

Gemeente Nijkerk
Bestemmingsplan
Doornsteeg, De Hofstee

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juli 2020

Kenmerk 0267-25-T01
Projectnummer 0267-25

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleidskader	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	3
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	4
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	4
2.2.	Provinciaal beleid	4
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	4
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	9
2.3.	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	9
2.3.2.	Welstandsnota 2014	11
2.3.3.	Woonvisie 2015+, Samen wonen in Nijkerk	12
2.3.4.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	14
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	14
2.3.6.	Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	15
2.3.7.	Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk	16
3.	Planbeschrijving	18
3.1.	Geschiedenis	18
3.2.	Bestaande situatie	19
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	21
3.3.1.	Stedenbouw	21
3.3.2.	Verkeersstructuur	22
3.3.3.	Groen- en waterstructuur	23
3.3.4.	Duurzaam bouwen	24
3.4.	Programmatische beschrijving van het plan	25
3.5.	Beeldkwaliteit	25
4.	Randvoorwaarden	26
4.1.	Waterhuishouding	26
4.1.1.	Algemeen	26
4.1.2.	Riolering	26
4.1.3.	Grondwater	26
4.1.4.	Benodigde berging	26
4.1.5.	Overige aandachtspunten hemelwater	28

4.1.6. Conclusie en aanbeveling	28
4.2. Milieuaspecten	28
4.2.1. Bedrijven en milieuzonering	28
4.2.2. Geurhinder	29
4.2.3. Geluid	33
4.2.4. Bodem	35
4.2.5. Externe veiligheid	36
4.2.6. Luchtkwaliteit	41
4.3. Ecologie	41
4.4. Verkeer en parkeren	44
4.4.1. Autoverkeer	44
4.4.2. Parkeren	45
4.5. Cultuurhistorie	46
4.5.1. Archeologie	46
4.5.2. Monumenten	47
4.6. Niet gesprongen explosieven	48
4.7. Vormvrije mer-beoordeling	48
5. Verklaring van de regels	50
5.1. Algemeen	50
5.2. Bestemmingsplan	50
5.3. Plansystematiek	50
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	50
6. Uitvoerbaarheid	54
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	54
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

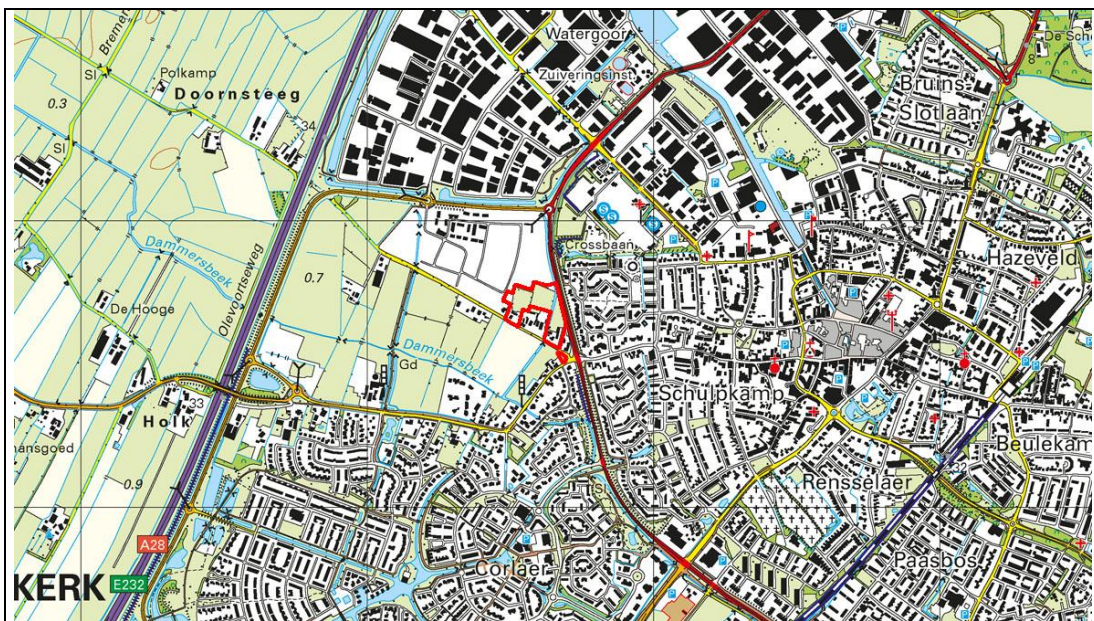
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Sinds 2016 is het plangebied Doornsteeg fase 1a gerealiseerd. Aan de noordzijde van de Doornsteeg (de weg) staan woningen in een lintbebouwing. Tussen die lintbebouwing en de nieuwe woningen van Doornsteeg ligt nog een aantal percelen met een agrarische bestemming. Een deel van de eigenaren van die percelen en enkele eigenaren van woningen hebben het stedenbouwkundig plan De Hofstee laten ontwikkelen om Doornsteeg af te ronden. De eigenaren van de gronden hebben afspraken gemaakt met een ontwikkelaar om grond te verkopen voor het plan.

Daarnaast heeft de gemeente Nijkerk het voornemen om de kruising van de Holkerweg en de Doornsteeg te reconstrueren.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het bestemmingsplan Doornsteeg, De Hofstee biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van 52 woningen en de reconstructie van de kruising van de Doornsteeg met de Holkerweg. In de toelichting van dit bestemmingsplan zal het plangebied worden aangeduid als De Hofstee.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied De Hofstee ligt aan de westkant van Nijkerk en is ingesloten tussen de nieuwe woonbebouwing van Doornsteeg, fase 1a, de N301 (Ambachtsstraat) en de (lintbebouwing van de) Doornsteeg. Daarnaast omvat het plangebied het oostelijk deel van het perceel Holkerweg 17.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Nijkerk 2, dat op 24 april 2013 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Het grootste deel van het onderhavige plangebied heeft daarin de bestemming "Agrarisch". Deze gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf en voor het weiden van vee. Het voormalige tracé van de Breede Beek, die in verband met de planontwikkeling van Doornsteeg, fase 1a is verlegd heeft nog de bestemming "Water". Dit tracé is inmiddels gedempt.

De woningen langs de Doornsteeg hebben de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Door middel van bouwvlakken is aangegeven waar woningen mogen worden gebouwd. Ook het deel van het perceel Holkerweg 17 dat benodigd is voor de reconstructie van de kruising van de Doornsteeg en de Holkerweg heeft de bestemming "Tuin". De overige gronden die noodzakelijk zijn voor de reconstructie hebben in het bestemmingsplan Nijkerk 2 en in het bestemmingsplan Nijkerk 1 al een verkeersbestemming.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Binnen die dubbelbestemming is door middel van gebiedsaanduidingen aangegeven welk archeologieregime geldt. Voor het grootste deel van het plangebied geldt dat bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,4 meter archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor de noordzijde van het plangebied geldt dat bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 meter archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Een zone langs een deel van de Doornsteeg (weg) en de gronden aan de Holkerweg hebben een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 0,3 meter.

Daarnaast zijn nog enkele gronden met de bestemming "Groen" die behoren tot het plangebied van de uitwerkingsplannen "Doornsteeg, 3e uitwerking, De Wijngaarde" en "Doornsteeg, 5e uitwerking, De Appelgaarde" in het onderhavige plangebied van De Hofstee opgenomen, die nodig zijn voor de ontsluiting van het onderhavige plangebied en voor een optimalisering van de verkaveling.

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 beschrijving van het gebied 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, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

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).

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

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In paragraaf 2.2.1 over de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland wordt verantwoord dat de planontwikkeling van De Hofstee past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

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 De Hofstee in Nijkerk. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Veluwe zijn in de watertoets meegenomen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs-categorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio FoodValley voor de periode 2017-2027¹. Daarnaast hebben de gemeenten uit de Regio Foodvalley een inventarisatie uitgevoerd van de plancapaciteit². De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de provincie Gelderland en van de FoodValley, maar ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Provincie Gelderland

De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de Primos2019³ De prognose is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit

¹ Regio FoodValley, Regionale woonagenda Foodvalley, Uitvoeringsplan 2018-2021, Wageningen, 18 januari 2018

² Stec Groep, Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley, 18.441, Arnhem, januari 2020

³ Provincie Gelderland, Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019, Arnhem, 17 december 2019

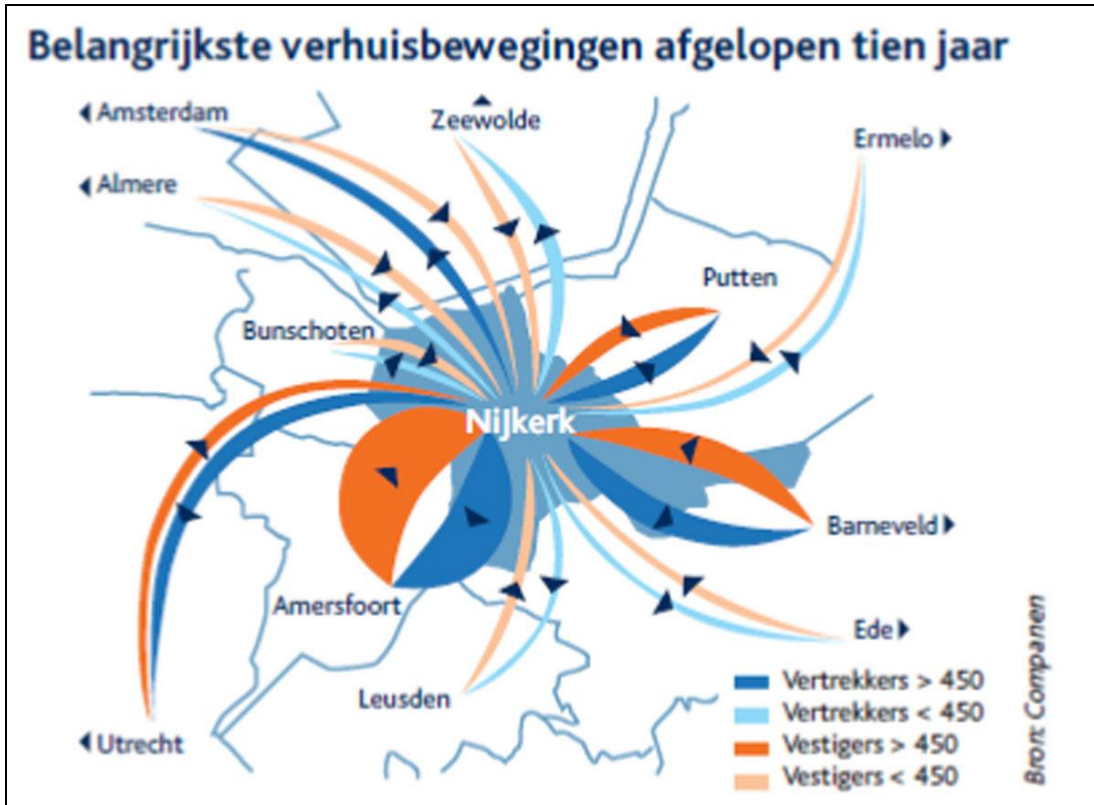
2019 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland voor de komende jaren. De verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op de regionale afspraken (voor Nijkerk de afspraak regio Foodvalley 2017-2027). De prognose geeft aan de hand van de huidige demografische inzichten en het bouwprogramma aan in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

- de nieuwe prognose komt hoger uit dan de vorige prognose. De prognose uit 2017 ging uit van ongeveer 972.000 huishoudens in 2040; de huidige prognose voorziet voor dat jaar ongeveer 1 miljoen huishoudens;
- het aantal huishoudens groeit in de periode tot 2040 harder dan het aantal inwoners (9% versus ca 5%), dat komt doordat vooral de groep alleenstaanden sterk toeneemt. Op dit moment wonen er in de provincie 326.500 alleenstaande huishoudens, in 2040 zullen dat er 413.000 zijn;
- in een deel van de regio's blijft het aantal huishoudens groeien tot het jaar 2040 (FoodValley, Noord-Veluwe en Rivierenland);
- de Foodvalley is de enige regio waar het geboortesaldo tot 2040 positief blijft;
- de regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's;
- het woningtekort in Gelderland bedraagt 4% (dat zijn ruim 35.000 woningen). In de regio's Nijmegen, Arnhem en FoodValley is het woningtekort momenteel het hoogst. Voor een goed functionerende woningmarkt wordt in het algemeen uitgegaan van een woningtekort van ongeveer 2%;
- in de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope (tot €200.000) en middeldure segment (€200.000 tot €300.000). Door prijsstijgingen (ook in de nieuwbouw) loopt het aanbod in het goedkope segment terug. In de stedelijke regio's wordt het tekort aan goedkope koop vergroot door de aankoop van goedkope koopwoningen door beleggers om te verhuren. Ook in de koopsector vindt vraagsubstitutie plaats; als een goedkope koopwoning niet beschikbaar of bereikbaar is, kiest men vaak (tijdelijk) voor een (particuliere) huurwoning.

