

Gemeente Nijkerk

**Uitwerkingsplan Doornsteeg,
5e uitwerking, De Appelgaarde**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Maart 2017

Kenmerk 0267-16-T01
Projectnummer 0267-16

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	5
2.2.1.	Algemeen	5
2.2.2.	Stedenbouwkundig plan Doornsteeg	5
2.2.3.	Stedenbouwkundige opzet De Appelgaarde	6
2.2.4.	Programmatische beschrijving van het plan	7
2.2.5.	Verkeer	8
2.2.6.	Parkeren	8
2.2.7.	Water - en Groenstructuur	9
3.	Randvoorwaarden	11
3.1.	Algemeen	11
3.2.	Bodem	11
3.3.	Geluid	11
4.	Verklaring van de regels	14
4.1.	Algemeen	14
4.2.	Uitwerkingsplan	14
4.3.	Plansystematiek	14
4.4.	Specifieke verklaring van dit uitwerkingsplan	14
5.	Uitvoerbaarheid	18
5.1.	Financiële uitvoerbaarheid	18
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 17 december 2015 het bestemmingsplan "Doornsteeg, fase 1a" vastgesteld. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Woongebied – Uit te werken". In deze bestemming worden uitwerkingsregels gegeven voor de toekomstige ontwikkeling in het plangebied. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, verkeer, parkeervoorzieningen en bodemenergievoorzieningen.

Doornsteeg, fase 1a wordt in verschillende fasen uitgewerkt en gerealiseerd. Het onderhavige plangebied bestaat uit vier plandelen. In elk van die plandelen zijn de woningen door één architect ontworpen.

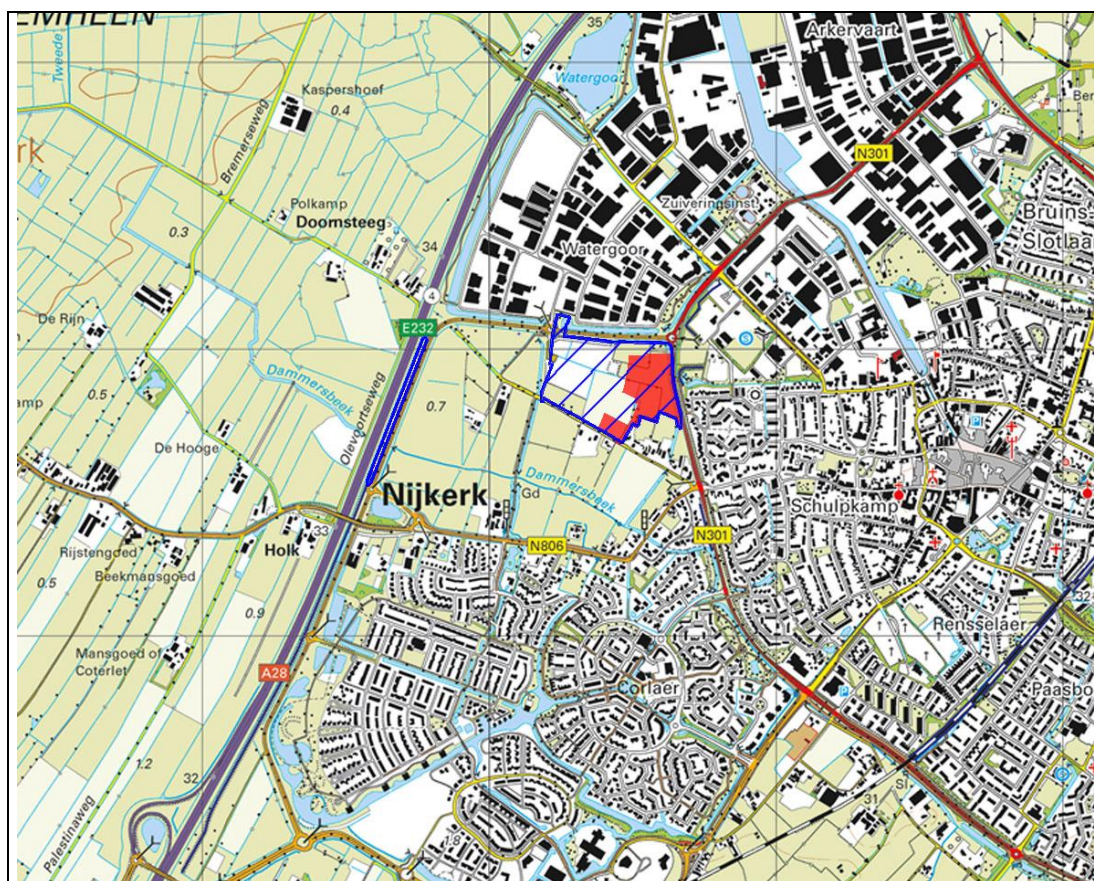
Het bestemmingsplan legt alleen een bouwverbod op het realiseren van gebouwen, niet op het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan worden gestart met bouwrijpmaken en met de aanleg van de infrastructuur, bijvoorbeeld groen, wegen, water, geluidwallen, enzovoort. Met andere woorden: hiervoor zijn geen uitwerkingsplannen nodig.

