod). Daarnaast is de bosrand rijk aan algemene broedvogels. De rij knotbomen aan westzijde zijn eveneens zeer geschikt voor algemene broedvogels. Als lijnvormig landschapselement is de verplaatsing hierlangs ook een belangrijke kwaliteit. Zowel de bosrand als de knotbomen blijven gehandhaafd. Wel kan de herinrichting door verlichting mogelijk een negatieve invloed hebben op de bosrand. Daarom wordt geadviseerd geen (extra) verlichting aan te brengen en om het concept-verlichtingsplan voor te leggen aan een ecologisch deskundige om negatieve effecten op vleermuizen uit te sluiten. Onder voorwaarden kunnen deze negatieve effecten voorkomen worden.

Voor wat betreft de samenhang wordt opgemerkt dat net als in de huidige situatie er een groene zone blijft bestaan tussen het landgoed en het Woonpark Hoevelaken. Deze overgang is in zijn huidige vorm abrupt (harde bosrand), en heeft desondanks grote waarde voor vleermuizen die er foerageren en langs verplaatsen. Ook bij de knotbomen aan westzijde wordt een soortgelijke groene buffer gehandhaafd. Hierdoor zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten op de waarde als zodanig.

Vanuit de plannen kan randwerking optreden op de waarde van GNN/GO. Vanuit de Flora- en faunawet zijn deze waarden echter beschermd, en zullen deze behouden moeten blijven. Negatieve effecten op de GNN/GO worden niet verwacht.

#### *Soortenbescherming*

Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. Daarbij is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten. Het plangebied is van belang voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vissen en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broed-



seizoen1 uitgevoerd mogen worden. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. Indien toch in het broedseizoen door gewerkt of gestart wordt, moet vóór het broedseizoen (uiterlijk in februari) contact gelegd worden met de begeleidend ecooloog. In samenspraak met de ecooloog moeten eventuele nadere acties bepaald worden, zoals vroegtijdig kappen van bomen, of maaien van beplanting. Er zijn geen verblijven vastgesteld die een jaarrond beschermde status hebben, zoals die van huismus en gierzwaluw. Derhalve zijn er geen negatieve effecten op deze soorten te verwachten.

Vleermuizen zijn in het algemeen lichtschuw, slechts een aantal soorten is minder kritisch ten aanzien van verlichting. In het plangebied zijn soorten aanwezig die lichtschuw zijn, zoals waternvleermuis (zij mijden sterke verlichting), als soorten die minder kritisch zijn voor verlichting, zoals de gewone dwergvleermuis (soorten foerageren en hebben vliegroutes bij verlichte delen). In het plangebied wordt op enkele plekken intensief gefoerageerd. De belangrijkste zones voor vleermuizen liggen langs de bosrand van landgoed Hoevelaken, die grotendeels donker is, en ten noorden van het kantoorpand; rondom de verlichting op de parkeerplaats en ter hoogte van de waterplas buiten het plangebied (hier is absolute donkerte). Net buiten de werkzaamheden zijn ook twee verblijfsfuncties vastgesteld. Deze verblijven zelf vallen buiten de voorgenomen ontwikkeling, maar van gewone dwergvleermuis is wel een essentiële vliegroute vastgesteld. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt verwacht dat er lichtverstoring op deze plekken kan optreden. Dit moet voorkomen worden. Onder strikte voorwaarden zijn hier mogelijkheden om zonder ontheffing Flora- en faunawet de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Hiervoor is afstemming met een ecooloog noodzakelijk.

In het kader van de zorgplicht zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- tijdens de uitvoering dient men bijvoorbeeld alert te zijn op aanwezigheid van fauna en deze, indien noodzakelijk, te verplaatsen;
- bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact opgenomen te worden met een ter zake kundige;
- de breedte van de wegen wordt zo beperkt mogelijk gehouden, opdat zo min mogelijk holen en dieren aangetast worden;
- bij dempen van sloten dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met voorkomen van vissen en amfibieën. Voor kleine modderkruiper geldt dat tot de inwerkingtreding van de nieuwe Wet natuurbescherming (verwacht vanaf begin 2017) het werken conform een ecologisch werkprotocol verplicht is;
- het wordt aangeraden een ecologisch werkprotocol op te stellen ter voorkoming van negatieve effecten op beschermde soorten, en om te voldoen aan de voorwaarden uit de Zorgplicht.

In het kader van zorgvuldig handelen wordt geadviseerd om de eisen en voorwaarden uit het natuuronderzoek op te nemen in een ecologisch werkprotocol. Het ecologisch werkprotocol kan bij het bestek worden opgenomen.