Regio Amersfoort

- De Regio Amersfoort heeft in het voorjaar 2017 een Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) opgesteld. De gemeente Nijkerk maakt ook onderdeel uit van deze regio. Een belangrijke constatering in deze visie is de uitkomst dat tot 2030 de woningbehoefte in het regionale hart van Nederland 12.000 woningen groter is dan de gemeente Amersfoort kan opvangen. In de regionale visie is Nijkerk als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.
- Uit **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, waarin de verhuisbewegingen naar Nijkerk vanuit omringende gemeenten, maar ook vanuit de randstad zijn weergegeven, blijkt dat de overloop ook nu al aanwezig is. Duidelijk is dat de verhuisbeweging voornamelijk plaatsvindt vanuit de gemeenten Utrecht, Amersfoort, Barneveld en Putten.

Afbeelding 2: Verhuisbewegingen van en naar Nijkerk 2013-2016.



Gemaakte afspraken

De regio FoodValley heeft voor de periode 2017-2027 kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Op basis van de Gelderse Prognose 2016, de Primos 2016, de ontwikkelingen in de FoodValley en de berekende overloop vanuit Amersfoort kwam Stec uit op een indicatieve woningvraag voor Nijkerk van tussen de 1.750 en 2.140 woningen. Dit zijn gemiddeld 200 woningen per jaar. Op basis van het onderzoek van Stec hebben de gemeenten in de Regio FoodValley kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het uitvoeringsplan van de Regionale woonagenda 2.0.

De verwachte woningbouwopgave per gemeente is door de regio FoodValley samen met het uitvoeringsplan regionale Woonagenda 2.0 aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. In de brief van 16 maart 2018 bevestigt de provincie dat de kwantitatieve opgave tot en met 2027 13.300 woningen (voor het Gelderse deel) bedraagt en dat zij instemt met de voorgestelde binnen-regionale verdeling.

Afbeelding 3: Kwantitatieve woningbouw 2017-2027 (Bron: Uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0, Regio FoodValley).

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
	Bandbreedte							
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.045	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhenen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	2.740	2.465	2.740	3.015	+
Wageningen	945	1.295	900	-30	1.165	1.295	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.365	15.155	16.335	+ 830

Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015 & 2017), Primos/ABF Research (2016). Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen. *Deze aantallen staan los van sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats.

Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley

In 2017, 2018 en 2019 zijn in de regio Foodvalley circa 2.500 nieuwe woningen per jaar opgeleverd. Dit is ongeveer dubbel zo veel als het langjarig gemiddelde van 1.250 woningen in de regio. In alle gemeenten is meer gebouwd dan gepland. Dit komt voort uit de grote druk vanuit de eigen gemeente en daarnaast is er sprake van regionale en bovenregionale instroom. Deze instroom heeft effecten op de toegankelijkheid van de sociale huursector en het middensegment, en leidt mogelijk tot verdringing en oplopende woningprijzen in de koopwoningmarkt. Alle gemeenten verwachten dat de regionale programmering (woningbouwafspraken 2017-2029 uit het uitvoeringsplan Woonagenda 2018-2021) te krap is. Daarom is een inventarisatie van potentiële bouwcapaciteit uitgevoerd. Het doel van deze inventarisatie is te werken aan een gezonde pijplijn aan nieuwe plannen op middellange en lange termijn (2019-2027). De situatie dat landelijk sprake is van een hoge marktdruk, in combinatie met de economische groei in Foodvalley, maakt dat de regiogemeenten zich genoodzaakt voelen om meer woningen te realiseren. Om zo de toegankelijkheid van woningen voor alle inwoners blijvend te kunnen faciliteren. Nijkerk kiest er daarom voor om, passend bij de maat en de schaal van de gemeente, de woningbouw te verhogen van 200 naar 250 woningen per jaar. De regio Foodvalley heeft dit document op 30 januari 2020 vastgesteld.

Van regionale afspraken naar verantwoording van een lokale opgave

Woningbouw in De Hofstee is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningopgave te kunnen voorzien.

Bij het realiseren van de gemeentelijke woningbouwopgave gaat de Gemeente Nijkerk uit van een realistische koers, waarbij ook de realisatie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen periode is betrokken. Voor de komende 10 jaar wordt, op basis van de regionale afspraken en gemeentelijke Woonvisie 2015+, uitgegaan van een woningbehoefte van 200 woningen per jaar.

De woningbehoefte in de Gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd op verschillende nieuwbouwlocaties, waarbij de ontwikkeling van de locatie Doornsteeg in Nijkerk (totaal 1200 woningen, waarvan reeds ruim 300 woningen zijn gerealiseerd) de grootste in omvang is. Daarnaast wordt op diverse andere locaties voorzien in een minder grote bouwplannen, zoals in Woonpark Hoevelaken (zo'n 150 woningen), Het Spaanse Leger in Nijkerk (350 woningen) en in de nieuwbouw van Nijkerkerveen (enkele honderden woningen).

De totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) voor de periode tot en met 2030 voor de Gemeente Nijkerk bedraagt momenteel zo'n 3.000 woningen, waarbij de ervaring leert dat er om diverse redenen sprake zal zijn van een beperkte mate van planvertraging en uitval (circa 10-20% over een periode van 10 jaar). Derhalve is het niet onaanvaardbaar dat er wordt uitgegaan van een beperkte overcapaciteit in de plancapaciteit. In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 mei 2017 met zaaknummer 201609812/1 wordt dit onderwerp ook aan de orde gesteld.

Het woningbouwprogramma voor De Hofstee 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. Gelet op de mate van verstedelijking vormt De Hofstee onder deel van het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling van het gebied voldoet aan de stappen zoals opgenomen in de ladder duurzame verstedelijking.

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. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

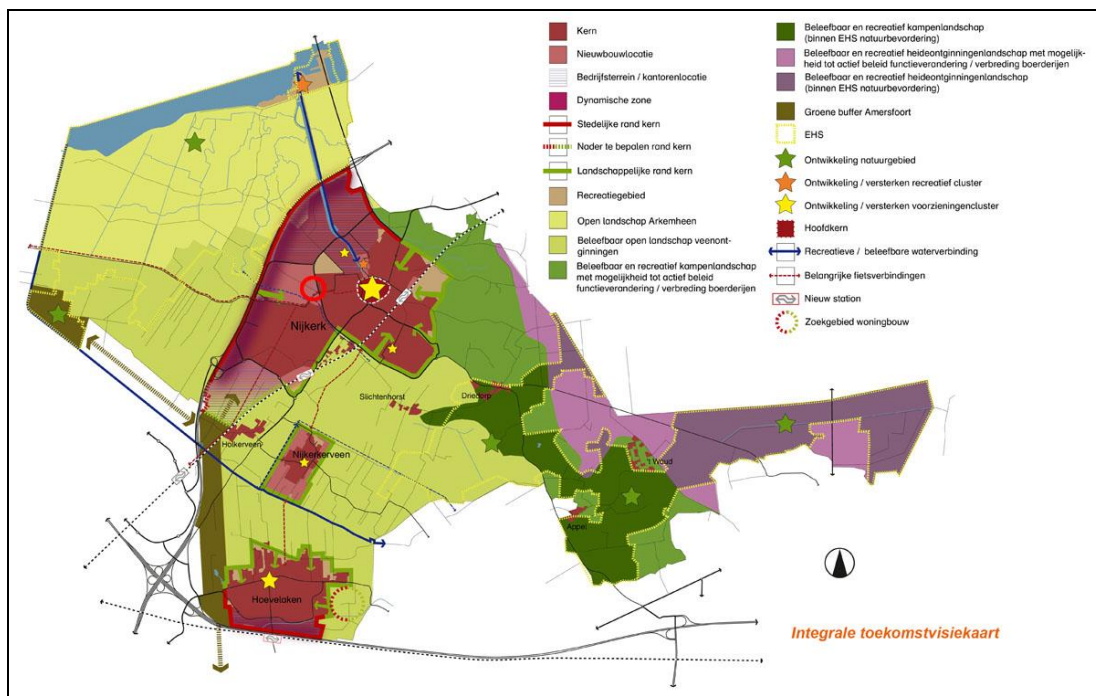
Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen,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

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

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

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. Eén daarvan is Doornsteeg waar ruimte is voor inbreiding.

Afbeelding 4: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



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

Nijkerk wil daarbij een duurzame gemeente zijn. Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Daarnaast richt het concept zich op het

klimaatbestendig maken van de hele gemeente. Beoogd wordt energiebesparingen te stimuleren en het aandeel duurzame energie tot 2020 tot 20% te vergroten. Voor de duurzaamheidsambitie zal worden aangesloten bij de visie van Doornsteeg fase 2. Waarbij woningen in ieder geval conform BENG 2020 met een EPC=0 ontwikkeld zullen worden en niet zullen worden aangesloten op het (aard)gasnet. Als optie kunnen toekomstige bewoners kiezen voor Nul-op-de-meter (NOM).

