

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam

Toelichting, regels en analoge verbeelding

November 2023

Kenmerk 0267-44-T01
Projectnummer 0267-44

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Hoevelaken 2014	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1.	Omgevingsvisie 2040	7
2.3.2.	Welstandsnota 2014	8
2.3.3.	Archeologische beleidskaart	9
2.3.4.	Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	10
3.	Planbeschrijving	11
3.1.	Bestaande situatie	11
3.2.	Toekomstige situatie	12
3.2.1.	Bouwplan	12
3.2.2.	Inrichtingsplan	13
3.2.3.	Boomeffectanalyse	14
4.	Randvoorwaarden	16
4.1.	Waterhuishouding	16
4.1.1.	Algemeen	16
4.1.2.	Waterrelevant beleid	16
4.1.3.	Proces	18
4.1.4.	Riolering/afvoeren van water	16
4.1.5.	Grondwaterneutraal bouwen	17
4.1.6.	Waterkwaliteit	17
4.1.7.	Waterkwantiteit	17
4.2.	Milieuaspecten	18
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	18

4.2.2.	Geluid	19
4.2.3.	Bodem	19
4.2.4.	Externe veiligheid	20
4.2.5.	Luchtkwaliteit	24
4.3.	Ecologie	25
4.4.	Verkeer en parkeren	29
4.5.	Cultuurhistorie	29
4.5.1.	Archeologie	29
4.5.2.	Monumenten	30
5.	Verklaring van de regels	31
5.1.	Algemeen	31
5.2.	Bestemmingsplan	31
5.3.	Plansystematiek	31
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	31
6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	34
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

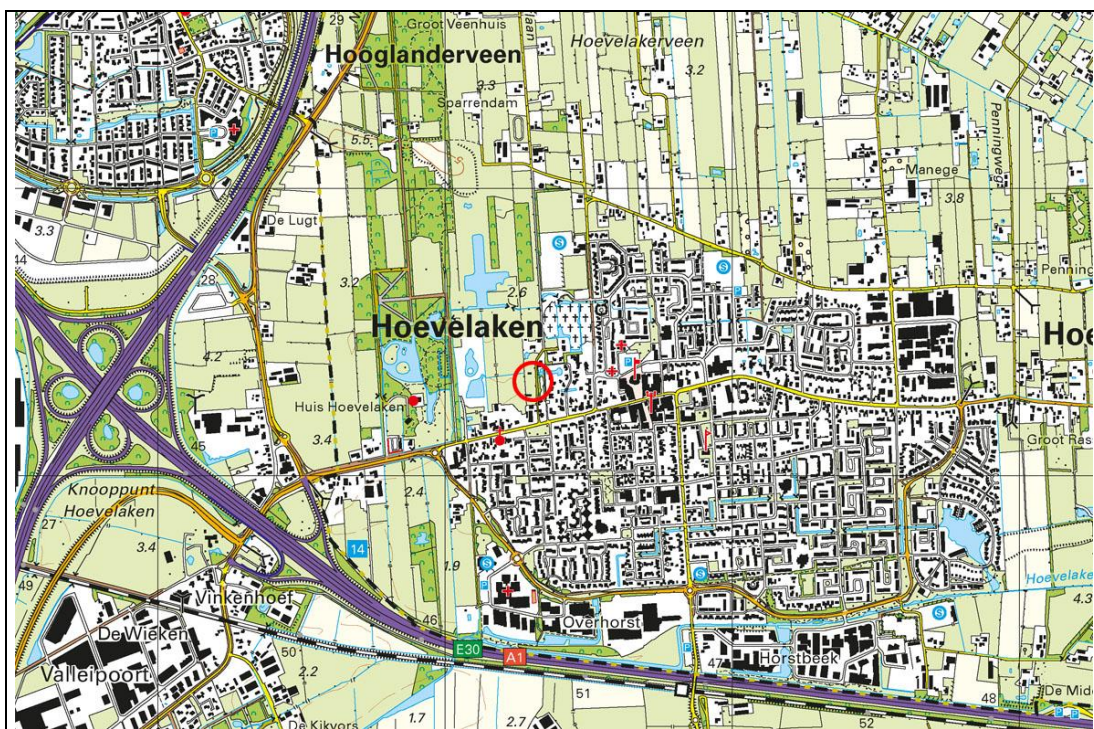
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel Westerdorpsstraat 50 in Hoevelaken heeft op 18 februari 2019 een principeverzoek bij de gemeente Nijkerk ingediend voor het bouwen van een tweede vrijstaande woning op dit perceel. Burgemeester en wethouders van Nijkerk hebben in een brief van 5 september 2019 aangegeven hiermee in principe in te stemmen als uit de noodzakelijke onderzoeken geen belemmeringen naar voren komen.

Het geldende bestemmingsplan Hoevelaken 2014 staat de bouw van een woning op dit perceel niet toe. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld die deze ontwikkeling wel mogelijk maakt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Het perceel Westerdorpsstraat 50 ligt aan de noordzijde van de weg. De Westerdorpsstraat is één van de ontsluitingswegen van Hoevelaken. Het perceel Westerdorpsstraat 50 ligt in een tweede rooilijn, achter Westerdorpsstraat 50a. Langs dit gedeelte van de Westerdorpsstraat zijn met name uit woningen aanwezig. Aan de Westerdorpsstraat 52 is een benzineservicestation met LPG aanwezig.

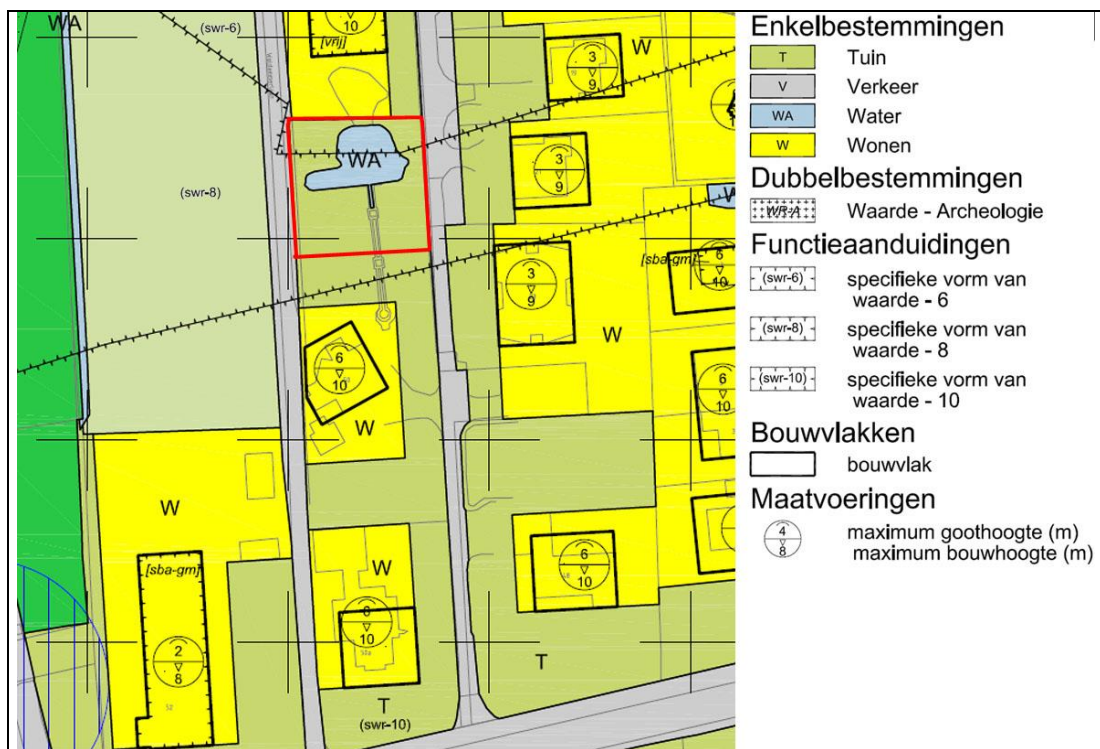
1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Hoevelaken 2014