### *Natte landnatuur*

De effecten op de kwaliteit van de gebieden met natte landnatuur, moeten worden getoetst aan de waarden beschreven in het natuurbeheerplan. De ontwikkelingen mogen niet nadelig zijn voor de natuurdoelen ter plekke. Uit de paragraaf 2.7.2 van de toelichting van de Omgevingsverordening Gelderland blijkt dat er twee gereedschappen zijn die kunnen worden gebruikt bij de beoordeling van natuurkwaliteit: 'Waternood' en 'SynBioSys'. Waternood is een belangrijk hulpmiddel bij het bepalen van het Gewenste Grond- en Oppervlaktewaterregime (GGOR) in een gebied.

Om negatieve effecten op de natte landnatuur te voorkomen is een aantal maatregelen noodzakelijk, die in overleg met het Waterschap zijn afgestemd:

- geen drainage (alleen met toestemming waterschap);
- handhaven peilen (peilbesluit en peilbeheer is afgestemd met waterschap);
- locaties peilbeheersmaatregelen zijn vastgelegd (V-stuwen);
- afstemming (ruim) voldoende waterberging/-compensatie in het plangebied;
- beheer en onderhoud is afgestemd tussen waterschap, gemeente en ontwikkelaar (kopers woningen);
- afspraken over drooglegging zijn gemaakt (maaiveld blijft (nagenoeg) gelijk);
- een aanzienlijk deel van het oorspronkelijke gebied van BPD zal overgedragen worden aan het Gelderlandschap en is inmiddels als natuurgebied ingericht.

Daarnaast zijn in het stedenbouwkundig plan een aantal bestaande landschapselementen gehandhaafd, zoals watergangen, singels, bomen (knotwilgen, elzen) en dient rekening gehouden te worden met de bovengrondse aanvoer HWA (voorkomen foute aansluitingen).

Rondom het plangebied zijn slechts enkele natuurbeheertypen die onder invloed staan van grondwater. Het betreft typen zoals de zoete plas, poel, maar ook vochtige bostypen en knotbomen. Op basis van bovengenoemde punten wordt verwacht dat alleen binnen de plangrenzen een geringe wijziging mogelijk is ten aanzien van de waterberging. De wijzigingen zijn echter van dusdanig kleine omvang, dat effecten op natte landnatuur redelijkerwijs uitgesloten kunnen worden. Er worden daarom geen negatieve effecten verwacht voor de natte landnatuur bij uitvoering van de met het waterschap overeengekomen maatregelen en de punten uit het Stedenbouwkundig plan.

## **4.4. Verkeer en parkeren**

### **4.4.1. Autoverkeer**

De Westerdorpsstraat en de Koninginneweg vormen de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen voor Hoevelaken. De Westerdorpsstraat sluit aan op het knooppunt A1 Hoevelaken. De aanpak en vormgeving van dit knooppunt en het behoud van de aansluiting Hoevelaken zijn in het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan uitgangspunt voor de Gemeente Nijkerk en moeten in de spitsperiodes tot een betere ontsluiting richting de A1 leiden. Sluipverkeer door de kernen moet worden tegengegaan.

In verband met de planontwikkeling is verkeerskundig onderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd. Op basis van CROW-publicatie 317 'Verkeersgeneratie en parkeernormering' is de verkeersgeneratie van de totale woonwijk berekend en vergeleken met het huidige gebruik als kantoorlocatie bij de huidige bezetting. Daarbij is overeenkomstig de Parkeernota gemeente Nijkerk 2014, voor de kern Hoevelaken 'matig stedelijk', zone 'schil/overloopgebied' aangehouden. Uitgaande van de maximum normen uit die CROW-publicatie, zal ten opzichte van de huidige kantoorlocatie sprake zijn van een toename van de verkeersgeneratie van circa 350 autobewegingen per dag. Uit doorrekening met methode Harders blijkt dat de kruising met de Westerdorpsstraat zowel in de ochtend- als avondspits ruim voldoende capaciteit heeft om de toekomstige verkeersstromen te kunnen verwerken.

De verkeersgeneratie van de woonwijk zal wel een andere etmaalverdeling kennen dan de huidige kantoorlocatie welke gezien de werkbesteding sterker spits gerelateerd is. Voor een woonwijk kan volgens de ASVV2012 (CROW) voor de ochtend- en avondspits uitgegaan worden van een spitspercentage van respectievelijk 7,7% (8-9 uur) en 8,6% (17-18 uur). Daarmee zal de verwachte intensiteit voor het drukste uur in de ochtendspits uitkomen op maximaal 100 motorvoertuigen/uur en in de avondspits op maximaal 110 motorvoertuigen/uur. Hiermee valt de ochtendspits beduidend lager uit dan de huidige situatie (=180 motorvoertuigen/uur) en zal de avondspits gelijk blijven.