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

2.3.2. Welstandsnota 2014

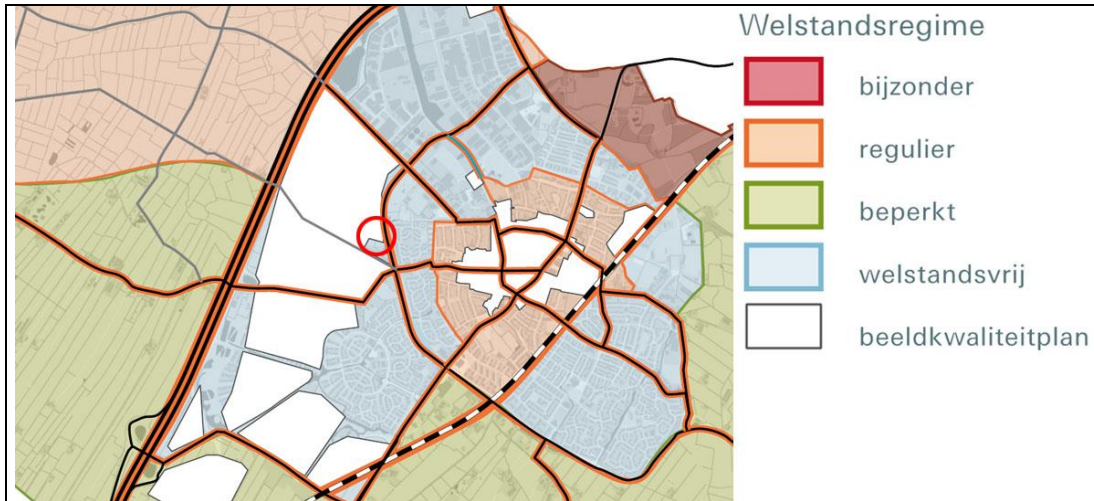
Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

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.

Afbeelding 5: Fragment welstandskaat.



De welstandskaat geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 5 is een fragment van de welstandskaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voor De Hofstee een beeldkwaliteitplan vervaardigd dient te worden. Gelet op het feit dat De Hofstee wordt ingesloten door Doornsteeg, fase 1, gelden voor het plandeel achter de Doornsteeg (weg) dezelfde uitgangspunten als voor Doornsteeg, fase 1. Voor de kavels aan de Doornsteeg (weg) dezelfde uitgangspunten als voor Doornsteeg, fase 2. Deze zijn uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg De Hofstee dat uitgangspunten bevat voor stedenbouwkundige aspecten, de architectuur en de buitenruimte..

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 midden-inkomens, (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 zijn de uitgangspunten uit de Woonvisie 2015+ gehanteerd. De woningbouwprogrammering zoals die in paragraaf 3.4 wordt verwoord, past zodoende binnen de eerder genoemde uitgangspunten.

2.3.4. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

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

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

De Hofstee gaat onderdeel vormen van Doornsteeg. Doornsteeg ligt op relatief korte afstand van de binnenstad. In Doornsteeg zal het fietsverkeer worden gestimuleerd boven het autoverkeer. Oriëntatie, herkenning en identiteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Uiteraard is de wijk door de ligging aan en ontsluiting via de Arkemheenweg en de Ambachtsstraat ook per auto goed bereikbaar. Op de verkeerskundige opzet van Doornsteeg wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.2 van deze toelichting.

2.3.5. Archeologische beleidskaart

In 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het

bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied twee verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

In paragraaf 6.2 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. Indien een aantal aanbevelingen in acht wordt genomen, vormt de archeologische situatie geen belemmering vormt voor het realiseren van woningbouw.

2.3.6. Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"

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

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

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

In 2011 is de beleidsregel geactualiseerd door middel van de notitie "Niet-woonactiviteiten aan huis". Met niet-woonactiviteiten aan huis worden alle activiteiten bedoeld, die vallen onder mili-

euategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of die daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed hiervan op de omgeving. Er zijn in deze notitie regels geformuleerd die duidelijk maken onder welke voorwaarden voor niet-woonactiviteiten aan huis een omgevingsvergunning kan worden verkregen en welke voorwaarden de bewoner daarbij in acht moet nemen. De regels maken duidelijk welke niet-woonactiviteiten aan huis zonder vergunning zijn toegestaan.

2.3.7. Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 augustus 2011 de Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk vastgesteld. Deze beleidsregels zijn opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. Daarbij zijn de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woonbestemmingen:

- voor 30 km/uur wegen moeten dezelfde stappen doorlopen worden als voor gezoneerde wegen. Als de geluidbelasting 5 dB boven de voorkeurswaarde ligt (53 dB of hoger), moet de geluidbelasting meegenomen worden bij de bepaling van de geluidwering;
- als een hogere grenswaarde procedure gestart moet worden, moeten maatregelen ter reductie van het geluid tot de voorkeurswaarde onderzocht worden;
- er gelden aanvullende criteria in welke gevallen een hogere waarde procedure kan worden doorlopen (onder andere voor woningen die in een uitbreidingsplan zijn opgenomen) en criteria wanneer (onder andere bij wegen die een noodzakelijke verkeers- en vervoerfunctie vervullen) die hogere waarden verleend kunnen worden;
- de woning moet minstens één geluidluwe gevel hebben. De buitenruimte moet aan deze gevel gelegen zijn;
- indien het voorgaande punt niet haalbaar is, geldt als geluidluw 'de hogere waarde minus 5 dB' voor de centrumgebieden en 'de hogere waarde minus 10 dB' voor de overige gebieden (kaart opgenomen in geluidbeleid). Het plangebied is opgenomen in het centrumgebied van Nijkerk;
- indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde + 5 dB, gelden er woningindelingseisen;
- dove gevels dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Er zijn geen ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen die strenger zijn dan de Wet geluidhinder.

De gemeente Nijkerk is van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder indien voldaan wordt aan de volgende drie punten:

- voor maximaal één geluidbron kan een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting worden vastgesteld, zoals toelaatbaar volgens de Wet geluidhinder. Indien er sprake is van meerdere geluidbronnen, geldt voor de overige bronnen een maximum van +5 dB boven de voorkeursgrenswaarde van die geluidbron.
- bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij voor de

geluidbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting overeenkomstig de methode van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012", bijlage I, hoofdstuk 2;

- er moet minimaal 1 geluidluwe gevel zijn ten gevolge van alle geluidbronnen.

Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde in het geluidbeleid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om geen uitvoering te geven aan het gemeentelijk geluidbeleid.

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

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

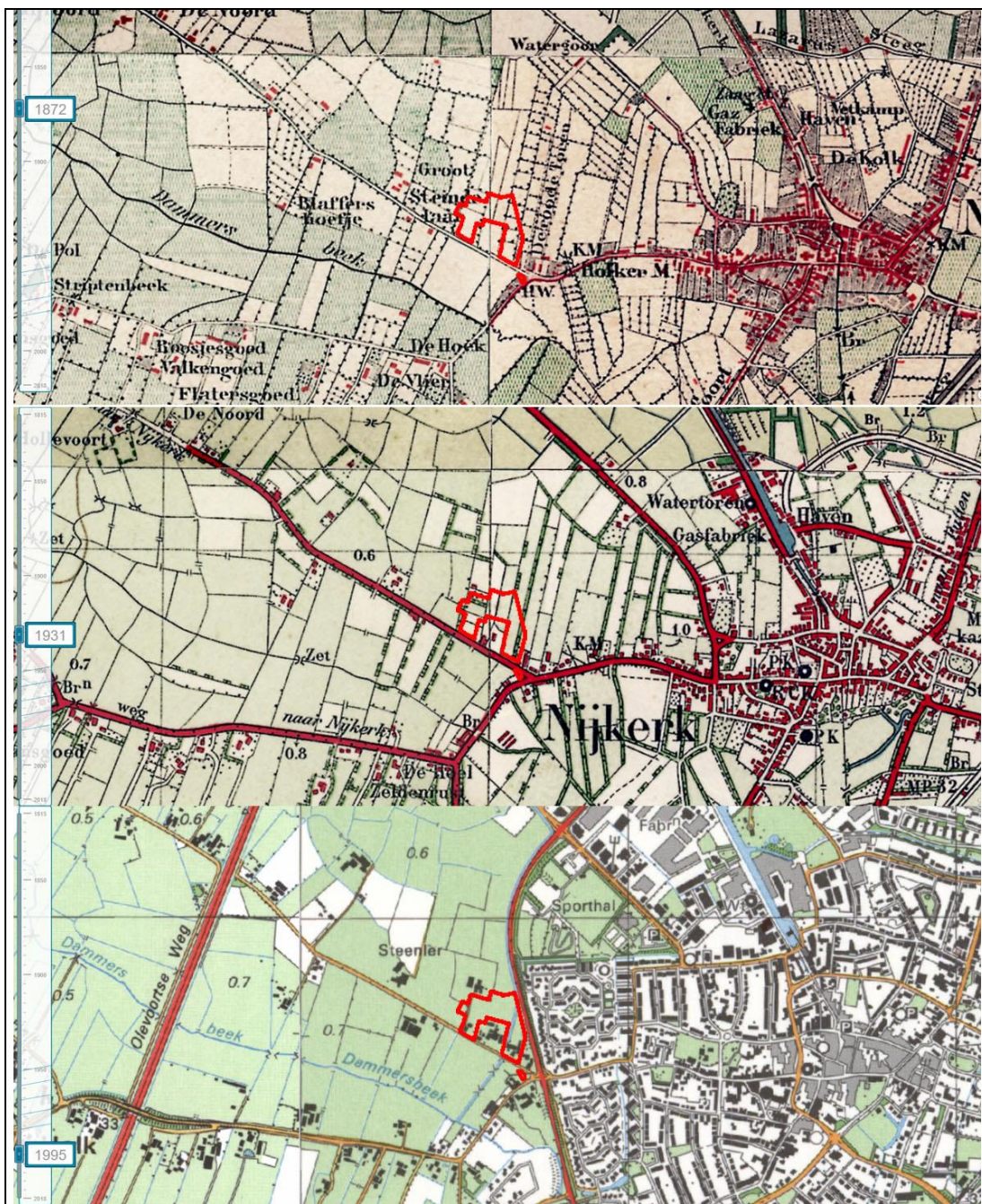
De Doornsteeg vormde vanuit Nijkerk in noordelijke richting de verbinding tussen de Vest, de Holkerweg en de Bremerseweg. In de achttiende eeuw werd Doornsteeg steeds meer buurtschapsnaam en kreeg de weg de naam Olevoortse- of Holevoortseweg. Door de aanleg van de autoweg A28 begin jaren zestig werd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

De Holker-/Bunschoterweg en de Doornsteeg waren van oudsher de westelijke ontsluiting van Nijkerk. Oorspronkelijk vormden de Doornsteeg en Bontepoort de verbinding met Bunschoten, tot de Holkerweg eind negentiende eeuw werd doorgetrokken langs de Zeggesloot. Tot die tijd eindigde de Holkerweg bij de (huidige) Keienweg/Groene Wegje. Van de twee historische wegen in het plangebied, Doornsteeg en Holkerweg, heeft alleen de eerste nog het karakter van een plattelandsweg door de polder. Het karakteristieke profiel bestaat uit een smal wegdek, bermen met laanbeplanting en ter weerszijden een sloot.

De verkaveling ten noorden van de Doornsteeg had oorspronkelijk een onregelmatig karakter. Van de oude kaveldeling is nauwelijks iets bewaard gebleven. In het begin van de 19e eeuw was het plangebied grotendeels in gebruik als tabaksland. In het plangebied was destijds weinig bebouwing aanwezig. Halverwege de jaren '30 van de 20e eeuw, is het landgebruik is gewijzigd van tabaks-/bouwland naar graslanden die omzoomd zijn door boomranden.

De bebouwing langs de Doornsteeg is in de loop van de 20e eeuw geleidelijk verdicht. De oudste bebouwing in/om het plangebied dateert uit 1922 (bron: BAG viewer). Het gaat om de (voormalige) boerderij Doornsteeg 11. Deze boerderij maakt echter geen deel uit van het plangebied. De huizen en schuren aan de Doornsteeg 9 (oostelijk deel van het plangebied) dateren uit 1957. De bebouwing op Doornsteeg 21 (westelijk deel van het plangebied) is gebouwd in 1935.