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 dat op 27 maart 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft de bouwlocatie de bestemmingen "Tuin" en "Water". In die bestemmingen is de bouw van woningen niet toegestaan. De bouw van de woning past daarom niet in het bestemmingsplan.

Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Voor het plangebied gelden hierbij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6' en 'specifieke vorm van waarde – 8', zodat er een onderzoekspllicht geldt vanaf respectievelijk 1.000 m² en 10.000 m² en een ontgravingsdiepte van 0,3 meter. Omdat het bouwplan deze ondergrens niet overschrijdt, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

Het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn is vastgesteld op 24 september 2020. Deze parapluherziening bevat regels over het splitsen van woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) en een uniforme definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' en een aantal daarmee samenhangende begrippen.

1.4. Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is de bouw van één woning in het bestaand stedelijk gebied niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

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 (en dus ook wijzigingsplannen) 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 plan-gebied.

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. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen.

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. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten het laatste actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld.

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.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen!

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 1 februari 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurgebieden 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.

Ook voor het overige zijn er vanuit het oogpunt van de omgevingsverordening geen aspecten die relevant zijn bij het toevoegen van één woning op een perceel in het stedelijk gebied.

2.3. Gemeentelijk beleid

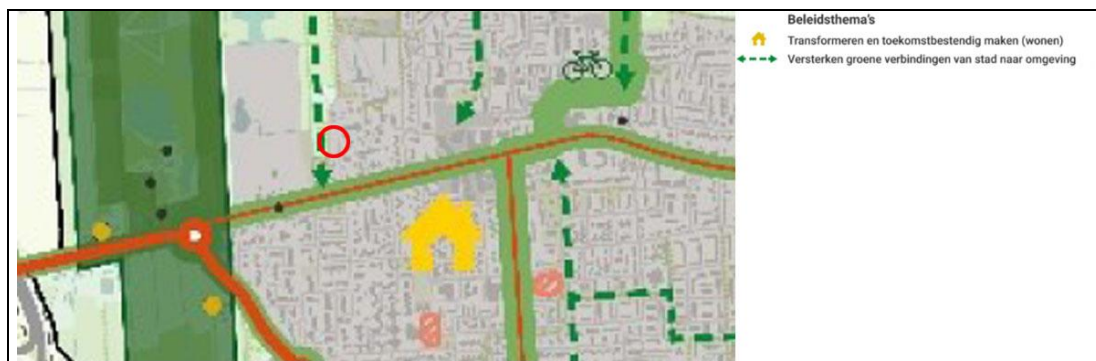
2.3.1. Omgevingsvisie 2040

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vervallen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied.

De keuzes in de omgevingsvisie zijn gewogen met behulp van een drietal kernwaarden:

1. balans (duurzame ontwikkeling),
2. ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' (kwaliteit voor kwantiteit),
3. verbinden.

Afbeelding 3: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Het gemeentebestuur zet in op het bouwen van woningen, bedrijven en voorzieningen in de kernen. Verdichting en/of transitie is aan de orde als deze keuze verantwoord en doordacht is. Nieuwe ontwikkelingen dienen in dat geval te passen in de maat en schaal van een gebied. Gelet op het feit dat rondom het perceel ook vrijstaande woningen staan, past het toevoegen van een vrijstaande woning in de maat en schaal van Park Weldam. In paragraaf 3.2 is uitgebreider aangegeven dat de bouw van een extra woning op het perceel in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is.

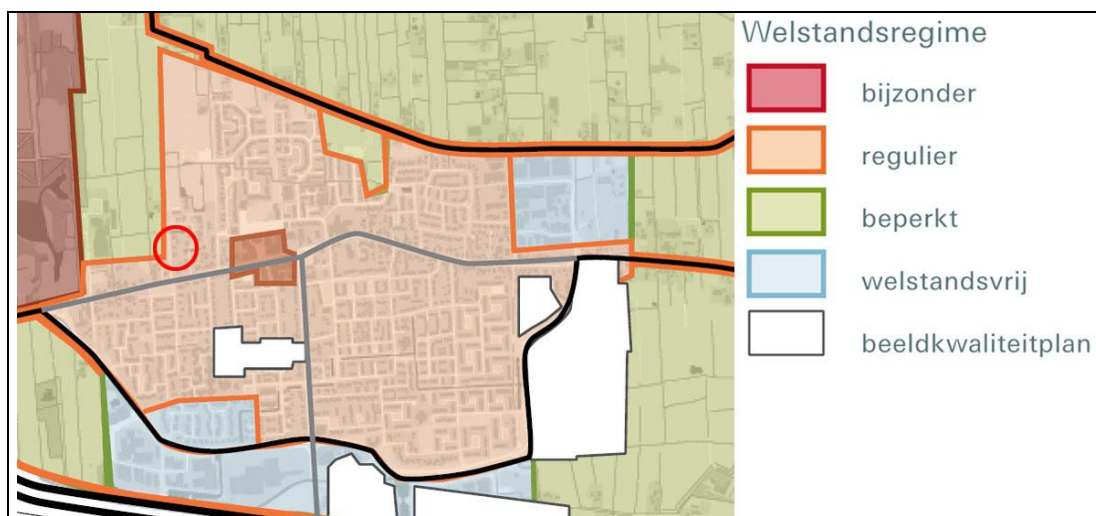
Op de visiekaart van de omgevingsvisie is op het perceel geen aanduiding aangegeven. Langs de westzijde van het perceel staat - buiten het plangebied - de aanduiding 'versterken groene verbindingen van stad naar omgeving'.

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.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



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 vast-

gelegd. 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. In afbeelding 4 is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Voor de planlocatie geldt een regulier welstandsregime.

2.3.3. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied drie verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

In paragraaf 6.2 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

De ondergrens voor archeologisch onderzoek bedraagt in dit geval 1.000 m² respectievelijk 10.000 m². De bodemingreep is in dit geval veel kleiner dan die ondergrens. De archeologische situatie vormt geen belemmering voor het bouwplan. In het plangebied is daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

2.3.4. 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 regels die duidelijk maken welke niet-woonactiviteiten aan huis zonder vergunning zijn toegestaan.

