

**Gemeente Nijkerk**

## **Park Weldam 16-18, Hoevelaken**

**Toelichting, regels en verbeelding**

Augustus 2013

Kenmerk 0267-03-T02  
Projectnummer 0267-03



## Inhoudsopgave

|           |                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                      | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                            | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied                                    | 1         |
| 1.3.      | Vigerend bestemmingsplan                              | 1         |
| 1.4.      | Leeswijzer                                            | 2         |
| <b>2.</b> | <b>Beschrijving bestaande situatie</b>                | <b>4</b>  |
| 2.1.      | Ontstaansgeschiedenis                                 | 4         |
| 2.2.      | Ruimtelijke en functionele structuur                  | 4         |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader</b>                                   | <b>6</b>  |
| 3.1.      | Algemeen                                              | 6         |
| 3.2.      | Rijksbeleid                                           | 6         |
| 3.2.1.    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte               | 6         |
| 3.2.2.    | Nationaal Waterplan                                   | 7         |
| 3.3.      | Provinciaal beleid                                    | 7         |
| 3.3.1.    | Omgevingsvisie "Gelderland anders"                    | 7         |
| 3.3.2.    | Ruimtelijke Verordening Gelderland                    | 8         |
| 3.4.      | Gemeentelijk beleid                                   | 8         |
| 3.4.1.    | Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030                | 8         |
| 3.4.2.    | Woonvisie 2012+, Keuze voor kwaliteit                 | 10        |
| 3.4.3.    | Archeologische beleidskaart                           | 11        |
| 3.4.4.    | Beleidsnota cultuurhistorie                           | 12        |
| 3.4.5.    | Milieubeleidsplan 2009 - 2012 van de gemeente Nijkerk | 12        |
| 3.4.6.    | Waterplan (2006)                                      | 13        |
| 3.4.7.    | Handboek groenbeleid                                  | 14        |
| <b>4.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                               | <b>15</b> |
| 4.1.      | Huidige situatie                                      | 15        |
| 4.2.      | Toekomstige situatie                                  | 15        |
| <b>5.</b> | <b>Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording</b>   | <b>18</b> |
| 5.1.      | Algemeen                                              | 18        |
| 5.2.      | Natuur                                                | 18        |
| 5.2.1.    | Gebiedsbescherming                                    | 19        |
| 5.2.2.    | Soortenbescherming                                    | 19        |
| 5.3.      | Luchtkwaliteit                                        | 23        |
| 5.4.      | Geluid                                                | 23        |
| 5.5.      | Bodem                                                 | 24        |

|           |                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 5.6.      | Externe veiligheid                                    | 26        |
| 5.7.      | Verkeer                                               | 28        |
| 5.8.      | Water                                                 | 28        |
| 5.9.      | Archeologie                                           | 30        |
| 5.10.     | Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling               | 32        |
| <b>6.</b> | <b>Toelichting op de regels</b>                       | <b>33</b> |
| 6.1.      | Algemeen                                              | 33        |
| 6.2.      | Nadere toelichting op de regels                       | 34        |
| 6.2.1.    | Tuin                                                  | 34        |
| 6.2.2.    | Wonen                                                 | 34        |
| 6.2.3.    | Leiding – Gas                                         | 34        |
| 6.2.4.    | Waarde – Archeologie                                  | 35        |
| 6.2.5.    | Algemene regels                                       | 35        |
| 6.2.6.    | Overgangs- en slotregels                              | 36        |
| <b>7.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                    | <b>37</b> |
| <b>8.</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>               | <b>38</b> |
| 8.1.      | Inspraak                                              | 38        |
| 8.2.      | Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening | 38        |

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

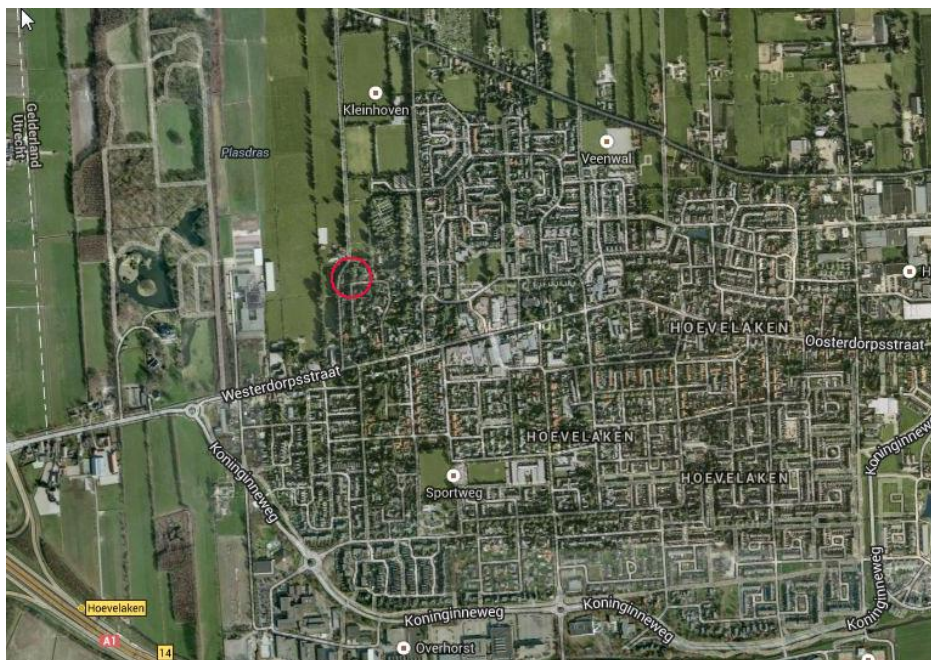
Op 28 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Nijkerk besloten medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Park Weldam 16/18 ten behoeve van de sloop van de bestaande twee-aaneengebouwde woningen en het bouwen van 2 vrijstaande woningen op de het perceel, alsmede het bouwen van 2 extra woningen in de directe omgeving daarvan.

Deze herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken-Noord. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische mogelijkheden voor het realiseren van 4 woningen.

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt aan de westelijke zijde van de bebouwde kom van Hoevelaken en maakt onderdeel uit van Park Weldam.

Afbeelding 1: Situering plangebied.



### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken-Noord, vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 31 mei 2012 heeft het plangebied de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Water" en "Verkeer". Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie (specifieke vorm van waarde 6)", waardoor een archeologische onderzoeksplicht

geldt bij ontwikkelingen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>. Tot slot heeft een strook grond langs de Wel-dammerlaan, in verband met de aanwezigheid van een gasleiding, de dubbelbestemming “Lei-ding – Gas”.

**Afbeelding 2: Bestemmingsplan Hoevelaken-Noord met de plangrens Park Weldam 16-18.**



Binnen de bestemming "Wonen" zijn bouwvlakken aangegeven; in elk bouwvlak mag één wo-ning worden gerealiseerd. Bij de aanduiding tae (twee aaneen) mag een twee-aaneengebouwde woning worden gebouwd. De bebouwing in het kader van onderhavige her-ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is door de andere stedenbouwkundige opzet ook een andere verdeling tussen de bestem-min-gen "Wonen" en "Tuin" noodzakelijk.

#### 1.4. Leeswijzer

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de geschiedenis en de huidige situatie van het plangebied. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de ruimtelijke en functionele structuur;

- In Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- De visie op het plangebied is beschreven in Hoofdstuk 4. Op basis van verschillende aspecten wordt een beeld gevormd van ontwikkelingen die zich in het plangebied afspelen of mogelijk gaan afspelen. Daarbij wordt tevens aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan;
- De gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 5 beschreven. Aangezien het plan een beperkt ontwikkelend karakter heeft zijn de gevolgen voor de verschillende aspecten minimaal. Toch dient in het kader van het nieuwe bestemmingsplan bij deze zaken stilgestaan te worden;
- In Hoofdstuk 6 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- Hoofdstuk 8 behandelt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