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt de invulling van het rode gebied in afbeelding 1 mogelijk. In dit uitwerkingsplan is de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen globale bestemming "Woongebied – Uit te werken", nader uitgewerkt. Hiermee is het planologisch-juridisch kader voor de te realiseren woningbouw gegeven. Doel van het plan is het geven van richtlijnen voor de ontwikkeling en het beheer.

1.2. Ligging plangebied

Doornsteeg is nu nog een grotendeels groene enclave aan de westkant van Nijkerk die wordt ingesloten door het bedrijventerrein Watergoor, de N301, de woonwijken Corlaer en Groot Corlaer en de A28. Het plangebied van het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a (blauwomlijnd afbeelding 1) ligt aan de noordoostzijde van Doornsteeg. Het plangebied van dit uitwerkingsplan Doornsteeg, 5e uitwerking, De Appelgaarde bestaat uit vier plandelen aan de oostzijde van Doornsteeg, fase 1a, waar het plangebied grenst aan de Ambachtstraat.

Afbeelding 1: Ligging Doornsteeg fase 1a (blauw gearceerd) en plangebied uitwerkingsplan (rood).



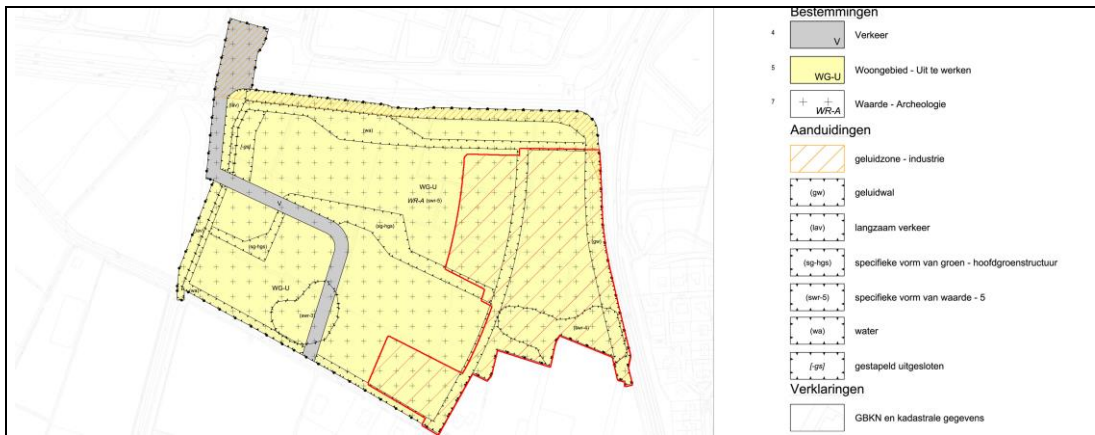
1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a, dat op 17 december 2015 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Het onderhavige plangebied heeft daarin de bestemming "Woongebied - Uit te werken" (zie afbeelding 2). Deze gronden zijn met name bestemd voor wonen en niet-woonactiviteiten aan huis, maatschappelijke voorzieningen, verkeer, groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, bodemenergievoorzieningen, geluidwerende voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven en parkeervoorzieningen. De uitwerkingsregels bevatten een aantal bouwregels: Eengezinswoningen mogen een hoogte hebben van twee bouwlagen met een kap of een terugliggende bouwlaag. Gestapelde woningen mogen een bouwhoogte hebben van maximaal vier bouwlagen en niet meer dan 12 appartementen per woongebouw bevatten.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Binnen die dubbelbestemmingen is door middel van gebiedsaanduidingen aangegeven welk archeologieregime geldt. Voor het grootste deel van plangebied geldt dat bij bodemingrepen groter dan 1.000

m² en dieper dan 0,4 meter archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In het zuidoostelijk deel van het plangebied geldt dat bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,4 meter archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