3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

De kern Hoevelaken is ontstaan door ontginning van een veen- en moerasgebied. Deze eerste ontginningsstrook is omstreeks 1100 ter hoogte van het Horstpad begonnen. Na een aantal jaren ontstond de tweede ontginningsbasis op een veenwal, de huidige dorpsstraten. De eerste ontginningsbasis, het Horstpad, is dus de oudste en heeft een cultuurhistorische waarde. Het is niet bekend waarom juist de tweede ontginning, waartoe de Westerdorpsstraat behoort, 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.

Afbeelding 5: Historische topografie.

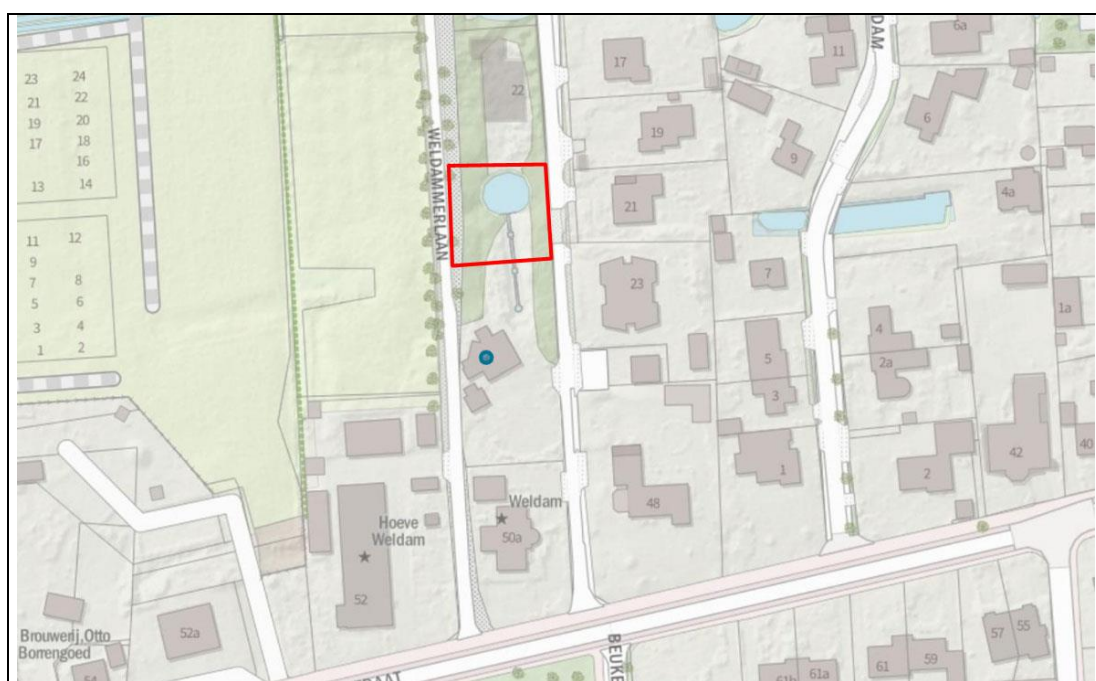


Het plangebied is onderdeel van het voormalige Landgoed Weldam. Weldam is vanouds, naast Huize Hoevelaken het enige huis van aanzien in het dorp Hoevelaken: een 'heerenhuish'. De uitstraling van de woningen op het voormalige Landgoed Weldam was oorspronkelijk voor- naam. Grote landhuizen op ruime kavels veelal afgedekt met riet. In 1935 wordt het buitengoed Huize Weldam verkocht aan de aannemer Van Lunteren. Deze gaat over tot sloop van de be- bouwung en gaat een villawijkje aanleggen waaruit het huidige Park Weldam is voortgekomen. De villabebouwing heeft zich in de loop der jaren min of meer harmonieus in zijn omgeving ge-

voegd, waardoor een deel van de bestaande beplanting niet of nauwelijks is aangetast. De verschijningsvorm van de huidige bebouwing op het terrein is echter verder vrij modern en traditioneel en stamt voornamelijk uit de jaren '70'en '80 van de twintigste eeuw. De architectuur in het park heeft niet erg veel verwantschap meer met een landgoed en lijkt nu meer op een doorsnee villawijkje. Ook veel van het fraaie park is daarbij helaas verloren gegaan.

Ten westen van het onderhavige plangebied is recent, tussen Park Weldam en Huize Hoevelaken op de locatie van het voormalige kantoor van Bouwfonds, Woonpark Hoevelaken gerealiseerd waarin ongeveer 165 woningen worden gebouwd.

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



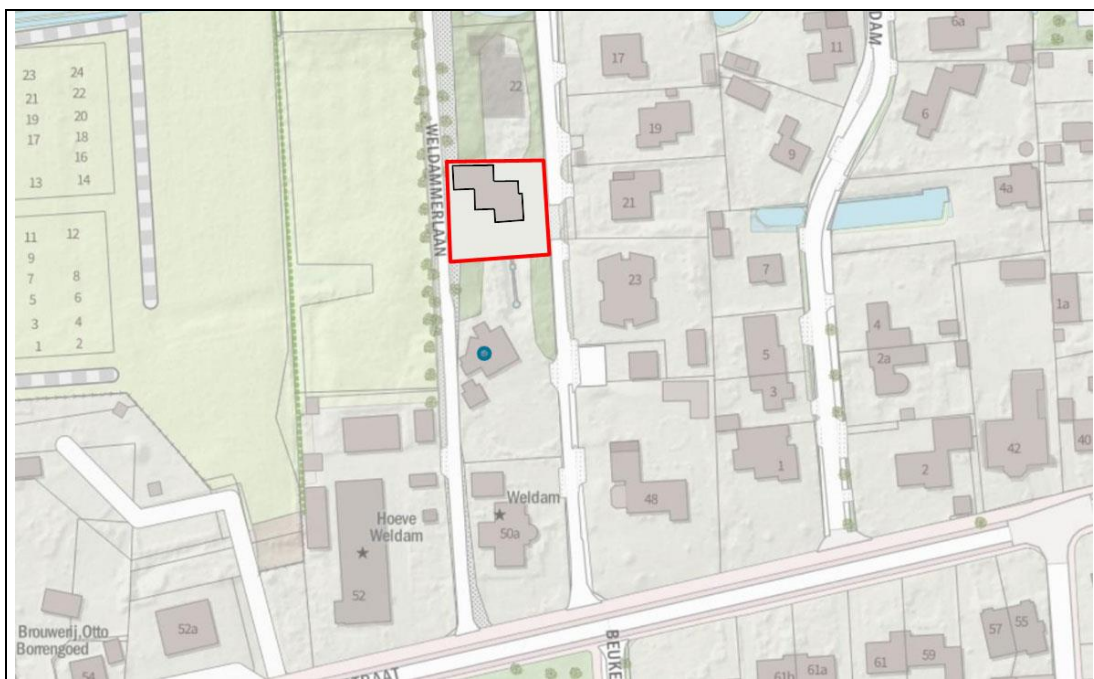
Het noordelijk gedeelte van het perceel Westerdorpsstraat 50 ligt tussen de halfverharde Weldammerlaan en (de straat) Park Weldam. Het betreffende perceelsgedeelte heeft een bosachtige inrichting met een vijver.