## **2. Beschrijving bestaande situatie**

### **2.1. Ontstaansgeschiedenis**

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

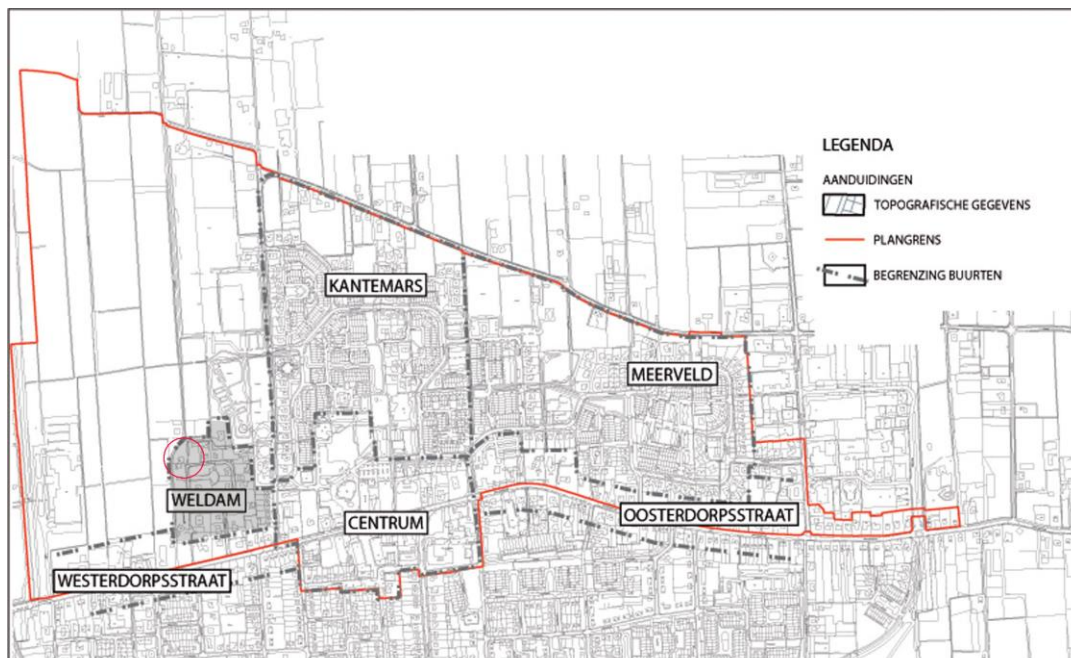
Weldam was vanouds, naast huize Hoevelaken, het enige huis van aanzien in het dorp: een "heerenhuis". De eerste vermelding voert terug tot het midden van de 16de eeuw. Na vele wisselingen van eigenaar en diverse verbouwingsplannen wordt het huis in 1935 opnieuw verkocht. De koper van het nieuwe huis wordt de aannemer Van Lunteren. Deze gaat over tot sloop van de bebouwing en gaat een villawijkje aanleggen waaruit het huidige Park Weldam is voortgekomen. Ook veel van het fraaie park gaat daarbij helaas verloren.

### **2.2. Ruimtelijke en functionele structuur**

Park Weldam kan worden gekenmerkt als een ruim opgezette woonbuurt met veel groen en een informele uitstraling. Aan de zuidzijde sluit Park Weldam aan op de Westerdorpsstraat en de daar gesitueerde lintbebouwing. Het centrum van Hoevelaken is direct aan de oostzijde van Park Weldam gesitueerd. Aan de noordzijde wordt het gebied ingesloten door de begraafplaats en sportvelden. Tot slot grenst het gebied aan de westzijde aan de Weldammerlaan waarachter nog open weidegebied en een kantorencomplex (landgoed Bouwfonds) is gesitueerd.



Abbeelding 3: De situering van Park Weldam binnen Hoevelaken.



Het plangebied bestaat de kadastrale percelen 1192 (ged.), 1193, 1204, 1205 (ged.) en 1206. De percelen zijn, met uitzondering van 1192, in eigendom van de initiatiefnemer. De openbare weg (1192) is in eigendom van de gemeente Nijkerk. Met de initiatiefnemer zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten, zodat het kostenverhaal is verzekerd en eventuele eisen ten aanzien van de uitvoering zijn vastgelegd.

### **3. Beleidskader**

#### **3.1. Algemeen**

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende structuurvisies. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Nijkerk is dit het geval. Echter het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) bestemmingsplan, daarom wordt in dit hoofdstuk alleen het relevante beleid kort verwoord.

In dit hoofdstuk volgt een opsomming van de belangrijkste beleidsdocumenten op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau voor zover relevant voor het plangebied en de voorgenomen actualisatie. Per beleidsstuk is aangegeven in hoeverre deze doorwerking heeft in het voorliggende bestemmingsplan.

#### **3.2. Rijksbeleid**

##### **3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen, zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het "decentraal, tenzij" principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksbelang kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de taken 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. 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.

*Dit bestemmingsplan maakt een herstructurering en intensivering van bestaand stedelijk gebied mogelijk. Het voldoet derhalve aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is daarom niet in strijd met de structuurvisie.*

### **3.2.2. Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding uit 1998 en hét rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Water krijgt een meer prominente rol bij de inrichting van Nederland. De beleidslijnen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal bestuursakkoord Water, die inspelen op de verwachte klimaatsveranderingen, zijn een belangrijke impuls voor de koers van het nieuwe waterbeleid. Het hoofdthema is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water.

*Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in hoofdstuk 5. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.*

### **3.3. Provinciaal beleid**

#### **3.3.1. Omgevingsvisie “Gelderland anders”**

In de omgevingsvisie wordt de nadruk gelegd op zorgvuldig ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied dat wil zeggen efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte. Hier-

onder wordt ook dubbelgebruik en ondergronds gebruik verstaan. Het provinciale streven is er op gericht de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk een impuls te geven. Dit kan gebeuren door aandacht te schenken aan duurzaam bouwen en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De impuls kan tot stand komen in de combinaties van functies, de inrichting van de openbare ruimte, en de architectuur. In de visie wordt benadrukt dat een en ander op een zorgvuldige wijze dient plaats te vinden, waarbij het de uitdaging is om stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en waardevol groen in stand te houden. Waar mogelijk dienen veiligheid, gezondheid, milieu en waterhuishoudkundige situaties zoveel mogelijk te worden verbeterd.

*Het opvullen van een open plekken binnen een bestaande woonbuurt is een vorm van efficiënt ruimtegebruik die uiteraard past binnen de uitgangspunten van het beleid in de omgevingsvisie.*

### **3.3.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland**

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland, tweede herziening die op 19 december 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld, stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

*Op de kaart 'Verstedelijking' die bij de verordening hoort, is het plangebied aangegeven als 'Bestaand stedelijk gebied'. Woningbouw is hier toegestaan.*

## **3.4. Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1. Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030**

De nieuwe structuurvisie van de gemeente geeft in grote lijnen aan welke plannen de gemeente Nijkerk heeft voor de inrichting van de ruimte in de komende jaren met de blik gericht op 2030. Deze structuurvisie is door de gemeenteraad op 30 juni 2011 vastgesteld.

In de structuurvisie is op basis van de huidige situatie en verwachte trends ten aanzien van bevolkingsopbouw, werkgelegenheid, woningmarkt, economisch profiel, mobiliteit en ruimtelijke ontwikkelingen een visie geformuleerd voor de gemeente.

In 2030 vormt de gemeente de groene overgang van de Randstad naar de Veluwe. De kernen hebben zich gericht op de eigen behoefte op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. De woningvoorraad is meegegroeid met de vraag vanuit de eigen bevolking en er zijn nieuwe, onderscheidende woonmilieus ontstaan in Nijkerk, terwijl de kernen van Nijkerkerveen en Hoevelaken zijn afgerond op een wijze passend bij het omliggende landschap.

In 2030 profileert gemeente Nijkerk zich met de unieke combinatie van drie identiteiten die op relatief korte afstand te ervaren zijn:

- Stadse identiteit, waaronder de zone rondom de A28 en in mindere mate de A1;

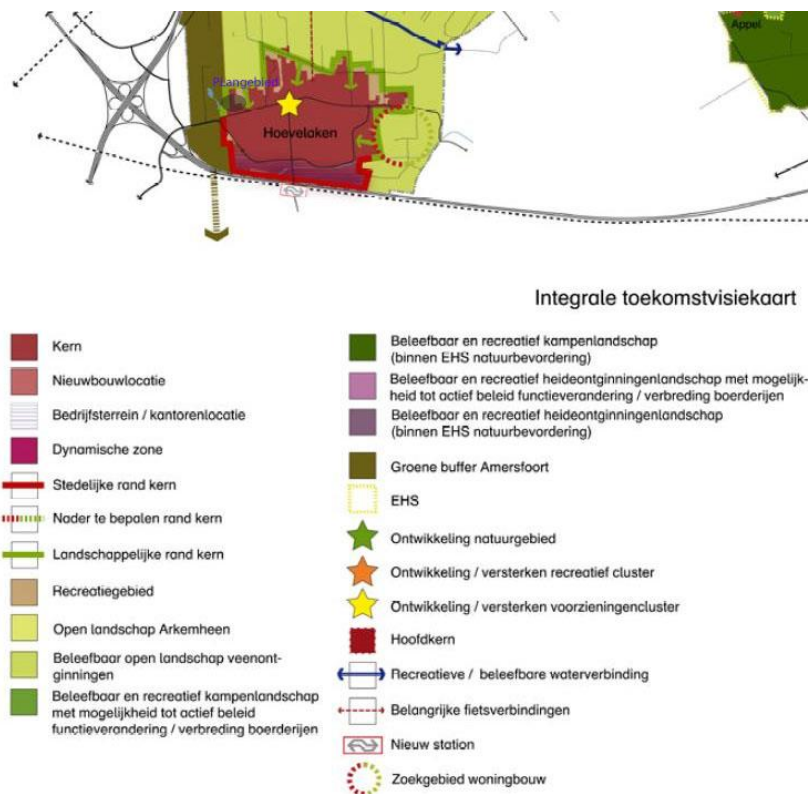
- Dorps Identiteit, zoals de dorpskernen van Nijkerkerveen, Hoevelaken en de wijken aan de zuid- en oostkant van Nijkerk;
- Landelijke Identiteit, vooral het buitengebied van de gemeente.

