

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan

Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr. 4

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Februari 2021

Kenmerk 0267-29-T01

Projectnummer 0267-29

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	5
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	7
2.3.2.	Welstandsnota 2014	8
2.3.3.	Woonvisie 2020+	9
2.3.4.	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	10
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	11
2.3.6.	Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	12
2.3.7.	Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk	12
3.	Planbeschrijving	14
3.1.	Geschiedenis	14
3.2.	Bestaande situatie	15
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	17
3.3.1.	Stedenbouw	17
3.3.2.	Verkeersstructuur	18
3.3.3.	Groen- en waterstructuur	18
3.3.4.	Duurzaam bouwen	18
4.	Randvoorwaarden	20
4.1.	Waterhuishouding	20
4.2.	Milieuaspecten	20
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2.2.	Geurhinder	21
4.2.3.	Geluid	25
4.2.4.	Bodem	26
4.2.5.	Externe veiligheid	27
4.2.6.	Luchtkwaliteit	28

4.3.	Ecologie	29
4.4.	Verkeer en parkeren	30
	4.4.1. Autoverkeer	30
	4.4.2. Parkeren	30
4.5.	Cultuurhistorie	31
	4.5.1. Archeologie	31
	4.5.2. Monumenten	32
4.6.	Niet gesprongen explosieven	32
4.7.	Vormvrije mer-beoordeling	33
5.	Verklaring van de regels	35
5.1.	Algemeen	35
5.2.	Bestemmingsplan	35
5.3.	Plansystematiek	35
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	36
6.	Uitvoerbaarheid	38
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	38
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Doornsteeg 4 staat een voormalige boerderij. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn in 2007 beëindigd. In 2010 zijn de veestallen achter het bedrijf gesloopt. De gronden rondom de boerderij zijn grotendeels verkocht aan de projectontwikkelaars, die momenteel met de bouwwerkzaamheden van Doornsteeg, fase 2 bezig zijn. Ten westen van de boerderij heeft de eigenaar nog een perceel van 2.410 m² waarop een open wagenberging staat. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om deze wagenberging te slopen en op het perceel 3 (half)vrijstaande woningen te bouwen. De eigenaar heeft daarom op 21 juni 2019 een principeverzoek ingediend om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Op 10 september 2019 hebben burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek op voorwaarde dat de ontsluiting van deze kavels op de Doornsteeg alleen vanuit westelijke richting plaatsvindt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr. 4 biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van 3 (half)vrijstaande woningen.

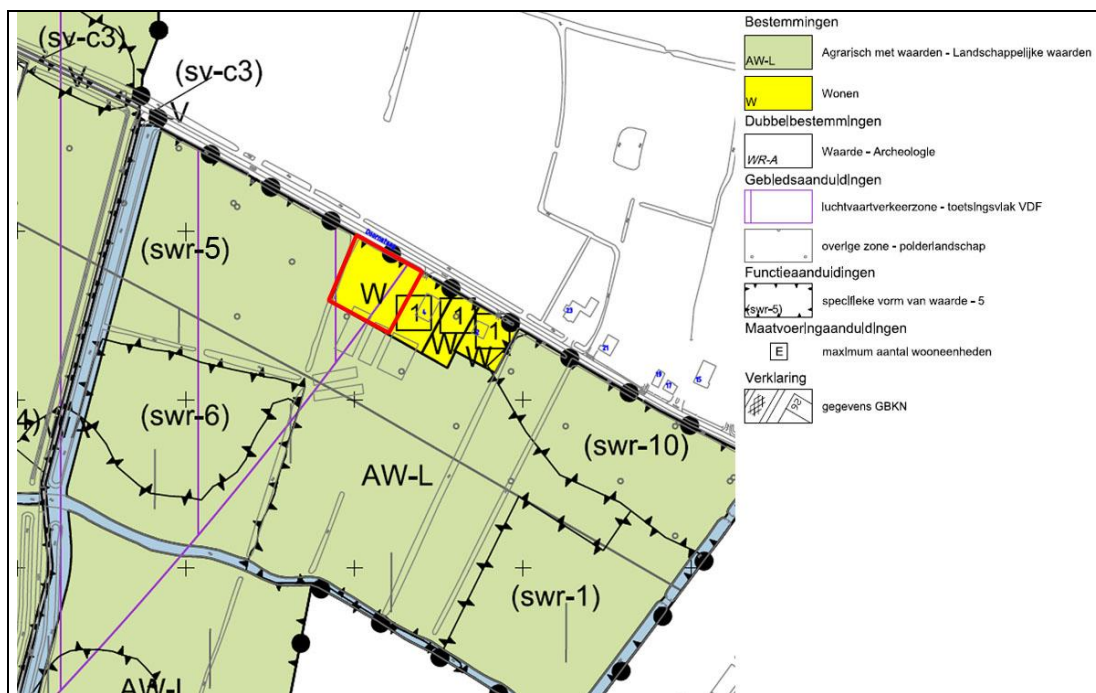
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van Nijkerk aan de zuidkant van de Doornsteeg (weg). Het plangebied ligt ingesloten tussen de nieuwe woonbebouwing van Doornsteeg, fase 2 en de Doornsteeg (weg).

1.3. Geldende bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2017 dat op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen". Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven dat in het bestemmingsvlak 1 woning is toegestaan. Dit betreft de voormalige boerderij op het perceel Doornsteeg 4.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied 2017.



