

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Herontwikkeling Bijenvlucht, Hoevelaken

Toelichting, regels en analoge verbeelding

September 2015

Kenmerk 0267-07-T01
Projectnummer 0267-07

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleidskader	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	3
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	4
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	4
2.2.	Provinciaal beleid	4
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	4
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.2.3.	Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	7
2.3.2.	Welstandsnota 2014	8
2.3.3.	Woonvisie 2012+, Keuze voor kwaliteit	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
3.	Planbeschrijving	13
3.1.	Geschiedenis	13
3.2.	Bestaande situatie	13
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	14
3.3.1.	Algemeen	14
3.3.2.	Stedenbouw	14
3.3.3.	Infrastructuur	15
3.3.4.	Water - en Groenstructuur	15
3.4.	Programmatische beschrijving van het plan	16
3.5.	Stedenbouwkundige opzet en voorgestelde beeldkwaliteit	16
4.	Randvoorwaarden	18
4.1.	Waterhuishouding	18
4.2.	Milieuaspecten	18
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2.2.	Geluid	19
4.2.3.	Bodem	22
4.2.4.	Externe veiligheid	24

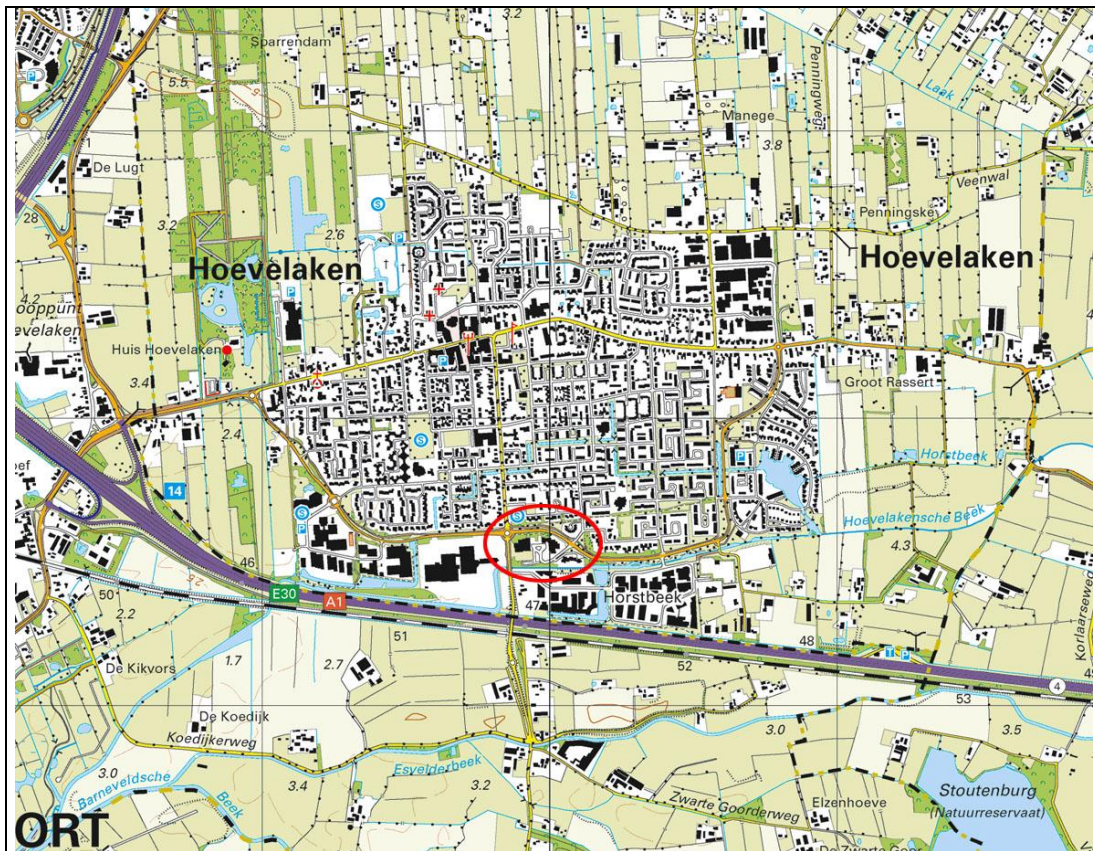
4.2.5.	Luchtkwaliteit	25
4.3.	Ecologie	27
4.4.	Verkeer en parkeren	28
4.4.1.	Autoverkeer	28
4.4.2.	Langzaam verkeer	28
4.4.3.	Parkeren	28
4.5.	Cultuurhistorie	29
4.5.1.	Archeologie	29
4.5.2.	Monumenten	30
4.6.	Vormvrije mer-beoordeling	30
5.	Verklaring van de regels	32
5.1.	Algemeen	32
5.2.	Bestemmingsplan	32
5.3.	Plansystematiek	32
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	32
6.	Uitvoerbaarheid	36
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	36
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Een deel van het bedrijventerrein Horstbeek in Hoevelaken maakt momenteel een rommelige en deels verwaarloosde indruk. De locatie wordt door de Koninginneweg gescheiden van de woonwijk Horstbeek. Gelet op de nabijheid van dit woongebied en de ligging nabij station Hoevelaken, zijn plannen gemaakt om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Voor het plangebied dat primair bestaat uit de percelen Bijenvlucht 30, 32 en 34 is een plan vervaardigd dat momenteel voorziet in 66 woningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het voorliggende bestemmingsplan Herontwikkeling Bijenvlucht, Hoevelaken, biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van die woningen. Het is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat het een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van het plangebied.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Hoevelaken nabij de Rijksweg A1 en de spoorlijn Amersfoort-Hoevelaken. Het bedrijventerrein en de woonwijk Horstbeek ontleen hun naam