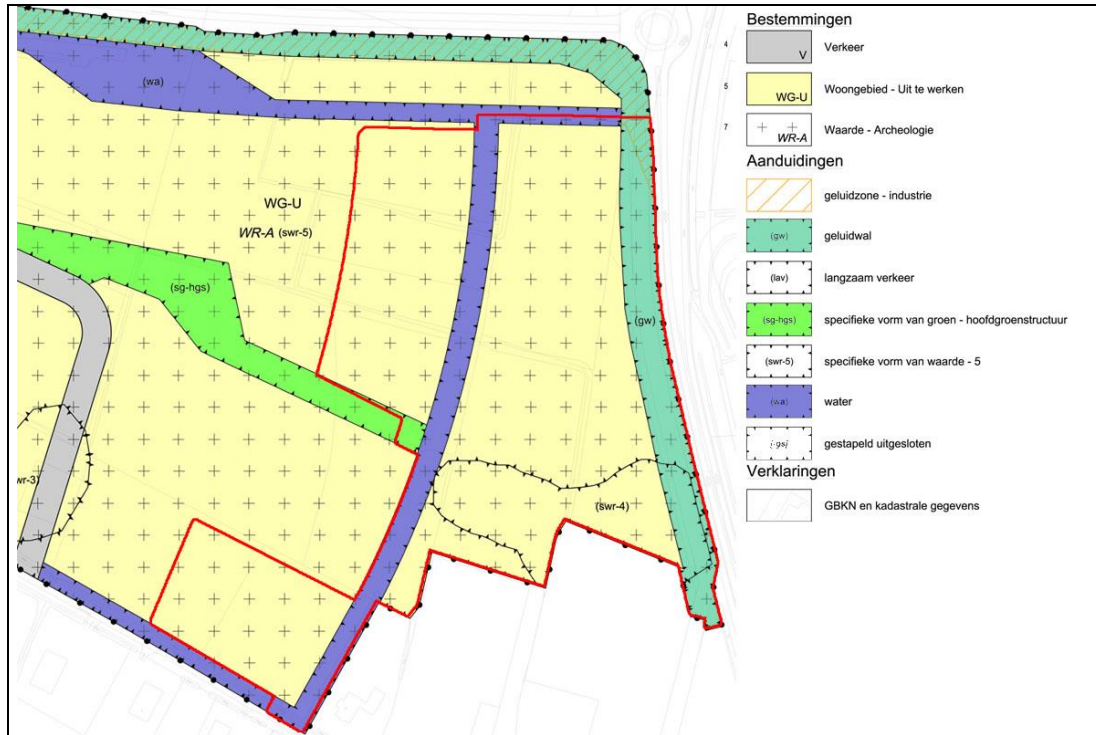
Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a.



In de uitwerkingsregels van de bestemming "Woongebied - Uit te werken" zijn ook zogenaamde locatie-eisen opgenomen. Zo is de realisatie van de geluidwal door middel van een aanduiding vastgelegd (turquoise vlak in afbeelding 3). Ter plaatse van die aanduiding 'geluidwal' dient langs de Arkemheenweg en de Ambachtstraat een geluidwal te worden aangelegd, met een minimale kruinhoogte van 3 meter, tenzij ter plaatse van die aanduiding woningen met een dove gevel worden gebouwd. De geluidwal valt gedeeltelijk samen met de 'geluidzone - industrie' (oranje gestreept in afbeelding 3). Binnen die zone mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoelige functies, tenzij een dove gevel wordt gerealiseerd. Centraal door het plangebied van deze uitwerking loopt het uiteinde van een zone met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hoofdgroenstructuur' (groen vlak in afbeelding 3). Hiervan dient minimaal 90% van het oppervlak als groen-, speel- en watervoorzieningen te worden aangelegd en dient er naar te worden gestreefd dat de voorgevels van de woningen worden gericht op die hoofdgroenstructuur. Van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'water' (lila vlak in afbeelding 3), dat het plangebied doorsnijdt dient minimaal 70% van het oppervlak als water te worden aangelegd, met dien verstande dat de breedte van watergangen minimaal 4 meter bedraagt.

Bovenstaande locatie-eisen zijn als randvoorwaarde voor de stedenbouwkundig planontwikkeling van het plan voor De Appelgaarde gebruikt.