In de structuurvisie worden op hoofdlijnen vier strategische keuzes gemaakt ten aanzien van de gewenste ontwikkeling en profilering van de gemeente Nijkerk in de regio:

- Drie kernen met eigen cultuur en samenleving;
- Landbouw en Landschap gaan samen;
- Tegengaan van verrommeling in gekoesterde landschappen;
- Ontwikkeling bedrijventerrein, na ontwikkeling van De Flier en De Driehoek wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid gevonden door herstructurering van Arkervaat Oost.

Hierna is de integrale visiekaart van de gemeente opgenomen, met daarin aangegeven de ligging van het plangebied.

Afbeelding 4: Fragment structuurvisiekaart.



*Aangezien het onderhavige bestemmingsplan uitgaat van een intensivering van stedelijk gebied en op deze wijze een bijdrage levert aan het tegengaan van een verrommeling van het landschap, is er geen sprake van strijdigheid met de structuurvisie.*

### 3.4.2. Woonvisie 2012+, Keuze voor kwaliteit

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

- **Bouwen voor de lokale en regionale behoefte**  
Het is de Nijkerkse ambitie om in de periode tot en met 2030 3400 woningen realiseren. Hiermee willen wij voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. We maken hierbij onderscheid tussen de lange termijn ambitie die gebaseerd is op de behoefte die voortvloeit uit de demografische ontwikkelingen en de korte termijn behoefte die beïnvloed wordt door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze laatste zijn aanleiding om voor de komende jaren uit te gaan van een nieuwbouwprogramma van ongeveer 100 woningen per jaar. De gemeente wil woningen bouwen voor de lokale en regionale behoefte. Dat betekent dat er extra aandacht zal worden besteed aan de mogelijkheden van de lage en middeninkomensgroepen, de positie van starters en gezinnen op de woningmarkt, de bijzondere doelgroepen (verblijfsgerechtigden en arbeidsmigranten) en voldoende aanbod van specifieke vormen van wonen met zorg voor senioren en mensen met een beperking.
- **Kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving**  
Niet alleen de kwaliteit van de nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad is belangrijk. Uit woningmarkt onderzoek blijkt dat een kwart van de inwoners van de gemeente Nijkerk een achteruitgang in de kwaliteit van de woning en de woonomgeving ervaart. De komende jaren richt de gemeente zich daarom op de verbetering van de woonomgeving van de bestaande wijken de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
- **Keuzevrijheid en zelfredzaamheid**  
Keuzevrijheid betekent dat de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk zelf kunnen kiezen waar en hoe zij willen wonen. Daarom is het van belang dat er de komende jaren een stabiele en gedifferentieerde woningbouwproductie gerealiseerd wordt. Dit zorgt ervoor dat er altijd een keuze is op basis van woningtype, prijsklasse en locatie (woonmilieu). Vanwege de huidige economische situatie wordt daarbij een extra (vierde) beleidsambitie toegevoegd:
- **Woningbouw die doorstroming bevordert en kwaliteit voor de lange termijn**  
Deze ambitie drukt uit dat de gemeente focust op het in beweging brengen van de verhuisketen. Waar mogelijk probeert de gemeente bestaande woningen bereikbaar te maken voor starters. De woningzoekenden in Nijkerk zijn het meest gebaat bij doorstroming waardoor een hele verhuisketen op gang komt. Iedere verhuizing biedt de woonconsument de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij zijn woonwensen. De omvang en samenstelling van de jaarlijkse nieuwbouwproductie is sterk bepalend voor de doorstroming in Nijkerk. Daarom moet de nieuwbouwproductie er op gericht zijn de doorstroming in de verschillende marktsegmenten zoveel mogelijk te stimuleren. Een vuistregel is dat iedere nieuwbouwwoning gemiddeld drie verhuizingen tot gevolg heeft.

*Het voorliggende plan maakt de ontwikkeling van hoogwaardige woningen mogelijk die een doorstroming binnen de woningvoorraad in gang kunnen zetten. Daarnaast betekenen deze*

woningen, alsmede de daarmee gepaard gaande verbetering van de groenvoorzieningen (zowel particulier als openbaar), dat een kwalitatieve verbetering van Park Weldam tot stand wordt gebracht. Daarmee wordt voldaan aan het beleid zoals dat is neergelegd in de Woonvisie 2012+.

### 3.4.3. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient de gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op 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 vervaardigd. De archeologische beleidskaart is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 februari 2011. 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. Onderstaand is een deel van de archeologische waarden- en verwachtingskaart voor de gemeente opgenomen.

Afbeelding 5: Uitsnede archeologisch beleidskaart.



Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische

Verwachtings- en Beleidskaart ligt binnen het plangebied één verwachtingswaarde. Op bovenstaande afbeelding is de voorkomende verwachtingswaarde weergegeven.

In dit gebied kunnen archeologische sporen worden verwacht, maar deze zijn tot nu toe nog niet aangetoond. Bij bodemingrepen in dit gebied dient vooraf vastgesteld te worden of en zo ja welke archeologische waarden aanwezig zijn. In geval van de aanwezigheid van behoudenswaardige vindplaatsen dienen deze door planaanpassing in de bodem behouden te worden of door middel van een opgraving te worden gedocumenteerd. 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.

*Op basis hiervan wordt één verwachtingswaarde in dit bestemmingsplan geregeld, namelijk:*

- *middelmatig - specifieke vorm van waarde - 6;*

*De verwachtingswaarde brengt aanvullende regels met zich mee die in de legenda van de archeologische beleidskaart staan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarde. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zijn zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.*

#### **3.4.4. Beleidsnota cultuurhistorie**

Deze Beleidsnota heeft als belangrijkste doel het bieden van een kader waarbinnen het toekomstige cultuurhistorische beleid in de gemeente kan worden uitgezet. Op basis van het hierin uiteengezette beleid zullen meerdere cultuurhistorische projecten kunnen worden opgezet. In de nota worden de ontwikkelingsgeschiedenis en de belangrijkste cultuurhistorische kenmerken en waarden binnen de gemeente beschreven. Hieruit komen de speerpunten voor het cultuurhistorische beleid naar voren.

*Deze speerpunten hebben geen betrekking op het voorliggende plangebied.*

#### **3.4.5. Milieubeleidsplan 2009 - 2012 van de gemeente Nijkerk**

Het Milieubeleidsplan 2009-2012 is de opvolger van het Milieubeleidsplan 2004-2007 en is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met dit Milieubeleidsplan stelt de gemeenteraad de kaders van het milieubeleid voor de komende periode vast en brengt zij accenten aan die zij belangrijk vindt. Het milieubeleidsplan 2009-2012 is integraal en in samenhang met andere beleidsterreinen opgesteld.

Het accent ligt op duurzame ontwikkelingen en de aanpak van hardnekkige milieuproblemen. De nadruk ligt op een gezonde veilige leefomgeving, met een eigen verantwoordelijkheid voor



bedrijfsleven en burgers. Door de kredietcrisis is de aandacht vooral ook gericht op duurzame energie en samenleving. Het milieubeleid anticipeert op wetgeving en recente ontwikkelingen.

Het Milieubeleidsplan kent vier speerpunten namelijk klimaat, leefbaarheid, duurzaamheid en verantwoordelijkheid. Binnen de vier speerpunten zijn subthema's ondergebracht. De gemeente zet bijvoorbeeld in op energiebesparing en duurzame energie, op duurzaam ruimtegebruik en duurzaam bouwen als antwoord op de klimaatvraagstukken. Daarnaast zijn duurzame relaties tussen burgers, ondernemers, de maatschappelijke organisatie en de regiopartner belangrijk om uitvoering te geven aan dit plan. Daarnaast werkt de gemeente aan het bewaken, behouden en verbeteren van de kwaliteit van het water, de lucht, de bodem, het landschap en de natuur. Het verminderen van afval en het veilig maken en houden van de omgeving. Kort samengevat de kwaliteit van de Nijkerkse leefomgeving.

*Het voorliggende bestemmingsplan doet geen afbreuk aan het milieubeleidsplan van de gemeente Nijkerk. Met het intensiveren van het woongebied wordt een duurzaam ruimtegebruik bereikt en de te realiseren woningen zullen voldoen aan de laatste eisen op het gebied van duurzaam bouwen.*

#### **3.4.6. Waterplan (2006)**

Het Waterplan bestaat uit twee delen.

Deel 1 is het beleidsdeel "Gemeentelijk Waterplan Nijkerk, Visie en beleid 2005-2030" dat door de gemeenteraad van Nijkerk op 1 juni 2006 is vastgesteld. Hierin worden de visie en doelstellingen van het Nijkerkse waterbeleid omschreven. Door dit zo concreet mogelijk te doen zijn de vorderingen in de uitvoering van het plan goed te meten.

