

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan

Poort naar Hoevelaken

Toelichting, regels en analoge verbeelding

November 2023

Kenmerk 0267-47-T02
Projectnummer 0267-47

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Algemeen	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Hoevelaken 2014	2
1.3.3.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	3
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 Gaaf Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	11
2.3.	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1.	Omgevingsvisie 2040	12
2.3.2.	Welstandsnota 2014	13
2.3.3.	Woonvisie 2020+	14
2.3.4.	Mobiliteitsvisie	16
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	16
2.3.6.	Beleidsregel "Aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	17
2.3.7.	Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk	18
3.	Planbeschrijving	20
3.1.	Geschiedenis	20
3.2.	Bestaande situatie	21
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	22
3.3.1.	Algemeen	22
3.3.2.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	22
3.3.3.	Verkeersstructuur	26
3.3.4.	Groen- en waterstructuur	28
3.3.5.	Duurzaam bouwen	28
3.4.	Programmatistische beschrijving van het plan	28
4.	Randvoorwaarden	30
4.1.	Waterhuishouding	30
4.1.1.	Algemeen	30

4.1.2.	Beschrijving van het watersysteem	30
4.1.3.	Riolering/afvoeren van water	30
4.1.4.	Toename verhard oppervlak	30
4.2.	Milieuaspecten	32
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	32
4.2.2.	Geurhinder	33
4.2.3.	Geluid	35
4.2.4.	Bodem	37
4.2.5.	Externe veiligheid	38
4.2.6.	Luchtkwaliteit	42
4.3.	Ecologie	43
4.4.	Verkeer en parkeren	46
4.4.1.	Autoverkeer	46
4.4.2.	Parkeren	46
4.5.	Archeologie en monumenten	48
4.5.1.	Archeologie	48
4.5.2.	Monumenten	51
4.6.	Vormvrije mer-beoordeling	51
5.	Verklaring van de regels	53
5.1.	Algemeen	53
5.2.	Bestemmingsplan	53
5.3.	Plansystematiek	53
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	53
6.	Uitvoerbaarheid	56
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	56
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

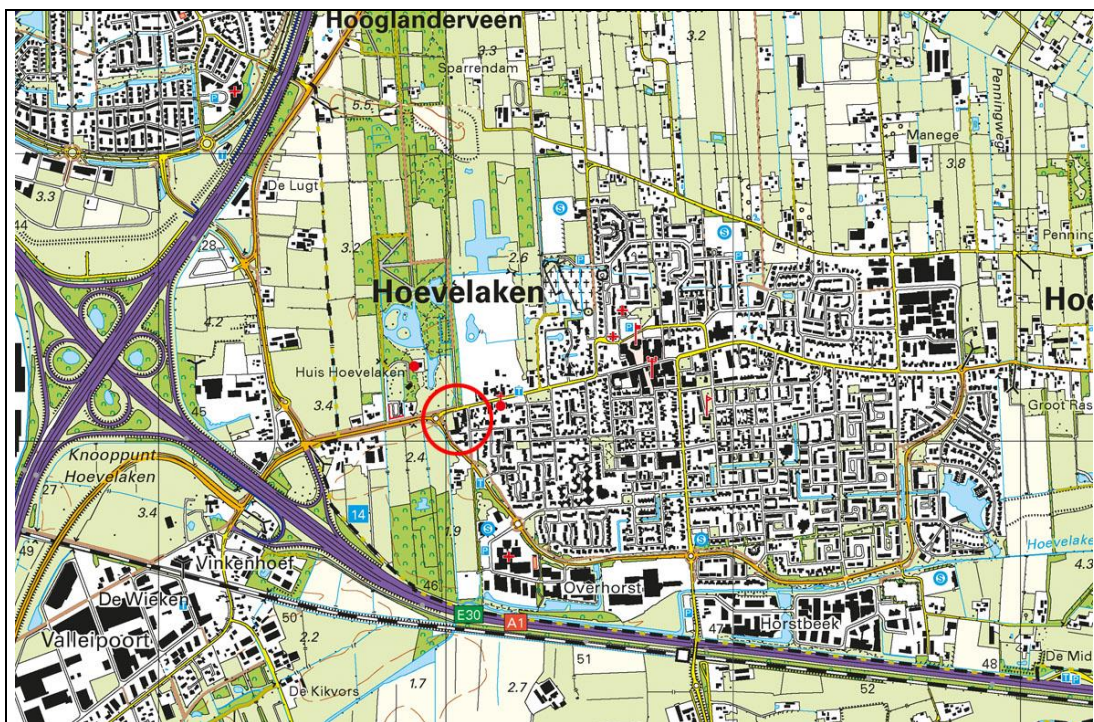
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Al diverse jaren wordt er gewerkt aan de voorbereiding van een herontwikkelingsplan voor de westelijke entree van het dorp Hoevelaken. De locatie Koninginneweg-Westerdorpsstraat (eerder ook wel bekend als de locatie 'Eiken Schuur') draagt momenteel niet bij aan een representatieve entree van Hoevelaken, waardoor een herontwikkeling naar woningbouw door diverse initiatiefnemers al is onderzocht. In 2015 is zodoende een bouwvergunning verleend voor de bouw van 6 woningen op het braakliggende perceel tegen de rotonde van de Westerdorpsstraat en de Koninginneweg. De bouw van deze woningen is echter nooit gestart.