Afbeelding 3: Aanduidingsvlakken in verbeelding bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1.



1.4. Leeswijzer

Voor wat betreft een samenvatting van het beleid wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor de samenvatting van de onderzoeken naar (milieu)aspecten. Het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van dit uitwerkingsplan is uitgevoerd vormt hierop een uitzondering.

Deze toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt hoofdstuk 2 de planbeschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het akoestisch onderzoek. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied Doornsteeg is nog een relatief groene enclave binnen de bebouwde kom van Nijkerk. Het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan bestaat grotendeels uit grasland.

2.2. Ruimtelijke beschrijving van het plan

2.2.1. Algemeen

Doornsteeg's vijfde uitwerking heet De Appelgaarde en bestaat uit vier plandelen. De Appelgaarde wordt net als de andere uitwerkingen van Doornsteeg gekenmerkt door een dorps karakter, een diversiteit aan woonmilieus en woonmogelijkheden aan zowel parkgebieden als water.

In het meest zuidelijk plandeel, dat grenst aan de Doornsteeg, worden woningen door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gerealiseerd. Doordat toekomstige bewoners bij CPO maximale invloed hebben op hun woning met een goede prijs-kwaliteitverhouding, is CPO in de huidige markt een serieus alternatief voor de meer traditionele woningbouwontwikkeling. Als gevolg van het particulier opdrachtgeverschap hebben de toekomstige bewoners veel invloed op het ontwerp van de woningen. De woningen krijgen hierdoor een divers karakter. Dit komt tot uitdrukking door de het verschil beukmaten, kleur- en materiaalgebruik, kapvormen enzovoort. Omdat er per deelplan één architect verantwoordelijk is voor de architectuur, worden de woningen binnen die verschillende deelplannen toch familie van elkaar en zal er geen sprake zijn van een allegaartje in het ontwerp.

De overige plandelen worden door verschillende projectontwikkelaars gerealiseerd. Ook hier is per plandeel één architect verantwoordelijk voor het ontwerp van de woningen. De plandelen krijgen zodoende hun eigen architectonische expressie, hetgeen tot uitdrukking komt in kleur- en materiaalgebruik en in de gekozen detailoplossingen.

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

2.2.2. Stedenbouwkundig plan Doornsteeg

Het stedenbouwkundig plan voor Doornsteeg biedt plaats aan circa 1.200 woningen en omvat een aantal structurerende onderdelen: De Doornsteeg, de Beektuin, de Slinger en voor de infrastructuur de Allée.

Afbeelding 4: Structureerende onderdelen en infrastructuur opzet.



De Doornsteeg is een belangrijk structurerend en historisch element. Deze wordt als historisch lint dan ook behouden. Het gebied rondom de Dammersbeek wordt open gehouden en wordt getransformeerd tot de 'Beektuin'. Dit is een brede groene zone die niet door infrastructuur voor autoverkeer doorsneden zal worden. De 'Slinger', die het noordelijk plandeel aan de zuidzijde begrensd, is een groenelement in dit deelgebied en staat in verbinding met de Beektuin. Daardoor wordt het mogelijk een rondje door de gehele wijk te maken. Het is een groene, (recreatieve) wandelroute door de wijk waar verschillende functies zoals collectieve boomgaarden, speelplekken, en ontmoetingsplaatsen en dergelijke aan worden gekoppeld. Het is tevens een aantrekkelijke route om een rondje te lopen met de hond, te hardlopen of een plek voor de kinderen om autoluw buiten te spelen. Voor het plandeel ten noorden van de Beektuin wordt de hoofdontsluiting gevormd door de Groene Allée, een ringontsluiting, die het autoverkeer verdeelt over de wijk. De Groene Allée sluit aan de op de huidige rotonde van de Arkemheenweg en de Tabaksplanter op het bedrijventerrein Watergoor. Aan de oostkant van deze rotonde zal een fietstunnel worden aangelegd om een veilige overstek voor langzaam verkeer van de Arkemheenweg mogelijk te maken. In het onderhavige plangebied ligt ook het tracé van het fietspad naar de fietstunnel onder de Ambachtstraat richting Nautena.