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Binnen die dubbelbestemmingen is door middel van gebiedsaanduidingen aangegeven welk archeologieregime geldt. Voor het plangebied geldt de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5'. Op grond daarvan is bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,4 meter archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Verder geldt voor het westelijk deel van het perceel de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - toetsingsvlak VDF'. Hier is een toetsingshoogte van 20 meter van toepassing ten behoeve communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL). Als bebouwing hoger is, dient advies te worden ingewonnen bij LVNL over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.

Ten slotte is de aanduiding 'overige zone - polderlandschap' van toepassing. Binnen die zone zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het

herstel van de desbetreffende cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het open polderlandschap.

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 voor de planontwikkeling van 3 woningen naast Doornsteeg 4, de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

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 planontwikkeling van 3 woningen naast Doornsteeg 4. 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.

De provincie zet zich 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. Op grond van de jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met 3 toe. De ladder is in dit geval daarom niet van toepassing.

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

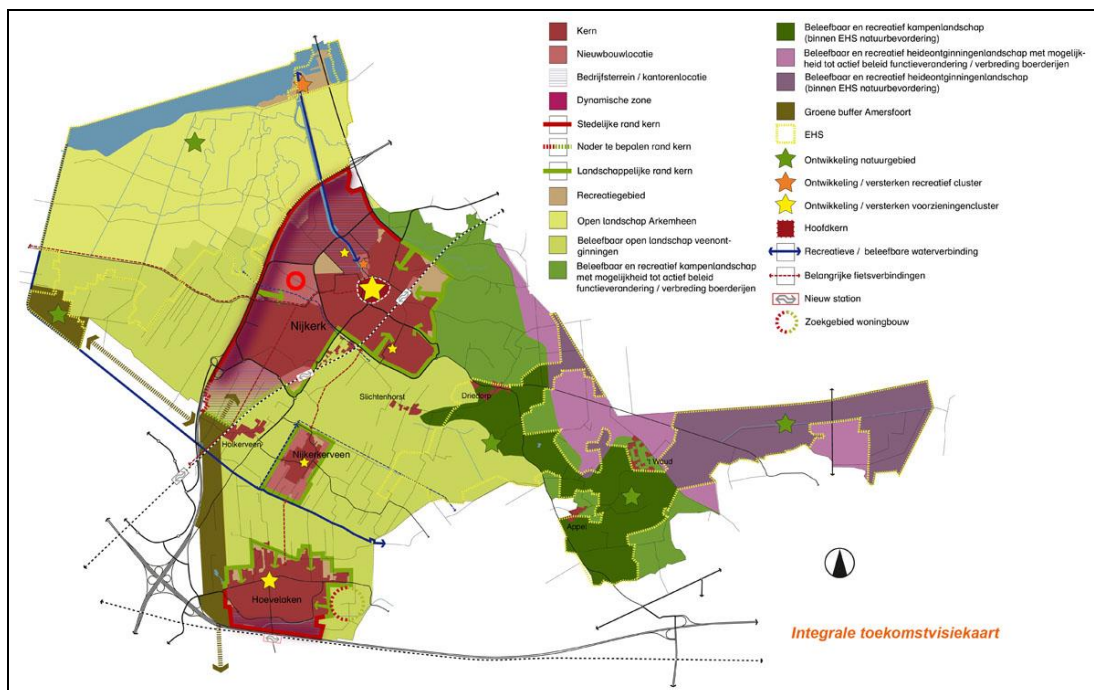
2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

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.

Afbeelding 3: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



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

kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. Eén daarvan is Doornsteeg waar ruimte is voor inbreiding.

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

Nijkerk wil daarbij een duurzame gemeente zijn. Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Daarnaast richt het concept zich op het klimaatbestendig maken van de hele gemeente. Beoogd wordt energiebesparingen te stimuleren en het aandeel duurzame energie tot 2020 tot 20% te vergroten. Voor 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.

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 4: Fragment welstandskaat.



De welstandskaat geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 4 is een fragment van de welstandskaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voor Doornsteeg een beeldkwaliteitplan vervaardigd dient te worden. Voor de kavels naast Doornsteeg 4 gelden dezelfde uitgangspunten als voor Doornsteeg, fase 2. Deze zijn uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 2 dat onder meer uitgangspunten bevat voor de bebouwing langs de Doornsteeg (weg). Het onderhavige plangebied vormt in de beeldkwaliteitsplan onderdeel van het deelgebied De Stegen. In de beschrijving wordt daarover opgemerkt dat langs de Doornsteeg de kleinschaligheid, zoals deze nu aanwezig is behouden blijft. Nieuwe bebouwing voegt zich op een bescheiden manier tussen het bestaande. Langs de Doornsteeg en aangrenzend aan bestaande kavels, komen geen rijwoningen langer dan drie aaneengesloten. Vanwege het agrarische karakter van de Doornsteeg wordt gestreefd naar een individuele vormgeving van de panden (geen repetitie van dezelfde architectuur), wisselende hoogtes, lagere goten en incidenteel diepere voortuinen, geen herhaling van dezelfde woningen. Langs de Doornsteeg krijgt minimaal 60% van de woningen een goothoogte van maximaal 4,5 meter, aan die zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

2.3.3. Woonvisie 2020+

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld. Deze visie richt zich met name op het vraagstuk wat voor type woningen nodig zijn en hoeveel woningen nodig zijn (of anders gezegd; in welke verhouding). Dit krijgt vorm in deze vraaggerichte woonvisie, op

grond van zowel de actuele situatie op de woningmarkt als een uitgebreid woningbehoefteonderzoek.