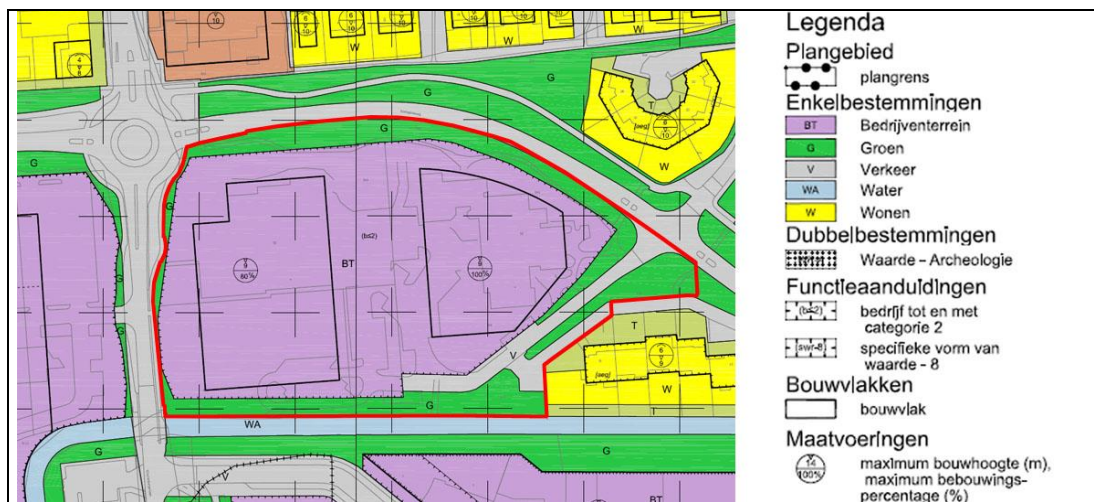
aan de gelijknamige beek. De beek die inmiddels is gekanaliseerd, stroomde van oudsher door de weilanden ten zuiden van de toenmalige kern van Hoevelaken.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Koninginneweg, aan de westzijde door de Stoutenburgerlaan, aan de zuidzijde door de Hoevelakensche Beek en aan de zuidoostzijde door de Bijenvlucht.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 dat op 19 februari 2015 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Het plangebied heeft grotendeels de bestemming "Bedrijventerrein", waarbij bedrijvigheid tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Op de verbeelding zijn twee bouwvlakken aangegeven waarin de bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd. Daarbij is door middel van een aanduiding de maximum bouwhoogte en het bebouwingspercentage aangegeven. Langs de randen heeft het plangebied de bestemming "Groen"; de Bijenvlucht heeft de bestemming "Verkeer". Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie (specifieke vorm van waarde 8)", waardoor een archeologische onderzoekspllicht geldt bij ontwikkelingen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm.

Afbeelding 2: Fragment vigerende bestemmingsplan.



1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In paragraaf 2.2.1 over de Omgevingsvisie Gelderland wordt verantwoord dat de herontwikkeling van de percelen Bijenvlucht 30, 32 en 34 past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor het plangebied Herontwikkeling Bijenvlucht, Hoevelaken in Hoevelaken. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Veluwe zijn in de watertoets meegenomen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. De Gelderse omgevingsvisie is daarmee een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd (zie afbeelding 3).

Afbeelding 3: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Vooralsnog is de woningbehoefte bepaald in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Uit het KWP3 blijkt dat het woningbouwprogramma voor de locatie Bijenvlucht 30, 32

en 34 past binnen de behoefte zoals die in het KWP3 is geformuleerd (zie paragraaf 2.2.3). De ontwikkeling past derhalve in trede 1 van de ladder.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Door de ligging in de bebouwde kom ligt de locatie Bijenvlucht 30, 32 en 34 binnen die infrastructuur.

In de Omgevingsvisie 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.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

In artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking is getreden, is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Zolang er in een regio geen afspraken over de 'kwantitatieve opgave t/m 2024' zijn, blijft het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3) van kracht.

2.2.3. Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP3 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

Voor het KWP3 staat als doelstelling om in 2020 een woningtekort van 0% te hebben. Uit het woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd als voorbereiding op het KWP3 blijkt dat in de periode 2010 – 2020 circa 69.000 woningen gerealiseerd moeten worden om dat doel te bereiken. Daarvan dienen er 12.000 in de regio Gelderse Vallei, waartoe Nijkerk behoort, gebouwd te worden.

Voor de regio Gelderse Vallei wordt geconstateerd dat er verschuiving in de programmering zal moeten plaatsvinden naar een meer goedkoop programma. Daarnaast wordt gestreefd naar een groter aantal zogenaamde nultredenwoningen. In paragraaf 3.4 wordt ingegaan op de woningbouwprogrammering voor de herontwikkeling van Bijenvlucht 30, 32 en 34. Hieruit blijkt de

ambitie voor een kwalitatief en kwantitatief gebalanceerd programma met een duidelijke sociale component.

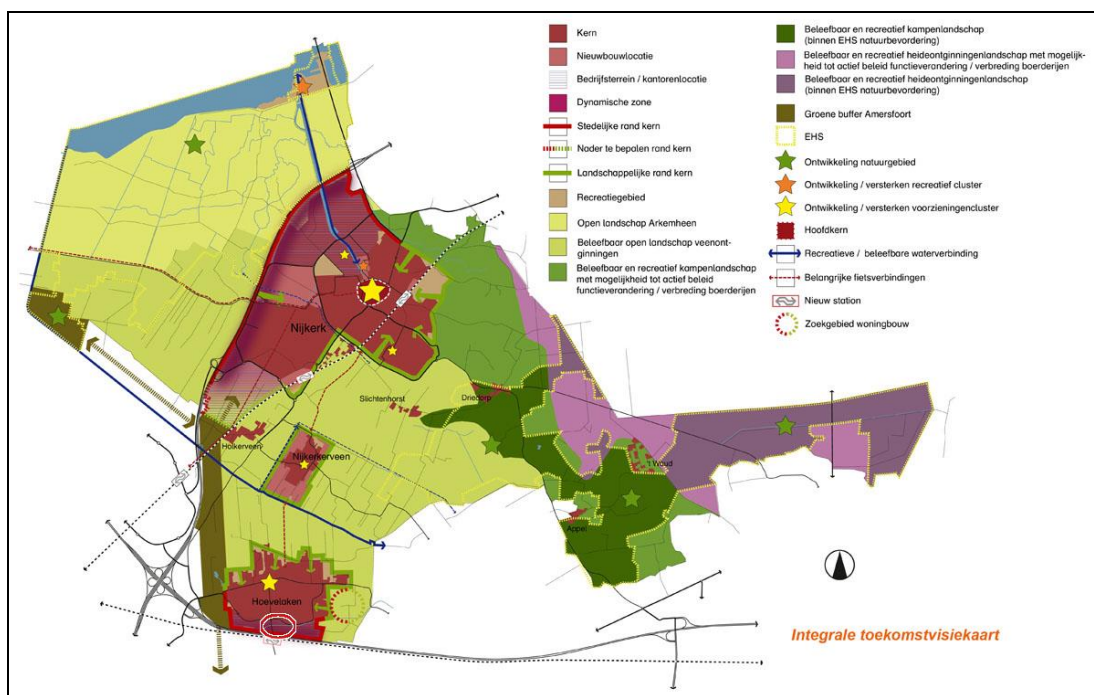
2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

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

Op de integrale toekomstvisiekaart is de locatie Herontwikkeling Bijenvlucht, Hoevelaken aangegeven als 'dynamische zone'. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een bedrijfslocatie in een woningbouwlocatie mogelijk.