2.2.3. Stedenbouwkundige opzet De Appelgaarde

De Appelgaarde krijgt een dorps karakter. Een lage dichtheid is op zich niet het meest kenmerkende van een dorp. Vaak zijn de kavels groter maar is de openbare ruimte kleiner. Naast grote kavels wordt de bebouwing gekenmerkt door onregelmatige rooilijnen en hebben de bouwvolumes een uiteenlopende omvang en wisselende dakvlakken. Rijwoningen worden in korte rijtjes van maximaal 6 woningen en gebouwd.

De Appelgaarde bestaat uit 4 plandelen. Voor elk deelplan is een stedenbouwkundig plan vervaardigd dat in totaal plaats biedt aan 107 woningen. De afwisseling in woningtypologieën, verspringende rooilijnen, incidenteel andere kaprichtingen en in de meeste gevallen de korte straten dragen bij aan de dorps sfeer.

De woningen zijn wel voor het merendeel aan een traditionele woonstraat danwel aan een klein hofje gesitueerd. Het parkeren vindt voor een deel langs die woonstraten plaats. Het grootste deel van de openbare parkeerplaatsen is in parkeercoffers binnen de bouwblokken van de diverse deelplannen gesitueerd.

Afbeelding 5: Indicatieve stedenbouwkundige situatie.



2.2.4. Programmatische beschrijving van het plan

Binnen het deelgebied is een grote differentiatie aan woningen geprojecteerd. Daarbij is uitgegaan van een gemengd programma van koopwoningen (zie afbeelding 6).

Afbeelding 6: Indicatief programma.

Uitgeefbaar per categorie	Aantal
rijwoningen hoek	34
rijwoningen tussen	44
twee-onder-één-kap-woningen	26
vrijstaande woningen	3
<i>Totaal</i>	107

In dit uitwerkingsplan is het maximum aantal wooneenheden gemaximeerd op 110, zodat er -indien de woningmarkt dat noodzakelijk maakt- enige flexibiliteit bestaat bij de realisatie van dit plangebied.

2.2.5. Verkeer

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

De centrale verzamelweg, de Allée, vormt de entree van de wijk en verdeelt het autoverkeer over de wijk. De Appelgaarde ontsloten vanaf een 'hoofdvlus' die via het plangebieden De Boomgaard en de Wijngaarde aantakt op de Allée. Vanaf de 'hoofdvlus' worden woonstraatjes of parkeerhoven aangelegd naar de verschillende bebouwingsclusters.

2.2.6. 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. Het plangebied Doornsteeg valt in de categorie 'rest bebouwde kom' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 7 van toepassing. In afbeelding 8 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

Afbeelding 7: Parkeernormering.

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

Afbeelding 8: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: parkeernota Nijkerk).

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

Uit afbeelding 9 blijkt dat er in De Appelgaarde 167 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In het plangebied worden in het openbaar gebied en op eigen terrein in totaal 169 parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

Afbeelding 9: Plangebied De Appelgaarde

woningtype	norm	aantal	benodigd
Woning rij	1,5 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	78	117,0
Woning 2 [^] 1kap	1,7 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	26	44,2
woning vrijstaand	1,8 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	3	5,4
<i>totaal</i>		<i>107</i>	<i>166,6</i>

2.2.7. Water - en Groenstructuur

Water

De Brede Beek, die in de huidige situatie aan de oostkant van Doornsteeg langs de N301 (Ambachtstraat) ligt, wordt gedempt en zal een nieuw tracé gaan volgen langs de Doornsteeg. Vervolgens loopt dit tracé langs de hoofdontsluiting van het plangebied richting de rotonde Arkemheenweg-Tabaksplanter. De beek buigt daarna af in oostelijke richting, evenwijdig aan de Arkemheenweg. Het eerste deel van het tracé grenst aan de geluidswal. Vervolgens buigt de beek het plangebied in en vervolgt zijn weg evenwijdig aan de Arkemheenweg. Daarna sluit de Brede Beek weer aan op zijn huidige tracé. Hierdoor krijgt de beek een goede doorstroming en wordt stilstaand water voorkomen. Door het plangebied de Appelgaarde loopt daarnaast nog

een watergang, die begint bij de Doornsteeg op de grens van de van oudsher bestaande woningbouw en de nieuwe woningen in dit plangebied, naar het noorden. Deze watergang met enkele duikers vormt een kortsluiting tussen twee delen van het nieuwe tracé van de brede beek.

Daarnaast zal de Slinger aan de zuidkant van het meest westelijke plandeel van de Appelgaarde worden ingericht als wadi. De meeste woningen wateren hierop af. In de wadi wordt het water verzameld en krijgt het de kans om te infiltreren. Het overtollige water wordt via sloten afgevoerd.