Uiteindelijk heeft dit proces ertoe geleid dat er door de huidige eigenaar in overleg met de gemeente Nijkerk een stedenbouwkundige en programmatische hoofdopzet is vervaardigd. Deze hoofdopzet is besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), die geoordeeld heeft dat deze planopzet met in totaal 47 woningen in diverse prijsklassen voorziet in een ruimtelijke en functionele impuls voor het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het geldende bestemmingsplan maakt die ontwikkeling echter niet mogelijk. Daarom is het bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken vervaardigd, dat het planologisch-juridisch kader biedt voor de ontwikkeling en realisering van het voorgenomen bouwplan Poort naar Hoevelaken.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van de bebouwde kom van Hoevelaken aan de zuidkant van de Westerdorpsstraat. Het wordt aan de westzijde begrensd door de Koninginneweg en aan de oostkant door het Mulderslaantje.

1.3. Geldende bestemmingsplannen

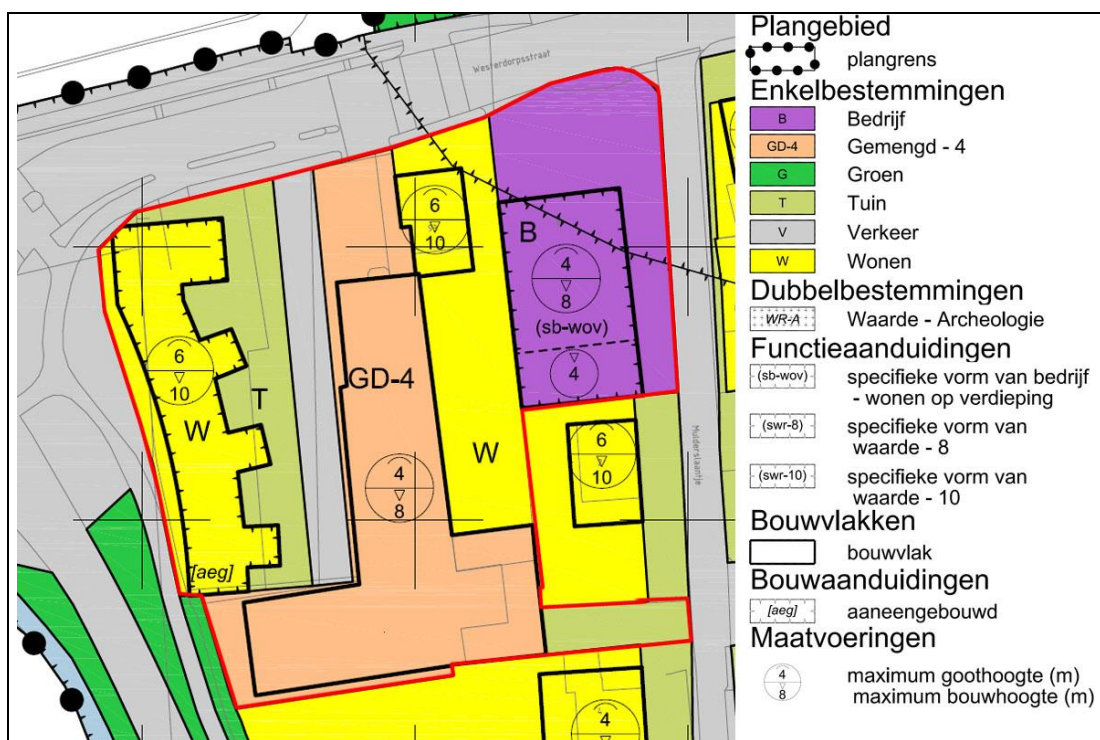
1.3.1. Algemeen

Voor het plangebied vigeren het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 en het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn.

1.3.2. Bestemmingsplan Hoevelaken 2014

In het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 dat op 19 februari 2015 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld, heeft het plangebied de bestemmingen "Bedrijf", "Gemengd - 4", "Tuin", "Verkeer" en "Wonen". Op de verbeelding staan bouwvlakken aangegeven waarin een maximum bouwhoogte en een maximum bebouwingspercentage is aangegeven.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Hoevelaken 2014.



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Door middel van aanduidingen is aangegeven in welke gevallen een archeologische onderzoeksplicht geldt:

- 'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 meter;
- 'specifieke vorm van waarde - 10': 100 m² en 0,3 meter;

Het geldende bestemmingsplan maakt het bouwen van het bouwplan Poort naar Hoevelaken niet mogelijk, waardoor aanpassing van het planologische regime nodig is om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

1.3.3. 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 voortkomende 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 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.