Afbeelding 4: Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



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

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als

voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. De locatie Herontwikkeling Bijenvlucht, Hoevelaken past uiteraard binnen het inbreidingsconcept.

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

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

2.3.2. Welstandsnota 2014

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

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

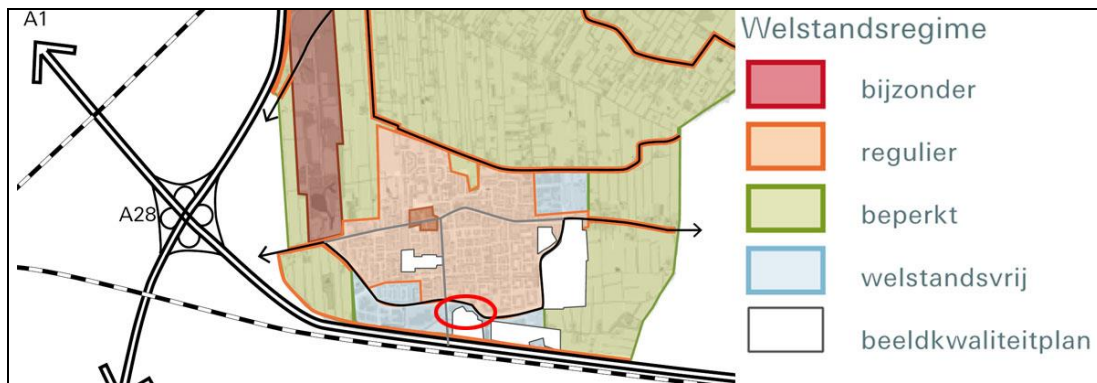
In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op de volgende afbeelding is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Op grond van de welstandskaart is de zone langs de Koninginneweg welstandsvrij, terwijl voor de zone langs de Hoevelakensche Beek een beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein Horstbeek geldt. Gelet op de verandering van de ruimtelijke en functionele structuur is -gezien bovenstaande uit-

gangspunten- een nadere toelichting op de voorgestelde beeldkwaliteit en stedenbouwkundige opzet opgenomen in paragraaf 3.5.

Afbeelding 5: Fragment welstandskaart.



2.3.3. 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 kern van de ambitie van Nijkerk is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk. Concreet heeft Nijkerk vier beleidsambities:

1. Bouwen voor de lokale en regionale behoefte

Het is de Nijkerkse ambitie om in de periode tot en met 2030 3.400 woningen realiseren. Hiermee wil de gemeente Nijkerk voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Nijkerk maakt 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.

2. Kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving

Niet alleen de kwaliteit van de nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad is belangrijk. Uit woningmarktonderzoek 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 het gemeente bestuur zich daarom op de verbetering van de woonomgeving van de bestaande wijken de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

3. Keuzevrijheid en zelfredzaamheid

Keuzevrijheid betekent dat de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk zelf kunnen kie-

zen 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:

4. 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.

Om in de woonwensen van de eigen bevolking te voorzien en tegemoet te komen aan de wensen van regionale woningzoekenden, is het belangrijk dat de komende jaren een stabiel en gedifferentieerd woningaanbod op de markt komt. De gemeente wil dit bereiken door te sturen op woonmilieus en stelt zich daarbij het volgende tot doel:

- het mogelijk maken van een stabiele woningbouwproductie van 100 woningen per jaar door voldoende plancapaciteit in bestemmingsplannen op te nemen;
- het realiseren van een gedifferentieerd nieuwbouwaanbod door in te zetten op diversiteit in woningtype, prijsklasse en locatie/woonmilieu.

In het plangebied zullen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve uitgangspunten uit de Woonvisie 2012+ worden gehanteerd. Daarbij is het uitgangspunt de woningbouwprogrammering zoals die in paragraaf 3.4 wordt verwoord. Het woningbouwprogramma bestaat uit in woningbouw in het dure, middeldure en goedkope segment en dat op voorhand bestaat uit twee-onder-een-kap woningen, rij- en hoekwoningen en enkele nultredenwoningen. Dit woningaanbod past binnen de eerder genoemde uitgangspunten.

2.3.4. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

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

Het plangebied ligt langs de Koninginneweg. De Koninginneweg is een gebiedsontsluitingsweg voor de woonwijken en bedrijventerrein aan de zuidkant van Hoevelaken. Ook het plangebied Herontwikkeling Bijenvlucht, Hoevelaken is door de ligging aan en ontsluiting via de Koninginneweg ook per auto goed bereikbaar. Op de ontsluiting van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting.

2.3.5. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (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 5.2 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

In het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn samengevat in paragraaf 4.5.1 van deze toelichting.

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.

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

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

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

Op topografische kaarten uit de eerste helft van de 19e eeuw is de Stoutenburgerlaan, die aan de westkant langs het plan loopt al herkenbaar. Langs de Stoutenburgerlaan is, in eerste instantie vanaf de Westerdorpstraat gezien, eerst lintbebouwing gerealiseerd. Daarna is het gebied aan weerszijden gefaseerd ingevuld met woningbouw.

De Koninginneweg dateert uit de zeventiger jaren van de vorige eeuw. Uit een topografische kaart uit 1973/1974 blijkt dat het plangebied aan de Bijenvlucht nog vrijwel onbebouwd is. Tot die tijd is op topografisch kaartmateriaal een terpachtige verhoging in het plangebied aanwezig, terwijl de Hoevelakensche Beek (Klaarwater) meanderde toen over de zuidrand van het huidige plangebied. De bestaande bebouwing in het plangebied dateert uit 1976 (bron: BAG).