Afbeelding 6: Historische topografie



3.2. Bestaande situatie

Het plangebied van De Hofstee wordt ingesloten door de lintbebouwing van de Doornsteeg (weg) en de nieuwbouwwijk Doornsteeg (fase 1a). Langs de Doornsteeg (weg) staan vrijstaan-

de woningen, waarvan een aantal voormalige boerderijen, op ruime percelen. Met name bij de voormalige boerderijen is een ruim areaal aan voormalige agrarische opstallen aanwezig.

Het oude lint de Doornsteeg wordt gemarkeerd door hoge populieren en enkele monumentale eiken in de houtwal haaks op de Doornsteeg.

In het plangebied is geen open water meer aanwezig. Het tracé van de Breede Beek die langs de westzijde van Doornsteeg 9 liep, is verlegd in verband met de realisatie van Doornsteeg, fase 1a.

Afbeelding 7: Bestaande situatie.



Het plangebied van De Hofstee bestaat voornamelijk uit weidegronden tussen de achtertuinen van de lintbebouwing langs de Doornsteeg en die van de nieuwe woonwijk.

Daarnaast zijn de percelen Doornsteeg 9 en 21 in het plangebied opgenomen. Voor de woning en bijgebouwen op het perceel Doornsteeg 9 is inmiddels een sloopvergunning verleend. De eigenaar van het perceel Doornsteeg 21 heeft een deel van zijn achtertuin verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van De Hofstee. Met de eigenaar van Amandel 24 is een grondruil overeengekomen, waarbij de voortuin wordt verruimd en een gedeelte van de achtertuin wordt ingeleverd.

De kruising van de Doornsteeg met de Holkerweg ligt heel dicht tegen de kruising van de Holkerweg en de Ambachtsstraat. Uit verkeerstechnisch oogpunt is dat uiteraard geen ideale situatie, met name voor verkeer dat vanaf de Doornsteeg in oostelijke richting de Holkerweg op wil draaien. Wanneer er op dat moment auto's voor de verkeerslichten op de Holkerweg staan, is invoegen vanaf de Doornsteeg niet zonder meer mogelijk. Daarom maakt het oostelijk deel van het perceel Holkerweg 17 onderdeel uit van het plangebied De Hofstee, zodat ter plaatse een reconstructie van die kruising mogelijk gemaakt kan worden.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Stedenbouw

Het plangebied van De Hofstee heeft een grillige vorm. Het kenmerkt zich doordat de randen aan de noord- en zuidzijde worden bepaald door achtertuinen van bestaande woningen. Aan de oostzijde worden de geluidswal en de wadi langs de N301 (Ambachtsstraat) verlengd.

De vrijkomende plekken in het lint langs de Doornsteeg worden ingevuld met in totaal 5 (half)vrijstaande woningen. Om geen sluipverkeer voor autoverkeer mogelijk te maken is ervoor gekozen om het plangebied daarachter in twee delen te verdelen: 'Wonen rond het Erf' en 'Wonen rond de Brink'. Beide gebieden krijgen een eigen ontsluiting en architectonische uitwerking. Er zal wel een langzaamverkeersroute worden aangelegd die beide deelgebieden onderling verbindt.

Het deelgebied 'Wonen rond het Erf' wordt ontsloten vanaf de Doornsteeg. Rondom een woonerf worden hier in totaal 9 woningen gebouwd. Het woonerf zal worden ingericht als verblijfsgebied. Auto's zijn hier te gast en zullen hier alleen van en naar de openbare parkeerplaatsen rijden. De woningen krijgen geen voortuin.

Het deelgebied 'Wonen rond de Brink' wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Moerbei. Deze ontsluitingsweg eindigt op een 'brink', en ruime groene plek met daaromheen woningen. Langs de zuidkant van de ontsluitingsweg worden in totaal 12 twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen gebouwd. Daar tegenover komen 2 korte blokken van 4 rijwoningen met daartussen een parkeercoffer. In de zone tussen de 'brink' en de geluidwal worden 3 rijwoningen en 12 beneden-boven-woningen (bebo's) gebouwd en een parkeercoffer aangelegd. Tenslotte wordt er

een rij van drie woningen aan de zuidkant van de driehoekige ruimte aan de Amandel gebouwd en maakt dit pleintje af. Deze woningen worden ook ontsloten vanaf de Amandel.

Afbeelding 8: Indicatieve verkaveling.



3.3.2. Verkeersstructuur

De kruising van de Holkerweg en de Doornsteeg wordt gereconstrueerd. De huidige aansluiting wordt uitsluitend als inrit ten behoeve van de bevoorrading van het tankstation de Nuul gehandhaafd. Voor het overige verkeer wordt de kruising ongeveer 20 meter in westelijke richting verplaatst. Hierdoor wordt het uit het oogpunt van verkeersveiligheid overzichtelijker om aan te sluiten als er een wachtrij voor de verkeerslichten op de Holkerweg staat.

Het woningbouw plan van De Hofstee is verdeeld in twee delen met een eigen ontsluiting. Het deelgebied 'Wonen rond het Erf' wordt ontsloten vanaf de Doornsteeg. Dit doodlopend gebied wordt ingericht als 'erf' (stapvoets rijden).

Het deelgebied 'Wonen rond de Brink' wordt door middel van een nieuwe straat aangesloten op de Moerbei. De kruising van het fietspad verdient in de uitwerking aandacht.

Autoverkeer vanaf 'Wonen rond het Erf' naar 'Wonen rond de Brink' zal niet mogelijk zijn. Eventueel kan hier wel een sluis voor calamiteitenverkeer en afvalophaaldiensten worden aangelegd.

Langzaam verkeer vanaf het deelgebied 'Wonen rond het Erf' krijgt wel de mogelijkheid om via het deelgebied 'Wonen rond de Brink' en over de Amandel de fietstunnel richting binnenstad te bereiken.

De aansluiting van de Doornsteeg op de Holkerweg zal verbeterd worden waardoor de huidige bewoners van de Doornsteeg makkelijker de Holkerweg op kunnen rijden.

Parkeren vindt waar mogelijk plaats op eigen erf. Bij de parkeerplaatsen in het openbaar gebied wordt zo min mogelijk geparkeerd langs de straat en zo veel mogelijk in parkeerkofters die aan het zicht onttrokken worden door middel van groene hagen.

3.3.3. Groen- en waterstructuur

Groen

Niet alleen de architectuur maar ook de groeninrichting krijgt voor beide deelgebieden een eigen karakter. In het deelgebied 'Wonen rond het Erf' hebben de woningen geen voortuin. Op het erf daarvoor worden mogelijk leilindes ingeplant. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is om een kleine boomgaard of een kruidentuin aan te leggen.

De weg die het deelgebied 'Wonen rond de Brink' ontsluit, zal aan één zijde begeleid worden door een rij bomen. Ook tussen het fietspad en de bebo's zal een rij bomen worden ingeplant. De Brink zelf zal in combinatie met de mogelijke wadi nader uitgewerkt worden door een landschapsarchitect. Daarbij zal onder meer gekeken worden hoe hier een speelplek kan worden ingepast. De woningen in dit deelgebied hebben wel voortuinen. De erfafscheiding hiervan wordt gevormd door groene hagen aan de voorzijde en groene hekwerken aan de zijkanten van de kavels

Waterhuishouding

In het plangebied dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd. Hierin wordt voorzien door op een aantal plekken wadi's en greppels aan te leggen. De bestaande wadi aan de oostzijde van de Amandel zal met hetzelfde profiel worden doorgetrokken in zuidelijke richting. Een deel van de Brink wordt gereserveerd voor een wadi. Ook de strook grond tussen de bestaande

woningen aan de Amandel en de nieuwe rijwoningen ten noorden van de ontsluitingsweg kan worden ingericht als wadi.

Tussen de bestaande woningen aan de Doornsteeg en de nieuwe woningen die met hun achtertuinen daaraan grenzen zal een greppel of een vergelijkbare voorziening worden aangelegd om wateroverlast op de kavels van de woningen aan de Doornsteeg te voorkomen. Deze kavels liggen circa 50 cm lager dan de nieuwe kavels van het plan De Hofstee. De greppel zal zo worden uitgewerkt dat dit hoogteverschil hierin opgenomen is.

3.3.4. Duurzaam bouwen

Nijkerk ambieert een duurzame gemeente te zijn. Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Duurzaamheid is echter een breed begrip en speelt op alle schaalniveaus, van woonomgeving tot woning, een rol. Ter zekerstelling van de duurzaamheidsambitie bij het planvoornemen voor De Hofstee wordt een duurzaamheidsvisie voor het plangebied vastgesteld waarin blijkt op welke wijze de initiatiefnemers invulling geven aan het realiseren van een duurzaam woningbouwplan.

Gelet op de recente regelgeving zullen de woningen in het plangebied De Hofstee gasloos zijn. Voor het project De Hofstee dient verder rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Energie:
 - de woningen worden gasloos gebouwd, met warmtepomp, lucht- en/of bodemventilatie met warmteterugwinning, nul-op-de-meter optioneel;
 - de woningen worden gemiddeld energieneutraal met een EPC 0,00 of beter;
 - het toepassen van zonnepanelen op woningen is toegestaan maar dient integraal te worden meegenomen in het ontwerp van de woning;
- Water:
 - het regenwater zoveel mogelijk afkoppelen en indien mogelijk infiltreren in het gebied (zie paragraaf 4.1.4);
 - het regenwater van dakvlak kan ook worden hergebruikt voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin, enzovoort.
- Flexibiliteit:
 - een overmaat in woningen biedt meer flexibiliteit op termijn;
 - in het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden van werken aan huis;
 - aanpasbare woningen of levensloopbestendige woningen bouwen zodat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen wonen en zorg aan huis kunnen krijgen;
 - op- en aanbouwen mee ontwerpen om woning te vergroten in de toekomst.
- Materialen:
 - er moet gebouwd worden met duurzame materialen;
 - bij materiaalkeus dient ook de onderhoud- en beheerfase te worden bekeken.
- Duurzaamheid in de openbare ruimte:

- bij het bouwrijpmaken is een gesloten grondbalans het uitgangspunt;
- in de openbare ruimte worden duurzame materialen toegepast;
- het gebruik van recyclebare materialen;
- het openbare verlichtingsnet wordt uitgevoerd in LED verlichting.

3.4. Programmatische beschrijving van het plan

In het plangebied worden 52 woningen gerealiseerd. Daarvan dienen er twee ter vervanging van bestaande woningen aan de Doornsteeg. In totaal komen er derhalve 50 woningen bij, waarvan 21 levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond:

- 12 sociale huur = 24%;
- 6 sociale koop = 12%;
- 7 koop: middenduur / laag = 14%;
- 8 koop: middenduur /hoog = 16%;
- 17 vrije sector = 34%.