3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Bouwplan

Het perceel Westerdorpsstraat 50 is gesplitst. De nieuwe eigenaar van het noordelijke perceel heeft het voornemen om op dit perceel een vrijstaande woning te realiseren. Ten behoeve van de bouw van de woning wordt de vijver gedempt. Net als op de overige percelen aan dit deel van de Westerdorpsstraat, maakt onderhavig bestemmingsplan een woning van één bouwlaag met een hoge kap mogelijk.

Afbeelding 7: Indicatieve toekomstige situatie



De woning zal in dezelfde rooilijn als de woning op het aangrenzende perceel Park Weldam 22 worden gerealiseerd. De woning zal aan weerszijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Langs beide perceelsgrenzen is een groene erfafscheiding mogelijk. Het perceel krijgt een eigen oprit met twee naast elkaar gesitueerde parkeerplaatsen. Een derde parkeerplaats op eigen terrein is via die oprit bereikbaar.

3.2.2. Inrichtingsplan

Voor een zorgvuldige inpassing van het perceel in het straatbeeld is met name de beeldvorming vanaf het openbaar gebied van belang. Waar mogelijk zal het aanwezig hoogopgaand groen worden behouden. De bomen langs Weldammerlaan en Park Weldam, die op het perceel staan, leveren een belangrijke bijdrage aan die beeldvorming en dienen daarom te worden gehandhaafd. Deze bomen maken onderdeel uit van het oorspronkelijke slagenlandschap en daardoor maken ze deel uit van de groene hoofdstructuur van Hoevelaken.

De woning zal met de voorgevel op (de straat) Park Weldam worden gericht. Net als bij andere woningen zal op de perceelsgrens een (lage) haag worden geplaatst. De voortuin krijgt een groene inrichting. De daadwerkelijke inrichting zal te zijner tijd door de toekomstige bewoners worden verzorgd. Aan de zijde van de Weldammerlaan wordt met het oog op de privacy een hogere haag ingeplant. Dit is ook het geval bij het naastgelegen perceel. Om een eenheid in de omgeving te houden, vindt de realisering van de erfafscheidingen plaats in overleg met de (directe) burens. Met verschillende aangrenzende burens bestaat al overeenstemming over de erfafscheiding. Eén daarvan is reeds gerealiseerd.

Toepassing van inheemse struiken en bomen langs de randen is het uitgangspunt. Bij de beplantingskeuze van de hagen heeft het de voorkeur om te kiezen voor gebiedseigen/inheemse soorten zoals de beuk (rood en groen), haagbeuk, Gelderse roos, meidoorn, sleedoorn, hondsroos, veldesdoorn, kardinaalsmuts en krent.

De opritten kunnen in halfverharding, grint of een gebakken klinker worden vormgegeven, eventueel geflankeerd door gemetselde stiepen. Betonsteen is geen goed materiaal om toe te passen in de opritten. Open toegangshekken passen het best bij de sfeer van het gebied.

Voor de landschappelijke inpassing is een inrichtingsplan vervaardigd, waarvan de uitvoering door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de planregels van dit bestemmingsplan is gekoppeld.

3.2.3. Boomeffectanalyse

Bij de beantwoording van het principeverzoek hebben burgemeester en wethouders verzocht in beeld te brengen welke bomen op het perceel waardevol zijn en welke niet. Daarom is een boomeffectanalyse (BEA)¹ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op het perceel drie monumentale bomen aanwezig zijn. In de BEA is inzichtelijk gemaakt welke invloeden de (civiele/bouw) werkzaamheden hebben op de aanwezige bomen. Daarnaast is onderzocht in hoeverre de aanwezige bomen, in de huidige verschijningsvorm en op de huidige standplaats, in relatie met de voorgenomen werkzaamheden, duurzaam behouden kunnen worden.

In totaal zijn 3 bomen geïnventariseerd. Het gaat hierbij om twee Zomereiken (*Quercus Robur*) en om een Gewone Es (*Fraxinus excelsior*). Door een ruime groeiplaats en daarbij een rijke vegetatie om de boom heen, is de conditie van de bomen goed. Alle bomen bevatten in meer- of mindere mate (grof) dood hout. De bomen zijn beoordeeld als een risicoboom met een tijdelijk verhoogd risico. Na verwijdering van het dode hout kunnen de bomen goedgekeurd worden betreffende boomveiligheid. De staat van onderhoud van de bomen is Regulier. Snoei is enige jaren terug uitgevoerd. De boomkwaliteit is over het algemeen voldoende, mits dood hout gesnoeid wordt. Er zijn geen aantastingen aangetroffen.

De te bouwen woning dient buiten de kroonprojectie van de bomen geplaatst te worden. Hierbij is de regel dat er weinig wortels worden beschadigd om vochtopname en instabiliteit te beperken. Om de bomen te behouden zijn grondverhogingen binnen de kroonprojectie van de drie bomen niet wenselijk. De bronbemaling voor het dempen van de vijver met retourbemaling dient in de juiste periode plaats te vinden ter voorkoming van vochtverlies voor de bomen. Hierbij dient de bronbemaling zo kort mogelijk plaats te vinden. Ook zwaar verkeer onder de kroonprojectie van de bomen dient te worden voorkomen. Indien het niet mogelijk is om buiten de kroonprojectie te blijven, dient gebruik gemaakt te worden van zware stalen rijplaten om grondver-

¹ Tree Magic Boomverzorging, Kavel Splitsing Westerdorpsstraat 52A, Hoevelaken, 20 juni 2021

dichting te voorkomen. Ten slotte dient boombescherming rondom de stammen van de bomen te worden geplaatst.

De drie bomen hebben in de huidige plannen een redelijke toekomstverwachting, mits bovenstaande voorzorgsmaatregelen worden nageleefd en gecontroleerd. Het perceel moet worden opgehoogd om het juiste vloerpeil van de woning te bereiken. De tuin moet ook met deze ophoging op peil worden gebracht. Meer dan 10 cm ophoging rond bomen heeft wortelsterfte tot gevolg. Dit is echter op sommige plaatsen niet te voorkomen.

Daarnaast is het bij het niet naleven van de maatregelen onvermijdelijk dat hier wortelbeschadiging zal optreden. Wanneer er te veel wortels beschadigen komt de stabiliteit van de bomen in gevaar.

Alhoewel de BEA hier niet op ingaat, zijn bovengenoemde maatregelen ook van belang voor de bomen langs de Weldammerlaan en Park Weldam. Ook deze bomen zijn van belang voor de beeldvorming vanaf het openbaar gebied, omdat ze onderdeel uitmaken van het oorspronkelijke slagenlandschap en daardoor maken ze deel uit van de groene hoofdstructuur van Hoevelaken.

Conclusie

Uit de BEA blijkt dat (duurzame) handhaving van de Gewone Es en een van de Zomereiken goed is en van de andere Zomereik matig is. De bomen kunnen behouden worden indien de maatregelen nageleefd worden.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

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 is een watertoets² vervaardigd.

