

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Hoevelaken, Laantje van Hilhorst

Toelichting, regels en verbeelding

18 februari 2016

Kenmerk 0267-08-T01
Projectnummer 0267-08

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2.	Ruimtelijke en functionele structuur	4
3.	Beleidskader	5
3.1.	Algemeen	5
3.2.	Rijksbeleid	5
3.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2.3.	Watertoets	7
3.3.	Provinciaal beleid	8
3.3.1.	Omgevingsvisie	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.	Welstandsnota (2014)	11
3.4.4.	Archeologische beleidskaart	12
3.4.5.	Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	13
3.4.6.	Handboek groenbeleid	14
4.	Planbeschrijving	16
4.1.	Huidige situatie	16
4.2.	Toekomstige situatie	16
5.	Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording	20
5.1.	Algemeen	20
5.2.	Natuur	20
5.2.1.	Gebiedsbescherming	21
5.2.2.	Soortenbescherming	21
5.3.	Luchtkwaliteit	22
5.4.	Geluid	23
5.5.	Bodem	24
5.6.	Externe veiligheid	24

5.7.	Water	26
5.8.	Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
6.	Toelichting op de regels	29
6.1.	Algemeen	29
6.2.	Nadere toelichting op de regels	30
6.2.1.	Tuin	30
6.2.2.	Wonen	30
6.2.3.	Waarde – Archeologie	30
6.2.4.	Algemene regels	31
6.2.5.	Overgangs- en slotregels	32
7.	Economische uitvoerbaarheid	33
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
8.1.	Inspraak	34
8.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	34

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De bewoners van Van Zuylenlaan 9 hebben de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een extra woning op het perceel ten behoeve van mantelzorg. Op 18 juni 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk aangegeven medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling een tweede woning op het perceel Van Zuylenlaan 9 te Hoevelaken.

Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken 2014. Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische mogelijkheden voor het realiseren van de extra woning.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt aan de zuidwestelijke zijde van de bebouwde kom van Hoevelaken.

Afbeelding 1: Situering plangebied.

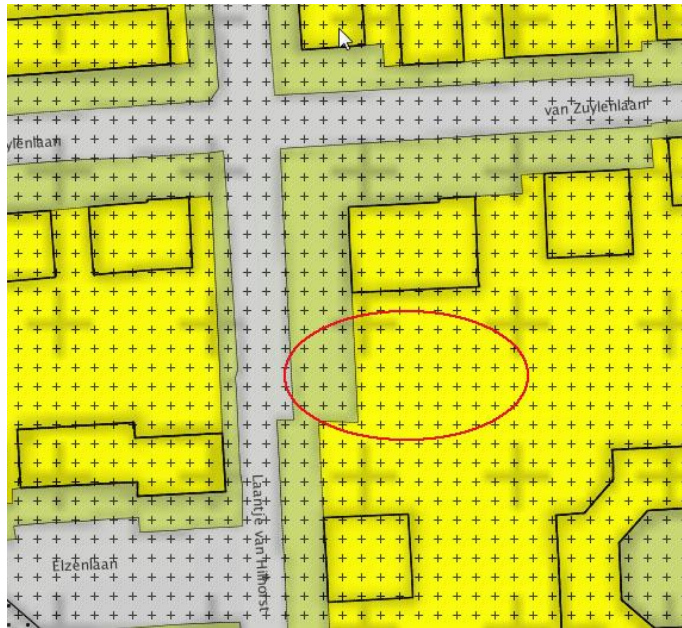


1.3. Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken 2014, vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 27 maart 2015 heeft het plangebied de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie (specifieke vorm

van waarde 8)", waardoor een archeologische onderzoeksplicht geldt bij ontwikkelingen groter dan 10.000 m² en dieper dan 30 cm.

Afbeelding 2: Bestemmingsplan Hoevelaken 2015.



Binnen de bestemming "Wonen" zijn bouwvlakken aangegeven; in elk bouwvlak mag het aantal woningen in beginsel niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gerealiseerd. De bebouwing in het kader van onderhavige ontwikkeling past dan ook niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

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 het jaar 1100 ter hoogte van het Horstpad begonnen. Hoevelaken bestond voornamelijk uit landerijen bij enkele aldaar gelegen boerderijen. Het oorspronkelijke landschap van het gebied werd gevormd door het slagenlandschap, bestaande uit langgestrekte kavels in noord-zuidrichting, gescheiden door sloten en greppels. De grond werd voornamelijk gebruikt als weidegrond, maar ook als bouwland.