De Woonvisie 2020+ dient als basis voor het ruimtelijk beleid en geeft de richting aan voor woningbouw in de komende jaren. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren in Nijkerk flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Met de Woonvisie 2020+ zet de gemeente in op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. Het is de bedoeling dat er meer woningen in het sociale en middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet.

Gelet op de beperkte omvang van dit project van 3 woningen en de oppervlakte van het plangebied van 2.410 m² is het voor een particuliere initiatiefnemer niet mogelijk om aan het vereiste van minimaal 35% sociale woningbouw te voldoen. Uit financieel-economisch oogpunt is het realiseren van één sociale huurwoning niet reëel en ook voor een woningbouwvereniging is een enkele woning beheersmatig te complex. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het bovendien gewenst dat de woningen zich op een bescheiden manier tussen de bestaande woningen voegen, waarbij vanwege het agrarische karakter van de Doornsteeg wordt gestreefd naar een individuele vormgeving van de panden (geen repetitie van dezelfde architectuur), wisselende hoogtes, lagere goten en incidenteel diepere voortuinen, geen herhaling van dezelfde woningen.

2.3.4. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

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

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

Doornsteeg ligt op relatief korte afstand van de binnenstad. In Doornsteeg zal het fietsverkeer worden gestimuleerd boven het autoverkeer. Oriëntatie, herkenning en identiteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Uiteraard is de wijk door de ligging aan en ontsluiting via de 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 5.4 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 voor het realiseren van woningbouw.

2.3.6. Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"

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

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

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

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

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 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 woningindexeisen;
- 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 omweld (de Vest) in plaats van ommuurd. Doornsteeg ligt ongeveer een kilometer ten westen van de oude kern van Nijkerk op enkele honderden meters ten noorden van de Dammersbeek.

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

Afbeelding 5: Historische topografie.



Uit oude topografische kaarten blijkt dat de oorspronkelijke verkaveling in de omgeving van het plangebied tot in de tweede helft van de twintigste eeuw bewaard is gebleven. De verkaveling bestond hier uit onregelmatig gevormde akkerpercelen. Later in de tweede helft van de twintigste eeuw is de verkaveling binnen Doornsteeg sterk gewijzigd.

Op het perceel Doornsteeg 4 is op de topografische kaart uit 1870 bebouwing aangegeven. In 1909 is die bebouwing verdwenen, terwijl in 1931 weer bebouwing op het perceel staat. Dit komt overeen met de gegevens van het BAG, waaruit blijkt dat de huidige boerderij uit 1930 dateert. In de decennia daarna staat op het erf rondom de boerderij kleinschalige bebouwing. Pas in de zestiger jaren zijn veestallen achter de boerderij gebouwd. Deze zijn in 2010 gesloopt nadat de agrarische bedrijfsactiviteiten waren beëindigd. De agrarische gronden zijn verkocht aan projectontwikkelaars die de nieuwe woonwijk Doornsteeg realiseren. Fase 1a aan de noordzijde van de Doornsteeg (weg) is bijna afgerond. Inmiddels zijn de bouwwerkzaamheden van fase 2 aan de zuidzijde van de Doornsteeg in volle gang.