4.1.2. Waterrelevant beleid

Bij het tot stand komen van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken voor advisering ten aanzien van de waterhuishouding. Voor bestemmingsplannen is dit wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en resulteert het overleg met het waterschap in een wateradvies. Dit wateradvies wordt schriftelijk weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het plangebied aan de Westerdorpsstraat ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van het uitvoeren van een watertoets ten aanzien van stedelijke uitbreiding heeft het waterschap de Uitgangspuntennotitie (Beleidskaders bij stedelijke uitbreiding). opgesteld. Daarnaast zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- de Keur en Algemene regels van Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- de beleidsregels behorende bij de Keur;
- de legger Gelderse Vallei.

4.1.3. Riolering/afvoeren van water

Eigenaren van percelen zijn zelf verantwoordelijk voor de regenwaterriolering of andere hemelwatervoorzieningen op hun perceel. Bij in- en uitbreidingsplannen is de initiatiefnemer verplicht om duurzame hemelwatervoorzieningen aan te leggen. Er moet in ieder geval gezorgd worden voor gescheiden hemelwatervoorzieningen. Daarnaast geldt bij het afkoppelen van hemelwater de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. Het afvalwater zal worden aangesloten op de gemeentelijke rioleringsvoorziening.

De opvang van regenwater kan gecombineerd worden met de compensatie van de te dempen wateren. Dit kan door te zorgen voor voldoende bergingscapaciteit in de vorm van oppervlakte water (wadi/vijver) of door middel van de eerder genoemde mogelijkheden voor alternatieve waterberging. Daarnaast kan hergebruik overwogen worden, maar is geen strikte eis. Het eventueel hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hoge investering.

De definitieve wijze waarop de riolering van de woning en de afkoppeling van regenwater zal worden aangelegd, wordt te zijner tijd bij de nadere uitwerking van het bouwplan bepaald.

² Tritium Advies B.V., Waterparagraaf ontwikkeling Park Weldam ong. te Hoevelaken, 2104/169/CW-03, Arkel, 25 juni 2021

4.1.4. Grondwaterneutraal bouwen

Uit een meetpunt van Waterbedrijf Vitens in de buurt van het plangebied, ter hoogte van de Koninginneweg en Westerdorpsstraat, blijkt een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 2,01 meter boven NAP en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 1,52 meter boven NAP. 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. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Bovenstaand advies zal bij de nadere uitwerking van het bouwplan in acht worden genomen.

4.1.5. Waterkwaliteit

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. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

In het bouwplan zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

4.1.6. Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn twee categorie C-wateren aanwezig. De eigenaar van het perceel is in principe verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. Deze wateren worden ten behoeve van het planvoornemen gedempt. Het dempen (wijzigen) van waterstaatswerken is op basis van artikel 3.2, lid 2 uit de Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013 vergunningplichtig. Op 8 februari 2023 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe een watervergunning voor het dempen van deze watergangen verleend. Watercompensatie is niet noodzakelijk.

Het perceel krijgt een oppervlakte van 687 m². De woning heeft een oppervlak van 138 m². Als er vanuit gegaan wordt dat van het resterende perceelsgedeelte 50% wordt verhard, neemt de verharding met 412 m² toe. Het perceel ligt echter in een stedelijk gebied en biedt niet veel ruimte voor de aanleg van oppervlakte water, alternatieve waterberging is dan een optie. Omdat de toename van verharding minder is dan 1.500 m² is er geen vergunning nodig.

Het plangebied ligt in een gebied met zandgronden. Gezien de hoogteligging van het plangebied van circa 3,00 m boven NAP (op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland) en een gemiddeld hoogste grondwaterstand van circa 2,01 m boven NAP (meetpunt van Waterbedrijf Vitens ter hoogte van de Koninginneweg en Westerdorpsstraat) is het gebied geschikt voor infil-

tratie en de aanleg van oppervlaktewater in vorm van bijvoorbeeld een wadi of vijver. In een wadi kan regenwater worden opgevangen waarna het vertraagd in de bodem kan infiltreren. Het planvoornemen biedt echter niet veel ruimte voor de aanleg van open water. Daarom kan het beste gecompenseerd worden met alternatieven zoals infiltratiekragen en een groen dak, aangevuld met regentonnen. Er kan ook gekozen worden voor een combinatie, waarbij een deel wordt gecompenseerd door middel van een wadi of verlaging in de tuin en de overige benodigde compensatie via alternatieve waterberging.

Om het planvoornemen te kunnen realiseren ligt er voor het aspect water een compensatieopgave voor de compensatie van de toename van verhard oppervlak. Voor een exacte berekening van de benodigde bergingscapaciteit wordt geadviseerd de waterdoorlatendheid van de bodem te onderzoeken.

4.1.7. Proces

Inmiddels is een watergunning verleend voor het dempen van de vijver. Voor die demping is geen compensatie van oppervlaktewater noodzakelijk. In verband met de toename van het verhard oppervlak is geen watervergunning noodzakelijk. De wijze waarop dat gebeurt, is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

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.

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.

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 plangebied ligt niet binnen de richtafstand van bedrijven of voorzieningen in de nabije omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen op voor de planontwikkeling.

4.2.2. 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 railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Wegen in een 30 kilometer/uur gebied hebben geen geluidszone. Op grond van de Wet geluidhinder is voor deze wegen geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien alle wegen rond het perceel tot het 30 kilometer per uur gebied behoren, is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is bodemonderzoek³ uitgevoerd.

³ Linge Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Westerdorpsstraat achter nr 50 Hoevelaken, 21-2044, Geldermalsen, 7 april 2021

De bodem van het terrein bestaat uit zand. Het zand van de bovengrond is bruin en licht humeus. Het diepere zand is fijn, siltig en lichtgrijs van kleur. In twee van de acht boringen puin waargenomen, tot maximaal 0.5 m-mv. Het puin bestaat uit baksteenachtig, onverdacht materiaal. Asbestverdachte materialen zoals plaatjes zijn nergens aangetroffen.

De bovengrond van het terrein aan de Westerdorpsstraat is maximaal licht verontreinigd. Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt in de grond een tussenwaarde overschreden. De bovengrond van twee boringen waarin puin is waargenomen is analytisch schoon, net als de ondergrond. Alle grond is indicatief AW-grond (AW = achtergrondwaarde) gekwalificeerd.

Van het slib in de vijver zijn op locatie twee mengmonsters samengesteld. In het slib zijn zink, olie en PAK licht verhoogd. Indicatief is de bodem van de vijver als klasse A-slib gekwalificeerd.

Visueel is nergens asbest waargenomen in of op de bodem. Van de relatief meest puinhoudende grond van het terrein is een mengmonster samengesteld. Analytisch heeft het lab daarin asbest kleiner dan 20 mm aangetoond. Het gaat om 39 stukjes met een grootte tussen 0,5 en 8 mm. De stukjes bestaan uit hecht-gebonden chrysotiel en crocidoliet, omschreven als cementgolfplaat. De stukjes resulteren in een gewogen gehalte van 6,6 mg/kg ds. In de fijne fractie, het asbest kleiner dan 0.5 mm (het respirabele asbest), is niets aangetroffen, aldus het analysecertificaat.