Voordat de grote (planmatige) uitbreidingsplannen gerealiseerd werden, bestond de bebouwing in het gebied voornamelijk uit bebouwing langs de Wester- en Oosterdorpsstraat en langs de westzijde van de Stoutenburgerlaan. Enige uitbreiding had slechts plaatsgevonden langs de Kyftenbeltlaan, waar de eerste woningwetwoningen werden gebouwd. Vanaf 1960 is de bouw van het gebied ten zuiden van de Wester- en Oosterdorpsstraat begonnen. Nagenoeg het gehele zuidelijke gedeelte van Hoevelaken is in de daaropvolgende dertig jaar bebouwd.

2.2. Ruimtelijke en functionele structuur

Het voorliggende plangebied is in de Vogelenbuurt, nabij Overhorst, gesitueerd. De Vogelenbuurt is een woonbuurt zonder voorzieningen en bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kapwoningen met relatief kleine voortuinen en grote(re) achtertuinen. Ook komen er op enkele plaatsen in rijen geschakelde woningen voor. De Stoutenburgerlaan is, net als de dorpsstraten, een oud ontginningslint waar de woning qua bouwtijd en bouwstijl zeer divers zijn. In het zuidelijke deel van de Vogelenbuurt, waar de Van Zuylendaan is gelegen, staan voornamelijk vrijstaande woningen en riante twee-onder-één-kapwoningen. Meer naar het westen gaat dit patroon over in de wijk Overhorst waar de woningen in een latere periode zijn gerealiseerd dan de woningen in de Vogelenbuurt.

Het plangebied beslaat een deel van het kadastrale perceel 3197. Het gehele perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. De openbare weg is in eigendom van de gemeente Nijkerk.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

Het 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 voorgenoemen 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.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

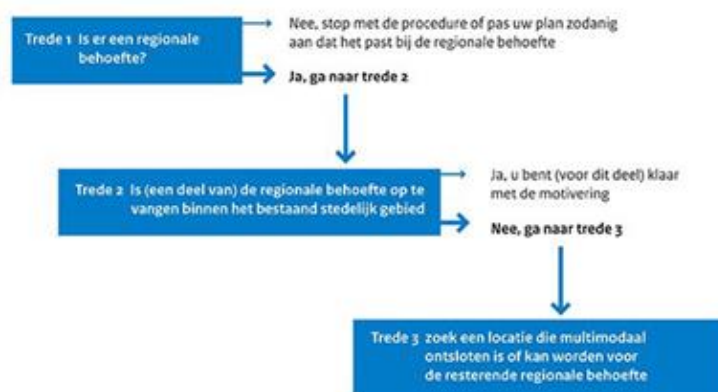
De trapsgewijze beoordeling van de ladder voor duurzame verstedelijking zoals de SVIR die op hoofdlijnen omvat, is neergelegd in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Dit artikel luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Schematisch is dat aangegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 3: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Het project betreft de bouw van één extra woning binnen bestaand bebouwd gebied en met inachtneming van de waarden van de omgeving. De ladder voor duurzame verstedelijking is onder andere van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een woningbouwlocatie. In de Handreiking van het ministerie voor de toepassing van de ladder staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een “stedelijke ontwikkeling” is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Op dit bestemmingsplan, dat voorziet in de bouw van één woning, is de ladder dus niet van toepassing.

Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

3.2.2. 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.

3.2.3. Watertoets

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 onderhavige plangebied. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 5.7) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Veluwe zijn in de watertoets meegenomen.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De Gelderse omgevingsvisie is 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 omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen.

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 wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk.

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.

3.4. 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.

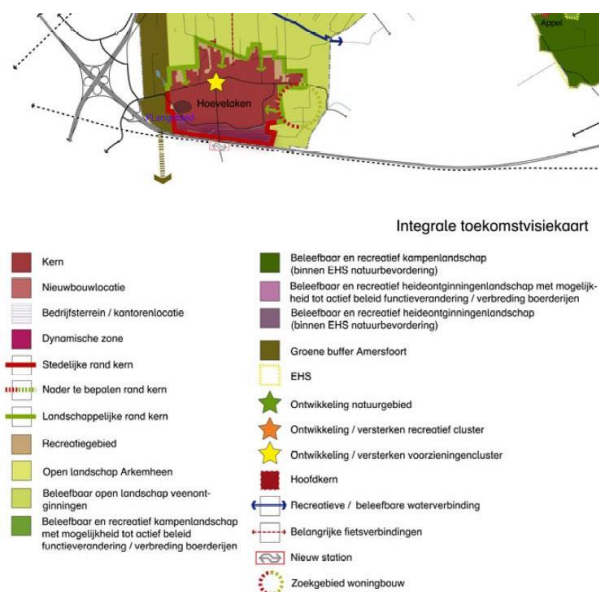
In 2030 profileert gemeente Nijkerk zich met de unieke combinatie van drie identiteiten die op relatief korte afstand te ervaren zijn:

- 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.