3.2. Bestaande situatie

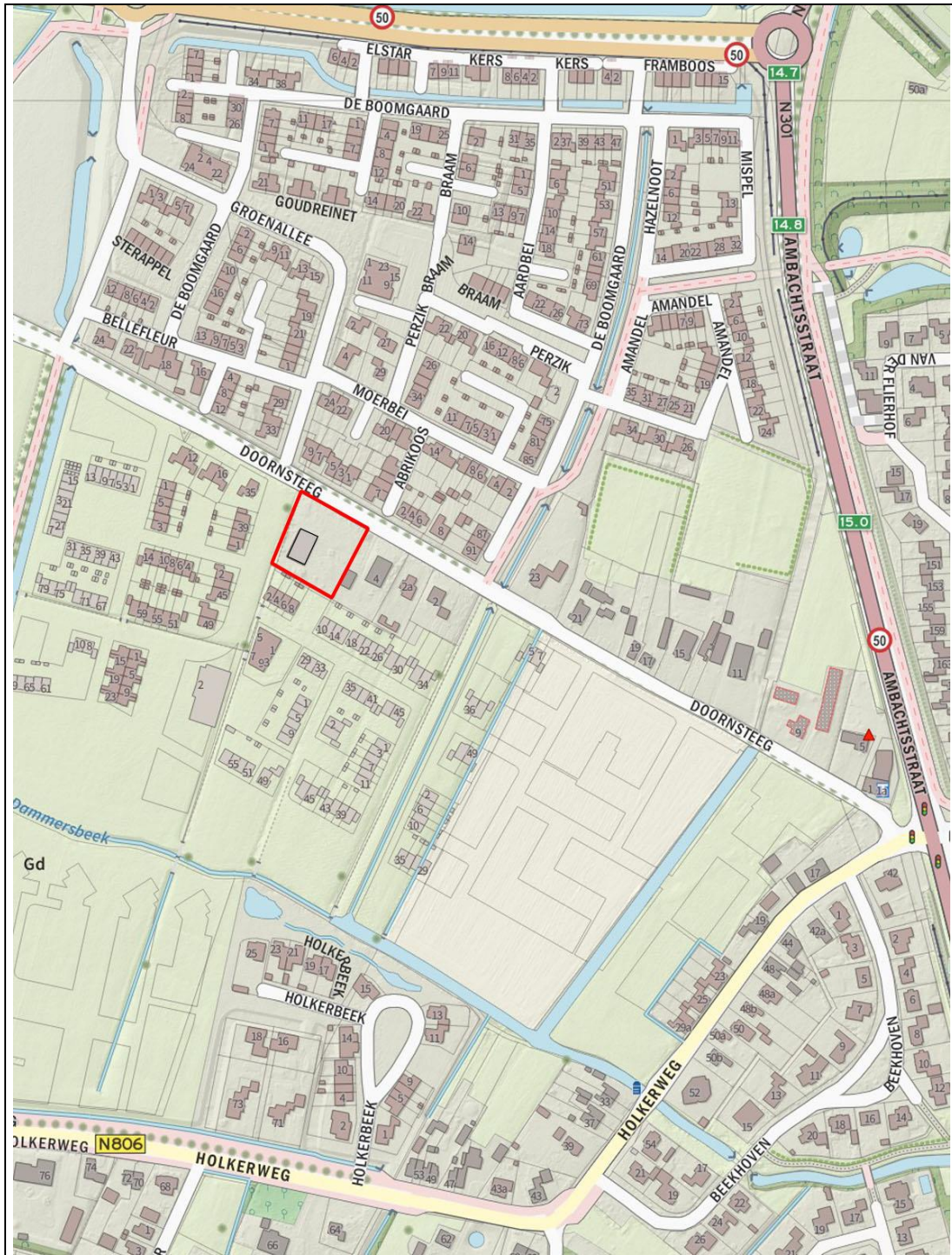
De Doornsteeg (weg) is in het bestaande plangebied een belangrijk structurerend en historisch element. Deze wordt als historisch lint binnen de nieuwe woonwijk behouden. Langs de weg staat een aantal woningen. Alleen deze woningen worden via de Doornsteeg (weg) ontsloten. De Doornsteeg (weg) maakt geen onderdeel uit van de verkeersstructuur voor autoverkeer en wordt alleen toegankelijk gemaakt voor bestemmings- en fietsverkeer.

Afbeelding 6: Foto wagenberging.



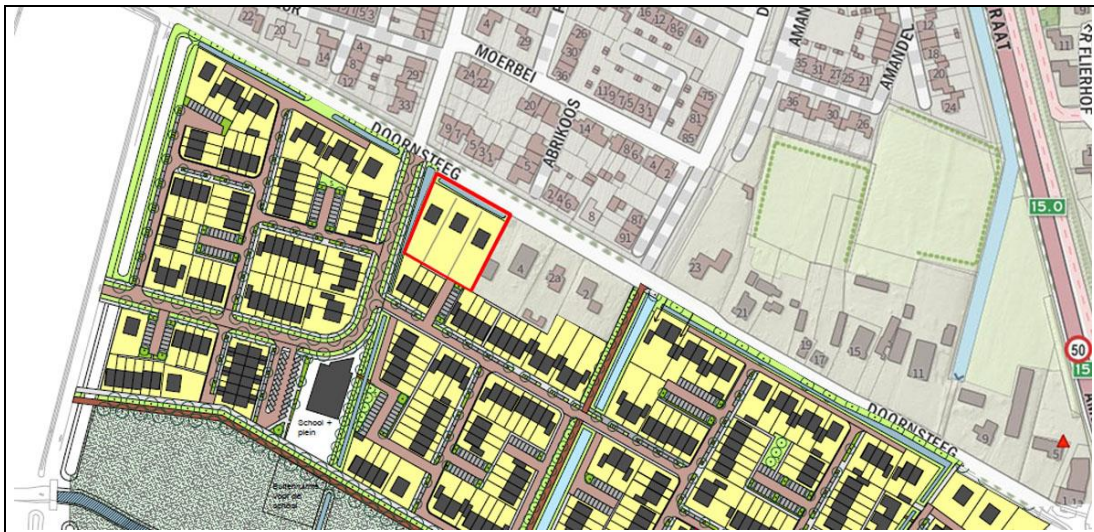
Op het perceel (sectie A, nummer 1855) ten westen van de boerderij met een oppervlakte van 2.410 m² staat een open wagenberging met een oppervlakte van ruim 250 m².

Afbeelding 7: Bestaande situatie.