Voor asbest in grond is een interventiewaarde of hergebruiksnorm van toepassing van 100 mg/kg ds.

Voor sommige situaties is ook een tussenwaarde van 50 mg/kg ds relevant. Als er sprake is van respirabel asbest is het criterium 10 mg/kg ds. Het gewogen gehalte van 6,6 mg/kg ds ligt daar onder. Grond met gehalten aan asbest onder de 100 mg/kg ds wordt geacht geen risico voor de volksgezondheid te zijn. Voorwaarde daarvoor is dat de grond geen asbest kleiner 0,5 mm bevat. Dat is hier niet aangetroffen volgens het analysecertificaat.

Het grondwater stond op het moment van het onderzoek op 0,8 m-mv. Het grondwater kan als schoon worden beschouwd, ook wat betreft barium, zink en arseen.

Conclusie

De licht verhoogde gehalten in de bovengrond zijn geen risico voor de volksgezondheid en zijn geen belemmering voor de ontwikkeling van het perceel.

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 ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

Op basis van www.risicokaart.nl blijkt dat er in de omgeving een benzineservicestation met LPG en een hogedrukgasleiding aanwezig zijn. Voor het overige zijn er geen risicovolle inrichtingen, infrastructuur en/of leidingen aanwezig.

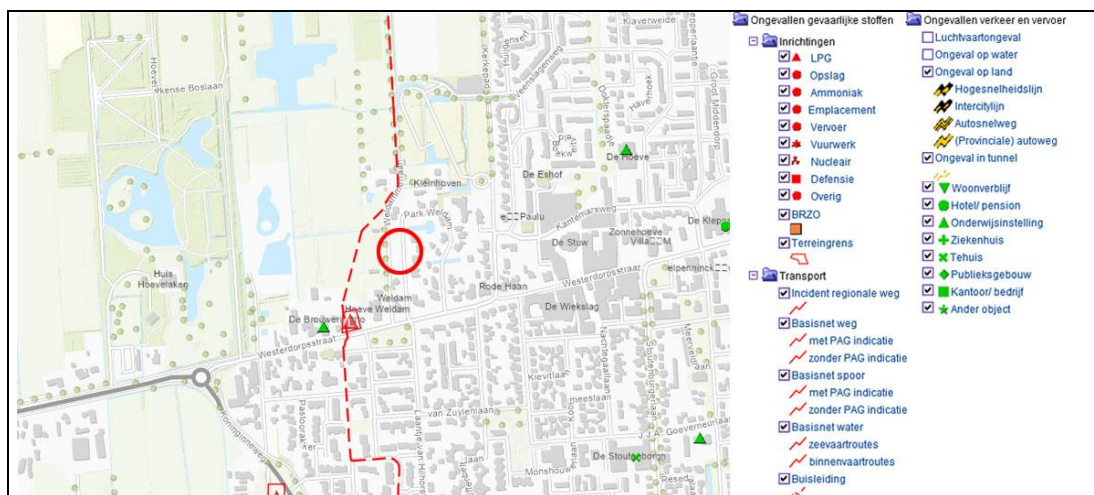
Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat het plangebied binnen de inventarisatieafstand van de hoge druk aardgasleiding W-520-01 deel 1 ligt. Voor de realisatie van Woonpark Hoevelaken is in 2016 een kwantitatieve risicoanalyse⁴ uitgevoerd. In dit plangebied worden circa 165

⁴ SoundForceOne, Risicoberekeningen Woonpark Hoevelaken Westerdorpsstraat Nijkerk, Nijk201652 versie 1.0, Deventer, 1 november 2016

woningen mogelijk gemaakt, waarvan een gedeelte dichterbij de gasleiding wordt gerealiseerd dan de onderhavige woning op het perceel Westerdorpsstraat 50. De destijds uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse is daarmee ook bruikbaar voor onderhavige ontwikkeling.

Afbeelding 9: Fragment risicokaart.



Uit de berekeningen is gebleken dat de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontouren voor de leidingdelen rondom het plangebied overal op de gasleidingen liggen (en dat er dus feitelijk geen PR risicocontouren 10^{-6} zijn). Het plan voldoet daarmee aan de grens- en de richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico neemt als gevolg van de ontwikkeling niet toe en blijft zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat op basis van artikel 14 van BEVB beperkte verantwoording nodig is en de veiligheidsregio om advies moet worden gevraagd. Bij een beperkte verantwoording moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd wat betreft zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

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

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied is één relevante inrichting aanwezig waarbij externe veiligheid een rol speelt; het betreft het LPG-tankstation Tinq aan de Westerdorpsstraat 52a. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10^{-6}) van het tankstation. Daarmee gelden geen harde beperkingen voor de invulling van het plangebied. Het invloedsgebied van het tankstation reikt tot over het plangebied. Voor de ontwikkeling van Woon-

park Hoevelaken is -net als voor de hoge druk aardgasleiding nader onderzoek⁵ uitgevoerd naar de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico. Ook in dit geval geldt dat er in Woonpark Hoevelaken meer woningen op kortere afstand van dit LPG-tankstation dan in het onderhavige geval op het perceel Westerdorpsstraat 50. In dat kader is geconstateerd dat er uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de realisatie van woningbouw in Woonpark Hoevelaken. Omdat in dit geval slechts één extra woning mogelijk wordt gemaakt op een grotere afstand dan de woning die het dichtstbij het LPG-tankstation in Woonpark Hoevelaken, is er ook in dit geval de conclusie gerechtvaardigd dat er uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de realisatie van die woning.

Verantwoording groepsrisico algemeen

In verband met de aardgastransportleidingen en het LPG-tankstation is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Omdat het groepsrisico in zowel de bestaande als de nieuwe situatie ruimschoots kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde kan volstaan worden met een beperkte verantwoording groepsrisico. Er hoeft er niet naar ruimtelijke alternatieven of risicobeperkende maatregelen te worden gekeken. In een beperkte verantwoording dient de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk te zijn gemaakt en dient de veiligheidsregio om advies te worden te gevraagd aangaande de rampenbestrijding en hulpverlening en de mogelijkheid van personen om zich in veiligheid te brengen. Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden gaat ook op dit aspect in (zie afbeelding 10).

Afbeelding 10: Verantwoording groepsrisico.

Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken inrichting

Door de bouw van de genoemde woning naast de Westerdorpsstraat 50 neemt de aanwezige dichtheid van personen in de bebouwde kom van Hoevelaken niet tot nauwelijks toe.

De omvang van het groepsrisico

Ook de toename van het groepsrisico is nihil tot een zeer minimale toename. De nieuwe woning naast het perceel Westerdorpsstraat 50 zal relatief een veel geringere bijdrage hebben op het groepsrisico dan het gerealiseerde woonpark Hoevelaken met ruim 150 woningen, die ook nog eens voor een groot deel dichter bij de risicobronnen zijn gelegen.