Deel 2 is het uitvoeringsdeel "Gemeentelijk Waterplan Nijkerk, Uitvoerings- en Communicatieplan 2007-2011" dat jaarlijks door het college wordt geactualiseerd en vastgesteld en waarin de uit te voeren maatregelen zo concreet mogelijk zijn beschreven.

Gelet op hun grote betrokkenheid zijn de Waterschappen "Vallei & Eem" en "Veluwe" op een constructieve en intensieve wijze bij de totstandkoming van het gemeentelijk Waterplan betrokken.

De visie geeft aan hoe het watersysteem er op lange termijn uit moet zien en bevat doelstellingen voor de lange, middellange en korte termijn. De visie is opgebouwd uit zes thema's:

- Samen werken aan water en ruimte;
- Voort met afkoppelen;
- Aanpak grondwaterproblematiek;
- Verbeteren waterkwaliteit en ecologie;
- Bevorderen gebruik en beleving van water;
- Water en vuur;

*Voor het plan wordt uitgegaan van een afkoppeling van schone waterstromen. Dat betekent dat het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel wordt afgevoerd naar oppervlaktewater in de directe omgeving. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Waterplan.*

### 3.4.7. Handboek groenbeleid

In januari 2003 is het Handboek Groenbeleid opgesteld. Het Handboek Groenbeleid verwoordt de visie voor het openbare groen binnen de kernen van de gemeente Nijkerk voor de lange termijn. Het handboek vormt een belangrijk toetsingskader en bestuurlijk beleidsstuk en is opgebouwd uit verschillende aanbevelingen.

*In het voorliggende bestemmingsplan wordt aangesloten op de regelgeving van het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken-Noord, daarin hebben de structurerende groenvoorzieningen en houtsingels van Park Weldam geen aparte groenbestemming gekregen. Aspecten van (her)inrichting en beheer kunnen in beginsel niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Vanwege het belang voor de directe omgeving zal het onderhoud van tuinen en opgaand groen worden geregeld in de anterieure overeenkomst. Uitzondering vormt een voorwaardelijke verplichting voor het onderhoud en beheer van het groen in het openbare, dat wil zeggen niet tot de bouwpercelen behorende, gronden.*

## 4. Planbeschrijving

### 4.1. Huidige situatie

De structuur van het landschap en de slagenverkaveling is tot op heden een van de belangrijkste landschappelijke kenmerken van het gebied rondom Nijkerkerveen en Hoevelaken. De Weldammerlaan, een smalle weg leidt van de Westerdorpstraat naar de Veenwal. Het verlengde hiervan liep vroeger door tot aan de zuidzijde van Hoevelaken, naar de Hoevelaaksebeek.

Kenmerkend is de lange, smalle, rechte opstreckende kavels in noord-zuid richting, de ontginningsrichting. Langs deze kavels is vaak een houtwal of een bomenrij gelegen, waardoor het landschap een coulissenachtige structuur heeft verkregen. In de loop der jaren is deze structuur steeds dunner geworden.

Momenteel is nog het een en ander van het oude landgoed Weldam in dit slagenlandschap overgebleven. Met betrekking tot de bebouwing is er echter veel veranderd, waardoor de exclusieve uitstraling van het landgoed ook sterk verminderd is.

De sfeer in het park is echter nog landelijk en verstillend te noemen. Park Weldam is nu het beste te omschrijven als een 'parkachtig villagegebied'.

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt nog voor een deel bepaald en herkend door het voormalige park en de beplantingen. Het park is in het terrein deels nog herkenbaar. De oude, met eiken omzoomde oprijlaan, de Weldammerlaan, is het meest structurerende en herkenbare landschapselement. Voor de vijverpartij geldt hetzelfde, zij het dat deze momenteel een onderhoudsachterstand heeft en overwoekerd gaat worden door het groen. Landgoedbeplantingen, zoals de rododendron, is her en der nog aanwezig.

De villabebouwing heeft zich in de loop der jaren min of meer harmonieus in zijn omgeving gevoegd, waardoor een deel van de bestaande beplanting niet of nauwelijks is aangetast. De verschijningsvorm van de bebouwing op het terrein is echter verder vrij modern en traditioneel en stamt voornamelijk uit de jaren 70-80.

De omgeving is, met name aan de oostzijde, sterk verstedelijkt door de uitbreiding van het dorp Hoevelaken. Aan de noordkant zijn voetbalvelden aangelegd en een begraafplaats. Aan de westzijde is het grote kantoorcomplex van Bouwfonds op het landgoed Hoevelaken verzezen.

Al met al kan Park Weldam omschreven worden als een historisch en landschappelijk zeer waardevol gebied.

### 4.2. Toekomstige situatie

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de ontwikkeling is dat de natuurlijke gegevenheden van het terrein, zoals de aanwezige houtopstanden en waterpartijen beschermd dienen te worden en daar waar mogelijk worden hersteld als landschapstuin.

De conclusie uit een onderzoek naar de boomveiligheid en de betekenis van de bomen is dat de conditie en de kwaliteit van het bomenbestand overwegend redelijk is en het gemeentelijk bomenbestand waardevol is of in de toekomst wordt. Na het uitvoeren van enkele beheersmaatregelen bij attentie- en risicobomen is de boomveiligheid goed te noemen.

Voor de ontwikkeling is een Beeldregieplan opgesteld, die als bijlage bij deze plantoelichting zal worden opgenomen. Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling wordt daarin uitgegaan van een zo groot mogelijke afstand van de woningen tot elkaar. Op deze wijze zal de beleving van het achterliggende landschap vanaf de openbare weg zo groot mogelijk zijn.

**Afbeelding 6: De indicatieve stedenbouwkundige invulling van het plangebied.**



Het groene karakter van de buurt dient te worden ondersteund door de erfafscheidingen. Dat betekent hagen in plaats van muren of hekwerken. Het gebied ten noorden van de vijver, dat niet als bouwperceel wordt opgenomen, kan worden ingericht als een dierenweide.

De te realiseren woningen dienen te passen in de landschappelijke omgeving. In de Beeldregieplan is dan ook bepaald dat de woningen dienen te worden afgedekt met een kap. In dit bestemmingsplan is de goothoogte bepaald op maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte op maximaal 10 meter. Het maximale bouwvolume is gesteld op 850 m<sup>3</sup>.

Per woning dient volgens de Nota parkeernormen rekening te worden gehouden met 2,2 parkeerplaatsen op eigen erf.

## 5. Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording

### 5.1. Algemeen

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 (AWB, artikel 3.2). In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

Recentelijk zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen voor milieu-effectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te 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 milieu-gevolgen 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 in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

### 5.2. Natuur

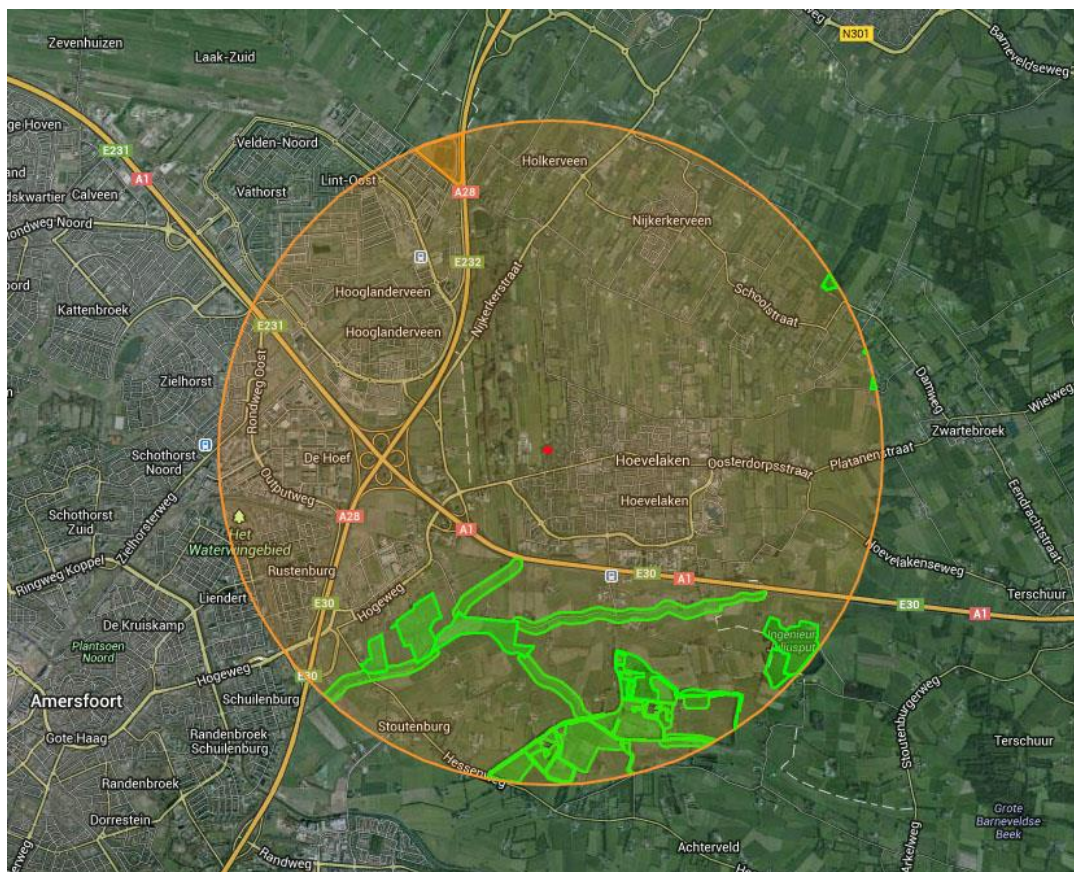
De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij

zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

### 5.2.1. Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 3 km van het plangebied komt geen Natura 2000-gebied voor. De begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur bevindt zich op een afstand van ongeveer 1 km. Tussen het plangebied en de EHS is stedelijk gebied en de snelweg A1 gesitueerd. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Abbeelding 7: Het plangebied in relatie tot de EHS.