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Zowel vanuit de prioriteit dat er een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel is als vanuit die van sterke en gezonde steden en regio's is het van belang dat vrijkomende binnenstedelijke locaties doelmatig worden benut. De kernkwaliteiten van stad en land dienen te worden gewaarborgd. Door de planontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit en de herkenbaarheid van de westelijke entree van Hoevelaken verbeterd. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek op de realisatie van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. 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 aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

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

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 fe-

bruari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor de woningbouwontwikkeling van de Poort naar Hoevelaken. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei en Veluwe zijn in de watertoets meegenomen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed wonen hoort daarbij. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, uitbreiding aan de randen van onze steden of dorpen acceptabel is. Daarbij staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs-categorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

Duurzaamheid is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaamheid is minder zeggen en meer doen! De provincie zet zich daarbij in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Het beleid voorziet in provinciale ka-

ders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet.

Voor het bepalen van de regionale woningbehoefte heeft de Gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio Foodvalley. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio Foodvalley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio Foodvalley voor de periode 2017-2027¹. Daarnaast hebben de gemeenten uit de Regio Foodvalley een inventarisatie uitgevoerd van de plancapaciteit². De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de provincie Gelderland en van de Foodvalley, maar ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Provincie Gelderland

De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de Primos2019³. De prognose is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit 2019 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland voor de komende jaren. De verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op de regionale afspraken (voor Nijkerk de afspraken regio Foodvalley 2017-2027). De prognose geeft aan de hand van de huidige demografische inzichten en het bouwprogramma aan in welke richting de bevolking van Gelderland zich de komende jaren waarschijnlijk gaat ontwikkelen. De bevolkingsprognose 2019 valt ten opzichte van de prognose van 2015 hoger uit. De belangrijkste conclusie met betrekking tot de provincie Gelderland en regio Foodvalley zijn:

- de nieuwe prognose komt hoger uit dan de vorige prognose. De prognose uit 2017 ging uit van ongeveer 972.000 huishoudens in 2040; de huidige prognose voorziet voor dat jaar ongeveer 1 miljoen huishoudens;
- het aantal huishoudens groeit in de periode tot 2040 harder dan het aantal inwoners (9% versus ca 5%), dat komt doordat vooral de groep alleenstaanden sterk toeneemt. Op dit moment wonen er in de provincie 326.500 alleenstaande huishoudens, in 2040 zullen dat er 413.000 zijn;
- in een deel van de regio's blijft het aantal huishoudens groeien tot het jaar 2040 (Foodvalley, Noord-Veluwe en Rivierenland);
- de Foodvalley is de enige regio waar het geboortesaldo tot 2040 positief blijft;
- de regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's;
- het woningtekort in Gelderland bedraagt 4% (dat zijn ruim 35.000 woningen). In de regio's Nijmegen, Arnhem en Foodvalley is het woningtekort momenteel het hoogst. Voor een goed

¹ Regio Foodvalley, Regionale woonagenda Foodvalley, Uitvoeringsplan 2018-2021, Wageningen, 18 januari 2018

² Stec Groep, Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley, 18.441, Arnhem, januari 2020

³ Provincie Gelderland, Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019, Arnhem, 17 december 2019

functionerende woningmarkt wordt in het algemeen uitgegaan van een woningtekort van ongeveer 2%;

- in de koopsector is de behoefte sterk gericht op het goedkope (tot €200.000) en middeldure segment (€200.000 tot €300.000). Door prijsstijgingen (ook in de nieuwbouw) loopt het aanbod in het goedkope segment terug. In de stedelijke regio's wordt het tekort aan goedkope koop vergroot door de aankoop van goedkope koopwoningen door beleggers om te verhuren. Ook in de koopsector vindt vraagsubstitutie plaats; als een goedkope koopwoning niet beschikbaar of bereikbaar is, kiest men vaak (tijdelijk) voor een (particuliere) huurwoning.

De Regio Foodvalley heeft inmiddels ook het Regionaal Actieprogramma Wonen regio Foodvalley 2021-2024 (september 2021) opgesteld. Het doel van dit actieprogramma is om de woonopgave in de Regio Foodvalley af te stemmen en te sturen. De kracht van het actieprogramma is dat er strategisch wordt nagedacht en keuzes worden gemaakt over programmalijnen die prioritair zijn voor de kwantiteit en kwaliteit voor de langere termijn. Hiertoe voert de regio een gecoördineerde woningmarktstrategie, om kwantitatief en kwalitatief de schaa sprong in de woonopgaves te kunnen maken. De woningmarktstrategie splitst zich uit in drie programmalijnen:

- stimuleren (betaalbare) woningbouw met aandacht voor toekomstige woonkwaliteit en behoefte;
- verkennen hoe de regio kwetsbare en bijzondere doelgroepen regionaal afgestemd kan huisvesten;
- verduurzaming van met name de bestaande woningvoorraad en een impuls geven aan de leefomgeving.