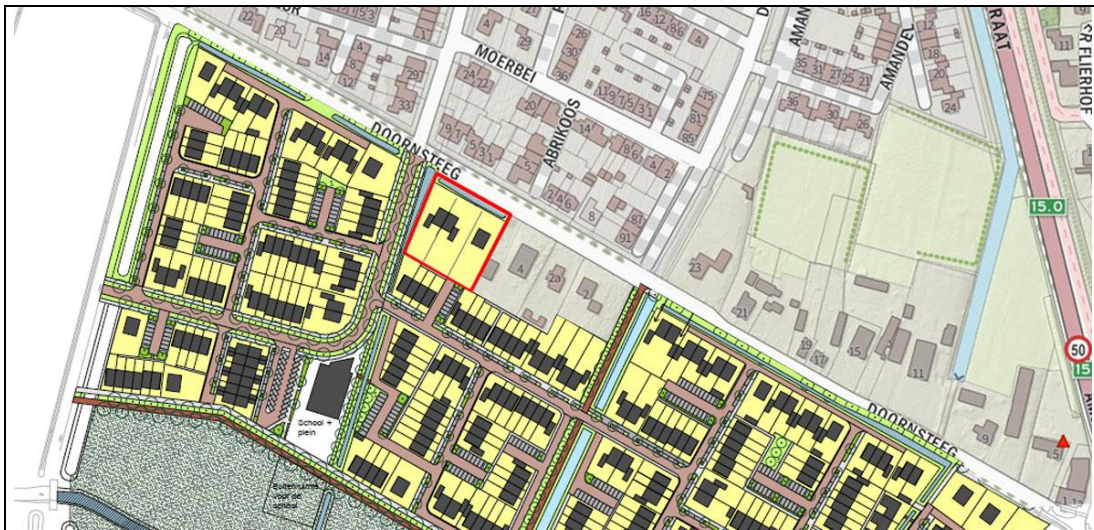


Voor het gebied rondom deze percelen is in het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 2 een uit te werken woonbestemming opgenomen. Ten westen van het perceel zal de Groenallee, de wijk-ontsluitingsweg van Doornsteeg, worden doorgetrokken. Ten zuiden van het perceel zijn in de indicatieve verkaveling rijwoningen en een parkeercoffer geprojecteerd.

Afbeelding 8: Indicatieve verkavelingsopzet plangebied met vrijstaande woningen.



Afbeelding 9: Indicatieve verkavelingsopzet plangebied met vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen.



3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Stedenbouw

De initiatiefnemer en eigenaar van het perceel heeft het voornemen om de open wagenberging op het perceel te slopen. Het perceel wordt daarna opgedeeld in drie kavels waarop drie vrij-

staande woningen of een twee-onder-één-kap-woning en een vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

De woningen zullen een uitstraling krijgen die past bij het agrarische karakter van de Doornsteeg (weg). Voor de architectuur betekent dit een individuele vormgeving van de woningen, wisselende hoogtes en lagere goten (maximaal 4,5 meter). De woningen zullen achter de voorgevelrooilijn van de boerderij worden gebouwd, zodat dit historische pand goed zichtbaar blijft. Voor het ontwerp van de woningen zal het beeldkwaliteitsplan Doornsteeg fase 2 als uitgangspunt worden gehanteerd. Voor wat betreft de duurzaamheidsambitie zal worden aangesloten bij de visie van Doornsteeg, fase 2. De woningen worden in ieder geval conform BENG 2020 met een EPC=0 ontwikkeld en niet aangesloten op het (aard)gasnet.

3.3.2. Verkeersstructuur

Uit cultuurhistorisch oogpunt heeft het de voorkeur om de woningen met de voorkant op de Doornsteeg te richten en door middel van een brug(duiker) op de Doornsteeg te ontsluiten. Omdat in het voorjaar van 2019 is besloten ten oosten van het onderhavig plangebied een knip door middel van een paal in de Doornsteeg aan te brengen, heeft deze wijze van ontsluiten geen gevolgen voor de verkeersintensiteit op het oostelijk deel van de Doornsteeg. De toekomstige bewoners kunnen met de auto hierdoor alleen in westelijke richting (naar de Groenallee) de wijk verlaten

3.3.3. Groen- en waterstructuur

Groen

Het groen in het plangebied bestaat met name uit het groen in de tuinen. De erfafscheiding aan de voorzijde wordt gevormd door groene hagen.

Waterhuishouding

In het plangebied wordt geen water aangelegd. De bestaande sloot langs de Doornsteeg zal worden gehandhaafd.

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.

Gelet op de recente regelgeving zullen de woningen in het plangebied gasloos zijn. Daarbij 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;
 - 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.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Voor Doornsteeg, fase 2 is een Waterstructuurplan (Wareco, Waterstructuurplan Doornsteeg in Nijkerk, Definitief, BS34 RAP20160919, Amstelveen, 19 september 2016) vervaardigd waarin de onderhavige locatie al was opgenomen. Bij de realisatie van de woningen zal het Waterstructuurplan als uitgangspunt worden gehanteerd. Met het oog op het aspect water zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

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

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

In de omgeving van het perceel zijn voor het overige geen bedrijven of voorzieningen aanwezig waarvan de invloedssfeer het woon- en leefklimaat in het plangebied beïnvloedt.

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

Het plangebied ligt volledig in een gebied waarvoor de gemeente Nijkerk op basis van dit geuronderzoek op 16 februari 2012 een aangepaste geurnorm en aangepaste afstand heeft vastgesteld. De geurnorm voor geurgevoelige objecten bedraagt 4 OU_E/m^3 en de aan te houden afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object bedraagt 50 meter. Er zijn geen

veehouderijen in de omgeving die nu of in de toekomst een geurbelasting van meer dan 4 OU_E/m^3 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 3 woningen naast Doornsteeg 4 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 geurhinderonderzoek¹ voor industriële bedrijvigheid uitgevoerd, dat zich specifiek richt op deze drie veevoederfabrieken op het bedrijventerrein Arkervaart. Om te bepalen in hoeverre geurhinder van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe woningbouw is in eerste instantie de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering het aangewezen toetsingskader. In die handreiking staan per type inrichting richtafstanden benoemd voor meerdere aspecten, waaronder geur. De richtafstanden die zijn opgenomen gelden voor een bepaald type gebied, namelijk een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Is de gebiedstypering anders dan moeten hier respectievelijk stappen bij op worden geteld of af worden getrokken en moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een ander gebiedstype. Verder gaat de VNG-handreiking uit van een gemiddeld bedrijf binnen de branche. Als er specifieke situaties zijn waardoor een bedrijf afwijkt van het gemiddelde dan moet daar ook rekening mee worden gehouden in de toepassing van de richtafstanden en ook hier moet worden onderbouwd waarom er sprake is van een afwijkende situatie bij het bedrijf. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

- is ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en 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

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

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.