Naast de grote planmatige uitbreidingslocaties voor woningbouw bood de ligging van Hoevelaken nabij de A1 en de A28 een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Begin jaren '90 is het plan ontwikkeld om bedrijven die een verbondenheid hadden met de toenmalige gemeente Hoevelaken zich te vestigen op het toen al bestaande bedrijventerrein Hogenbrink. Nadat er op Hogenbrink geen beschikbare ruimte meer was is men vanaf de jaren '90 begonnen met de plannen voor bedrijventerreinen ten zuiden van Hoevelaken langs de A1.

3.2. Bestaande situatie

Het plangebied maakt momenteel een rommelige en deels verwaarloosde indruk. De verwachting is dat de huidige opstallen en bestemming geen basis vormen voor een duurzame toekomstwaarde van het gebied.

Op het perceel Bijenvlucht 30 staat een voormalig en inmiddels vervallen bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw op het perceel Bijenvlucht 32 wordt momenteel verhuurd. Per 1 januari 2016 is de huur opgezegd en zal de huidige huurder de Bijenvlucht verlaten. Het perceel Bijenvlucht 34 is momenteel ingericht als groenstrook. Op het perceel is geen bebouwing gerealiseerd, wel is enkele jaren geleden een vergunning verleend voor het realiseren van een bouwmarkt op dit perceel. Centraal tussen genoemde percelen ligt een parkeervoorziening. Aan de zuidzijde van het plangebied heeft de Gemeente Nijkerk eigendom in de vorm van een groenstrook. Deze strook grenst aan de Horstbeek, een primaire watergang. De percelen worden momenteel ontsloten op de Koninginneweg.

Door de komst van het nabijgelegen Station Hoevelaken, de afronding van de woonwijk Midde-laar en de gemeentelijke ambitie om woningbouw zoveel als mogelijk op binnenstedelijke locaties te ontwikkelen is er de afgelopen jaren aanleiding ontstaan te overwegen of de percelen Bijenvlucht 30, 32 en 34 herontwikkeld zouden kunnen worden tot een woningbouwlocatie.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

Het plangebied heeft door zijn situering aan de rotonde van de Koninginneweg en de Stoutenburgerlaan, de toegangsweg naar Station Hoevelaken, een prominentere plek gekregen binnen de dorpskern. Ruimtelijk-functioneel gezien is de locatie zeer geschikt om te transformeren naar woningbouw.

De ligging aan de lokale hoofdinfrastructuur vraagt bij de invulling van het plangebied om een zorgvuldige inpassing. De bebouwing dient een representatieve uitstraling te krijgen en zowel de Koninginneweg als de Stoutenburgerlaan te begeleiden. Daarnaast biedt de ligging aan de Hoevelakensche Beek mogelijkheden om hier woningen met een zuidtuin aan het water te bouwen.

Het voorliggend schetsontwerp voorziet in een gevarieerd grondgebonden woningaanbod dat bestaat uit 14 goedkope rij- en hoekwoningen, 38 middeldure en dure rij- en hoekwoningen en 14 dure twee onder één kap woningen. Het totale programma bestaat uit 66 woningen.

3.3.2. Stedenbouw

Bij de planontwikkeling zijn de woningen nabij de rotonde met hun voorzijde gericht op de Koninginneweg en de Stoutenburgerlaan. De rijwoningen hebben vanuit akoestisch oogpunt een afschermende werking naar het achterliggende gebied. Deze woningen zijn onderdeel van een carrévormige hofstructuur, waarbij ook aan de andere zijden van het carré rijwoningen worden gerealiseerd. Het overgrote deel van de parkeerbehoefte van deze woningen wordt opgelost op een binnenterrein. Hierdoor kan het parkeren langs de buitenranden van het plangebied beperkt blijven tot langspaarkeerplaatsen aan een zijde van de woonstraten. Ten oosten van de ontsluitingsweg vanaf de Koninginneweg zullen twee rijen van ieder 7 woningen worden gebouwd. De hoekwoningen zijn daarbij bedoeld als nultredenwoning.

De twee-onder-één-kap-woningen grenzen aan de beek en krijgen daarmee een achtertuin op het zuiden en aan het water.

Afbeelding 6: Indicatieve stedenbouwkundige hoofdopzet.



3.3.3. Infrastructuur

In het stedenbouwkundig ontwerp is de huidige aansluiting van de Bijenvlucht vanaf de Koninginneweg tot het plangebied in westelijke richting verlegd. De ontsluiting komt hierdoor op een meer logische en centrale plek te liggen. Stedenbouwkundig gezien leidt de voorgestelde hoofdontsluiting op de Koninginneweg tot een centrale entree van de wijk. In het verlengde van de ontsluiting prikt de hoofdweg het plangebied in, aan één kant voorzien van een brede groenstrook die het straatbeeld sterk bepaalt en de functie van de weg benadrukt. Het voornemen is om de ontsluiting Koninginneweg-Bijenvlucht als een plateau aan te leggen en tevens een middengeleider te realiseren om te voorkomen dat op deze ontsluiting bochten afgesneden worden. Richting de Stoutenburgerlaan wordt een tweede hoofdontsluiting voorgesteld.

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

3.3.4. Water - en Groenstructuur

Het openbaar groen zal met name langs de randen van het plangebied worden aangelegd. De groenstrook langs de Koninginneweg en Stoutenburgerlaan creëert een buffer tussen de woningbouw en omliggende wegen. De hoofdontsluiting vanaf de Koninginneweg krijgt een breed

profiel, waarin een speelplaats wordt aangelegd. Ook elders in het plangebied kunnen op diverse plaatsen speelplaatsen voor verschillende leeftijdscategorieën worden aangelegd.

Omdat de nieuwe woningen en wegverharding in de plaats komen van de voormalige bedrijfsbebouwing en parkeerplaatsen, neemt de vraag naar bergingscapaciteit niet toe.

3.4. Programmatistische beschrijving van het plan

Het woningbouwprogramma bestaat uit 66 woningen (zie afbeelding 7) Het programma sluit aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten van het KWP-3 en de gemeentelijke woonvisie.

Afbeelding 7: Indicatief programma.