Regio Amersfoort

- De Regio Amersfoort heeft in het voorjaar 2017 een Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) opgesteld. De gemeente Nijkerk maakt ook onderdeel uit van deze regio. Een belangrijke constatering in deze visie is de uitkomst dat tot 2030 de woningbehoefte in het regionale hart van Nederland 12.000 woningen groter is dan de gemeente Amersfoort kan opvangen. In de regionale visie is Nijkerk als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.
- Uit afbeelding 3, waarin de verhuisbewegingen naar Nijkerk vanuit omliggende gemeenten, maar ook vanuit de randstad zijn weergegeven, blijkt dat de overloop ook nu al aanwezig is. Duidelijk is dat de verhuisbeweging voornamelijk plaatsvindt vanuit de gemeenten Utrecht, Amersfoort, Barneveld en Putten.
- Het ministerie van BZK, negen gemeenten uit de regio Amersfoort, provincies Gelderland en Utrecht en de regionale woningcorporaties hebben de Woondeal Regio Amersfoort afgesloten (ondertekening 14 juli 2021). Hierin zijn afspraken gemaakt om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Amersfoort. Tot 2030 werken partijen aan de realisatie van 23.000 woningen. De woondeal moet er voor zorgen dat het functioneren van de woningmarkt in de regio Amersfoort structureel verbetert. Ook moeten er sneller (betaalbare) woningen worden gebouwd met oog voor circulariteit, groen en duurzaamheid. Verder wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid. Zo is de woondeal niet alleen een voordeel op het niveau

van de regio, het is goed voor elke individuele gemeente. Naast de versnelling in de woningbouw is de woondeal een erkenning van het Rijk dat de woonopgave van de regio Amersfoort van nationaal belang is. ondertekend.

Afbeelding 3: Verhuisbewegingen van en naar Nijkerk 2013-2016.



Gemaakte afspraken

De regio Foodvalley heeft voor de periode 2017-2027 kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Op basis van de Gelderse Prognose 2016, de Primos 2016, de ontwikkelingen in de Foodvalley en de berekende overloop vanuit Amersfoort kwam Stec uit op een indicatieve woningvraag voor Nijkerk van tussen de 1.750 en 2.140 woningen. Dit zijn gemiddeld 200 woningen per jaar. Op basis van het onderzoek van Stec hebben de gemeenten in de Regio Foodvalley kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het uitvoeringsplan van de Regionale woonagenda 2.0.

De verwachte woningbouwopgave per gemeente is door de regio Foodvalley samen met het uitvoeringsplan regionale Woonagenda 2.0 aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. In de brief van 16 maart 2018 bevestigt de provincie dat de kwantitatieve opgave tot en met 2027 13.300 woningen (voor het Gelderse deel) bedraagt en dat zij instemt met de voorgestelde binnen-regionale verdeling.

Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit regio Foodvalley

In 2017, 2018 en 2019 zijn in de regio Foodvalley circa 2.500 nieuwe woningen per jaar opgeleverd. Dit is ongeveer dubbel zo veel als het langjarig gemiddelde van 1.250 woningen in de regio. In alle gemeenten is meer gebouwd dan gepland. Dit komt voort uit de grote druk vanuit de eigen gemeente en daarnaast is er sprake van regionale en bovenregionale instroom. Deze instroom heeft effecten op de toegankelijkheid van de sociale huursector en het middensegment, en leidt mogelijk tot verdringing en oplopende woningprijzen in de koopwoningmarkt. Alle gemeenten verwachten dat de regionale programmering (woningbouwafspraken 2017-2029 uit het uitvoeringsplan Woonagenda 2018-2021) te krap is. Daarom is een inventarisatie van potentiële bouwcapaciteit uitgevoerd. Het doel van deze inventarisatie is te werken aan een gezonde pijplijn aan nieuwe plannen op middellange en lange termijn (2019-2027). De situatie dat landelijk sprake is van een hoge marktdruk, in combinatie met de economische groei in Foodvalley, maakt dat de regiogemeenten zich genoodzaakt voelen om meer woningen te realiseren. Om zo de toegankelijkheid van woningen voor alle inwoners blijvend te kunnen faciliteren. Nijkerk kiest er daarom voor om, passend bij de maat en de schaal van de gemeente, de woningbouw te verhogen van 200 naar 250 woningen per jaar. De regio Foodvalley heeft dit document op 30 januari 2020 vastgesteld.

Afbeelding 4: Kwantitatieve woningbouw 2017-2027 (Bron: Uitvoeringsplan 2018-2021 Regionale woonagenda 2.0, Regio Foodvalley).