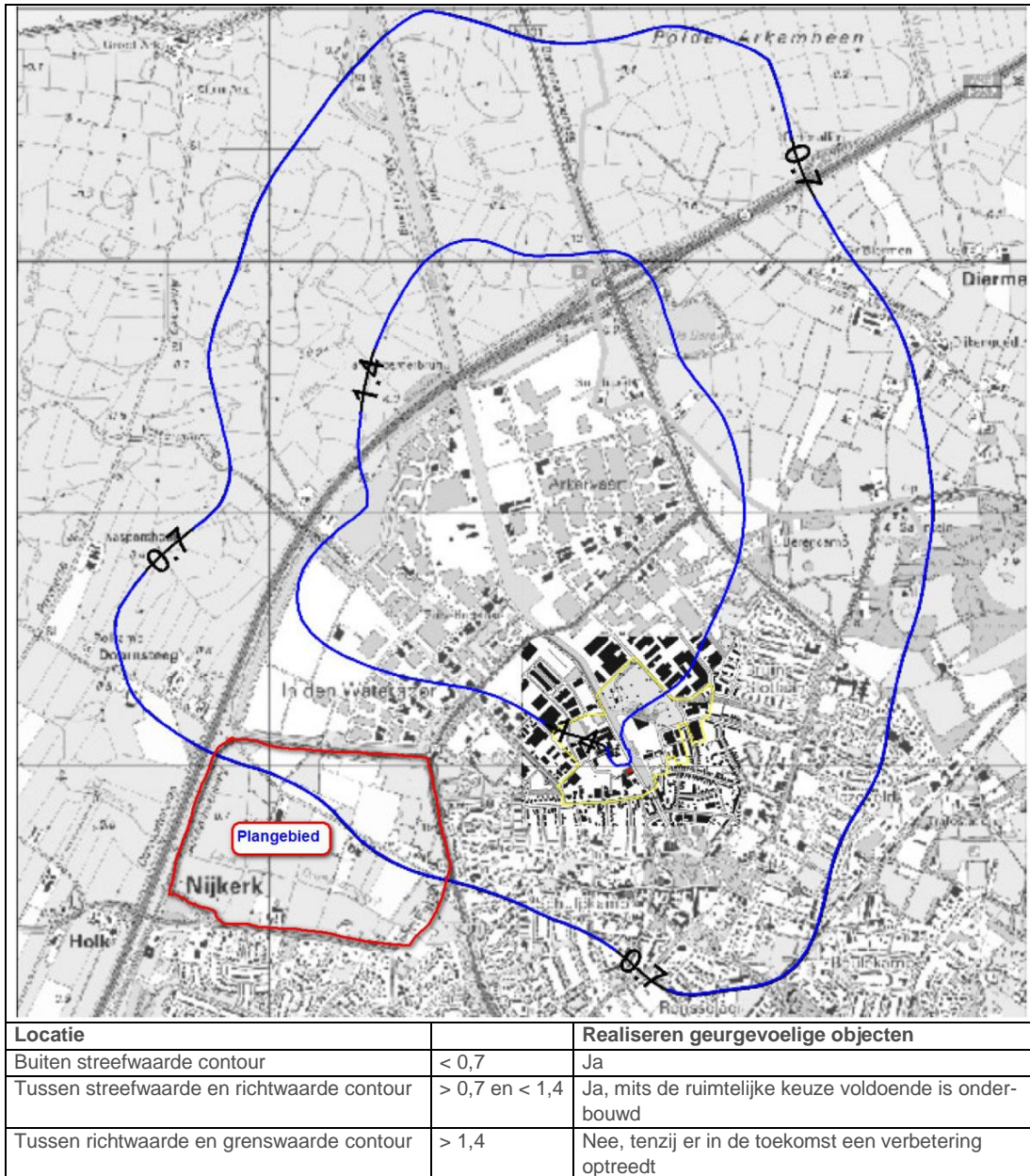
In de huidige vergunningen van de bedrijven is voor het aspect geur getoetst aan de waarden zoals deze zijn opgenomen in de Bijzondere regeling die geldt voor Veevoederfabrieken in de Nederlandse Emissie Richtlijn lucht (NeR). Voor bestaande situaties moet worden uitgegaan van 1,4 voor nieuwe situaties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

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

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

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

Afbeelding 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 buiten de invloedssfeer van de cumulatieve geurcontouren van de bedrijven (zie afbeelding 11).

De drie woningen naast Doornsteeg 4 liggen buiten de streefwaardecontour. Gezien de bovenstaande argumenten is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in het deze woningen. 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 drie woningen naast Doornsteeg 4 is er geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Wegverkeerslawaai

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

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 Arkemheenweg, 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 drie woningen naast Doornsteeg 4 ligt buiten die geluidszone. De A28 heeft een zonebreedte van 600 meter. Het onderhavige plangebied ligt op ongeveer 650 meter van de A28. Ook voor de A28 is geen akoestisch onderzoek nodig.