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 een hoogwaardige woning mogelijk die voorziet in de wens om mantelzorg te kunnen uitoefenen. In beperkte mate zal doorstroming kunnen plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan het beleid zoals dat is neergelegd in de Woonvisie 2012+.

3.4.3. 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.

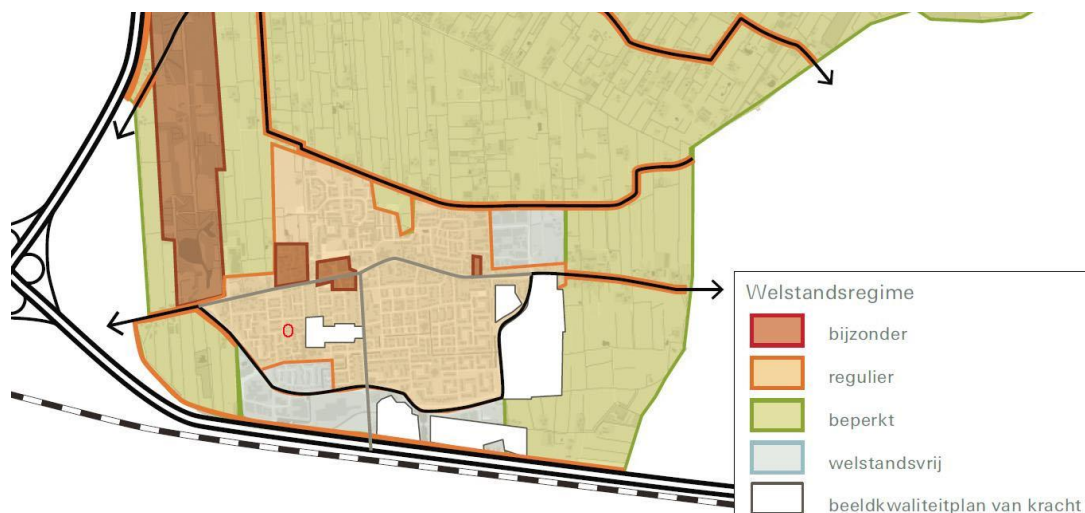
In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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).

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op de volgende afbeelding is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Voor het plangebied geldt een regulier welstandsregime.

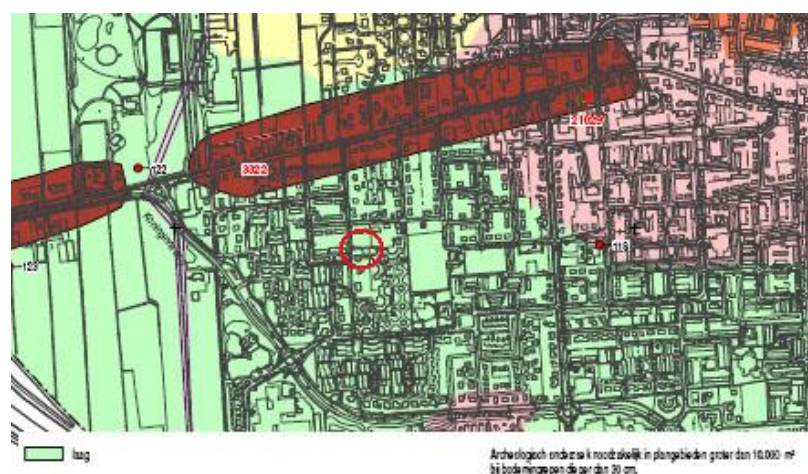
Afbeelding 5: Welstandregime.



3.4.4. Archeologische beleidskaart

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 Verwachtings- en Beleidskaart voor de gemeente opgenomen.

Afbeelding 6: 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 (laag) 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 - 8;*

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.

3.4.5. Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"

Omdat de gemeente regelmatig verzoeken ontving 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 gemeenten 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.

3.4.6. 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.

Hoevelaken heeft zich ontwikkeld van een lintdorp naar een groeikern voor de gemeente Amersfoort. De voormalige ontginningsassen van oost naar west en de haaks hierop staande wegen vormen de dragers van de structuur binnen de kern. Het voorliggende plangebied is niet gesitueerd aan deze structuurdragers.