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan gemeente Nijkerk is de Westerdorpsstraat ten oosten van de rotonde met de Koninginnelaan gecategoriseerd als 30 km/uur erftoegangsweg. Kenmerk voor erftoegangswegen is dat sprake is van een gelijkwaardige kruising, dat wil zeggen 'bestuurders van rechts gaan voor'. Op basis van het intensiteitscriterium van Slob is bepaald of bij een eventuele afwaardering van de kruising tot gelijkwaardig kruispunt, deze nog steeds voldoende capaciteit heeft. Uitgaande van de huidige intensiteiten blijkt dat de gewenste capaciteit voor een gelijkwaardige kruising net wordt overschreden. Aangezien bij herinrichting van de Westerdorpsstraat tot 30 km/uur erftoegangsweg er ook andere verkeersremmende maatregelen getroffen zullen worden, zal de intensiteit echter in voldoende mate afnemen waardoor ook met een gelijkwaardige kruising volstaan kan worden. Ook de rotonde met de Koninginneweg heeft ruim voldoende capaciteit om de geprognosticeerde verkeersintensiteiten af te kunnen wikkelen.

#### 4.4.2. Langzaam verkeer

De woonstraten in het plangebied zullen ook ten behoeve van langzaam verkeer worden ingericht. Bij de nadere uitwerking zal, mede naar aanleiding van overleg met omwonenden, worden bezien op welke wijze het langzaam verkeer wordt ontsloten op de bestaande infrastructuur.

---

<sup>10</sup> Traffic Design, Verkeersanalyse De Kasteeltuyn, Concept 1.0, Utrecht, 20 juni 2016

#### 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 Woonpark Hoevelaken valt in de categorie 'schil/overloopgebieden' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 19 van toepassing. In afbeelding 20 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

**Afbeelding 19: Parkeernormering.**

woningtype	norm	locatie
Woning rij	1,7 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	
Woning 2 <sup>^</sup> 1kap	1,9 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	minimaal 1 pp realiseren op eigen terrein
Woning vrijstaand	2,2 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	minimaal 1 pp realiseren op eigen terrein
Nultredenwoning / appartement	1,7 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.		

Uit een analyse van de proefverkaveling blijkt dat er in die proefverkaveling op basis van de parkeernormering voldoende parkeerplaatsen in het Woonpark Hoevelaken kunnen worden aangelegd. Bij de definitieve planuitwerking dient aan deze parkeernormering te worden voldaan.

**Afbeelding 20: 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

## 4.5. Cultuurhistorie

### 4.5.1. Archeologie

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

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

Derhalve is archeologisch onderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat binnen het grootste deel van het plangebied een lage archeologische verwachting voor alle perioden geldt. Alleen aan de zuidzijde, direct aan de Westerdorpsstraat geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De nieuwbouw zal grotendeels meer noordelijk, ter hoogte van de lage archeologische verwachting, plaats vinden.

Binnen de zone met hoge archeologische verwachting worden 3 rijwoningen een korte toegangsweg en enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. Aanbevolen wordt op deze locatie een karterend booronderzoek uit te voeren om eventuele archeologische resten en de bodemopbouw in kaart te brengen. Voor het overige deel van het plangebied wordt voor de geplande ontwikkeling geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap dan wel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

### 4.5.2. Monumenten

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

## 4.6. 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).

---

<sup>11</sup> RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Plangebied Westerdorpsstraat 66 te Hoevelaken, gemeente Nijkerk; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP-notitie 5551, conceptversie, Weesp, juni 2016

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 m<sup>2</sup> of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die groter is dan de drempelwaarden. Met maximaal 180 woningen en een oppervlak van het totale plangebied van het bestemmingsplan Woonpark Hoevelaken van circa 9,2 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.

#### *Effect op gevoelige gebieden*

De realisatie van de nieuwe woningen leidt, indien wordt voldaan aan de adviezen uit het natuuronderzoek (zie paragraaf 4.3), 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.

*Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu*

De herontwikkeling van Woonpark Hoevelaken 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 Woonpark Hoevelaken is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0110-0001) met bijbehoren-de 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 0267-11-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 flexibele plansystematiek maar heeft een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrich-tingsmogelijkheden 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 vier dubbelbestemmingen: "Gemengd - 6", (artikel 3) "Groen" (artikel 4), "Verkeer" (artikel 5), "Water" (artikel 6), "Woongebied" (artikel 7) en de een dubbelbestemmingen en "Leiding - Gas" (artikel 8), "Leiding - Riool" (artikel 9), "Leiding - Water" (artikel 10) en "Waarde - Archeologie" (artikel 11).