Uitgeefbaar per categorie	Aantal
rijwoningen	32
hoekwoningen	16
hoekwoningen senioren	4
tweekappers	14
Totaal	66

3.5. Stedenbouwkundige opzet en voorgestelde beeldkwaliteit

De voorgestelde nieuwbouw aan de Bijenvlucht leidt tot een nieuwe wijk met een dorpse identiteit. De stedenbouwkundige structuur van de wijk, naar ontwerp van Mulleners en Mulleners architecten, getuigt van een heldere opzet. Woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingslus, parkeren vindt plaats in een hof en aansluitend op de lus.

De voorgestelde wijk wordt gescheiden van de omgeving door een brede groenstructuur en een waterpartij. Formeel sluit de wijk aan op de Koninginneweg en Stoutenburgerlaan, waarop de hoofdontsluiting gesitueerd is. Informeel sluit de wijk aan op de bestaande woningen aan de oostzijde van het plangebied.

Vanaf de Koninginneweg zijn vooral twee bouwblokken zichtbaar. Het westelijke bouwblok is het grootst, omdat op het binnenterrein een parkeerplaats aanwezig is. De woningen in dit blok betreffen op voorhand allen grondgebonden rijwoningen met een kleine voortuin, die georiënteerd zijn op de straat. Het kleinere bouwblok betreft twee rijen met grondgebonden woningen die met de achterkanten naar elkaar toe staan. De koppen van de twee rijen betreffen nultredenwoningen.

Aan de zuidzijde van het plangebied zijn twee-onder-één-kapwoningen voorzien, met de achtertuin aan het water.

Alle woningen krijgen een kleinschalige, dorpse uitstraling, passend bij Hoevelaken. De massa is maximaal twee lagen met een kap.

Het stratenpatroon is helder. Parkeren vindt plaats in de straten en het parkeerhof, dat direct toegankelijk is vanuit de ontsluitingslus. Ter hoogte van de entree is het profiel van de straat extra breed, waardoor ruimte ontstaat voor een groenstrook.

In het plangebied is voldoende ruimte om, op nader definitief te bepalen plaatsen, speelplaatsen te realiseren in combinatie met het openbaar groen.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Ten behoeve van de planontwikkeling voor onderhavige herontwikkeling is het aspect water nauwkeurig verkend en heeft hierover overleg plaatsgevonden met het Waterschap Vallei en Veluwe.

In het plangebied zal een zogeheten gescheiden stelsel worden aangelegd. Hemelwater zal afgevoerd worden naar de aan zuidzijde van het plangebied gelegen beek, danwel geïnfiltreerd worden. Ten opzichte van de bestaande situatie op de percelen Bijenvlucht 30, 32 en 34 neemt de oppervlakte verhard terrein niet toe.

Met betrekking tot het onderhoud aan watergangen is met name de omgang met de beek aan de zuidzijde van het plangebied van belang. Dit onderhoud zal, ten opzichte van het plangebied, vanaf de andere zijde van de beek onderhouden worden waar sprake is van een brede onderhoudsstrook van waaruit rijdend onderhoud kan worden gepleegd.

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 8: 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.

De omgeving van het plangebied kan, gelet op de bedrijventerrein in de omgeving, worden aangemerkt gemengd gebied. De richtafstanden kunnen op basis daarvan met één stap worden teruggeschaald. Op het bedrijventerrein Horstbeek, ten zuiden van het plangebied, zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de VNG-handreiking toegestaan. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De woningbouw in het plangebied is op grotere afstand geprojecteerd. Op het bedrijventerrein Overhorst ten westen van de Stoutenburgerlaan, zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 van de VNG-handreiking toegestaan. Hiervoor geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. De afstand van de bestemmingsgrens met de bestemming "Bedrijventerrein" bedraagt 28 meter. Dit plandeel dat in gebruik is als parkeerterrein heeft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone'. Ter plaatse van die aanduiding bedraagt de afstand van gebouwen tot een perceelgrens minimaal 5 meter. Binnen de strook van de perceelsgrens tot aan de bebouwing mag geen opslag plaatsvinden en is het parkeren van vrachtauto's aangemerkt als verboden gebruik. Gelet op de hierop en op de ligging aan de rand van het bedrijfsperceel is het niet te verwachten dat er zich bedrijfsactiviteiten vestigen die een zodanige invloed hebben, dat het woon- en leefklimaat in het plangebied op onaanvaardbare wijze wordt geschaad.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.2.2. Geluid

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

Omdat het plangebied binnen de geluidzone van een aantal wegen ligt en binnen de zone van de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn is akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De wettelijke zonebreedte van de Rijksweg A1 is 600 meter. Het plangebied op ongeveer 200 meter vanaf de A1.

Voor de Stoutenburgerlaan en de Koninginneweg geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer/uur. De geluidszone voor deze wegen die deel uitmaken van het stedelijk gebied heeft een breedte van 200 meter.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat ten gevolge van de rijksweg A1, de Koninginneweg en de Stoutenburgerlaan, de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Op enkele woningen wordt de maximaal te ontheffen grenswaarde overschreden ten gevolge van de rijksweg en dienen enkele gevels uitgevoerd te worden als een dove gevel indien er zich een geluidgevoelige ruimte (woonkamer/slaapkamer) achter deze gevel bevindt. Het gaat hierbij om de eerste en tweede verdieping van blok 1 en 2 en om de tweede verdieping van blok 3 en 4 (zie voor bloknummering afbeelding 9). Ten gevolge van de rijksweg, de Koninginneweg en de Stoutenburgerlaan moeten hogere waarden aangevraagd worden.

De benodigde hogere waarden zijn opgenomen in afbeelding 9. Uit het onderzoek blijkt dat alle woningen met de huidige indeling van het gebied beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid van Nijkerk. Bij verdere indeling van de woningen zal rekening worden gehouden dat één slaapkamer aan de minst geluidsbelaste gevel wordt gesitueerd.

Railverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de spoorlijn Amersfoort - Apeldoorn de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Er hoeven hiervoor dan ook geen hogere waarden aangevraagd te worden.

¹ LBP Sight, Bijenvlucht te Hoevelaken, Akoestisch onderzoek, R072202aa.00001.rvh, Versie 01_001, Nieuwegein, 29 juli 2015

Afbeelding 9: Hogere waarde wegverkeerslawaaï.



Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB. Conform artikel 3.3, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 dient een gevel van een nieuw te bouwen woonfunctie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, een karakteristieke geluidwering te hebben die niet lager is dan het verschil tussen de geluidbelasting op die gevel en 33 dB. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt 20 dB. In een gevelweringonderzoek zal aangetoond moeten worden dat aan de gestelde norm voor het binnenniveau van 33 dB kan worden voldaan voor deze woningen.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Hiertoe is door Hopman en Peters Holding B.V. een verkennend en aanvullend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. Dit leidt tot de volgende (tussen)resultaten.

Hopman en Peters hebben geconstateerd dat in 1997 reeds door de Grontmij onderzoek is verricht naar de bodemsituatie in het plangebied. Uit het onderzoek bleek dat het grondwater plaatselijk licht verontreinigd was met chroom, koper, lood, zink, en matig met nikkel. Volgens de Provincie Gelderland behoeft de matige verontreiniging met nikkel in het grondwater nader aandacht in de vorm van een nader onderzoek. De provincie schatte in dat er geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.

Doel van het recente bodemonderzoek van Hopman en Peters was om te bepalen of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik (wonen). Daarbij is het volgende geconstateerd:

- gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, dient de onderzoekshypothese 'verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel gehandhaafd dient te worden;
- de aangetroffen lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie in de grond is niet eenduidig te verklaren. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond zijn mogelijk het gevolg van de bovenliggende funderingslaag (sintels en slakken) en/of het langdurig gebruik van de locatie, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven;
- een belangrijk gedeelte van de bovengrond en de ondergrond van de locatie is niet verontreinigd;
- de lichte verontreinigingen met de zware metalen barium, koper en molybdeen in het grondwater zijn vermoedelijk van natuurlijke oorsprong en worden regelmatig aangetroffen. De concentraties zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven;
- de aangetroffen licht tot sterk verhoogde concentraties met zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie in de funderingslaag zijn van dien aard dat deze verdere aandacht behoeven in de vorm van een partijkeuring niet vormgegeven bouwstoffen. Indicatief is de funderingslaag niet toepasbaar en derhalve niet geschikt voor hergebruik. Daarnaast wordt opgemerkt dat de verharding (sintels en het gefreesde asfalt met slakken) als funderingslaag moet worden aangemerkt en bestaat uit minder dan 50% grond. Dit betekent dat deze volgens de NEN 5740 niet onder de Wet bodembescherming valt maar bij afvoer van de locatie als afvalstof dient te worden aangemerkt of is gekeurd / dient te worden gekeurd als niet vormgegeven bouwstof;
- de grond onder de fundering van de ruimtelijke eenheid RE 2 (MM 07) is geschikt als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse "Industrie" en is als zodanig beperkt toepasbaar. De bovengrond (MM 01 t/m MM 04), de ondergrond (MM 05) en de grond onder de fundering van de ruimtelijke eenheid RE 1 (MM 09) is geschikt als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse "Achtergrondwaarde" en is als zodanig vrij toepasbaar.

- door visuele waarnemingen is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen. Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er geen asbest in de verharding en in of op de bodem is aangetoond, de 'verdachte actuele contactzone/verdachte ondergrond met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' (geen duidelijke kern, heterogene verdeling) in de zin van de NEN 5707 / NEN 5897 formeel verworpen dient te worden. De locatie wordt op basis van dit onderzoek als 'niet verdacht voor asbest' beschouwd.

Als onderdeel van het bodemonderzoek zijn luchtfoto's van de periode 1930 tot 2014 opgestuurd en beoordeeld. Op de luchtfoto is de meanderende Hoevelakense Beek te zien. Deze voormalige beek is tussen 1953 en 1973 gekanaliseerd. De beek is gesitueerd aan de uiterste zuidzijde van de locatie. Er wordt door ons uitgegaan dat deze kanalisatie verricht is met gebiedseigen grond

Het pand van de Bijenvlucht 32 dateert uit 1981. De dikte van de betonvloer is minimaal 20 cm. De tekeningen hebben het over een magazijn, inpakafdeling en kantoorruimte. Bij de gemeente Nijkerk is op 15 juni 2006 een melding van de Bijenvlucht 32 voor de Wet Milieubeheer ingediend en betreft de melding AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) Besluit Opslag en Transportbedrijven (BVA Actions B.V.). Uit de interne notitie van de gemeente blijkt dat er hier en daar olie op de vloer lag. Geadviseerd is deze olie op te ruimen door middel van absorptiekorrels. Onderzocht wordt of er nog sprake is van de aanwezigheid van olie.

Het pand van de Bijenvlucht 30 dateert uit 1975 met een uitbreiding in 1980 en betreft het bedrijf Roussel. In 1979 is door Inogem B.V. een goederenlijst aan de gemeente Nijkerk opgestuurd. Op de lijst staat dat 80 m² gereserveerd is voor Vestal Chemie (bestrijdingsmiddelenwet van toepassing). Deze stof wordt in een afzonderlijke goed beveiligde ruimte opgeslagen (niet bekend is waar deze stof opgeslagen is geweest). Op de Bijenvlucht 30 heeft door P-clean uit Veenendaal inpandig in 2002 een asbestsanering plaatsgevonden. Per 1 mei 2004 is het pand niet meer in bedrijf. Door de gemeente Nijkerk wordt per brief van 18 april 2005 met kenmerk 05.1419 vermeld dat op 16 februari 2005 het pand is gekraakt. Dit is sinds 2010 niet meer aan de orde, maar mogelijk is er wel sprake van een bodemverontreiniging.

Gelet op voorgaande wordt het mogelijk geacht dat de bedrijfsactiviteiten door de tijdelijke bewoning een bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De grond rondom en in het pand is verdacht. De grond onder de betonvloer is verdacht en behoeft nadere aandacht in de vorm van een aanvullend bodemonderzoek. Dit wordt de komende periode uitgevoerd.

Uitgangspunt voor de locatie is dat deze geschikt is / te maken voor het toekomstige gebruik. Dit houdt gespecificeerd in dat:

- bij de woningen de bodem geschikt is of geschikt gemaakt wordt voor de functie Wonen met tuin;
- ter plaatse van de verhardingen / wegen deze geschikt zijn voor deze functie (maximaal Industrie).