Afbeelding 7: De hoofdgroenstructuur van Hoevelaken.



In het voorliggende bestemmingsplan wordt aangesloten op de regelgeving van het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken 2014 daarin zijn ter plaatse van het plangebied geen structurende groenvoorzieningen bestemd.

4. Planbeschrijving

4.1. Huidige situatie

De kavel ligt in een bestaande woonwijk in het zuidwesten van Hoevelaken. De woonwijk bestaat uit verschillende buurtjes met verschillende soorten bebouwing, zoals woonerven met hun karakteristieke kronkelige structuur, lintbebouwing in verschillende massaopbouw en situering, en rechtlijnige jaren '50 en '60 straten.

De structuur van het veenontginningslandschap met de slagenverkaveling is tot op heden een van de belangrijkste landschappelijke kenmerken van het gebied rondom Nijkerkerveen en Hoevelaken. Het oorspronkelijke landschap zie je hier en daar nog terug, met name in de structuur van de lange, rechte straten die haaks op de Westerdorpsstraat staan. De Beukenlaan en in het verlengde daarvan het Laantje van Hilhorst lijkt één van die oude routes te zijn, die vanaf de Westerdorpsstraat richting het zuiden naar de beek liep.

In het zuidelijke deel van de Vogelenbuurt staan voornamelijk vrijstaande woningen en riant twee-onder-één-kapwoningen. Aan de Beukenlaan en het Laantje van Hilhorst staat een grote verscheidenheid aan woningen, veelal vrijstaand, gebouwd in verschillende bebouwingsperiodes, in een wisselende rooilijn en met verschillende kaprichtingen. Soms betreft het een boerderijtje. Wel zijn ze allemaal kleinschalig (één laag met kap) en is de bouwperiode af te lezen aan de architectuur.

De huidige woning Van Zuylenlaan 9 bestaat ook uit één laag met een kap en is georiënteerd op de Van Zuylenlaan. De woning is relatief breed maar ondiep en ligt op een groot perceel met een diepe achtertuin. De tuin is omgeven door hoog opstaand groen.

Meer naar het westen gaat dit patroon over in de wijk Overhorst waar de woningen rondom woonerven liggen en de rooilijnen van de woningen verspringen. Hierdoor doet de openbare ruimte daar vaak rommelig aan. Het overgrote deel van de woningen bestaat uit rijenwoningen, maar ook tweekappers en vrijstaande woningen komen er voor. Aan de westzijde van het Laantje van Hilhorst is deze overgang goed waarneembaar. Tegenover de nieuw te ontwikkelen woning staat een vrijstaande woning, ten zuiden daarvan beginnen de rijenwoningen.