De structurerende elementen in het openbaar gebied worden van groot belang geacht voor de kwaliteit van het Woonpark Hoevelaken en zijn derhalve verankerd in het bestemmingsplan. met de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Water". De bestemming "Groen" heeft betrekking op de groene omlijsting van het plangebied en op de groene middenzone. Het kunstwerk van André Volten heeft een specifieke aanduiding. De vijver in het hart van het gebied heeft de bestemming "Water". Per bestemmingsvlak is een vlonder van maximaal 25 m<sup>2</sup> toegestaan. Alleen de hoofdontsluiting heeft de bestemming "Verkeer".

De overige gronden hebben de bestemming "Woongebied". Behalve de uitgeefbare gronden voor woningbouw zijn binnen deze bestemming ook openbare functies toegestaan. Het aantal woningen is gemaximeerd op 180 bedragen, met dien verstande dat minimaal 35% van het aantal gerealiseerde woningen uit sociale huur- en/of sociale koopwoningen bestaat. Langs de noordrand zijn uitsluitend vrijstaande gebouwen toegestaan om een geleidelijke overgang naar het landelijke gebied ten noorden daarvan te waarborgen. Dit kunnen vrijstaande woningen zijn, maar bijvoorbeeld ook twee boven elkaar gesitueerde nulredenwoningen. In de plangrens aan die noordrand zijn geen hoofdgebouwen toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken indien de naar het noorden gerichte gevel van het hoofdgebouw in de bestemmingsgrens wordt gebouwd.

In het bestemmingsvlak waarin de parkeergarage ligt, is door middel van de aanduiding 'gestapeld' bepaald dat uitsluitend hier gestapelde woningen zijn toegestaan. In dit appartementengebouw kunnen Naast reguliere woningen is op deze locatie, tevens door middel van een aanduiding, begeleid wonen mogelijk gemaakt.

Gelet op het globale karakter van het bestemmingsplan, is een aantal regels opgenomen om te voorkomen dat de toekomstige bewoners ongebreideld van deze flexibiliteit gebruik kunnen maken. Hiermee wordt voorkomen dat de nauwkeurig vooraf opgestelde beeldkwaliteit teniet zou worden gedaan, door te ruime bebouwingmogelijkheden. Dit zou immers behoorlijk nadelig kunnen zijn voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk en het woon- en leefgenot van de bewoners. Om te voorkomen dat in de beheerfase toekomstige bewoners ongewenste ontwikkelingen zouden kunnen uitvoeren is het begrip 'oorspronkelijk hoofdgebouw' geïntroduceerd. Dit wordt gedefinieerd als: "Het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd

overeenkomstig de eerste daarvoor verleende omgevingsvergunning of een ander oudtijds verworven recht". Voor het oorspronkelijk hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast is de maximale bouwdiepte en het maximum oppervlak voor de verschillende woningtypologieën vastgelegd.

Langs de randen van het plangebied is in een aantal gevallen de maximum goot- en bouwhoogte lager dan elders in het plangebied.

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

Het huidige kantoorpand aan de Westerdorpsstraat 58, dat in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Kantoor" heeft, krijgt in dit bestemmingsplan Woonpark Hoevelaken de bestemming "Gemengd - 6". Behalve voor kantoren en zakelijke dienstverlening, staat deze bestemming ook één woning toe. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan dit aantal worden opgehoogd naar 2.

De bestemmingen "Leiding - Gas", "Leiding - Riool" en "Leiding - Water" zijn dubbelbestemmingen. De onderliggende bestemmingen blijven van kracht, maar worden wel ingeperkt door deze primaire dubbelbestemmingen. Als aan de regels van de dubbelbestemming wordt voldaan, kan gewoon worden gebouwd en gebruikt conform de onderliggende bestemming.

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 12 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel 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 13) 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 14 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te ge-

bruiken 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 15) 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 16) 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 17.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 18). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 19).

## **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 het plangebied wordt een anterieure overeenkomst opgesteld met BPD. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

### **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 overleg gevoerd bij het voorbereiden van de plannen voor Woonpark Hoevelaken. 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.

Om omwonenden in een vroegtijdig stadium op de hoogte te brengen van het voorgenomen plan heeft op 14 april 2016 een algemene inloopbijeenkomst plaatsgevonden in Hoevelaken. Op de inloopbijeenkomst zijn impressies getoond van de beoogde nieuwbouw. Omwonenden konden hun vragen stellen en opmerkingen plaatsen.

Met omwonenden zijn en worden overleggen gevoerd over de overgang van het plangebied naar hun woon- en leefomgeving. Hierbij moet met name gedacht aan de overgang van bestaande kavels en het nieuwe woonpark. De overwegend flexibele bestemmingsregeling zoals deze is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk eventuele nadere afspraken op voornoemde onderwerpen te effectueren.