3.5. Beeldkwaliteit

Gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan Doornsteeg, De Hofstee wordt een beeldkwaliteitplan in procedure gebracht. Dit beeldkwaliteitplan bevat spelregels die betrekking hebben op stedenbouwkundige aspecten, de architectuur en de buitenruimte. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zullen, tegelijkertijd ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De beeldkwaliteit richt zich op de toepassing van authentieke kenmerken om te komen tot een dorpse en landelijke uitstraling passend bij Nijkerk. De belangrijkste themes zijn:

- de nadrukkelijke toepassing van kappen.;
- dorpse uitstraling;
- landelijke uitstraling;
- authentieke details.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

Het plangebied De Hofstee 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. Daarom is een watertoets⁴ uitgevoerd. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium de waterbelangen te laten meewegen, af te stemmen met de betreffende betrokken partijen en te komen tot een hydrologisch neutraal plan. In de watertoets is bepaald hoe de hoeveelheid te bergen hemelwater in de toekomstige situatie toeneemt ten opzichte van de huidige situatie en op welke wijze dit water het beste geborgen kan worden, zodat een hydrologisch neutrale situatie ontstaat.

4.1.2. Riolering

In het gebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. In het deelgebied 'Wonen rond de Brink' wordt het hemelwater afgevoerd naar de wadi's door middel van een overstort. De greppel ten noorden van de te handhaven kavels wordt gebruikt om hemelwater van de aangelegde woningen af te voeren naar de wadi's. In de greppels en wadi's worden drainageleidingen aangelegd. Het vuilwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar het bestaande stelsel in de Amandel aan de noordzijde van het gebied. Hemelwater in het deelgebied 'Wonen rond het Erf' wordt afgevoerd naar de wadi's door middel van een overstort. Het vuilwater wordt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar de noordzijde op het vuilwaterstelsel in deelgebied 'Wonen rond de Brink'.

4.1.3. Grondwater

Aangezien de grondwaterstand hoog is voor de vereiste ontwateringsdiepte, worden er drainageleidingen met een diameter van 125 mm aangelegd onder het wegdek op gelijke hoogte als de bestaande drainage van Doornsteeg, fase 1 en zullen hier ook op afvoeren. De drainageleidingen worden gelegd in een bed van 50*50cm drainzand. Deze ligging is afgeleid uit het ontwerp voor Doornsteeg, fase 1. De maximale afstand is berekend met behulp van de grondwater toolbox en deze is geconstateerd op circa 35 meter. Dit wordt gerealiseerd in combinatie met het gebruik van drainage in de wadi's.

4.1.4. Benodigde berging

Vanuit het Waterschap Vallei en Veluwe wordt een bergingseis gesteld van 60mm. Dit komt neer op een neerslag gebeurtenis die 1 keer per 100 jaar voorkomt. Hierbij mag extra afvoer buiten het plangebied meegerekend worden. Wel kan, indien de statische berging niet voldoet,

⁴ Drong Omgeving & Techniek, Watertoets: Bestemmingsplan de Hofstee Doornsteeg, 1808501, Barneveld, 18 september 2019

een dynamische berging berekend worden waarbij wordt aangetoond dat door middel van infiltratievoorzieningen genoeg water geborgen kan worden. In combinatie met aanleg van straten, tuinverharding en dergelijke, is een vergelijking gemaakt tussen de huidige en toekomstige situatie met betrekking tot het verhard oppervlak. Ook het verhard oppervlak van tuinen is berekend. Conform het GRP 2012-2016 van de gemeente Nijkerk dienen tuinen als 50% verhard meegerekend te worden. Uit die berekening blijkt dat het verhard oppervlak met 12.290 m² toeneemt. Op basis van die toename dient er 737 m³ hemelwater geborgen te worden.

Wadi's

In het gebied worden wadi's gerealiseerd. De wadi's hebben een bodemhoogte van 0,50 meter +NAP. De wadi heeft een talud van 1:3 tot aan het maaiveld. Langs de geluidswal wordt een talud van 1:1,5 aangehouden. De wadi in het midden van deelgebied 'Wonen rond de Brink' wordt met een drainageleiding verbonden met de wadi langs de oostzijde. Ter plaatse van de kruising met het HWA-stelsel, dat op gelijke hoogte ligt, wordt een zinker geplaatst. Een laag van 0,10 meter wadigrond wordt aangebracht. Hieronder wordt een laag van 0,30 meter drainzand aangebracht met een cunet met een talud van 1:1. In het cunet wordt op 0,70 meter -NAP een drainageleiding van 200 mm gelegd om te kunnen verbinden met de bestaande drainage. Op iedere 50-100 meter lengte van de wadi wordt een overstortput geplaatst met een hoogte van 0,80 meter +NAP om de maximale stijghoogte van 0,30 meter niet te overschrijden. Ook wordt er een greppel met drainage aangelegd. Deze wordt gebruikt voor het hemelwater afkomstig van de achtertuinen van de aangelegde woningen. Bij de uitloop naar de wadi aan de oostzijde wordt een stuw geplaatst met een hoogte van 1,05 meter +NAP.

Berekening

Conform het stedenbouwkundig plan is de bergingscapaciteit van de wadi's berekend. De statische bergingscapaciteit is weergegeven in afbeelding 9. Met een totale capaciteit van 471 m³ kan niet aan de bergingseis worden voldaan.

Afbeelding 9: Statische bergingscapaciteit.

Wadi	Bodemoppervlak (m ²)	Oppervlak waterlijn (m ²)	Stijghoogte (m)	Berging (m ³)
Westzijde	1.033	1.272	0,30	346
Midden	269	311	0,30	87
Noordoostzijde	76	177	0,30	38
<i>Totaal</i>	<i>1.378</i>	<i>1.760</i>		<i>471</i>

Door grondverbetering in de wadibodem komt ruimte vrij om extra water te bergen. Teelaarde en drainzand zijn beide goed doorlatende grondsoorten met een K-waarde van respectievelijk 5 en 7 m/dag. Met een porievolume van minimaal 30% kan er nog 176 m³ hemelwater geborgen worden. Hiermee kan in totaal 647 m³ hemelwater geborgen worden.

De rest van het hemelwater dient dan in de ondergrond te infiltreren. De ondergrond in het gebied heeft een beduidend lagere K-waarde van zo'n 0,34 meter/dag. Een deel van het hemelwater kan nog in het cunet van de drainageleiding infiltreren. Hier is gerekend met een neer-

slagduur van 4 uur. Uit een berekening van de infiltratiecapaciteit van de Wadi's blijkt dat er nog circa 60 m³ in de ondergrond kan infiltreren. Daarnaast kan ook nog circa 120 m³ in het cunet van de drainagevoorziening infiltreren. Hiermee komt de totale bergingscapaciteit neer op 826 m³. Dit is voldoende om aan de bergingseis te voldoen.

4.1.5. Overige aandachtspunten hemelwater

In het plangebied De Hofstee worden twee deelgebieden met een verschillend wegpeil gerealiseerd. Ook is het wegpeil aan de zuidzijde hoger dan die van de Doornsteeg. Er kan worden gekozen om drempels aan te leggen tussen de gebieden en aan de Doornsteeg om te zorgen dat er geen wateroverlast ontstaat aan de zuidzijde door oppervlakkig afstromen van hemelwater door het afschot.

4.1.6. Conclusie en aanbeveling

Met de beoogde berging kan aan de bergingseis van 60 mm worden voldaan voor het gehele verhard oppervlak. Tevens is het, gezien de grootte van de percelen, niet de verwachting dat de tuinen in de werkelijke situatie voor 50% verhard zijn en geheel afstromen op de bergingsvoorzieningen. Door gebruik te maken van drainage in de wadi's en onder de rijbaan zal ook wateroverlast door opkomend grondwater niet snel voorkomen.

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 10: 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 zoning eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is tankstation De Nuul aanwezig met een autoschadebedrijf. Dit invloed van dit tankstation met veiligheidszone voor LPG en autoschadebedrijf wordt behandeld in paragraaf 4.2.5.

Voor het overige komen er in en rond het plangebied enkele agrarische bedrijven voor. De invloedssfeer van deze bedrijven is in paragraaf 4.2.2 behandeld.

Op basis daarvan blijkt dat, binnen het plan en de omgeving, een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van De Hofstee.

4.2.2. Geurhinder

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

Agrarische bedrijvigheid

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

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

voelig object zijn. De geplande woningen in het plangebied voldoen aan de definitie van een geurgevoelig object.

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

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

Wat betreft agrarische geur zijn er geen knelpunten die de ontwikkeling van het plangebied De Hofstee in de weg staan.

Industriële bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied liggen onder andere twee veevoederfabrieken, dit zijn geurrelevante bedrijven. Daarnaast is er een perceel waar een derde veevoederfabriek zich mag vestigen (omgevingsvergunning voor milieu is verleend). In 2013 is in verband met de vervaardiging van het bestemmingsplan Bedrijventerrein I geurhinderonderzoek⁵ voor industriële bedrijvigheid uitgevoerd, dat zich specifiek richt op deze drie veevoederfabrieken op het bedrijventerrein Arkervaart. Om te bepalen in hoeverre geurhinder van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe woningbouw is in eerste instantie de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering het aangewezen toetsingskader. In die handreiking staan per type inrichting richtafstanden benoemd voor meerdere aspecten, waaronder geur. De richtafstanden die zijn opgenomen gelden voor een bepaald type gebied, namelijk een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Is de gebiedstypering anders dan moeten hier respectievelijk stappen bij op worden geteld of af worden getrokken en moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een ander gebiedstype. Verder gaat de VNG-handreiking uit van een gemiddeld bedrijf binnen de branche. Als er specifieke situaties zijn waardoor een bedrijf afwijkt van het gemiddelde dan moet daar ook rekening mee worden gehouden in de toepassing van de richtafstanden en ook hier moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een afwijkende situatie bij het bedrijf. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

⁵ Witteveen en Bos, Geuronderzoek ten behoeve van bestemmingsplan, NK38-1/13-000.510 definitief 03, Breda, 6 december 2013