### 5.2.2. Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Ten behoeve van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing is een onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 16 november 2012. In het onderzoeksrapport wordt met betrekking tot de verschillende soorten het volgende aangegeven.

#### *Planten*

Er zijn geen door de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. In deze tijd van het jaar kunnen soorten zijn gemist, echter is de tuin door het huidige onderhoud en hoge voedselrijkdom op voorhand beoordeeld als ongeschikte habitat voor strikter beschermde vaatplanten. Dit zijn kritische soorten waarvoor geschikte habitat in het plangebied ontbrak. In de directe omgeving is blijkens de database van de NDFF rietorchis aangetroffen. Ook voor deze soort is de tuin ongeschikt. De aanwezigheid van strikter beschermde vaatplanten kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

#### *Zoogdieren algemeen*

In de nabijheid van het plangebied is eekhoorn aangetroffen. Van eekhoorn, waarvan nesten in deze tijd goed zichtbaar zijn, zijn geen sporen aangetroffen. Op grotere afstand van het plangebied zijn de das, boommarter, en bever waargenomen. Het plangebied is voor deze soorten ongeschikt. Holten voor boommarter ontbreken. Sporen van marterachtigen algemeen werden niet aangetroffen. De aanwezigheid van strikter beschermde grondgebonden zoogdieren kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

#### *Vleermuizen*

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de rosse vleermuis en gewone dwergvleermuis in de directe omgeving. Op grotere afstand komen soorten voor als gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en water-vleermuis.

Tijdens het veldonderzoek is de woning beoordeeld als ongeschikt en ontoegankelijk voor vleermuizen. Pannen sloten nauw aan en vertoonden geen voor vleermuizen geschikte openingen. Uitgesproken geschikte plekken als nokgevels waren door betimmering niet toegankelijk. Gevelbetimmeringen sloten eveneens nauw aan. Aan één zijde waren planken sterk verweerd en kromgetrokken, hier waren dusdanig grote openingen aanwezig, dat de gevel vanaf buiten zichtbaar was. Hier is het microklimaat met zekerheid ongeschikt vanwege tocht. Sporen van vleermuizen werden niet aangetroffen. Aanwezige enkelwandige schuurtjes boden geen schuilmogelijkheden voor vleermuizen. Sporen werden hier ook niet aangetroffen. Verblijfplaatsen in de bebouwing kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten.

De bomen in het plangebied vertoonden op één wilg na, géén holten. In een redelijk forse treurwilg was een holte aanwezig, echter was deze door takbreuk op korte afstand boven de holte geheel open aan de bovenzijde. Regen en wind hebben hier vrij spel. Voor vleermuizen is

---

<sup>1</sup> Buro Maerlant, Hoevelaken Park Weldam 16, Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet, 1 december 2012.



een dergelijke plek niet geschikt. De overige bomen waren, op enkele dode takken na, allen gaaf. Verblijfplaatsen van vleermuizen in de bomen kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten. Als foerageergebied is het plangebied geschikt voor diverse soorten vleermuizen. In deze context worden soorten verwacht als gewone dwergvleermuis, ruige dergvleemruis, laatvlieger en eventueel rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis. Het oppervlak van het plangebied is echter dermate gering, dat op voorhand geen sprake kan zijn van essentieel foerageergebied. Vleermuizen hebben een groter oppervlak nodig om te foerageren. De bomen blijven daarnaast grotendeels behouden, zodat slechts sprake is van een lokale verandering door nieuwbouw. Ook na realisatie kunnen dieren rond boomkronen en in tuinen foerageren. Effecten op de foeragemogelijkheden van vleermuizen worden niet verwacht.

#### *Vogels*

In het plangebied zijn géén sporen aangetroffen van uilen en/of roofvogels (oude nesten, braakballen). Voor gierzwaluw is de bebouwing ontoegankelijk. De aanwezigheid van nesten van de hierboven genoemde jaarrond beschermde soorten kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Huismus, jaarrond aanwezig in de nabijheid van nestlocaties, werd tijdens het onderzoek niet waargenomen, ook niet in de ruimere omgeving van het plangebied. Volledig uitsluitel over de aanwezigheid van nesten van huismus kan echter niet worden gegeven. Ook nesten van huismus zijn jaarrond beschermd. Aanbevolen wordt conform de soortenstandaard huismus (Dienst Regelingen 2011) de aan- of afwezigheid middels 2 veldbezoeken in april vast te stellen.

Het plangebied (bomen en struiken) is geschikt voor (zeer)algemene aan tuinen en parkachtige omgeving gebonden soorten als merel, zanglijster, vink, winterkoning, roodborst en Turkse tortel. Met name merel en zanglijster kunnen ook op de meest onverwachte plekken in schuren of de bebouwing broeden. Tijdens de sloop en grondverzet dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen: globaal half maart tot half juli. Alle in gebruik zijnde nesten, óók buiten deze periode, zijn strikt beschermd krachtens de Flora- en faunawet en mogen in geen geval worden verstoord.

#### *Amfibieën en vissen*

De overschaduwde ondiepe vijver is beoordeeld als ongeschikt voor vissen en strikter beschermde amfibieën. In de ruime omgeving is de poelkikker waargenomen. Deze soort preferiert plantenrijke wateren en kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Voor de kleine modderkruiper is de ondiepe vijver op voorhand ongeschikt.

#### *Reptielen*

In de ruimere omgeving komt hazelworm voor. Blijkens recente verspreidingskaarten van de gemeente Amersfoort en de ruime omgeving buiten de gemeentegrenzen (boekje "Stand van de natuur in Amersfoort", gemeente Amersfoort 2011), is hazelworm niet in de nabijheid van het plangebied aangetroffen. Dit komt overeen met de database uit de NDFF. Vóór 2000 is hazelworm eenmaal nabij knooppunt Hoevelaken waargenomen op ruime afstand van het plange-

bied. De aanwezigheid van hazelworm in de tuin / het plangebied kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

#### *Overige soortgroepen*

Voor de overige door de Flora- en faunawet strikter beschermde soortgroepen ontbreekt geschikt leefgebied.

#### *Conclusies en aanbevelingen*

In het plangebied zijn de volgende (potentiële) beschermde natuurwaarden aangetroffen waar- op de ingrepen mogelijk invloed hebben:

- Mogelijk aanwezige nesten huismus;
- Broedende vogels algemeen.

Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van nesten van de huismus wordt in het onder- zoek van 1 december 2012 aanbevolen twee aanvullende veldbezoeken uit te voeren in april met een minimale tussenpoos van 10 dagen tussen de bezoeken. Op deze wijze kan volledig uitsluitel gegeven worden over de aan- of afwezigheid van huismus. Indien huismus wordt aangetroffen, dienen afdoende maatregelen te worden genomen om ook in de nieuwe situatie kansen te bieden voor de huismus. Doordat de ontwikkeling de realisatie betreft van vier vrij- staande woningen met tuinen, zal binnen een eventueel aanwezig territorium relatief eenvoudig nieuwe voorzieningen kunnen worden aangebracht (in de vorm van kasten of vides). Op voor- hand is er géén sprake van aantasting van foerageergebied.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen sloop en kap buiten het broedseizoen uit te voeren: ná half juli en vóór half maart. Het verstoren van broe- dende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. De periode augustus t/m okto- ber is voor de meeste soortgroepen, ook algemene beschermde soorten waar op voorhand een vrijstelling voor geldt, de minst kwetsbare periode. Planning van de werkzaamheden in deze periode is optimaal. Uitvoer van de werkzaamheden in het broedseizoen is mogelijk als het ze- ker is dat géén in gebruik zijnde nesten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aan- wezig zijn.

Teneinde de aanwezigheid van nesten van de huismus uit te sluiten heeft een aanvullend onder- zoek<sup>2</sup> plaatsgevonden. De veldbezoeken hebben plaatsgevonden op 19 en 29 april 2013. Tijdens beide veldonderzoeken zijn in het plangebied zelf en de omringende woningen (heel Park Weldam) / het omringend gebied, géén huismussen waargenomen. Er zijn territoria waar- genomen van merel, tjiftjaf, koolmees en pimpelmees. De aanwezigheid van huismus kan met zekerheid worden uitgesloten.