⁵ Windmill Milieu Management Advies, Bepaling hoogte groepsrisico LPG-tankstation Westerdorpsstraat 52a te Hoevelaken i.v.m. het woningbouwplan aan de Westerdorpsstraat 66 te Hoevelaken, P2016.204.02-1, Cadier en Keer, 9 juni 2016

Bestrijdbaarheid: de mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

De mogelijke bouwmaatregelen: o.a. geen grote glasoppervlakten of openslaande ramen aan de risicozijde. De bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid (opkomsttijden) op planniveau vanwege de risico's van incidenten met gevaarlijke stoffen en de basisbrandweerzorg en brandpreventieve zaken. De aanwezige capaciteiten nabij de risicobronnen zijn beperkt. Het verdient de aanbeveling om deze bluswatercapaciteit te optimaliseren voor de bestrijdbaarheid van de verschillende scenario's. Voor de uitgangspunten wordt verwezen naar de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van november 2012.

Indien verkeersmaatregelen worden toegepast of gewijzigd waarvoor een verkeersbesluit vereist is, zal een afzonderlijk overleg met de korpschef van politie moeten plaatsvinden.

Voor de aardgastransportleiding geldt dat met name tijdens de uitvoering van grondwerk nabij de leiding de risico's het grootst zijn. Ingeval van een fakkelbrand en/of explosie, als gevolg van een breuk in de aardgastransportleiding, is het een belangrijk aandachtspunt dat de brandweer de lekkage niet kan verhelpen, maar alleen de Gasunie. De inzet richt zich dan ook op de effectbestrijding. Door de hittestraling ontstaan in de omgeving secundaire branden en op grotere afstand de dreiging hiervan.

Explosie

De bestrijding van het scenario explosie richt zich in het geval van een dreigende explosie dus op het voorkomen van de explosie.

Zelfredzaamheid

De mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de inrichting bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen. De mogelijke handelingsperspectieven bij de scenario's explosie en fakkelbrand zijn:

- de ontvluchtbaarheid en mogelijkheden tot evacuatie van het gebied op planniveau vanwege de risico's van incidenten met gevaarlijke stoffen. U kunt daarbij denken aan de nooduitgangen en vluchtwegen/routes in de omgeving die van de risicobron afgericht zijn.
- vluchten van de bron af, dekking zoeken of -binnenshuis schuilen.

Het handelingsperspectief bij een toxische wolk is:

- binnenshuis schuilen in combinatie met het sluiten van ramen, deuren en ventilatieopeningen en het uitschakelen van de mechanische ventilatievoorziening.

In de regel geldt hoe groter de afstand tot de bron des te veiliger het wordt. Dit plan leidt tot een relatief zeer geringe toename van het aantal aanwezigen/bewoners. Het is belangrijk om de bewoners vooraf goed te informeren over de mogelijke risico's. In het geval van een fakkelbrand of een (dreigende) explosie zal de mate waarin de bewoners zichzelf in veiligheid kunnen brengen, sterk afhankelijk zijn van de snelheid waarmee een incident zich ontwikkelt en de afstand tot het incident. Bij de laatste twee scenario's zijn dodelijke en gewonde slachtoffers te verwachten.

Conclusie

Om onnodige slachtoffers te voorkomen, is het raadzaam om de genoemde maatregelen voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid uit te voeren. De conclusie is dat zich voor wat betreft het aspect externe veiligheid als gevolg van de aanwezigheid van deze aardgastransportleiding en het LPG tankstation geen belemmeringen voordoen voor de planontwikkeling van de nieuwe woning naast het perceel aan de Westerdorpsstraat 50.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Westerdorpsstraat 50.

4.2.5. 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 betekende 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 woningen en kantoren komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. In dit geval is sprake van 1 extra woning.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2021, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (13,3 microgram per m³) en fijn stof (16,7 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,5 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

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

4.3. Ecologie

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

De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan, is een quickscan⁶ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De ingreep vindt plaats op een afstand van 6 kilometer van Natura 2000-gebied Arkemheen. Vanwege de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden en de aanwezigheid van woningen,

⁶ Tritium Advies B.V., Quickscan flora en fauna Park Weldam te Hoevelaken, 2104/169/CW-02, versie 0, Nuenen, 28 juni 2021

wegen en agrarisch landschap tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied kunnen negatieve effecten door trillingen, geluid en visuele verstoring als gevolg van de voorgenomen ingreep worden uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het NNN ligt op een afstand van circa 270 meter ten westen van het plangebied. Voor het NNN geldt dat geen sprake is van externe werking.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering was een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw- en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak heeft echter op 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Voor de aanlegfase is een berekening⁷ gemaakt, waarbij overeenkomstig de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) is uitgegaan van een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NO_x per woning. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woning gasloos wordt, uitgegaan dat de woning zelf geen emissie veroorzaakt. Voor verkeer tijdens de gebruiksfase⁸ is uitgegaan van 8,6 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen aan de Westerdorpsstraat opgaan in het heersende verkeersbeeld. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming - vogels met jaarrond beschermde nesten

Binnen het plangebied is een nest in een conifeer aangetroffen. Het betreft mogelijk een ekster-nest. Omdat er tijdens het veldbezoek geen activiteit op of rondom het nest is waargenomen, kon niet met zekerheid worden uitgesloten dat dit nest in gebruik was door een vogelsoort met een jaarrond beschermd nest zoals de ransuil, de boomvalk of de sperwer. Wanneer deze boom verwijderd wordt, gaat het nest verloren en zou dit mogelijk een negatief effect hebben op de ransuil, boomvalk of sperwer. Derhalve is soortgericht onderzoek⁹ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied geen functie heeft voor de boomvalk, de ransuil of de sperwer.

⁷ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Westerdorpsstraat 50 Bouwen woning, Aeriussenmerk RrvwFaj7eU7F, Amersfoort, 13 februari 2023

⁸ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Westerdorpsstraat 50 gebruiksfase, Aeriussenmerk RgMwNe9B14Mz, Amersfoort, 13 februari 2023

⁹ MBH Consult B.V., Soortgericht onderzoek roofvogels, marters, amfibieën en reptielen perceel HVL00-A-1719, Hoevelaken, Ede, 21 september 2023

Soortenbescherming - algemene broedvogels

Wanneer de werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden kan dit leiden tot het verlaten van nesten met eieren en/of jongen van vogels met niet-jaarrond beschermde nesten.

Daarnaast wordt de functionaliteit van de nesten in gevaar gebracht. Dit is een overtreding van artikel 3.1 van de Wnb. Werken buiten het broedseizoen en/of een broedvogelcheck door een ecologisch deskundige voorafgaand aan de werkzaamheden voorkomt overtreding. Het broedseizoen loopt in stedelijk gebied globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van weersomstandigheden en de soorten.

Soortenbescherming - grondgebonden zoogdieren

Omdat het plangebied kleiner is dan 1 hectare wordt niet verwacht dat het gebied essentieel deel uitmaakt van de functionele leefomgeving van de bunzing en wezel (Bouwens, 2017).