Groen

Door zowel het groen in de openbare ruimte als door de relatief grote tuinen bij de woningen, krijgt De Appelgaarde een groen karakter. Ter plaatse waar de openbare ruimte aan de Slinger is gesitueerd, levert ook dit een belangrijke bijdrage aan dit groene karakter. De Slinger is een structurerend groenelement langs dit deelplan, die in verbinding staat met de Beektuin. Daardoor wordt het op termijn mogelijk een rondje door de gehele wijk te maken. Het is een groene, (recreatieve) wandelroute door de wijk waar verschillende functies zoals collectieve boomgaarden, speelplekken, en ontmoetingsplaatsen en dergelijke aan worden gekoppeld. Het is tevens een aantrekkelijke route om een rondje te lopen met de hond, te hardlopen of een plek voor de kinderen om autoluw buiten te spelen.

Daarnaast maken groene oevers langs de noord-zuid lopende watergang en het groen langs het tracé van de fietstunnel naar Nautena onderdeel uit van de groenstructuur.

3. Randvoorwaarden

3.1. Algemeen

Voor wat betreft een samenvatting van de uitgevoerde onderzoeken wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan. Een uitzondering hierop wordt gevormd door het bodemonderzoek en het akoestisch onderzoek, omdat op basis van de definitieve verkaveling voor De Appelgaarde per woning onderzoek is gedaan naar de eventueel benodigde hogere waarde in verband met wegverkeerslawaai.

3.2. Bodem

Voor het hele plangebied is een historisch bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat voor gebied waar voorheen de volkstuinten waren gelegen een vermoeden bestond dat asbesthoudende materialen zijn gebruikt in bodem en gebouwen. Inmiddels heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is er geen asbesthoudend materiaal meer aanwezig. Het gebied kan dan ook vrij gegeven worden voor de bouw van een nieuwe woonwijk.

3.3. Geluid

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

In de nabijheid van Doornsteeg is er geen spoorweg aanwezig. Het plangebied ligt wel binnen de zogenaamde geluidszone van een aantal wegen rondom het plangebied. Op dit moment ligt de geluidszonering van het Industrieterrein Arkervaart over een klein deel van het plangebied. De woningen in De Appelgaarde zijn echter buiten de geluidszone industrielawaai geprojecteerd.

Wegverkeerslawaai

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) 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.

Voor woningbouw bedraagt de voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder 48 dB. Uit het akoestisch onderzoek (Anteagroep, 22 januari 2015) bij het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a blijkt dat in een aantal gevallen niet aan die voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kunnen burgemeester en wethouders -onder bepaalde voorwaarde- een hogere waarde vaststellen. Voor het onderhavig plangebied

De Appelgaarde is daarom akoestisch onderzoek^{1,2,3} uitgevoerd om te bepalen hoe hoog de gevelbelasting voor de woningen in het plangebied is en of er hogere waarden verleend dienen te worden.

In dit onderzoek is bij het vaststellen van de geluidbelasting op de woningen in het plangebied, rekening gehouden met de inzet van de volgende maatregelen die in het kader van het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a, na afweging, zijn bepaald:

- aarden wal langs Rijksweg A28, hoogte 4 meter;
- aarden wal langs Arkemheenweg en de Ambachtstraat hoogte 3 meter;
- toepassen van geluidsreducerend asfalt op de Arkemheenweg en de Ambachtstraat in de vorm Dunne Deklagen A en SMA 0/5 op de rotonde.

Alle wegen, waarvan de wettelijke geluidszone het onderzoeksgebied overlapt, zijn meegenomen in dit akoestisch onderzoek. Uit de onderzoeksresultaten volgt voor een deel van het plangebied het geluidsniveau hoger is dan de voorkeurgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder.