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
	Bandbreedte							
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.045	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhenen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	2.740	2.465	2.740	3.015	+
Wageningen	945	1.295	900	-30	1.165	1.295	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.365	15.155	16.335	+ 830

Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015 & 2017), Primos/ABF Research (2016). Bewerking Stac Groep (2017). Afgerond op vijftallen. *Deze aantallen staan los van sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats.

Van regionale afspraken naar verantwoording van een lokale opgave

Woningbouw in het plangebied Poort naar Hoevelaken is één van de plannen die noodzakelijk is om in de woningopgave te kunnen voorzien. De locatie is overigens opgenomen in het overzicht met ontwikkelingslocaties zoals deze met de gemeenteraad is besproken in zijn vergadering van 21 februari 2019 bij het onderwerp "Woningbouwprogrammering en Woonvisie 2019". De locatie is daarbij genoemd als één van de woningbouwontwikkelingen die er bijdraagt aan een continue toevoeging van substantiële aantallen nieuwbouwwoningen.

Bij het realiseren van de gemeentelijke woningbouwopgave gaat de Gemeente Nijkerk uit van een realistische koers, waarbij ook de realisatie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen periode is betrokken. Voor de komende 10 jaar wordt, op basis van de regionale afspraken en gemeentelijke woonvisie, uitgegaan van een woningbehoefte van 250 woningen per jaar.

De woningbehoefte in de Gemeente Nijkerk wordt gerealiseerd op verschillende nieuwbouwlocaties, waarbij de ontwikkeling van de locatie Doornsteeg in Nijkerk (totaal 1200 woningen) de grootste in omvang is. Daarnaast wordt op diverse andere locaties voorzien in een minder grote bouwplannen, zoals het Spaanse Leger (325 woningen), aan de Oude Barneveldsweg (VEV-locatie, 165 woningen) en in de nieuwbouw van Nijkerkerveen (enkele honderden woningen).

De totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) voor de periode tot en met 2030 voor de Gemeente Nijkerk bedraagt momenteel zo'n 3.000 woningen, waarbij de ervaring leert dat er om diverse redenen sprake zal zijn van een beperkte mate van planvertraging en uitval (circa 10-20% over een periode van 10 jaar). Derhalve is het niet onaanvaardbaar dat er wordt uitgegaan van een beperkte overcapaciteit in de plancapaciteit. In een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 mei 2017 met zaaknummer 201609812/1 wordt dit onderwerp ook aan de orde gesteld.

De bouw van 47 woningen in het plangebied Poort naar Hoevelaken is één van de plannen die noodzakelijk is om in de Nijkerkse woningbouwopgave van de komende jaren te kunnen voorzien. Het woningbouwprogramma past binnen de regionale behoefte zoals die door de Regio Foodvalley is geformuleerd. De ontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gelet op de mate van verstedelijking vormt het plangebied Poort naar Hoevelaken onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling van het gebied voldoet aan de stappen zoals opgenomen in de ladder duurzame verstedelijking.

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 31 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