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

Het plangebied ligt niet in een geluidszone. Uit het oogpunt van de Wet geluidhinder is geen onderzoek in verband met wegverkeerslawaai noodzakelijk.

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 uitgevoerd.

In het plangebied (geheel Doornsteeg) is daarom historisch bodemonderzoek² verricht volgens NEN 5725 conform de NEN 5725, Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek. Doel van dit onderzoek was om voor het thema bodem de belemmeringen en kansen inzichtelijk te maken van de ontwikkeling van het plangebied Doornsteeg tot een kindvriendelijke en duurzame wijk.

Voor het thema bodem gelden geen belemmeringen waardoor het ontwikkelen van het plangebied Doornsteeg onmogelijk wordt gemaakt. Wel vinden er nu en in het verleden activiteiten plaats die mogelijk bodembedreigend zijn en waardoor er een aantal potentiële 'van bodemverontreiniging verdachte deellocaties' aangemerkt zijn. In het historisch onderzoek zijn deze activiteiten geïnterpreteerd. Uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat het perceel Doornsteeg 4 op de kaart van de Provincie Gelderland is aangemerkt met een kans op asbest in de bodem. Van de overige terreindelen in het plangebied Doornsteeg is uit eerder bodemonderzoek gebleken dat er in het hele plangebied lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater voorkomen. Deze verontreinigingen vormen geen belemmeringen voor de bouw van een nieuwe wijk.

Op grond van de aanbevelingen van het vooronderzoek is er een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd conform NEN5740 en een onderzoek naar asbest in de bodem NEN5707. Uit dit onderzoek blijkt dat de interventiewaarde voor asbest op het perceel Doornsteeg 4 niet wordt overschreden. In 10 van de 15 sleuven zijn asbesthoudende materialen aangetroffen. De gehalten zijn zo echter zo laag dat wordt voldaan aan het stopcriterium voor nader onderzoek. Aanvullend nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De tijdens dit onderzoek vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit vormt formeel geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van het plangebied ten behoeve van woningbouw. In de Nota Bodembeheer wordt aangegeven wordt dat voor de functie wonen, alle visueel zichtbare asbest dient te worden verwijderd.

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

² Arcadis, Historisch bodemonderzoek plangebied Doornsteeg gemeente Nijkerk, 076504460:D - Definitief, 24 augustus 2012

³ PJ Milieu BV, Onderzoeken voorafgaande aan bouwrijp maken (asbest in bodem/puin, bodem, constructieopbouw verharding) Plangebied Doornsteeg te Nijkerk, Kenmerk: 1446101J, Nijkerk, 27 november 2014

kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij worden verlangd.

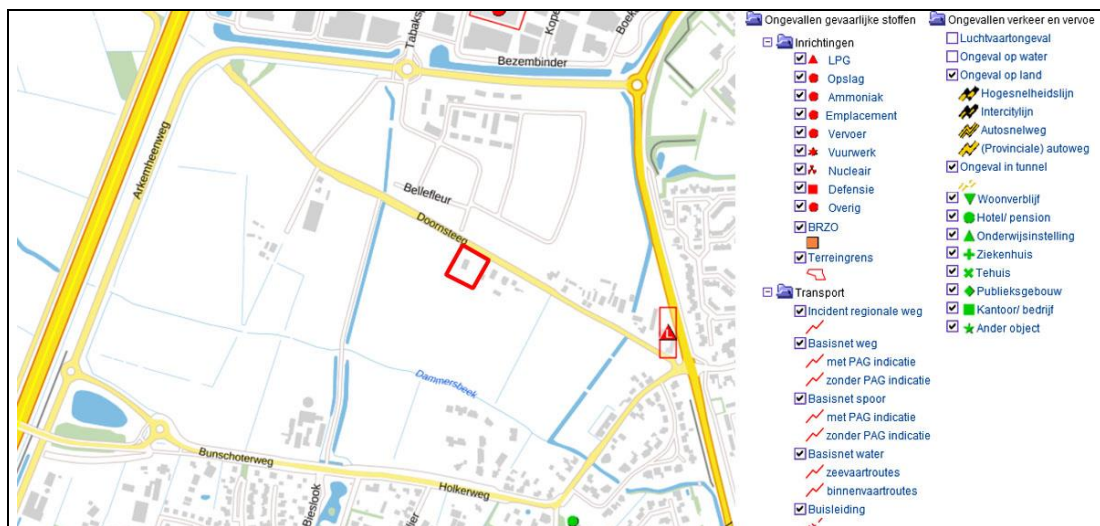
4.2.5. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. 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 ongevoerd 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 ongevoerd 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.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



Om te bepalen of het aspect externe veiligheid van invloed is op de situatie ter plaatse is de risicokaart geraadpleegd en het onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het Masterplan Doornsteeg (Anteagroup, Externe veiligheid Doornsteeg Nijkerk Projectnr. 266155., revisie 01 definitief, Deventer, 19 mei 2014). Hieruit blijkt dat er zich geen, leidingen of bedrijven in de directe omgeving van het perceel bevinden, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Het tankstation De Nuul op de hoek van de Doornsteeg, de Holkerweg en de N301 ligt op bijna 400 meter afstand en derhalve ruim buiten het wettelijk invloedsgebied van 150 meter.