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

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

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

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

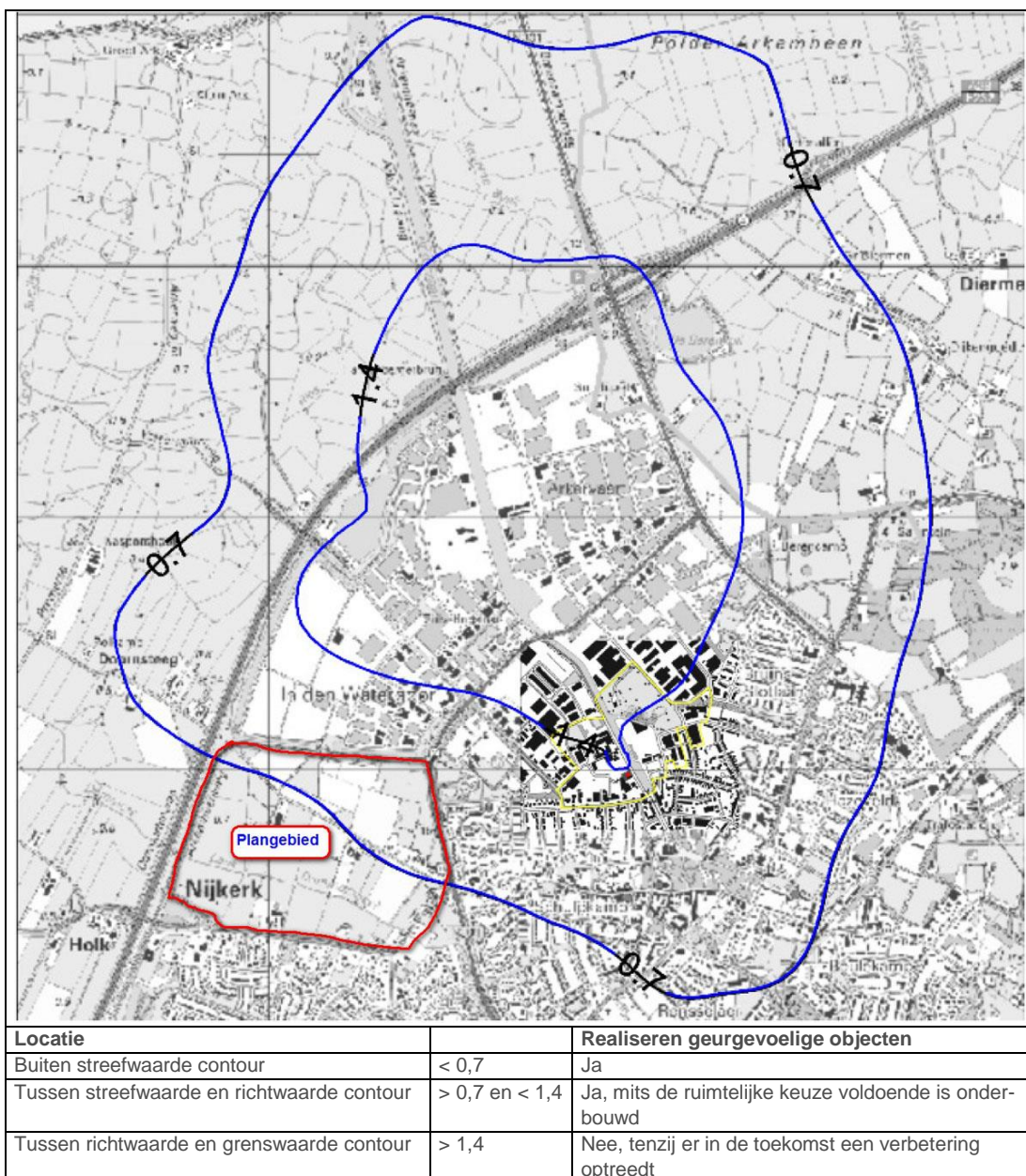
In de huidige vergunningen van de bedrijven is voor het aspect geur getoetst aan de waarden zoals deze zijn opgenomen in de Bijzondere regeling die geldt voor Veevoederfabrieken in de Nederlandse Emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor bestaande situaties moet worden uitgegaan van 1,4 voor nieuwe situaties 0,7 OUE/m³. Aan deze toetsingswaarden moet ieder bedrijf afzonderlijk voldoen.

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

Bij vergunningverlening wordt getoetst of een bedrijf voldoet aan de individuele geurnorm. Hierbij zijn reeds bestaande geurgevoelige objecten in de directe omgeving van een bedrijf veelal bepalend. Aangezien het plangebied op ruime afstand van de bedrijven ligt (de dichtstbijzijnde fabriek ligt op 1,2 kilometer afstand) zal de realisatie van geurgevoelige objecten hier geen belemmerende werking hebben op de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. Er zijn geen concrete uitbreidingsplannen bekend van de bedrijven.

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

Afbeelding 11: Cumulatieve geurhinder.



Op basis van de vele geuronderzoeken die in Nederland zijn uitgevoerd de afgelopen decennia, zijn ervaringsgegevens bekend over de relatie tussen de hoeveelheid geur in de omgeving: de

zogenaamde geurbelasting, uitgedrukt in OU_E/m^3 als 98-percentielwaarde, en de mate van hinder of ernstige hinder die dat zal veroorzaken, uitgaande van een gemiddelde (= hinderlijke) geur en omgeving. Op basis van die ervaringsgegevens kan een kwalificatie gegeven worden over de milieukwaliteit ten aanzien van geur.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de cumulatieve geurcontouren van de bedrijven (zie afbeelding 11).

De Hofstee ligt tussen de 1,4- en 0,7-contour, ofwel tussen de richt- en streefwaarde. De gemeente Nijkerk heeft geen specifiek beleid ontwikkeld voor hoe rekening te houden met vergunde geurcontouren van nabijgelegen bedrijven bij bestemmingsplanprocedures. Daarom is de werkwijze van de provincie Gelderland gevolgd, waarbij bestemmingsplannen op de volgende wijze getoetst worden aan vergunde geurhindercontouren van industriële bedrijven.

In De Hofstee kunnen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd mits de ruimtelijke keuze voldoende is onderbouwd. Argumenten voor de aanwezigheid van een 'goed woon- en verblijfklimaat' in het plangebied zijn:

- in de huidige situatie zijn er vanuit de omgeving geen klachten bekend over geurhinder afkomstig van deze bedrijven;
- er zijn geen concrete aanvragen ingediend voor uitbreiding of plannen hiertoe van genoemde veevoederbedrijven ten tijde van het onderzoek; er is dus ook geen toename van de geurhinder te verwachten;
- de plannen voor het opzetten van een leefbare, duurzame en CO_2 -neutrale woonwijk met nieuwe voorzieningen in het plangebied Doornsteeg, zoals nieuwe woningen, speelgelegenheden voor kinderen en de omvangrijke (beleef) groen- en waterstructuur, dragen bij aan een verbetering van het woon- en verblijfklimaat;
- een goed woon- en leefklimaat is vanuit de planologie breder gedefinieerd dan alleen de geursituatie en de eventuele incidenteel optredende geurhinder;
- de eventuele negatieve effecten van de industriële geurhinder worden hiermee ruim gecompenseerd door de altijd aanwezige bovengenoemde positieve invloeden op het woon- en leefklimaat.

Gezien de bovenstaande argumenten is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied De Hofstee. Op het aspect industriële geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het voorgenomen woningbouwplan.

4.2.3. Geluid

Algemeen

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 De Hofstee is er geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft wegverkeerslawaaai is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaai

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.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Voor de Ambachtsstraat (N301) en een deel van de Holkerweg geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. Deze heeft in het stedelijk gebied een geluidszone van 200 meter. Het plangebied van De Hofstee ligt binnen die geluidszone. Derhalve is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor wegverkeerslawaaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In bijzondere gevallen, nader aangegeven in de Wet geluidhinder in artikel 83, is een hogere waarde mogelijk. De maximaal toelaatbare geluidbelasting is voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in een stedelijke situatie 63 dB.

Alle wegen in het plangebied maken deel uit van een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wgh is voor wegen waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt akoestisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

Conclusies

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Ambachtsstraat (N301), bij 4 woningen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale te onthefwaarde van 63 dB. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Holkerweg is bij de nieuwe woningen ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Om de geluidbelasting bij de vier nieuwe woningen te reduceren tot de voorkeurswaarde moet het geluidscherm dat op de wal is gesitueerd over een lengte van 190 meter, een hoogte hebben van 1,7 meter boven de geluidwal. Dit is 0,5 meter hoger dan nu gepland. Indien het verhogen van het scherm tot 1,7 meter boven de wal in deze situatie niet gewenst, vanuit financieel en/of landschappelijk oogpunt niet reëel is, moet de gemeente Nijkerk hogere waarden tot 51 dB, vanwege het wegverkeerslawaaai van de Ambachtsstraat (N301) vaststellen en vastleggen in het kadaster.

⁶ SPA WNP ingenieurs, Bouwplan De Hofstee Doornsteeg in Nijkerk Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaai, 21800661.R012, Ede, 2 maart 2020

Hierbij wordt opgemerkt dat bij alle woningen voldaan wordt aan de voorwaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid betreffende de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Bij drie nieuwe woningen is de buitenruimte niet gelegen aan de geluidluwe zijde, maar is de geluidbelasting ter hoogte van de tuin wel lager dan 48 dB (geluidluw). De woningen vullen een open plaats op tussen bestaande bebouwing.

Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Nijkerk, indien hogere waarden ten gevolge van de Ambachtsstraat worden verleend, vaststellen en vastleggen in het kadaster.

4.2.4. 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. Derhalve is bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek⁷ uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Wel zijn de druplijnen bij nummer 21 verdacht ten aanzien van het voorkomen van asbest. De opzet van het bodemonderzoek (NEN 5740) is gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL). De asbest in grondonderzoeken zijn uitgevoerd op basis van de NEN 5707.

In het verkennend bodemonderzoek 1e fase is geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de grond en het grondwater zijn diverse licht verhoogde gehalten aangetoond.

Uit het verkennend asbest in grondonderzoek naar de druplijnen blijkt dat sprake is van een geval van bodemverontreiniging met asbest. De omvang bedraagt circa 2 m³. Een spoedige sanering is niet vereist.

In het verkennend asbest in grondonderzoek erf op het perceel Doornsteeg 9 wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Asbest is weliswaar aangetoond, echter de grenswaarde voor nader onderzoek wordt niet overschreden. Bij het onderzoek voor het perceel Doornsteeg 21 wordt daarentegen geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' voor asbest geen stand houdt. Zintuiglijk en analytisch is geen asbest aangetoond. Wel zijn in één gat verhoogde gehalten lood en zink aangetoond. Naar aanleiding hiervan is hiervoor nader bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij is een historisch geval van niet-ernstige verontreiniging aangetroffen. De omvang van de grondverontreiniging met gehalten boven de interventieaarde bedraagt circa 15 tot 20 m³ in het traject 0,15 tot 0,5 meter minus maaiveld. De aangetoonde

⁷ PJ Milieu BV, Verkennend & nader bodemonderzoek en verkennend asbest in grondonderzoek Doornsteeg (9 en 21) Nijkerk, 18098602A, Nijkerk, 11 juni 2020

milieuhygiënische kwaliteit vormt, buiten de druplijnen en het geval van niet ernstige verontreiniging, geen belemmering voor het voorgenomen gebruik wonen.

In het verkennend bodemonderzoek naar de dammen wordt eveneens geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' voor asbest geen stand houdt. Zintuiglijk is geen asbest aangetroffen. Bij één dam is ongesorteerd puin aangetroffen. Van de grond in deze dam is een asbestanalyse uitgevoerd. Er is geen asbest aangetoond.

In één dam zijn licht verhoogde gehalten molybdeen en minerale olie aangetoond. De hypothese verdachte locatie houdt stand.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodem- of asbest in grondonderzoek te adviseren. De druplijnen dienen gesaneerd te worden voordat de woonwijk gerealiseerd wordt. Voorafgaande aan de sanering van de druplijnen dient de instemming van het bevoegd gezag te zijn verkregen. De verontreinigingssituatie valt binnen de reikwijdte van het besluit uniforme saneringen. Het kan wenselijk zijn het geval van niet-ernstige verontreiniging te saneren voorafgaande aan de realisatie van de woonwijk. Voorafgaande aan de sanering dient de instemming van het bevoegd gezag (gemeente Nijkerk) te zijn verkregen. Afhankelijk van de gewenste terugsanerwaarde zal mogelijk meer dan alleen de grond met sterk verhoogde gehalten (15-20 m³) verwijderd moeten worden.

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

4.2.5. Externe veiligheid

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

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, waarbij de economische aspecten van de ontwikkeling kunnen worden afgewogen tegen de mate van (externe) veiligheid..

Met het oog op het aspect externe veiligheid is een quickscan externe veiligheid⁸ uitgevoerd. Uit een analyse van de risicokaart blijkt dat in de omgeving van plangebied één relevante risicobron aanwezig is, te weten het LPG-tankstation De Nuul. De overige risicobronnen zijn gezien de afstand ten opzichte van het plangebied niet relevant. In afwijking van de gegevens uit de Risicokaart Nederland blijkt dat voor het LPG-tankstation de vergunde jaardoorzet niet meer bedraagt dan 500 m³/jaar.