In het licht van bovenstaande uitgangspunten, maar in afwijking van definitieve afronding van het bodemonderzoek, lijken geen belemmeringen om de bestemming te wijzigen aanwezig te zijn. Het definitieve en complete bodemonderzoek zal gereed zijn voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en zal op dat moment op deze plaats in de toelichting van het bestemmingsplan worden ingevoegd.

4.2.4. Externe veiligheid

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

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

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

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

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Om te bepalen of het aspect externe veiligheid belemmeringen oplevert voor de realisatie van het plangebied is onderzoek uitgevoerd.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse risicobronnen geïnterviewd. Hieruit blijkt het volgende:

- autosnelwegen:
de A1 (circa 200 meter) en de A28 (circa 1,5 km) leveren geen belemmeringen op voor de planontwikkeling;
- spoorwegen:
spoorlijn Amersfoort-Deventer (circa 250 meter) levert geen belemmeringen op voor de planontwikkelingen
- buisleidingen:
de dichtstbijzijnde hoofdaardgastransportleiding ligt op circa 250 meter en vormt geen belemmering voor de planontwikkeling;
- Bevi-bedrijven:
de planlocatie bevindt zich aan de rand van de kern Hoevelaken. Hier bevinden zich geen Bevi-bedrijven, derhalve levert dit geen belemmeringen op. Wel bevinden zich 2 LPG-tankstations in de buurt: Shell Huyskes Koninginneweg 7 en Tinq aan de Westerdorpstraat 52, beide op circa 1 km afstand. Deze afstand is zodanig dat ook hierdoor geen belemmeringen voor de planontwikkelingen bestaan. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van 150 meter van beide LPG-stations en ook buiten de plaatsgebonden risico contour van 45 meter.

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

4.2.5. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht werden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Neder-

land onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het woningbouw in het plangebied te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

In 2015 wordt voldaan aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 jaargemiddelde concentratie. Ook PM_{10} voldoet aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie en aan de grenswaarde van 35 overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie. Er treden geen overschrijdingen op. Hiermee wordt voor PM_{10} en NO_2 ruim voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

In Nederland zijn de stoffen NO_2 en PM_{10} maatgevend bij de toetsing aan de wettelijke grenswaarden. Overschrijdingen van de andere stoffen (zwaveldioxide, lood, benzenen koolmonoxide) komen in Nederland nagenoeg niet meer voor. Gezien de geconstateerde ruime overschrijdingen van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} zal er geen sprake zijn van overschrijding van de grenswaarden van de andere stoffen. Het onderzoeken van de overige stoffen is daarom achterwege gelaten.

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

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor fijn stof en NO_2 . Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 66 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.3. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort. Derhalve is in eerste instantie een quick scan ecologie uitgevoerd en vervolgens een afdoend onderzoek² naar vleermuizen en het heideblauwtje verricht om de effecten van de geplande ontwikkelingen te bepalen.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op ongeveer zeven kilometer afstand. Gelet op de afstand en de omvang van het plangebied, is een kans op een effect uitgesloten. De gebieden die onder het Natuurnetwerk Nederland vallen liggen op 600 meter afstand en ten zuiden van de A1. Ook hiervan is de afstand dusdanig dat geen effect is te verwachten. De weidevogelleefgebieden liggen op grote afstand in de polder Arkenheem. Ook hierop zal geen effect veroorzaakt worden. Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van beschermde planten. Beschermde planten zijn tijdens het ecologisch onderzoek niet aangetroffen. Tijdens de quick scan ecologie zijn geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats binnen het plangebied.

² Els & Linde B.V., Afdoend onderzoek Bijenvlucht 30 te Hoevelaken 15.117, Hilversum, 18 september 2015

Uit de inventarisatie is gebleken dat er één paarterritorium van de gewone dwergvleermuis aanwezig is binnen het plangebied. Het heideblauwtje is uitsluitend tijdens de quick scan waargenomen, wat duidt op een kleine geïsoleerde populatie. Zowel voor de gewone dwergvleermuis als voor het heideblauwtje worden maatregelen genomen om het voortbestaan van de beide soorten binnen het plangebied te beschermen. Voor het heideblauwtje wordt het openbaar groen optimaal ingericht voor de dagvlinder. Voor de paarterritoria van de gewone dwergvleermuis worden 'tijdelijk' vier kasten opgehangen en wordt in de nieuwbouw permanente verblijfplaatsen geïntegreerd. Voor het heideblauwtje en de gewone dwergvleermuis wordt een ontheffing van de Flora en Faunawet aangevraagd.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

Het voorstel is om het plangebied zowel op de Koninginneweg als op de Stoutenburgerlaan te ontsluiten. De Koninginneweg is een gebiedsontsluitingsweg voor de woonwijken en bedrijventerreinen aan de zuidkant van Hoevelaken. De Stoutenburgerlaan is de weg richting Station Hoevelaken en naar Stoutenburg en het buitengebied ten zuiden van de rijksweg A1.

4.4.2. Langzaam verkeer

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

4.4.3. Parkeren

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

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

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

Het plangebied Herontwikkeling Bijenvlucht, Hoevelaken valt in de categorie 'schil/overloopgebieden' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 10 van toepassing. In afbeelding 11 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

Afbeelding 10: Parkeernormering.

woningtype	norm	locatie
Woning rij	1,7 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	
Woning 2 [^] 1kap	1,9 pp per woning waarvan 0,3 pp bezoekers	minimaal 1 pp realiseren op eigen terrein
Gesloten garages bij de woning gelden niet als volwaardige parkeerplaats. De tweede parkeerplaats op eigen terrein moet vrij toegankelijk zijn. Dit betekent dat de auto's de parkeerplaats moeten kunnen bereiken zonder dat eerst de andere auto verplaatst moet worden.		

Afbeelding 11: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: parkeernota Nijkerk).