2.3. Gemeentelijk beleid

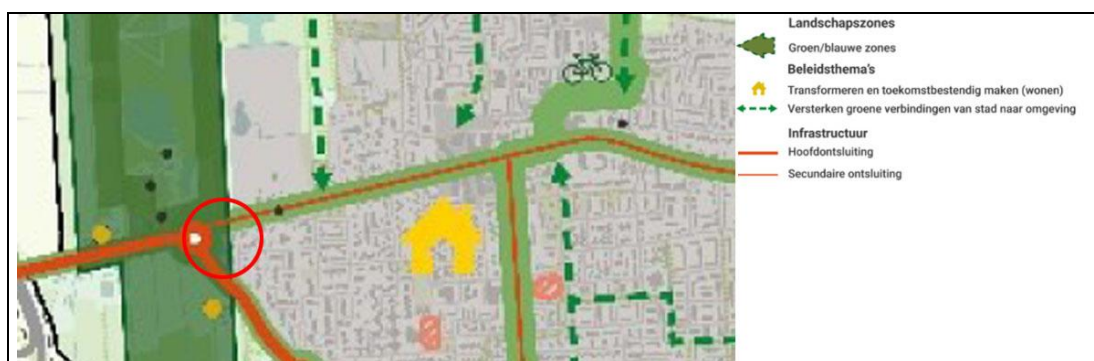
2.3.1. Omgevingsvisie 2040

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 5: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Op de visiekaart van de omgevingsvisie is over het plangebied de aanduiding 'groen/blauwe zones' aangegeven. Met deze aanduiding wordt de ambitie weergegeven om in het verlengde van Huize Hoevelaken de groen/blauwe hoofdstructuur in zuidelijke richting (richting de A1) te versterken. Het plangebied ligt echter ook binnen de hoofdinfrastructuur van Hoevelaken. Het gemeentebestuur zet ook 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. De omgevingsvisie laat daarbij een afwegingsruimte open tussen die beide uitgangspunten. Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden uitgegaan van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent niet dat inbreiding altijd voor uitbreiding gaat. Het wil zeggen dat 'inbreiding' (verdichting en transformatie van bestaand stedelijk gebied in combinatie met een intensiever ruimtegebruik) aan de orde is waar dat stedenbouwkundig, maar ook sociaal (veiligheid, gezondheid) aanvaardbaar is. Bij verdichting wordt specifiek gekeken of het mogelijk is om seniorenwoningen toe te voegen en wonen met zorg. Ouderen en kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag blijven graag in hun vertrouwde omgeving wonen. Alleen als sprake is van een bijdrage aan een gezonde balans tussen welzijn en welvaart is inbreiding een goede keuze.

Verdichting gaat dus altijd samen met een aantrekkelijke openbare ruimte, geschikt om er te wonen, te werken en te verblijven. In paragraaf 3.3 is uitgebreider aangegeven dat de planontwikkeling in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is. Een groot deel van het programma bestaat uit levensloopbestendige appartementen. Dat wil zeggen die woningen geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op één bouwlaag moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn. Gelet op het huidige gebruik van het plangebied doet de realisatie van de Poort naar Hoevelaken geen afbreuk aan de ambitie om binnen de groen/blauwe zone recreatieve routes aan te leggen en/of om de biodiversiteit te verstevigen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat inbreiding in het plangebied Poort naar Hoevelaken past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.3.2. Welstandsnota 2014

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

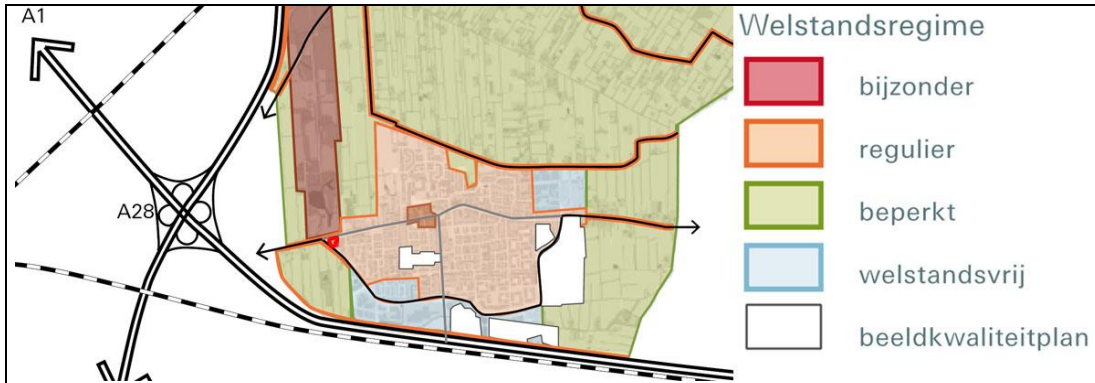
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een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

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 6 is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Hieruit blijkt dat voor de Poort naar Hoevelaken een regulier welstandsniveau geldt.