---

<sup>2</sup> Buro Maerlant, Hoevelaken Park Weldam 16, Memo nader onderzoek huismus, 21 mei 2013.

*Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat huismus niet in het plangebied voorkomt. Het advies inzake huismussen uit de quickscan van december 2012 komt derhalve te vervallen. Het advies uit de quickscan voor de overige soorten / soortgroepen blijft echter van kracht.*

### 5.3. 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 wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

*Het aantal woningen neemt toe van 2 naar 4 en draagt derhalve niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.*

### 5.4. Geluid

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

#### *Wegverkeer*

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het echter niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden.

Het plangebied bevindt zich deels binnen de zone van de Westerdorpsstraat. Daarom is een akoestisch onderzoek<sup>3</sup> verricht. De Westerdorpsstraat is een weg met een maximum snelheid van 50 km/uur waarvoor een wettelijke zone geldt van 200m. De aftrek ex. art. 110g Wgh voor het stiller worden van het verkeer bedraagt 5 dB. Het wegdek bestaat uit elementenverharding in keperverband. Voorts is rekening gehouden met een groei van de verkeersintensiteit van 2% per jaar. Als maatgevend jaar geldt 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Als peiljaar is derhalve uitgegaan van 2023.

---

<sup>3</sup> Groenewold adviesbureau voor Natuur en Milieu, Geluidaspecten BP Park Weldam, 4 juni 2013.

Op basis hiervan is de geluidbelasting op de zuidelijke grens van het plangebied berekend op  $L_{den}=46$  dB (incl. aftrek 5 dB). Hierbij is uitgegaan van een vrije veld situatie zonder afscherming. De feitelijke geluidbelasting zal dan ook lager zijn omdat er wel afschermende bebouwing aanwezig is. De voorkeursgrenswaarde van  $L_{den}=48$  dB voor wegverkeer wordt daarmee ruimschoots gehaald.

*Uit de geluidberekening blijkt dat op de nieuw te bouwen woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit het aspect geluid bestaan geen bezwaren tegen de herontwikkeling.*

## 5.5. Bodem

de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In de Bouwverordening is bovendien het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Binnen de gemeente Nijkerk is bepaald dat geen bodemonderzoek noodzakelijk is, tenzij uit een uit te voeren historisch onderzoek blijkt dat de locatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom in 2012 een historisch bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek wordt verwacht dat binnen de onderzoekslocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er is sprake van enkele verdachte deellocaties. Deze verdachte deellocaties zijn:

- jerrycan en oliespetters in schuurtje;
- de gedempte vijver.

Aangezien er onduidelijkheid bestaat over de herkomst van het dempingsmateriaal bij de vijver wordt vooralsnog uitgegaan van een verdachte deellocatie. Aanbevolen wordt met de gemeente te overleggen om de kwaliteit van het dempingsmateriaal te achterhalen.

Vervolgens is er een verkennend onderzoek asbest in puin uitgevoerd<sup>5</sup> op de locatie.

Op basis van de informatie is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor “open halfverharding” (puindemping langs de aanwezige vijver). De doelstelling van het onderzoek is om na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest terecht is.

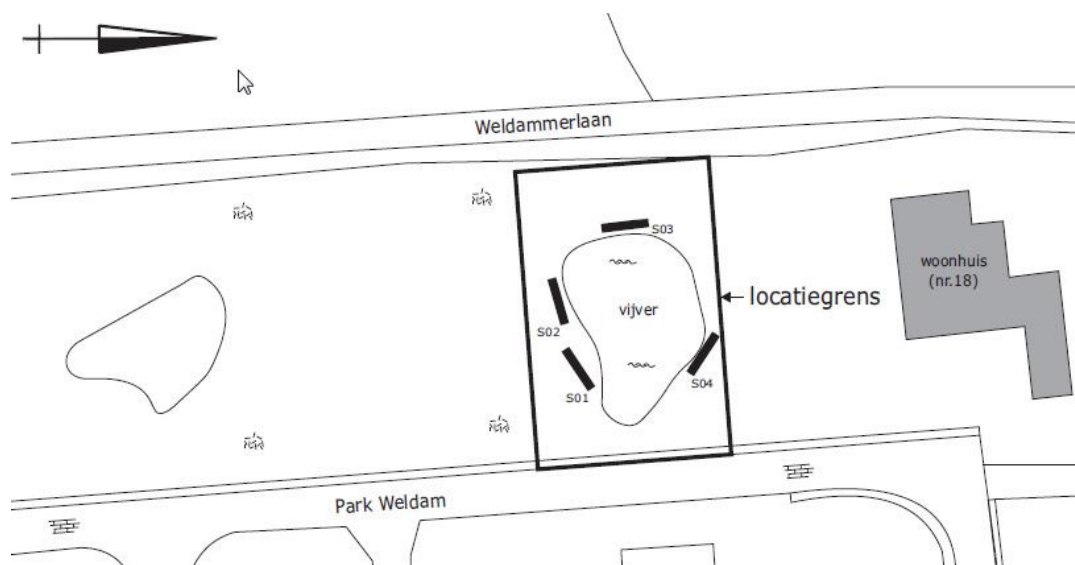
Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De bovengrond (tot maximaal 0,4 m beneden maaiveld) bestaat voornamelijk uit matig humeus, matig siltig, matig zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit matig siltig, zeer fijn zand. De oorspronkelijke bodem

<sup>4</sup> PJ Milieu BV, Historisch (bodem)onderzoek Park Weldam 16-18 Hoevelaken, 6 december 2012.

<sup>5</sup> Econsultancy, Verkennend onderzoek asbest in puin, Park Weldam 16-18, 15 augustus 2013.

bevindt zich op circa 1,7 m beneden maaiveld. De ondergrond is matig tot sterk puinhoudend. Ter plaatse van sleuf S03 is zintuiglijk asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In het opgegraven materiaal ter plaatse van sleuf S03 is asbesthoudend plaatmateriaal (chrysotiel 12,5% en crocidoliet 3,5%) aangetroffen.

Afbeelding 8: De locatie van de onderzochte sleuven.



Analytisch is in het grondmengmonster van de sterk puinhoudende ondergrond ter plaatse van sleuf S03 geen asbest aangetoond. De totaal gewogen asbestconcentratie (fractie <16 mm + fractie >16 mm) in sleuf S03 bedraagt 52,1 mg/kg d.s. en blijft daarmee ruim onder de interventiewaarde/restconcentratienorm voor (niet-)hechtgebonden asbest. De licht verhoogde asbestconcentratie wordt veroorzaakt door de fractie >16 mm.

*Op basis van de berekende asbestconcentratie is er is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de mate van de aanwezige asbestverontreiniging in de bodem, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek.*

*In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.*

## 5.6. 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 milieubeheer 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. Het doel wordt in het BEVI 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 het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. In de omgeving van het plangebied is uitsluitend het tankstation met LPG aan de Westerdorpstraat 52a als inrichting met een veiligheidsrisico aanwezig. Daarnaast is er een gasleiding van de Gasunie aanwezig in het tracé van de Weldammerlaan (W-520-01-KR-006).

### *Tankstation*

TinQ is een tankstation voor de aflevering van brandstoffen aan het wegverkeer. Het tankstation levert ook LPG. De jaardoorzet van LPG bedraagt minder dan 500 m<sup>3</sup> LPG. Bepalende risico onderdelen bij een LPG installatie zijn het LPG-afleverpunt, de bovengrondse aansluiting van de LPG installatie en het vulpunt c.q. opstelplaats van de afleverende LPG-vrachtauto.

De volgende plaatsgebonden  $10^{-6}$  risico afstanden worden in acht genomen:

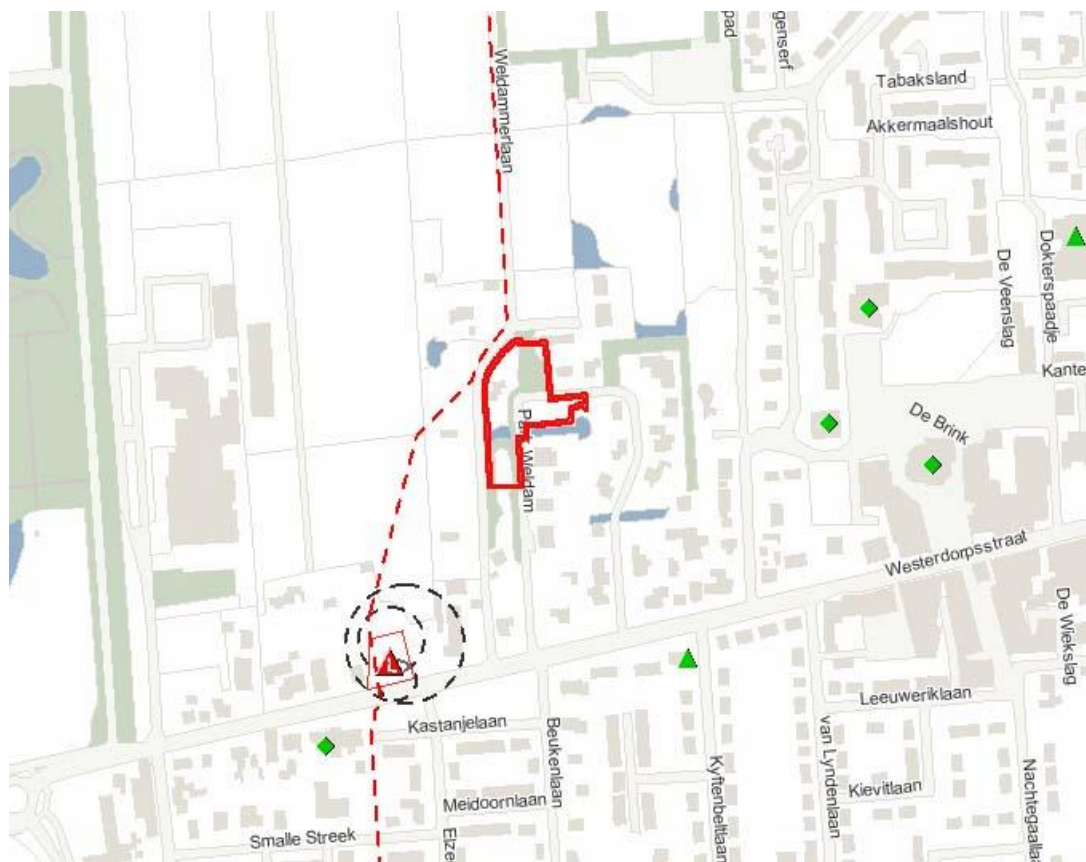
- 15 meter vanaf de afleverzuil LPG;
- 25 meter vanaf het ondergrondse LPG reservoir;
- 25 meter vanaf het LPG-vulpunt.

De plaatsgebonden  $10^{-5}$  en  $10^{-6}$  risicocontour zijn zodanig geleden dat er binnen deze contour geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Planregels zijn zodanig gesteld dat binnen de  $10^{-6}$  risicocontour geen kwetsbare objecten toegestaan zijn en binnen de  $10^{-5}$  risicocontour geen beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Het invloedsgebied voor deze inrichting zoals verwoord in bijlage II van de regeling externe veiligheid inrichtingen bedraagt 150 meter. Binnen deze afstand zijn (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Het voorliggende plangebied is ruim buiten het invloedsgebied gesitueerd. Om deze reden is geen aandacht geschonken aan een verantwoording van het groepsrisico.

**Abbeelding 9: Risicokaart provincie Gelderland.**



*Hogedruk gastransportleiding*

Vanuit het noorden loopt een lokale hogedruk gastransportleiding langs het plangebied. Voor het beoordelen van de risico's van gasleiding is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) als uitgangspunt gehanteerd. Het betreft een transportleiding met een diameter van 6" en een druk van 40 bar. Rond deze transportleiding is een veiligheidscontour geprojecteerd waarbinnen bebouwing niet is toegestaan. In het plangebied is (een deel van) deze bebouwingvrije contour van 5 meter opgenomen. Binnen deze contour is bebouwing niet toegestaan. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden.

Sinds september 2010 kan het optredende groepsrisico worden berekend met het risico-rekenprogramma Carola. Deze groepsrisico-analyse (zie QRA) is uitgevoerd in het kader van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Hoevelaken-Noord, waartoe het nu voorliggende plangebied ook behoort. In het kader van de invoering van de nieuwe Bevb is in deze QRA aangetoond dat er geen  $10^{-6}$  PR contour aanwezig is. Planologisch toegestane personendichtheden zijn in deze risicoberekening ingevoegd. Uit de uitgevoerde risicoberekening blijkt dat het ter plaatse optredende groepsrisico niet wordt overschreden en ruimschoots onder de oriënterende waarde blijft. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Hoevelaken-Noord in combinatie met nieuwe regelgeving was een beperkte groepsrisico (GR) verantwoording nodig. Hiertoe was het nodig om de rampenbestrijding en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid toe te lichten. De verantwoording is gegeven en behoeft in dit kader niet te worden herhaald.

*Het onderhavige plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van de verschillende risicobronnen. Het aspect externe veiligheid is geen beperkende factor voor het onderhavige plangebied.*

## 5.7. Verkeer

Door de uitbreiding van het aantal woningen met slechts 2 woningen neemt de verkeersgeneratie van het plangebied marginaal toe.

De parkeerbehoefte kan worden herleid uit de Nota Parkeernormen van de gemeente Nijkerk. Deze nota bevat kengetallen voor de verwachte parkeerbehoefte per functie.

*Voor het onderhavige gebied geldt dat per woning 2,2 parkeerplaatsen op eigen erf dienen te worden gerealiseerd. Zoals gebruikelijk zal de nota als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.*

## 5.8. Water

### *Algemeen*

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 as-



pecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op meerdere percelen in Park Weldam te Hoevelaken. Via de digitale watertoets is op 9 september 2013 beoordeeld of en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). De watertoets richt zich op de gevolgen voor het gehele plangebied. Onderstaand is een beschrijving van het wateradvies van Waterschap Vallei en Veluwe weergegeven.

#### *Boordeling*

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

#### *Aandachtspunten*

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

#### *Algemene aandachtspunten*

##### Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap. Bij de verdere uitwerking van het woningbouwplan zal wel worden verkend of regenwater kan worden afgekoppeld op bestaande watergangen en of de nabij het plangebied gelegen vijver.

##### Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen (geen uitlogende materialen). Bij het afkoppelen van het hemelwater van verhard oppervlak dient de beslisboom van Waterschap Vallei en Veluwe toegepast te worden.

#### *Korte procedure*

Via het invullen van de digitale watertoets is invulling gegeven aan de wettelijke verplichting voor het vroegtijdig informeren van het waterschap bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het waterschap heeft over het voorgenomen plan een positief wateradvies gegeven.

### **5.9. Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij het verlenen van omgevingsvergunningen om af te wijken van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

In juli 2013 heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden<sup>6</sup>. Doel van dit onderzoek was eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

De gespecificeerde archeologische verwachting geeft aan dat de trefkans kans op het voorkomen van resten middelhoog is voor de perioden Laat-Paleolithicum t/m Neolithicum en laag vanaf de Bronstijd. Archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum t/m Neolithicum worden verwacht in de (mogelijke al geroerde) top van de dekzandafzettingen (top van (oorspronkelijke) beekeerdgronden). Archeologische resten uit de Bronstijd t/m de Late-Middeleeuwen tot aan het moment van ontginning worden verwacht in het voormalige hoogveen, dus deze zijn waarschijnlijk niet meer aanwezig of zullen alleen nog in verstoorde context voorkomen. Resten uit de Late-Middeleeuwen vanaf het moment van ontginning en de Nieuwe tijd worden direct aan of onder het maaiveld verwacht, in de humeuze bovenlaag (bouwvoor). Archeologische sporen (uitgezonderd diepe paalsporen en waterputten) worden binnen 50 cm beneden het maaiveld verwacht. Op basis van de middelhoge verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum t/m Neolithicum kunnen complextypes als kleine jachtkampjes en huisplaatsen (onverhoogd) worden verwacht.

---

<sup>6</sup> Econsultancy bv, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, 31 juli 2013.

Op basis van de gespecificeerde verwachting is vervolgens een inventariserend veldonderzoek verricht. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodemopbouw tot minimaal 70 en maximaal 170 cm beneden maaiveld, gemiddeld tot 100 cm beneden maaiveld, bestaat uit een geroerde/verstoorde laag, in de vorm van bruinbeige tot grijszwart gekleurd, zwak tot matig humeus, matig tot sterk siltig, zeer fijn zand. Met een scherpe overgang bevindt zich direct hieronder de C-horizont, bestaande uit (verspoeld) dekzand, behorend tot de Formatie van Bortel, Laagpakket van Wierden. Vanaf 130 cm beneden maaiveld bevindt zich de verzadigde zone (Cr-horizont).

Wanneer er hoogveen heeft gelegen dan is deze volledig afgegraven of zijn restanten (bolster) opgemengd en geoxideerd in het geroerde/verstoorde deel van de bodemopbouw en is daarom niet meer te onderscheiden. Gelet op een historische grondwatertrap II zal er sprake zijn geweest van natte drassige condities, waardoor er meest waarschijnlijk een beekbedgrond voorkwam voordat hoogveengroei plaatsvond. De profielopbouw van een beekbedgrond bestaat over het algemeen een humeuze bovengrond/bouwvoor van circa 30 cm dik met direct hieronder de Cg-horizont (roestvlekken) en vervolgens de Cr-horizont (verzadigde zone). Bij een minimale verstoringsdiepte van 70 cm beneden maaiveld zal de bodemopbouw verstoord zijn tot minimaal 40 cm in de top van de C-horizont ter plaatse van boring 5 en bij de overige boringen dieper.