De plaatsgebonden risicocontouren van het tankstation reiken niet over de voorziene kwetsbare objecten (woningen) binnen het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt om die reden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 150 meter van het tankstation. Om die reden is het groepsrisico nader verantwoord.

Verantwoording groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico is opgesteld aan de hand van de quickscan SPA WNP ingenieurs 12 februari 2019) en van de paragraaf externe veiligheid uit de toelichting van het reeds vastgestelde bestemmingsplan Doornsteeg fase 2 dat ten zuiden van het plangebied van Doornsteeg, De Hofstee ligt. Ook is de circulaire effectafstanden LPG-tankstations van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu toegepast.

⁸ SPA WNP ingenieurs, Bestemmingsplan Doornsteeg in Nijkerk quickscan externe veiligheid, 21800661.R02, Ede, 12 februari 2019

In het bestemmingsplan Doornsteeg fase 2 is berekend dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt (1,465), maar dat door het uitvoeren van onderstaande maatregelen het groepsrisico effectief te verlagen is tot ruim onder de norm, te weten tot 0,186.

Maatregelen voor een lager groepsrisico zijn:

- het gebruik van een hittewerende coating op de tankwagen en het gebruik van een verbeterde LPG vulslang;
- de jaardoorzet aan LPG terug te brengen van de huidig toegezegde 1.000 m³ per jaar tot 500 m³. Dit is rond 2015 al vastgelegd in de vergunning.
- het toepassen van zogenaamde venstertijden: afspraken maken met de vergunninghouder over het tijdstip van bevoorraden van het LPG-reservoir van De Nuul: de voorkeur is om de bevoorrading overdag te laten plaatsvinden, aangezien overdag van gemiddeld circa 50% bezetting van de woningen wordt uitgegaan en 's nachts van 100% bezetting

In de Safety Deal zijn in 2016 afspraken tussen het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en de LPG-sector vastgelegd. De afspraken hebben betrekking op het toepassen van hittewerende bekleding op LPG-tankwagens. De hittewerende bekleding zorgt ervoor dat het ontstaan van een warme BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) vertraagd wordt. Op basis van die Safety Deal en een vergunde jaardoorzet van 500 m³ is de conclusie dat het groepsrisico in de huidige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Het groepsrisico, vanwege het LPG-tankstation, moet verantwoord worden aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied van 150 meter vanaf respectievelijk het vulpunt, het reservoir en de afleverinstallatie ligt.

Er is een beperkte verantwoording nodig, die bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Aanwezige dichtheid van personen
2. Hoogte van het groepsrisico
3. Bestrijdbaarheid
4. Zelfredzaamheid

Ad 1. Aanwezige dichtheid van personen

In de kwalitatieve qra van SPA van februari 2019 worden geen uitspraken gedaan over de absolute hoogte van de personendichtheid. Feit is dat door de geplande woningbouw van Doornsteeg, De Hofstee de personendichtheid rondom LPG tankstation de Nuul relatief wel zal toenemen. Echter de gevolgen hiervan op de hoogte van het groepsrisico zijn maatgevend.

Ad 2. Hoogte van het groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico is in 2014 wel voor BP Doornsteeg fase 2 berekend, voor de woningen die ook rondom LPG tankstation de Nuul waren gepland: de oriëntatiewaarde van het groepsrisico bedroeg 1,465 en dat is boven de norm van 1,0. Echter door het uitvoeren van bovenstaande maatregelen kon het groepsrisico worden teruggebracht tot ruim onder de norm,

namelijk tot 0,186. Het is daarmee ook zeer waarschijnlijk dat door het toevoegen van nog circa 20 woningen boven op het veel grotere aantal van fase 2, het groepsrisico, mede door deze maatregelen, nog ruim onder de norm van een oriëntatiewaarde van 1,0 blijft.

Ad 3. Bestrijdbaarheid

Het effectief bestrijden van de scenario's BLEVE en plasbrand is lastig omdat ter plaatse niet altijd direct bluswater van voldoende capaciteit beschikbaar is. Wel zijn er mogelijkheden voor secundaire bluswatervoorzieningen, maar het opbouwen van de waterwinning vergt extra tijd. De kans op een BLEVE bij tankwagens met LPG is wel klein onder andere door de toepassing van een hittewerende coating en de verbeterde vulslang. Door deze coating is de blustijd namelijk toegenomen tot 75 minuten.

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

Het plangebied is goed bereikbaar. Deze ligt naar verwachting binnen de norm voor woonfuncties. Er komt een waterleidingnetwerk met bluswatervoorzieningen die minimaal toereikend zijn voor de beoogde functies in het plangebied, eventueel gecombineerd met blusvoorzieningen voor het bestrijden van de externe veiligheid scenario's. De risicobron, het LPG-tankstation nabij het plangebied, is goed tot redelijk goed tweezijdig bereikbaar. Het plangebied is geheel gedekt door een Waarschuwings- en Alarmeringssysteem. Verder is NL-Alert operationeel, waarmee mensen binnen een bepaald gebied gericht geïnformeerd kunnen worden door een bericht naar mobiele telefoons (mits geactiveerd) te sturen.

Ad 4. Zelfredzaamheid

De toekomstige bewoners/gebruikers van het plangebied vormen een afspiegeling van de gemeente, zodat ook minder zelfredzame groepen bewoners aanwezig zijn. Wel ligt het in de verwachting dat het overgrote deel van de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf zelfstandig of onder begeleiding in veiligheid zal kunnen brengen. Aandachtspunt daarbij is (het faciliteren van) het ontluchten van het gebied bij een incident met gevaarlijke stoffen. Het lokale wegennet dient het ontluchten te ondersteunen, zodat gebruikers van het gebied binnen een overzienbare tijd, van de bron af kunnen vluchten. Aandacht voor risicocommunicatie is ook gewenst om bewoners en werknemers in het plangebied te informeren over de risico's en wat te doen ingeval van een incident om zo de zelfredzaamheid te verhogen. Uit de aangeleverde informatie is niet op te maken of het plangebied een zonering kent op basis van externe veiligheidsrisico's (of desgewenst geluid/trillingen) of welke bouwtypen beoogd zijn (geschakelde, e.a. gebouwen of bouwwerken). In relatie tot de externe veiligheidsrisico's vormt dit een aandachtspunt (ontwerpuitdaging).

Effectbenadering via het schillenmodel

Ten aanzien van het groepsrisico is de effectbenadering via het schillenmodel een nieuwe en aanvullende methode, naast de gangbare en blijvende risicobenadering. In het kader van de modernisering van de omgevingsveiligheid zal deze methode ook in de komende Omgevingswet worden toegepast en daarmee ook een juridische status krijgen. Vooruitlopend hierop wordt deze effectbenadering hier al vermeld.

In de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu staat over de effectbenadering vermeld dat er sprake is van twee zones/cirkels, namelijk van 60 en 160 meter rondom de LPG-risicobronnen (vulpunt, reservoir en afleverzuilen). Naast de risico's krijgen nu ook de gevolgen van de belangrijkste ongevalsscenario's (effecten) een grotere rol. De LPG-circulaire is van toepassing als door een (voorgenomen) planologische wijziging er meer personen binnen de effectzone(s) aanwezig kunnen zijn, zoals hier bij Doornsteeg, De Hofstee het geval is.

In beginsel zijn er geen (nieuwe) zeer kwetsbare objecten toegestaan binnen een zone van 160 meter, zoals ziekenhuizen en andere zorginstellingen, gebouwen voor onderwijs, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven, justitiële inrichtingen en asielzoekerscentra. Deze functies worden in het bestemmingsplan Doornsteeg, De Hofstee niet mogelijk gemaakt. Deze afstand van 160 meter is gebaseerd op het ongevalsscenario met de grootste effectafstand, namelijk een warme BLEVE (explosie) van de tankwagen. De stralingsbelasting op 160 m afstand bedraagt 35 kW/m². Op deze afstand zijn (beperkt) zelfredzame personen die zich binnen een gebouw bevinden, voldoende beschermd. Men heeft hiervoor minimaal 75 minuten de tijd vanwege de hittewerende coating op de tankwagen.

Er zijn wel enkele woningen van Doornsteeg, De Hofstee binnen deze contour geprojecteerd. In beginsel zijn er binnen deze zone geen (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, toegestaan. De 60 meter is gebaseerd op het ongevalsscenario van een slangbreuk, gevolgd door een fakkelbrand. Dit scenario kan onmiddellijk (dus zonder ontwikkeltijd) optreden. Op de afstand van 60 meter gaat men uit van een warmtestraling van 10 kW/m². Zelfredzame personen zijn vanaf 60 meter voldoende beschermd tegen deze effecten. Het bevoegd gezag wordt gevraagd rekening te houden met deze effectafstanden, ofwel deze afstand in beginsel aan te houden. Afwijken van deze afstanden kan gemotiveerd plaatsvinden als er veiligheidsmaatregelen zijn genomen. Deze motivatie heeft plaatsgevonden door de maatregelen die hierboven al zijn vermeld, namelijk de toegepaste hittewerende coating op de tankwagen en de tot 500 m³ beperkte jaardoorzet aan LPG in de vergunning in 2015. Daarnaast kan er nog worden afgesproken om via het opstellen van zogenaamde venstertijden te zorgen dat er alleen overdag LPG mag worden bevoorrad. Verder gaat het in Doornsteeg, De Hofstee om zelfredzame personen, die in deze woningen gaan leven en tevens goed van de bron (het LPG-tankstation) af kunnen vluchten. Tot slot kunnen de mogelijkheden voor de rampenbestrijdingsorganisatie in het plangebied Doornsteeg, De Hofstee worden overstegen als het maatgevende scenario (BLEVE) zich voordoet, daarbij aangemerkt dat de kans daarop klein is. Deze BLEVE kan optreden bij een lek of breuk in de gasleiding, waarbij het ontsnappende gas door een bepaalde

ontstekingsbron gaat exploderen. Deze explosie geeft veel hitte en veroorzaakt een grote drukgolf.

Gezien de mogelijk gemaakte ontwikkelingen van woningbouw in Doornsteeg, De Hofstee neemt de complexiteit van de rampbestrijding wel enigszins toe. De overige geschetste scenario's zijn weliswaar lastig te bestrijden, maar leiden naar verwachting niet tot dusdanig veel slachtoffers dat deze de mogelijkheden voor de hulpverleningsdiensten overstijgen.

Conclusie

Er kan gemotiveerd kunnen worden afgeweken van de effectafstand van 60 meter. Deze effectbenadering geeft daarmee ten opzichte van de 'oude' risicobenadering (zie de 4 punten hierboven) geen aanleiding tot een andere conclusie dan de bovenstaande verantwoording van het groepsrisico. De conclusie luidt dat deze planontwikkeling van Doornsteeg, De Hofstee qua externe veiligheid verantwoord en daarmee mogelijk is.

4.2.6. Luchtkwaliteit

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

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

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 50 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende be-

schermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In verband met de herontwikkeling van het plangebied is een Quicksan Wet natuurbescherming⁹ uitgevoerd.