4.2. Toekomstige situatie

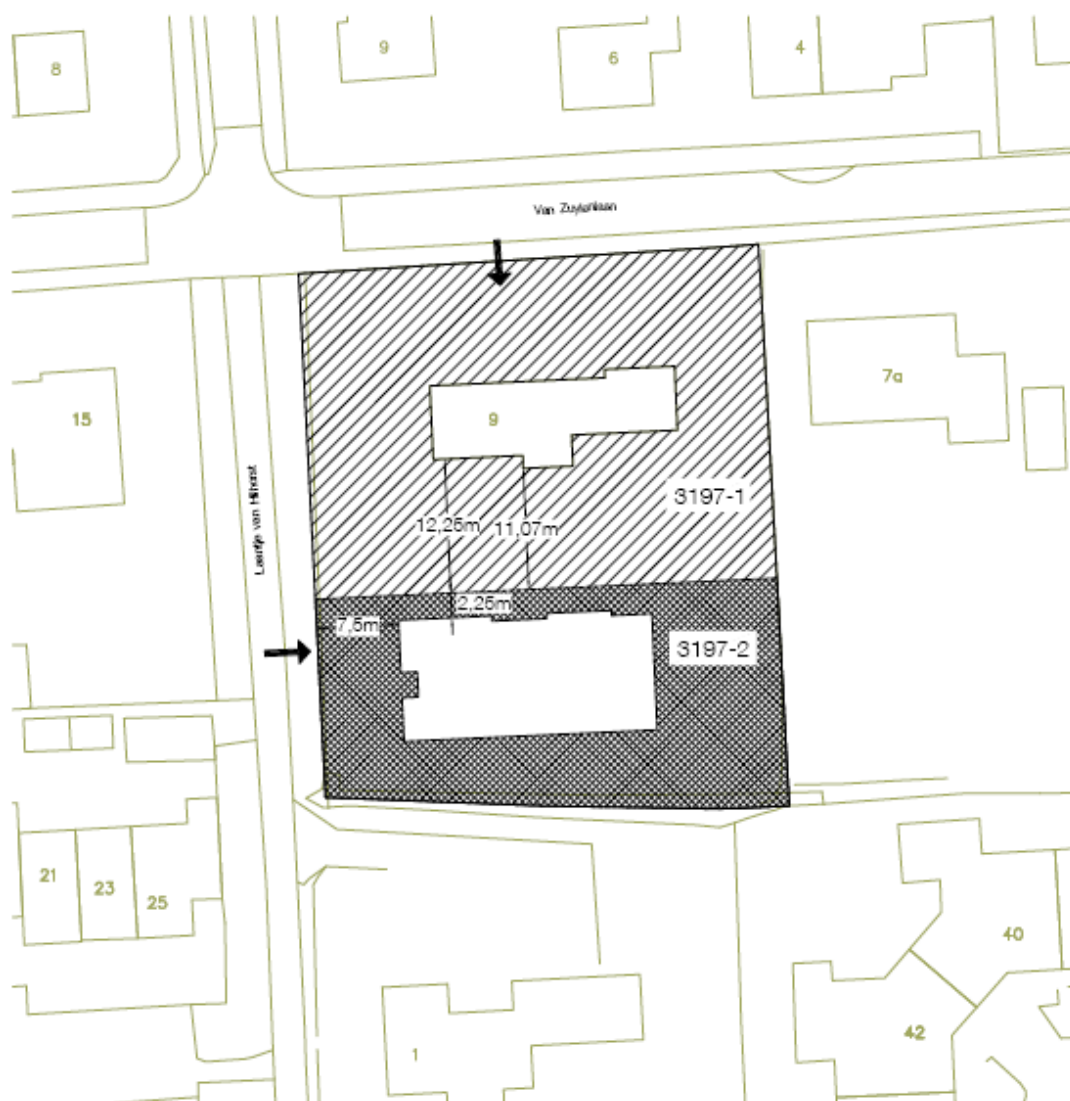
Het huidige perceel Van Zuylenlaan 9 heeft een oppervlakte van circa 2.047 m². De omvang van de biedt ruimte voldoende is voor een nieuwe woning in de achtertuin. Ook de stedenbouwkundige situatie in de wijk is dusdanig dat een nieuwe woning mogelijk is op deze plek.

Deze nieuwe woning zal worden georiënteerd op het Laantje van Hilhorst en daarop ook ontsloten worden. Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning wordt een deel van het achtererf afgesplitst, waardoor twee kavels ontstaan, namelijk:

- Van Zuylenlaan 9 met een oppervlak van 1240 m²;

- Van Zuylenlaan 9a (entree via Laantje van Hilhorst) met een oppervlak van circa 807 m².

Afbeelding 8: De nieuwe inrichting van het perceel Van Zuylenweg 9 (oud).