De waargenomen antropogene bijmenging van resten/brokken puin, baksteen en fragmenten roodbakkend aardewerk zijn van (sub)recente ouderdom (industriële bouwmaterialen). Archeologisch relevante indicatoren zijn in het onverstoorde deel van het opgeboorde materiaal niet waargenomen.

### *Conclusie*

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat voorheen eventueel aanwezige archeologische sites (nederzettingencomplexen) niet meer aanwezig zullen zijn, dan wel in situ zullen worden aangetroffen. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek niet bevestigd. Er is geen sprake meer van een verwachting op het voorkomen van archeologische waarden.

### *Selectieadvies*

*Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden en de verstoorde bodemopbouw voor het gehele plangebied wordt geadviseerd om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.*

*Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijkerk en door middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd. Met bovenstaand selectieadvies wordt ingestemd. Wel wordt geadviseerd de deels gedempte, oost-west gerichte watergang/vijver in het centrale deel van het plangebied in zijn huidige staat*

*te behouden. Het betreft namelijk een element van cultuurhistorisch belang. Aanbevolen wordt dan ook de nieuwbouw buiten dit terreindeel te realiseren.*

#### **5.10. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## 6. Toelichting op de regels

### 6.1. Algemeen

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor Park Weldam 16-18. Het bestemmingsplan heeft een belangrijke functie als toetsingskader voor bouw-aanvragen en het (toekomstige) gebruik van de gronden en gebouwen.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Onderdeel van de wetgeving is de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. In deze regeling wordt beschreven hoe het bestemmingsplan er uit moet zien en welke benamingen worden gehanteerd. Ook het kleurgebruik op de kaart is voortaan vastgelegd in de landelijke standaarden evenals de technische vereisten. Vanzelfsprekend voldoet het bestemmingsplan aan deze nieuwe standaarden.

Het plan is opgezet als een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een plan met directe bouw- en gebruiksdoelen. Het plan bestaat uit de bestemmingen en algemene regels die in de paragraaf 6.2 worden behandeld.

Op de bijbehorende verbeelding (plankaart) is te zien waar en welke bestemmingen van toepassing zijn. Eveneens is op de verbeelding de exacte omvang en ligging van het plangebied vastgelegd. De regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan zijn voornamelijk gebaseerd op de standaard plansystematiek van de gemeente Nijkerk.

#### Opbouw regels

De regels zijn als volgt gestructureerd:

- hoofdstuk 1 'Inleidende regels' geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de Begrippen (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 "Wijze van meten" wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering (zoals goothoogte, bouwhoogte inhoud en oppervlakte) in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan (bestemmingsregels) en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.
- uitgangspunt daarbij is geweest om de toekomstige planologische situatie te bestemmen. Deze worden in paragraaf 6.2 waar nodig nader toegelicht;
- in hoofdstuk 3 'Algemene regels' staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

## 6.2. Nadere toelichting op de regels

Voor zover nodig worden de afzonderlijke bestemmingen van een toelichting voorzien. Niet alle bestemmingen worden daarom toegelicht.

### 6.2.1. Tuin

De bestemming "Tuin" bevat de gronden die vrij dienen te blijven van gebouwen. Overige bouwwerken zijn wel toegestaan, mits deze voldoen aan de aangegeven maatvoering. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Tuin – dierenweide' is tevens een weide voor het verblijven van dieren toegestaan. Hier mag in afwijking van de overige gronden met deze bestemming een gebouwtje worden gerealiseerd met een maximum hoogte van 3 meter en een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>.

### 6.2.2. Wonen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Alle bouwvlakken hebben immers de aanduiding "vrijstaand" gekregen. Woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, met behorende bouwbeperkingen zoals:

- de bouwvlakken geven de bouw mogelijkheden aan. Als een bouwvlak ruimer is dan een bestaande woning kan het hoofdgebouw worden vergroot;
- de maximale goothoogte en bouwhoogte van de woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Bepalend zijn daarbij de maten geweest die in Park Weldam overwegend voorkomen of die als maximum aanvaardbaar of gewenst worden geacht.

#### *Bijgebouwen*

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 bestemmingsplan geen onderscheid meer tussen aan-, uit- en bijgebouwen. In het kader van de Wabo wordt gesproken van 'bijbehorende bouwwerken'.

#### *Werken aan huis*

In de woonregeling is het nieuwe beleid voor niet-woonactiviteiten aan huis verwerkt. Via een afwijking van de gebruiksregels is het mogelijk om niet-woonactiviteiten aan huis te ontplooiën die vallen onder milieucategorie 1 van de Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten. Ook mag het gaan om niet-woonactiviteiten die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met een activiteit die van onder categorie 1 van de genoemde bijlage.

### 6.2.3. Leiding – Gas

Binnen deze dubbelbestemming (aan weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding) zijn bouwwerken uit de onderliggende bestemming uitsluitend toegestaan indien de be-

langen in verband met de aardgastransportleiding zich hier niet tegen verzetten. Burgemeester en wethouders winnen hierover tevoren advies in bij de leidingbeheerder (de Gasunie).

Voor de overige werken en werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het verrichten van graafwerkzaamheden (anders dan normaal spit- en ploegwerk), het aanbrengen van gesloten verhardingen en het indrijven van voorwerpen in de bodem is de verplichting voor een omgevingsvergunning opgenomen.

#### **6.2.4. Waarde – Archeologie**

Deze dubbelbestemming en de daarbij opgenomen aanduidingen zijn gebaseerd op het archeologiebeleid in de gemeente Nijkerk. Wat wel of niet is toegestaan wordt in de regels aangegeven. Met aanduidingen worden diverse deelgebieden onderscheiden. Aangegeven is in welke gevallen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bepalend hierbij zijn de oppervlaktes en de dieptes van de bodemingreep.

#### **6.2.5. Algemene regels**

##### *Anti-dubbeltelregel*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

##### *Algemene gebruiksregels*

Voor de redactie van dit artikel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen wat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Voor veel bestemmingen is dit evident, maar omdat dat in casu voor alle bestemmingen geldt is het om discussie te voorkomen expliciet opgenomen. Met deze regeling wordt aangesloten bij het beleid van de gemeente Nijkerk op dit gebied. Met het vervallen van het algemeen gebruiksverbod in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening door de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is in dit artikel het gebruiksverbod opgenomen.

In artikel 10.2 is een relatie gelegd met de gemeentelijke parkeernormen (die in de bijlagen bij de regels zijn opgenomen. Deze normen gelden voor de ontwikkeling in het plangebied.

### *Algemene afwijkingsregels*

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels, zoals bijvoorbeeld de gebruikelijke 10%-regeling om af te wijken van de in het plan gegeven maten, percentages en afmetingen.

Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het afwijken: conform de Algemene wet bestuursrecht moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien on-evenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

### *Algemene wijzigingsregels*

Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het verwijderen of aangeven van nadere aanduidingen en grenzen van bestemmings- en bouwvlakken.

## **6.2.6. Overgangs- en slotregels**

### *Overgangsrecht*

Bij de overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik.

Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwregels. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn uitgesloten de illegale bouwwerken. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor zover vereist - zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

Voor een vergroting van de oppervlakte met niet meer dan 10% kan ontheffing worden verleend. Uiteraard kan van deze bevoegdheid slechts éénmaal gebruik worden gemaakt. Peildatum voor bouwwerken is het tijdstip van de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat bestaand, met het plan strijdig gebruik mag worden voortgezet. Een uitsluitingsclausule is opgenomen voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Deze regel laat de wrakingsjurisprudentie onverlet.



## 7. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een beperkte planologische wijziging mogelijk maakt, maar er sprake zal zijn van een verbeterde woon- en leefsituatie in Park Weldam, is niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden. Ook aanpassingen aan de openbare ruimte (inritten, aansluiten riolering en dergelijke) brengen kosten met zich mee. Aangezien het project een particulier initiatief is, dienen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer te komen. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

### *Geen exploitatieplan maar een anterieure overeenkomst*

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt, tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of er geen sprake is van kostenverhaal.

In het onderhavige geval zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld. Op deze wijze is het kostenverhaal verzekerd.

## **8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1. Inspraak**

In het kader van de eerdere besluitvorming over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn omwonenden ruimschoots in de gelegenheid gesteld hun mening kenbaar te maken. In het kader van dit bestemmingsplan zal daarom geen afzonderlijke inspraakprocedure worden doorlopen. In het kader van de vaststellingsprocedure wordt eenieder de mogelijkheid geboden tegen het plan een zienswijze in te dienen.

### **8.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

Op de voorbereiding van een is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Rekening houdend met de situering binnen bestaand stedelijk gebied, alsmede de marginale reikwijdte van de ontwikkeling heeft een beperkt vooroverleg plaatsgevonden.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. Het plan raakt ook geen provinciale belangen. Daarnaast is het plan niet van betekenis voor de buurgemeenten en is toezending aan die bestuursorganen achterwege gebleven. In het kader van vooroverleg is het plan gezonden naar het Waterschap Vallei en Veluwe. De reactie van het Waterschap zal in deze paragraaf worden verwerkt.