Over de A28 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De veiligheidszone van de snelweg A28, ofwel het gebied, waarbinnen de PR 10^{-6} -contour zich moet bevinden, bedraagt 20 meter. Deze zone reikt niet tot het plangebied en daarmee levert het plaatsgebonden risico geen belemmeringen op. Het groepsrisico neemt wel toe van 0,014 naar 0,031 en blijft daarmee in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde van 1,0. Er dient echter wel een verantwoording van het groepsrisico conform de cRvgs te worden uitgevoerd. Deze verantwoording is overigens al uitgevoerd voor zowel fase 1 als fase 2 van Doornsteeg.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.6. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (20,0 microgram per m³) en fijn stof (18,4 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (11,0 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

In het plangebied worden maximaal 3 woningen toegevoegd. Daarmee blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen.

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

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 beschermingsregimes: 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.

Uit de Natuurtoets (Antea Group, Natuurtoets BP Doornsteeg fase 2 en 3 Nijkerk; Toetsing Wet Natuurbescherming en NNN t.b.v. bestemmingsplan', 0416273.00, definitief revisie 01, Almere, 13 maart 2018) waarin het onderhavige plangebied ook is opgenomen, blijkt dat de regelgeving met betrekking tot de bescherming van gebieden en soorten de ontwikkeling van Doornsteeg fase 2 niet wordt belemmerd.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Derhalve zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. Voor de aanlegfase⁴ is overeenkomstig de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) uitgegaan van een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NO_x per woning. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woningen gasloos worden, uitgegaan dat de woningen zelf geen emissie veroorzaken. Voor verkeer tijdens de gebruiksfase⁵ is uitgegaan van 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen aan de Groenallee opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

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

De beoogde ontwikkeling van drie woningen naast Doornsteeg 4 is uitvoerbaar voor wat betreft de Wet natuurbescherming zoals het bepaald in de Wro (artikel 3.1.6. Bro).

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

De realisatie van drie woningen extra leidt niet tot een onaanvaardbare toename van het verkeer. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat vrijstaande woningen in weinig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom 7,8 tot 8,6 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 3 woningen 25,8 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 2,6 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel minder dan één auto per 20 minuten.

4.4.2. Parkeren

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

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Doornsteeg, naast nr. 4 – Bouw woningen, Aeriussenmerk RNRmvhzwBeVF, Amersfoort, 1 juli 2020

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Doornsteeg, naast nr. 4 – Verkeer in gebruiksfase, Aeriussenmerk RRHc7UaGg3Fa, Amersfoort, 1 juli 2020

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

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

Afbeelding 13: Parkeernormering.

woningtype	norm	locatie
Woning 2 [^] 1kap	1,7 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	minimaal 1 pp realiseren op eigen terrein
Woning vrijstaand	1,8 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	geheel op eigen kavel te realiseren
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.		

Het plangebied Doornsteeg valt in de categorie 'rest bebouwde kom' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 13 van toepassing. In afbeelding 14 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend. Deze parkeernormering wordt als uitgangspunt voor de planontwikkeling gebruikt. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan de parkeernormering te voldoen.

Afbeelding 14: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: parkeernota Nijkerk).

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

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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 be-

scherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied een archeologische dubbelbestemming op grond waarvan bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,4 meter archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor drie woningen zal die ondergrens niet worden overschreden en is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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. In het plangebied wordt geen uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing gesloopt.

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 bedrijfsploeroppervlakte 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 van drie woningen naast Doornsteeg 4 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 gebruiksbeperkingen 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 Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr. 4 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0157-0001) 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 0267-29-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 te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

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

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemmingen:, "Tuin" (artikel 3), "Wonen" (artikel 4), en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 5).

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 bouwmogelijkheden. Als een bouwvlak ruimer is dan een gerealiseerde woning kan het hoofdgebouw worden vergroot. Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen is van belang dat in bijgebouwen geen primaire woonfuncties zijn toegestaan, zoals wonen, slapen, keuken, badkamer. Hobbyruimtes zijn wél mogelijk in bijgebouwen. Genoemde beperkingen gelden dus niet voor aanbouwen en uitbouwen. Voor wat betreft de maatvoeringen kent het plan geen onderscheid meer tussen aan-, uit- en bijgebouwen. In het kader van de Wabo wordt gesproken van 'bijbehorende bouwwerken'. In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" is bepaald dat de gronden ook mogen worden gebruikt ten dienste van bodemenergievoorzieningen. Deze dienen binnen de marges die de bouwregels bieden voor bebouwing van het perceel te worden gerealiseerd.

Deze regelgeving 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 gron-

den in het plangebied is daarom in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' aangegeven dat bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en als de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan 0,4 meter archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Algemene regels

In artikel 6 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 7) 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 8 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn op grond van dit artikel alleen functies toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) 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 10) 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 11.

In de overige regels is in artikel 12 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 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 17).

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 een exploitatie-overeenkomst te sluiten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefneemster heeft inmiddels de omwonenden op Doornsteeg 2, 2a en 4 geïnformeerd. Deze hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling. De overige omwonenden zijn in februari 2021 per brief geïnformeerd.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr. 4 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 Buitengebied Nijkerk 2017, derde herziening Doornsteeg, naast nr. 4' 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 bestemmingsplan 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.