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

Het NNN bestaat uit:

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

Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat is beschermd krachtens de Natuurbeschermingswet, het NNN of ander gebiedsgericht natuurbeleid. Het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer van het Natura 2000-gebied Arkemheen, op circa 3,8 kilometer van Natura 2000-gebied Veluwerandmeren en op circa 13,7 kilometer van het Natura 2000-gebied Veluwe. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze Natura 2000-gebieden, zullen er geen negatieve effecten op deze Natura 2000-gebieden optreden.

⁹ FF Solutions, Quicksan Wet natuurbescherming Ontwikkeling 'Doomsteeg 9 – 21' te Nijkerk, Nijkerk, 18 januari 2019

De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Daarom is stikstofonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit de AERIUS-berekening(en) volgt dat er voor de aanleg- en voor de gebruiksfase geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen aanvullende verplichting voor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming.

Vervolgens is ook nog onderzocht in hoeverre de toevoeging van de 52 woningen in het plangebied Doornsteeg, De Hofstee in het kader van de ontwikkeling van het woongebied Doornsteeg als geheel toe een onaanvaardbare toename van de stikstofdepositie zou leiden. Dit blijkt evenmin het geval. In de berekening voor Doornsteeg, fase 2 was er nog rekening mee gehouden dat de woningen in fase 2 op het aardgasnet aangesloten zouden worden. Omdat ook de woningen in fase 2 aardgasloos worden gebouwd, is de emissie 3.366,75 kilogram NO₂ lager. Door de woningbouw in Doornsteeg, De Hofstee wordt 94,61 kilogram NO₂ toegevoegd. Stikstofemissie vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan Doornsteeg, De Hofstee.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor.

Door de planontwikkeling worden mogelijk in het opheffen van rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten verstoord. De ontwikkeling kan een wezenlijke invloed hebben op de gunstige instandhouding van broedvogels, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren.

Derhalve is nader onderzoek¹¹ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de planontwikkeling mogelijk resulteert in het opheffen van vaste rust- en verblijfplaatsen en een wezenlijke invloed kan hebben op de gunstige instandhouding van beschermde soorten. In het plangebied is een verblijfplaats (zomer, paar, winter, mogelijk kraam) van de gewone dwergvleermuis en foerageergebied van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig. Daarnaast is een nestplaats van een huismus en een kauw aangetroffen. Het plangebied vormt onderdeel van de leefomgeving van de huismus. Verder komen er konijnen en houtduiven in het plangebied voor. Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van de kerkuil vastgesteld. Er zijn geen sporen van de kerkuil of waarnemingen vastgesteld binnen het plangebied. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig. Ook de steenmarter is niet bij het veldbezoek aangetroffen.

¹⁰ SPA WNP ingenieurs, Onderzoek stikstofdepositie voor De Hofstee in Nijkerk, 21800661.R012, Ede, 2 maart 2020

¹¹ FF Solutions, Naderonderzoek vleermuizen, huismus en kerkuil 'Doornsteeg 9 & 21', te Nijkerk., Nijkerk, 18 januari 2019

Buiten het plangebied zijn een verblijfplaats (zomer, kraam) van de laatvlieger en van de gewone dwergvleermuis en foerageergebied gewone dwergvleermuis aangetroffen. Ook het gebied buiten het plangebied maakt onderdeel uit van de leefomgeving van de huismus. Verder is dit ook onderdeel van de leefomgeving van de houtduif, de haas en de kauw.

Gelet hierop is ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Binnen de voorgenomen ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de belangen 'volksgezondheid' en 'groot openbaar belang'. De ontheffing verkrijgen kan uitsluitend door toekenning van bevoegd gezag vanuit de provincie of het werken met een goedgekeurde gedragscode vanuit de rijksoverheid (RVO). In een ecologisch werkprotocol kan binnen de gedragscode de gunstige instandhouding van de vastgestelde beschermde soort(en) worden gegarandeerd, zodat schade kan worden voorkomen en beperkt en de voorgenomen werkzaamheden hierna doorgang kunnen hebben.

Zorgplicht

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie

In het plangebied komen beschermde soorten (Wnb, overige soorten, artikel 3.10) voor. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van Doornsteeg, De Hofstee dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden verkregen. Nadat ontheffing is verleend, is de planontwikkeling uitvoerbaar zoals het bepaald in de Wro (artikel 3.1.6. Bro).

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

Het plan is verdeeld in twee delen met een eigen ontsluiting. Het deelgebied 'Wonen rond het Erf' wordt ontsloten via de kruising van de Ambachtsstraat (N301) en de Holkerweg vanaf de Doornsteeg ontsloten. Het deelgebied 'Wonen rond de Brink' wordt via Doornsteeg, fase 1a door middel van een nieuwe straat aangesloten op de Moerbeij.

Volgens de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 bevindt zich De Hofstee zich in de zone 'schil/overloopgebied' en de stedelijkheidsgraad wordt als matig stedelijk beschouwd. Op basis van het type woning, de stedelijkheidsgraad en de ligging (centrum, schil, rest bebouwde kom) is aan de hand van de landelijk richtlijnen (CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie") de verkeersgeneratie voor het plangebied bepaald. Uit berekening van de verkeersgeneratie blijkt dat er in de toekomstige situatie 312 motorvoertuigbewegingen zijn. Deze toename, die globaal gesproken naar rato over beide deelgebieden wordt verdeeld, zorgt op de Doornsteeg en op de toeleidende wegen door Doornsteeg, fase 1a niet voor capaciteit- of door-

stromingsproblemen. Ook uit het oogpunt van verkeersveiligheid worden geen nadelige gevolgen verwacht.

Door de reconstructie van de kruising van de Doornsteeg en de Holkerweg wordt de verkeersveiligheid ter plaatse verbeterd.

4.4.2. Parkeren

In de Nota Parkeernormen (2014)¹² 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. Het plangebied behoort tot het gebied: rest bebouwde kom Nijkerk.

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

De Hofstee valt in de categorie 'rest bebouwde kom' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 12 van toepassing. In afbeelding 13 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

Afbeelding 12: 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	minimaal 1 pp realiseren op eigen terrein
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.		

¹² Ten tijde van de totstandkoming van dit bestemmingsplan wordt de Parkeernota geactualiseerd. Tussen de gemeente Nijkerk en initiatiefnemer is afgesproken dat de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 als uitgangspunt voor de planvorming wordt gehanteerd.

Afbeelding 13: 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

Bovenstaande normen worden aangehouden als het gaat om de aanleg van de parkeerplaatsen in De Hofstee. Dit wordt ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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.

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'.

Derhalve is archeologisch onderzoek¹³ uitgevoerd om vast te stellen of de werkzaamheden kunnen leiden tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het bureauonderzoek was erop gericht om voor het plangebied de bekende archeologische waarden te inventariseren en een verwachting op te stellen ten aanzien van onbekende archeologische waarden. Het veldonderzoek had tot doel inzicht te krijgen in de vormeenheden van het landschap en het toetsen en nader aan scherpen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Op basis hiervan is een advies gegeven over de noodzaak van eventueel vervolgonderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek golden een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum. Ten aanzien van het erven Doornsteeg 9 en 21 geldt

¹³ ADC ArcheoProjecten, Doornsteeg - 'Plan De Hofstee' te Nijkerk (gemeente Nijkerk) Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, rapport 4886, Amersfoort, 5 november 2019

dat hier resten van voorgangers van de huidige bebouwing, alsmede sporen die samenhangen met de inrichting van het erf verwacht worden.

De middelhoge verwachting voor vindplaatsen van jagers-verzamelaars is door middel van een verkennend booronderzoek getoetst. Uit het booronderzoek bleek dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een dun plaggendek dat naar beneden toe abrupt overgaat in de C-horizont van de natuurlijke dekzandafzettingen. De oorspronkelijke natuurlijke dekzandbodem is vermoedelijk met het opbrengen van het plaggendek tot in de (BC- of) C-horizont verploegd/omgezet. Eventueel aanwezige potentieel archeologische niveaus die dateren van vóór het opbrengen van het plaggendek zijn dan ook verstoord. Verder zijn in geen van de boringen aanwijzingen of indicatoren gevonden die eenduidig wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats ter plekke (hoewel het verkennend onderzoek hier ook niet op gericht was).

Geadviseerd wordt om in de delen van het plangebied met een hoge archeologische verwachting voor bewoningssporen (te weten ter hoogte van de erven aan de Doornsteeg 9 en 21) een archeologische begeleiding van de (ondergrondse) sloop en graafwerkzaamheden uit te voeren. Doel van de begeleiding is het vaststellen en documenteren van mogelijk aanwezige oudere bebouwingsresten (alsmede erfstructuren) onder de te slopen bebouwing en de nieuw te bouwen woningen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Ten aanzien van de overige delen van het plangebied wordt aanbevolen om deze vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Omdat het desondanks niet is niet uit te sluiten dat binnen het vrijgegeven gebied toch nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn, verdient het aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Ten behoeve van de reconstructie van de kruising is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hier geldt een onderzoeksplicht vanaf 100 m² en 0,3 meter. Deze ondergrens wordt overschreden. Met de regio-archeoloog is afgesproken dat de reconstructiewerkzaamheden onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt mits bovenstaande advisering in acht wordt genomen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5.2. Monumenten

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

4.6. Niet gesprongen explosieven

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

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

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

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

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

4.7. Vormvrije mer-beoordeling

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

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

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

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

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

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die groter is dan de drempelwaarden. Met circa 50 woningen en een oppervlak van circa 2 hectare (totale plangebied inclusief bestaande infrastructuur en te handhaven bestemmingen) 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 niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) 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 planontwikkeling in De Hofstee 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 dit plan is op de 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 gebruiksbepalingen 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 regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Doornsteeg, De Hofstee is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0xxx-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-25-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld 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 vier enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Groen" (artikel 3), "Tuin" (artikel 4), "Verkeer" (artikel 5), "Wonen" (artikel 6), en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 7).

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

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

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

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 dubbel-

bestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

Algemene regels

In artikel 8 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De Algemene bouwregels (artikel 9) 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 10 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 de algemene aanduidingsregels (artikel 11) is bepaald dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone LPG' tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige lpg-installatie. Binnen die veiligheidszone mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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

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

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

In de overige regels is in artikel 15 bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers, waarbij de gemeente Nijkerk de ambtelijke kosten en bijdragen zal verhalen door met de initiatiefnemers (de grondeigenaren en Smink) een exploitatie-overeenkomst te sluiten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

De herinrichting van het kruispunt Doornsteeg en de Holkerweg wordt gedekt door een budget van maximaal € 80.000 uit het fonds Bovenwijkse voorzieningen, en wordt voor het overige verrekend met de door ontwikkelende partij te betalen bijdrage aan Bovenwijkse voorzieningen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bewoners van en bedrijven gevestigd in het gebied De Hofstee en andere belanghebbenden zijn eerder op de hoogte gebracht van een mogelijke ontwikkeling van het plangebied. Zo zijn er meerdere bijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd. Op basis van de inbreng van die bijeenkomsten zijn er met verschillende belanghebbenden individuele gesprekken gevoerd en is het stedenbouwkundig concept op een aantal punten aangepast. Vooruitlopend op de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt nog een informatieavond gehouden.

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 De Hofstee. 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.

Het ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg, De Hofstee wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/>. Eventueel ingediende zienswijzen zullen in de 'Notitie zienswijzen en planaanpassingen, Ontwerpbestemmingsplan Doornsteeg, De Hofstee' worden samengevat en beantwoord.

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

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