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
garage met enkele oprit	10	1,0
garage met dubbele oprit	4	2,0

In het plangebied dienen voor de 52 rijwoningen en 14 twee-onder-één-kap-woningen derhalve 115 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Volgens het berekeningsaantal zijn er daarvan 18 op eigen erf bij de twee-onder-één-kap-woningen aanwezig. In het openbaar gebied dienen derhalve 97 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In de indicatieve verkaveling zijn in het openbaar gebied 97 parkeerplaatsen geprojecteerd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

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

Derhalve is archeologisch onderzoek³ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat aan het plangebied een lage archeologische verwachting is toegekend voor alle archeologische perioden, met uitgezonderd de Late Middeleeuwen. Hiervoor geldt een hoge archeologische verwachting. Dit beeld is bevestigd door het verkennend booronderzoek. Aan de zuidzijde komen afzettingen van de Hoe-

³ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Plangebied Bijenvlucht te Hoevelaken, gemeente Nijkerk; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend veldonderzoek), concept, Weesp, juli 2015

velaakse Beek voor. Deze gaan noordwaarts over een droge dekzandafzettingen. Ter hoogte van deze afzettingen bestaat de kans op het aantreffen van resten uit de Late Middeleeuwen. Alhoewel de top van de archeologische laag nagenoeg overal verstoord is, zullen zeker diepere sporen nog intact zijn. Gelet op de onderzoeksresultaten wordt binnen het plangebied voor het deel waar dekzand voorkomt archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien de geplande bodemverstoringen in die zone dieper reiken dan 30 cm - Mv wordt aanbevolen dat deel nader te onderzoeken door middel van een karterend proefsleuvenonderzoek. Dit wordt voorgesteld om in een vroeg stadium over voldoende gegevens te kunnen beschikken op grond waarvan het bevoegd gezag (gemeente Nijkerk) een besluit kan nemen met betrekking tot het al dan niet (geheel) opgraven van de mogelijke vindplaats. Inmiddels is een Programma van Eisen opgesteld met daarin de voorwaarden van het archeologisch onderzoek. Dit onderzoek zal in het najaar van 2015 worden uitgevoerd. Op grond van de resultaten van dit onderzoek neemt de gemeente Nijkerk een selectiebesluit. Voordat dit besluit genomen is, mag niet worden gestart met de werkzaamheden.

4.5.2. Monumenten

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

4.6. Vormvrije mer-beoordeling

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

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

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

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

m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

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

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die groter is dan de drempelwaarden. Met 66 woningen en een oppervlak van circa 1,6 hectare valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel geldt de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling: voor alle activiteiten die genoemd staan in onderdeel D moet een beoordeling plaatsvinden om na te gaan of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Hier is echter binnen dit project geen sprake van.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, EHS) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De herontwikkeling van de percelen Bijenvlucht 30, 32 en 34 leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van het plan is op de nieuwe wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiks-bepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische 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 Herontwikkeling Bijenvlucht, Hoevelaken is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0104-0001) 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 0267-07-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.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

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

De uitgeefbare gronden hebben de bestemmingen "Tuin" en "Wonen". De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven bij woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. De bestemming is dienstbaar aan de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Over het algemeen betreft het gronden ten dienste van de nabij gelegen woningen. Bij de meeste woningen betreft het de ruimte vóór de woningen. Voor de woningen is de bestemming "Wonen" opgenomen. De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden. Daarbij zijn zoveel mogelijk bouwstroken toegepast waarin vaak meer bouwblokken met woningen gerealiseerd kunnen worden. Door middel van een aanduiding is aangegeven welke woningtypologie (vrijstaand, twee-aaneen en/of aangebouwd) waar gerealiseerd mag worden. Hiermee ontstaat in de ontwikkelingsfase de ruimte voor een flexibele invulling van het plangebied. Om te voorkomen dat in de beheerfase toekomstige bewoners ongewenste ontwikkelingen zouden kunnen uitvoeren is het begrip 'oorspronkelijk hoofdgebouw' geïntroduceerd. Dit wordt gedefinieerd als: "Het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende omgevingsvergunning of een ander oudtijds verworven recht". Voor het oorspronkelijk hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Als een bouwvlak ruimer is dan een gerealiseerde woning kan het hoofdgebouw wel aan de achterzijde 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'.

De exacte locatie van de toegang tot de parkeerhof ligt nog niet exact vast. Door middel van een aanduiding 'ontsluiting' in de bestemmingen "Tuin" en "Wonen" is het zoekgebied hiervoor op de verbeelding aangegeven.

Het oprichten van geluidgevoelige bestemmingen is slechts toegestaan indien de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het verkeer niet meer bedraagt dan:

1. de voorkeursgrenswaarde, dan wel;
 2. de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde.
- Deze bepaling blijft buiten werking indien een dove gevel wordt gerealiseerd.

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

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

Algemene regels

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

De Algemene bouwregels (artikel 9) bevat een afwijkingsbevoegdheid om duurzaamheidsmaatregelen aan woningen te treffen en biedt de mogelijkheid om een nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de sociale veiligheid en de externe veiligheid.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 10 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn op grond van dit artikel alleen functies toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De algemene afwijkingsregels (artikel 11) 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 12) 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 13.

In de overige regels (artikel 14) zijn regels opgenomen met betrekking tot de peildatum voor wet- en regelgeving waarnaar wordt verwezen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15 en 16). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 17).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Voor het plangebied wordt een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemers. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Met het Waterschap Vallei en Veluwe is overleg gevoerd bij het voorbereiden van de plannen voor Herontwikkeling Bijenvlucht, Hoevelaken. Dit heeft geresulteerd in de watertoets zoals deze is opgenomen in paragraaf 4.1 van deze toelichting. De belangen van provincie, danwel Rijk zijn niet in het geding.

Om omwonenden in een vroegtijdig stadium op de hoogte te brengen van het voorgenomen plan heeft op 8 juli 2015 een algemene inloopbijeenkomst plaatsgevonden in Hoevelaken. Op de inloopbijeenkomst zijn impressies getoond van de beoogde nieuwbouw. Omwonenden konden hun vragen stellen en opmerkingen plaatsen.

Het plan werd op de inloopbijeenkomst positief gewaardeerd door het overgrote deel van de aanwezigen. Met omwonenden zijn en worden overleggen gevoerd over de overgang van het plangebied naar hun woon- en leefomgeving. Hierbij moet met name gedacht worden aan de inrichting van de verkeersontsluiting van het plangebied, de omgang met groen en spelen en de parkeeroplossingen in het plan. De overwegend flexibele bestemmingsregeling zoals deze is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk eventuele nadere afspraken op voornoemde onderwerpen te effectueren.

Een ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. 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' en de Staatscourant, evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/>. Ook de eventuele zienswijzen zullen te zijner tijd in deze paragraaf 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.