Voor het westelijk plandeel dient voor de Rijksweg A28 voor alle woningen een hogere waarde van 51 dB ingevolge de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Voor de Ambachtstraat en de Arkemheenweg wordt bij alle woningen in dit plandeel voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

Voor de plandelen aan de zijde van de Ambachtstraat dient voor de Rijksweg A28 voor 26 woningen een hogere waarde tussen 49 en 51 dB ingevolge de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Voor de overige woningen in deze plandelen wordt voor de Rijksweg A28 voldaan aan de voorkeurgrenswaarde. Voor de Ambachtstraat dient voor 21 woningen een hogere waarde tussen 49 en 56 dB ingevolge de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Voor de overige woningen in deze plandelen wordt voor de Ambachtstraat voldaan aan de voorkeurgrenswaarde. Voor de Arkemheenweg wordt bij alle woningen in dit plandeel voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

De voorwaarden voor het verlenen van een hogere waarde zijn vastgelegd in de Beleidsregel Hogere waarden Nijkerk (vastgesteld op 23 augustus 2011). Hierin is bepaald dat een woning in dat geval ten minste één gevel met een lager (luw) geluidniveau heeft. Het geluidniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurgrenswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen. Indien dit niet haalbaar is dan geldt voor centrumgebieden, waartoe Doornsteeg behoort dat deze waarde de hogere waarde minus 5 dB mag bedragen. Verder dient de woning bevat ten minste 1 slaapkamer aan de minst geluidsbelaste zijde te hebben en dient de buiten-

¹ Omgevingsdienst De Vallei, Akoestisch onderzoek Doornsteeg bouwvelden 4, 5, 6 en 20, Ede, 21 december 2016

² Omgevingsdienst De Vallei, Akoestisch onderzoek Doornsteeg bouwvelden 14-17 en 9-11, Ede, 22 juni 2016

³ Omgevingsdienst De Vallei, Akoestisch onderzoek Doornsteeg bouwvelden 7-8 en 12-13, Ede, 14 november 2016

ruimte, indien de woning daarover beschikt bij voorkeur aan de geluidluwe zijde te zijn gesitueerd.

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting bedraagt 61 dB. Het Bouwbesluit eist een maximaal binnen niveau van 33 dB. De karakteristieke geluidwering van de gevel dient bij deze woning daarom minimaal 28 dB te bedragen. Dit betekent dat er bij de bouwaanvraag aanvullende eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevels (beglazing, kierdichting en ventilatievoorziening).

Er is daarmee voldoende basis voor het vaststellen van de hogere waarden. Voor alle woningen waarvoor het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststelt, stelt de gemeente Nijkerk, conform artikel 10 uit de Beleidsregels Hogere grenswaarde Wet geluidhinder Nijkerk, dat bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, voldaan moet worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij dient te worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting. Tevens dient rekening te worden gehouden met de indelingsvereisten die uit het beleid volgen. Omdat die cumulatieve geluidsbelasting maximaal 61 dB bedraagt, dient de karakteristieke geluidwering van de gevel bij deze woning daarom minimaal 30 dB te bedragen.

4. Verklaring van de regels

4.1. 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).

4.2. Uitwerkingsplan

Het digitale uitwerkingsplan Doornsteeg, 5e uitwerking, De Appelgaarde is de verzameling geo-metrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0120-0001) met bijbehorende regels. Dit uitwerkingsplan 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 0267-16-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.

4.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld 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.

4.4. Specifieke verklaring van dit uitwerkingsplan

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

Algemene regels

In artikel 9 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 10) bieden de mogelijkheid om een nadere eisenregeling in de uitwerkingsplannen op te nemen zodat eisen kunnen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid en de externe veiligheid.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 11 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn op grond van dit artikel alleen functies toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

In artikel 12 is de aanduiding voor de geluidzone-industrie opgenomen. De aanduiding geluidzone-industrie is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan en ligt ter plaatse van de geluidwal langs de Arkemheenweg en de Ambachtstraat. Binnen die aanduiding mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidgevoelige functies, tenzij een deze een dove gevel hebben.

De algemene afwijkingsregels (artikel 13) 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 14) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen.

In de Algemene procedureregels (artikel 15) is de procedure voor het stellen van nadere eisen opgenomen.

In de overige regels (artikel 16) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 17 en 18). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 19).

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden.

In het kader van het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a, heeft de gemeente Nijkerk een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren (naast de gemeente) gesloten over het kostenverhaal dat samenhangt met de ontwikkeling van woningbouw in fase 1a. Deze overeenkomsten zijn, evenals de door de gemeenteraad van Nijkerk vastgestelde grondexploitatie voor Doornsteeg, van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan.

5.2. 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. Gezien het feit dat het uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan is afgezien van overleg.

Het ontwerpuitwerkingsplan Doornsteeg, 5e uitwerking, De Appelgaarde wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/>.

Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het uitwerkingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het uitwerkingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het uitwerkingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.