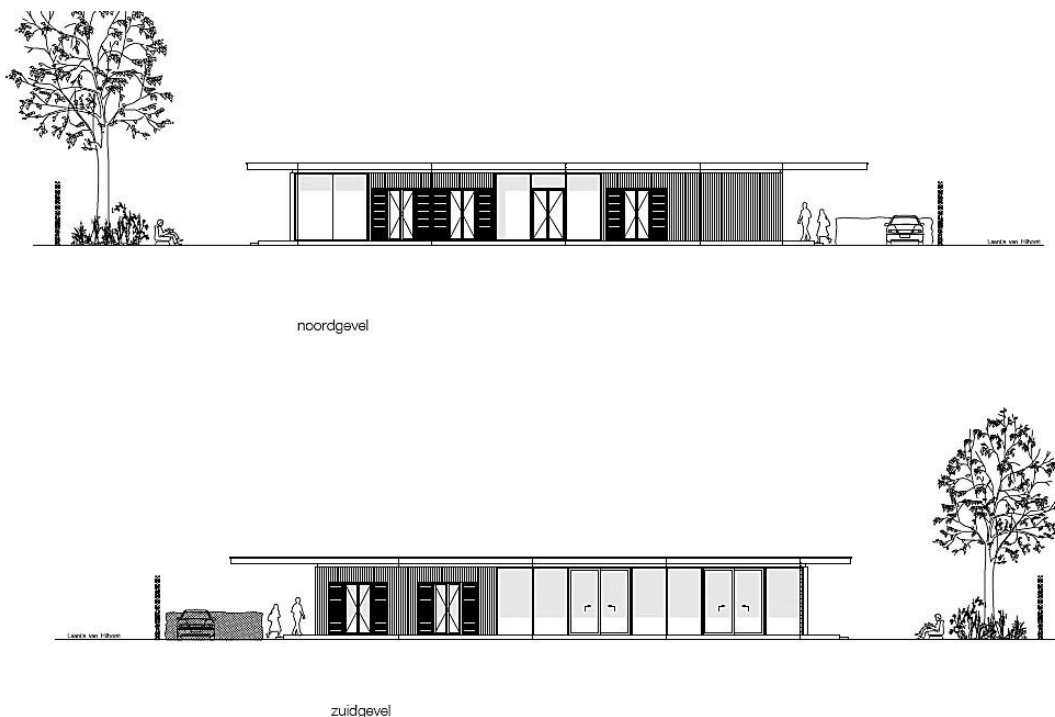


De woning krijgt een modern karakter. Vanwege de mantelzorgfunctie is het gewenst om het woonprogramma over één bouwlaag te spreiden. Dat betekent dat de woning een relatief groot oppervlak krijgt, maar daarnaast dat de bouwhoogte relatief laag is. Het huidige ontwerp heeft eenzijdige opzet (zie afbeelding 9) Het volume dat bestaat uit een woning uit één bouwlaag met een plat dak geeft de woningen een geheel eigen vormgeving die past het afwisselende bebouwingsbeeld van de buurt op deze enigszins verstopte locatie. De stedenbouwkundige van de gemeente Nijkerk heeft in zijn advies over het ontwerp van de woning gevraagd om bij de

definitieve uitwerking van het ontwerp van de woning aandacht te schenken aan de uitstraling van de westgevel richting het Laantje van Hilhorst.

Het feit dat de buitenruimte relatief klein is maakt een goed vormgegeven erfafscheiding gewenst. Het groene karakter van de buurt kan daarmee immers worden ondersteund. Daarom is gekozen voor een gaasconstructie met Hedera en Portugese heide.

Afbeelding 9: Gevels van de nieuwe woning.



De entree wordt gerealiseerd vanaf het Laantje van Hilhorst. Aan deze zijde worden op eigen erf een oprit met 3 parkeerplaatsen gerealiseerd (2 dwarsparkeerplaatsen en een langsparkeerplaats). Bovendien wordt inpandig een garage gerealiseerd.

Voor nieuwe ontwikkelingen wordt de Nota Parkeernormen van de gemeente gehanteerd. In de nota is Hoevelaken ingedeeld in de stedelijkheidsgraad "matig stedelijk" en de stedelijke zone "schil/overloopgebied". Op basis daarvan zijn voor een vrijstaande woning 2,2 parkeerplaatsen op eigen erf noodzakelijk.

Een parkeervoorziening bij een bouwplan moet voldoen aan de in de nota aangegeven fysieke maatvoering. Daarbij is uitgegaan van de standaardsituatie waarbij de parkeerplaatsen achter elkaar, dan wel naast elkaar op een oprit worden geplaatst:

- Een enkele oprit is minimaal 5 meter lang en 2,5 meter breed.
- Een dubbele oprit (in dit plan twee parkeerplaatsen naast elkaar) is 4,5 meter breed.

- Een garage is minimaal 5 meter lang en 2,5 meter breed.

Een bouwplan dient in beginsel op eigen terrein aan de parkeerplaatsverplichting te voldoen. De in het bouwplan opgenomen parkeerfaciliteiten voldoen aan bovenstaande maatvoering. De mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegerekend is echter afhankelijk van de aanwezigheid van een garage. In de praktijk blijkt namelijk dat garages nauwelijks als parkeerplaats dienst doen voor een auto, maar meer als berging of fietsenschuur. Daarom wordt de garage niet als parkeerplaats meegeteld. In de onderhavige situatie geldt dus dat er op de 3 parkeerplaatsen in het voorerf plus de garage theoretisch 4 auto's geparkeerd kunnen worden. In de nota is echter bepaald dat deze slechts als 3 parkeerplaatsen worden geteld.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de parkeernorm.

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.

Enkele jaren geleden 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.

Afbeelding 10: 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 onderzoek¹ uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Het onderzoek is voor een belangrijk deel gebaseerd op een veldbezoek op 11 augustus 2015. Tijdens het veldonderzoek is het plangebied en directe omgeving grondig geïnspecteerd. Daarbij is specifiek gekeken naar geschikte spleten en holtes in bomen. De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet.