Daarom zijn er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van de kleine marterachtige en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Het plangebied is mogelijk geschikt als rustplaats voor de steenmarter. Door het verwijderen van het grootste deel van de vegetatie gaat de potentiële rustplaats mogelijk verloren. Bij het soortgericht onderzoek zijn geen steenmarters, maar is wel een bunzing waargenomen op het perceel. Er is geen rust- en verblijfslocatie vastgelegd, maar door de aanwezige gaten en graafsporen is dit vermoedelijk in de takkenhoop in de noordwestkant van het plangebied. De bunzing is in Gelderland beschermd volgens artikel 3.10 Wnb, waarbij individuen niet mogen worden gedood en de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen niet opzettelijk beschadigd of vernield mogen worden. Daarom dient een ontheffing voor het uitvoeren van de werkzaamheden te worden aangevraagd bij de provincie Gelderland voor artikel 3.10 lid 1 en 4. Een onderdeel van deze ontheffing is een activiteitenplan. Hierin wordt opgenomen hoe het doden en beschadigen of vernielen van een vaste rust- en voortplantingsplaats van de bunzing voorkomen kan worden. Werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd nadat de ontheffing is verleend en is voldaan aan de voorwaarden die in de ontheffing zijn gesteld.

Soortenbescherming - vleermuizen

De vegetatie aan de westzijde van het plangebied maakt mogelijk deel uit van een vliegroute voor vleermuizen. Het betreft de 2 zomereiken. Door het verwijderen van de vegetatie wordt de vliegroute onderbroken waardoor vleermuizen zich minder gemakkelijk kunnen oriënteren. Omdat deze bomen blijven staan wordt er geen nadelig effect op de vliegroute van vleermuizen verwacht. Daarnaast kan verlichting een verstorend effect op de vliegroute van vleermuizen hebben. Zolang er tijdens de werkzaamheden en gebruikersfase geen (bouw)verlichting op de mogelijke vliegroute wordt gericht is er geen nadelig effect te verwachten op de potentiële vliegroute voor vleermuizen.

Soortenbescherming - amfibieën en reptielen

De aanwezigheid van de alpenwatersalamander en hazelworm kan niet met zekerheid worden uitgesloten. De bosschages fungeren mogelijk als landbiotoop voor de alpenwatersalamander en de hazelworm. Het verwijderen van de vegetatie heeft mogelijk een negatief effect op deze soorten. Uit het soort gericht onderzoek is gebleken dat het plangebied geen functie heeft voor de hazelworm of de alpenwatersalamander.

Soortenbescherming - vissen

Door het ontbreken van stromend water en een volledige bedekking van het wateroppervlak van de poel met eendenkroos kan de aanwezigheid van beschermde vissoorten redelijkerwijs worden uitgesloten.

Soortenbescherming - ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde ongewervelden/ overige soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht in het kader van de soortenbescherming

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd en buiten de kwetsbare periode ongeschikt gemaakt wordt als leefgebied voor die soorten.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van een woning in het plangebied. Uit soortgericht onderzoek blijkt dat er een ontheffing op grond van de Wnb nodig is in verband met de aanwezigheid van een bunzing in het plangebied. Voor de overige soorten zijn er geen belemmeringen. De zorgplicht dient in acht te worden genomen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

4.4. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt van de Westerdorpsstraat ontsloten via Park Weldam. Door de uitbreiding van een extra vrijstaande woning zal de verkeersintensiteit met 8,6 motorvoertuigbewegingen toenemen. Deze marginale toename kan zonder meer worden verwerkt op Park Weldam en op de Westerdorpsstraat.

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 Hoevelaken. Volgens de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 behoort de Westerdorpsstraat bij de bebouwde kom van Hoevelaken in de zone 'rest bebouwde kom'; de stedelijkheidsgraad wordt als matig stedelijk beschouwd. Voor vrijstaande woningen dienen 2,2 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar te zijn. Op het perceel worden drie parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeereis uit de parkeernota.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

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 mo-

gelijkheden 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. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied een hoge 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 in bestemmingsplannen 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 het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken 2014 geldt voor het plangebied Westerdorpsstraat 50 een onderzoeksplicht vanaf 1.000 m² respectievelijk 10.000 m² en dieper dan 0,30 meter. Die ondergrens wordt niet overschreden, zodat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). 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.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5.2. Monumenten

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

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam is een partiële herziening van het bestemmingsplan Hoevelaken 2014.

Het digitale Bestemmingsplan Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0191-0001) 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 0267-44-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

Voor het plangebied is voor het woongebied gekozen voor een plansystematiek die aansluit op de systematiek die ook voor het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 is toegepast. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied.

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). In de begrippen zijn de begrippen huishouden, voorgevel en voorgevelrooilijn overgenomen uit het bestemmingsplan Paraplusherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn, zodat deze begrippen overeenkomen met andere bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk.

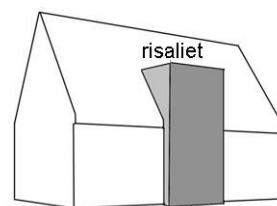
Bestemmingsregels

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

De bestemmingen zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken 2014. Daarbij zijn in bestemmingen "Tuin" en "Wonen" alleen bepalingen overgenomen die relevant zijn voor onderhavig plangebied.

De uitgeefbare gronden en de percelen in het plangebied 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 woning is de bestemming "Wonen" opgenomen. De bouwvlakken en de planregels geven de kaders aan van de bouw mogelijkheden.

Deze regelgeving is afgestemd op andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Dit geldt ook voor de regeling voor niet-woonactiviteiten aan huis. Gelet op het woningontwerp is ten opzichte van die standaardregeling van de gemeente Nijkerk, een specifieke regeling opgenomen voor de overschrijding van de goothoogte ter plaatse van de risaliet (= een vooruitspringende gevelpartij die over de gehele hoogte doorloopt).



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 onder-

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

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

De algemene regels zijn, voor zover ze relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

In artikel 6 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In de algemene gebruiksregels (artikel 7) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de landschappelijke inpassing wordt geborgd. Als die landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd of niet in stand gehouden wordt, dan is het gebruik van de woning niet toegestaan. 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 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Ten slotte zijn op grond van dit artikel alleen functies toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De algemene afwijkingsregels (artikel 8) 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 9) 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 10.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11 en 12). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 13).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een particulier. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro jº artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin tevens een planschadeverhaal is opgenomen. 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 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. De belangen van de Provincie Gelderland, het Waterschap Vallei en Veluwe en het Rijk zijn in dit geval niet in het geding.

De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling. Daarbij zijn het achterstallig onderhoud, de positie van de woning, het behoud van groen en privacy voor de verschillende burens. Hieruit is naar voren gekomen dat de situering van de woning ideaal is voor alle omwonenden en dat hun privacy niet wordt aangetast. Met één van de burens zijn afspraken gemaakt over de erfafscheiding. Van de direct omwonenden is geen bezwaar te verwachten.

Een ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen wordt vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk' en de Staatscourant, evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/>. Het verloop van de planprocedure wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan op deze plaats toegelicht.