¹ Ecogroen advies & ingenieursbureau, Quickscan Flora- en faunawet Van Zuylenlaan 9, Hoevelaken, Zwolle, 31 augustus 2015.

In het plangebied zijn de laag beschermde soorten Brede wespenorchis en Kleine maagdenpalm aangetroffen (Ffw-tabel 1 soorten). Voor beschermde plantensoorten van tabel 1 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze soort niet aan de orde is.

Wegens het ontbreken van bebouwing en bomen met geschikte holten of spleten is het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten. De voorgenomen plannen hebben geen schade aan essentiële vliegroutes en belangrijk foerageergebied tot gevolg.

Zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet binnen het plangebied aangetoond of te verwachten. Wel zijn verspreid in het plangebied vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals Bosmuis, Rosse woelmuis, Bosspitsmuis (spec.), Huisspitsmuis, Mol en Egel te verwachten.

Broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties worden niet verwacht binnen de invloedssfeer van het plangebied. In het plangebied zijn algemene broedvogels van bos en struweel te verwachten zoals Roodborst, Merel, Vink, Koolmees en Pimpelmees.

In het plangebied zijn, overwinterend in het strooisel, verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde amfibieën (Ff-wet tabel 1) te verwachten, zoals Gewone pad en Bruine kikker.

Verblijfplaatsen van reptielen, beschermde libellen, vissen, dagvlinders en andere ongewervelden zijn niet aangetroffen en worden op basis van biotoopkenmerken en bekende verspreidingsgegevens ook niet in het plangebied verwacht.

Conclusie

Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt echter in deze situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en zijn zodoende geen verplichte vervolgacties nodig. We geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen.

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/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Het aantal woningen neemt toe met één extra woning 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

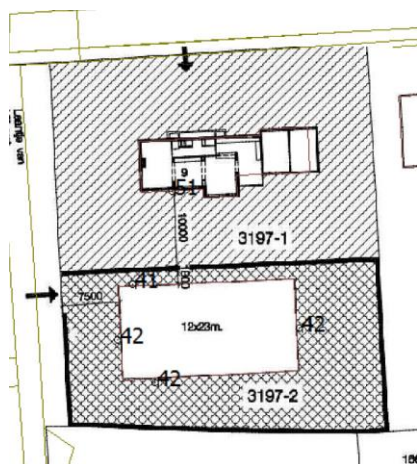
In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het echter niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden.

Aangezien de woning is gelegen binnen de wettelijke zone van de Rijksweg 1 is conform de Wet geluidhinder onderzoek verplicht. Overige wegen zijn ondergeschikt en spelen geen rol.

Op basis van het gemeentelijke rekenmodel van de GeluidProductiePlafonds de geluidbelasting op de 1e bouwlaag ten gevolge van het wegverkeer op de rijksweg A1 maximaal 42dB bedraagt (zie afbeelding 11). Op basis hiervan is de geluidbelasting op de westelijke, oostelijke en zuidelijke gevel berekend op $L_{den}=42$ dB en op de noordelijke gevel op 41 dB. De voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB voor wegverkeer wordt daarmee ruimschoots gehaald.

Afbeelding 11: Uitdraai akoestische berekening.



Uit de geluidberekening blijkt dat op de nieuw te bouwen woning 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 ontwikkeling.

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 een historisch bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning niet noodzakelijk geacht.

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

² PJ Milieu BV, Historisch (bodem)onderzoek Van Zuylenlaan 9 Hoevelaken, 1543101H, Nijkerk, 8 september 2015

onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval 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 ongeval 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 zijn uitsluitend de tankstations met LPG aan de Westerdorpstraat 52a (TinQ) en de Koninginneweg 7 (Shell) als inrichting met een veiligheidsrisico aanwezig. Daarnaast is er een gasleiding van de Gasunie aanwezig in het tracé van de Elzenlaan (W-520-01-KR-006).

Tankstations

TinQ en Shell zijn tankstations voor de aflevering van brandstoffen aan het wegverkeer. Beide tankstations leveren ook LPG. De jaardoorzet van LPG bedraagt bij TinQ minder dan 500 m³ LPG en bij Shell minder dan 1.000 m³ 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:

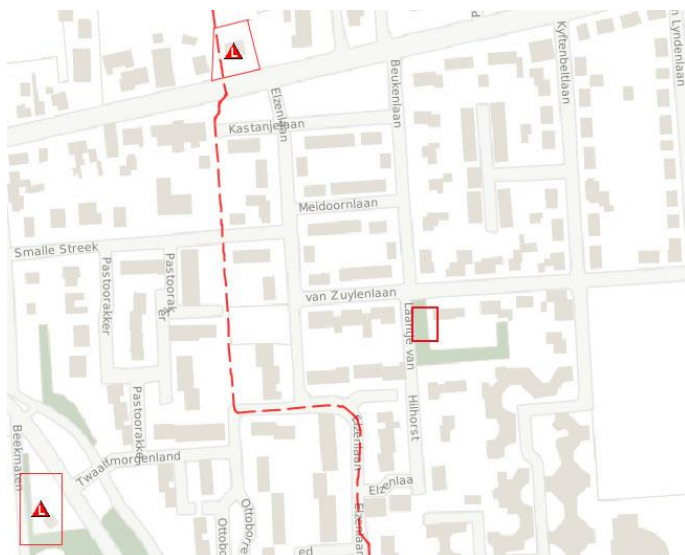
- 15 meter vanaf de afleverzuil LPG;
- 25 meter vanaf het ondergrondse LPG reservoir;
- 25 meter vanaf het LPG-vulpunt.

De plaatsgebonden 10⁻⁵ en 10⁻⁶ risicocontour zijn zodanig gelegen 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 inrichtingen 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 invloedsgebieden gesitueerd. Om deze reden is geen aandacht geschonken aan een verantwoording van het groepsrisico.

Afbeelding 12: Risicokaart provincie Gelderland.



Hogedruk gastransportleiding

Vanuit het noorden loopt een lokale hogedruk gastransportleiding op een afstand van ongeveer 85 meter 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 8" en een druk van 40 bar. Rond deze transportleiding is een veiligheidscontour (4 meter) geprojecteerd waarbinnen bebouwing niet is toegestaan. In het plangebied is (een deel van) deze bebouwingsvrije contour van 4 meter opgenomen. Binnen deze contour is bebouwing niet toegestaan. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden.

Een groepsrisico-analyse (zie QRA) is uitgevoerd in het kader van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Hoevelaken-Noord. Dit bestemmingsplan is inmiddels opgevolgd door het bestemmingsplan Hoevelaken 2014, 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.

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op één perceel te Hoevelaken. Via de digitale watertoets is op 11 augustus 2015 beoordeeld of en zo ja, welke waterbelangen voor het plan relevant zijn (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-watertgangen), 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 watertgangen 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 ontwikke-

ling 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.

5.8. 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 de ontwikkeling van een woning op het achtererf van de Van Zuylendaan 9. 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. Een uitzondering is gemaakt vanwege het zeer specifieke woningontwerp. Rondom de woning is een zeer ruim dakoverstek geprojecteerd. De maatvoering overschrijdt de maatvoering ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen (artikel 2.2) en de algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 8.1.1, onder f).

Binnen de bestemming Tuin strekt het dakoverstek zich tot ongeveer 4 meter voor de voorgevel uit. Op de verbeelding is een bouwaanduiding "plat dak" opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het dakoverstek toegestaan met een maximum bouwhoogte van 4 meter (overeenkomstig de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw).

6.2.2. Wonen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. Het bouwvlak hebben immers de aanduiding "vrijstaand" gekregen. De woning mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. De maximum bouwhoogte van de woning is op de verbeelding aangegeven. Ook binnen deze bestemming is (evenals in de bestemming Tuin) een dakoverstek buiten het bouwvlak toegestaan.

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. Niet-woonactiviteiten aan huis. Dit zijn alle beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een woning of een bijbehorend bouwwerk, die passen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving. Via een afwijking van de gebruiksregels is het mogelijk om niet-woonactiviteiten aan huis ook in vrijstaande bijbehorende bouwwerken te ontplooiën.

6.2.3. 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 aangege-

ven. 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.

6.2.4. Algemene regels

Anti-dubbelregel

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 7.2 is bepaald dat op eigen erf tenminste 2 parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand gehouden.

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 onevenredige 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.

6.2.5. Overgangs- en slotregels

Bij de overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik. De tekst is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

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 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 is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Op deze wijze is het kostenverhaal verzekerd.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Inspraak

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een zeer beperkte ruimtelijke uitstraling. In het kader van dit bestemmingsplan zal daarom geen afzonderlijke inspraakprocedure worden doorlopen. In het kader van de vaststellingsprocedure wordt van 5 november tot en met 16 december 2015 eenieder de mogelijkheid geboden tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

8.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 de digitale watertoets doorlopen. Daaruit is gebleken dat er geen direct belang van het Waterschap Vallei en Veluwe in het geding is.