Afbeelding 6: Fragment welstandskaat.



De Poort naar Hoevelaken is een beeldbepalende locatie in Hoevelaken. Tijdens de planontwikkeling is er uitgebreid aandacht besteed aan de uiterlijke vormgeving van de bouwplannen. Hierover vond en vindt afstemming met stakeholders plaats, zoals de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) van de gemeente Nijkerk. Deze afstemming heeft geleid tot een aanpassing van de bouwplannen.

2.3.3. Woonvisie 2020+

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld als actualisatie van de Woonvisie 2015+. De woonvisie geeft richting aan de woningbouw de komende jaren. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Met de Woonvisie 2020+ wordt ingezet op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. Het is de bedoeling dat er meer woningen in het sociale en middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet. Dit zijn onder andere een doelgroepenverordening, een verordening differentiatie sociale woningbouw en een anti-speculatiebeding. Andere thema's van de woonvisie zijn wonen en zorg, verduurzaming van de woningvoorraad en alternatieve en flexibele woonvormen.

In nieuwbouwprojecten moet daarom naast differentiatie van prijsklassen ook aandacht zijn voor variatie in woningtypen:

- voor grotere projecten geldt dat een duidelijke differentiatie van koop- en huursegmenten gewenst is. Om die reden wordt een bepaald aandeel woningbouw in het sociale en middeldure segment vereist. Bij de programmering van grotere projecten moet aandacht zijn voor de verschillende doelgroepen die in deze woonvisie worden onderscheiden. Hierbij moet naast de inkomensdoelgroepen altijd afgewogen worden in hoeverre het project kan

bijdragen aan woonruimte voor één of meerdere specifieke doelgroepen die worden benoemd in deze woonvisie;

- met name voor kleinere nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties geldt dat het programma moet bijdragen aan een gevarieerd aanbod in de betreffende wijk of buurt. Bij het programmeren van woningen op inbreidingslocaties moet daarom goed gekeken worden wat de tekortkomingen in de woningvoorraad van de directe omgeving zijn;
- in het bijzonder bij het programmeren van sociale huurwoningen is het belangrijk om te werken aan een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de huidige doelgroepen. Zo is er in aanvulling op de bestaande voorraad van overwegend eengezinswoningen in de sociale huur vraag naar onder andere appartementen voor ouderen, kleine en goedkope tweekamerappartementen voor jongeren en kwetsbare personen, evenals naar flexibele woonvormen zoals tiny houses.

Het woningbouwprogramma voor de Poort naar Hoevelaken bestaat uit een 'basis'programma van 39 woningen conform de programmering van de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan max. 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog. In paragraaf 3.4 wordt uitgebreid ingegaan op het woningbouwprogramma.

Afbeelding 7: Woningdifferentiatie basisprogramma.

Woonvisie 2020+		Aantal	Percentage
Sociaal	35%	13	33%
Laag midden	10%	5	13%
Hoog midden	15%	5	13%
Duur	40%	16	41%
	100%	39	100%

De initiatiefnemer van de Poort naar Hoevelaken realiseert ook woningen in (de tweede fase van) het plangebied Spaanse Leger in Nijkerk. In samenhang met de ontwikkeling van dit plan is de gemeente Nijkerk met de initiatiefnemer overeengekomen dat de sociale woningbouwopgave, die conform de kaders van de ontwikkeling in het Spaanse Leger in Nijkerk zouden moeten worden gerealiseerd (8 sociale huur- of koopwoningen) in het plan Poort naar Hoevelaken mogen worden opgenomen. Dit komt tegemoet aan de nadrukkelijke wens om de kernvoorraad aan sociale huurwoningen in Hoevelaken te vergroten. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de toezegging van het college aan de raad van 15 oktober 2020 (nr. 480) dat in het Spaanse Leger afgeweken mag worden van 35% sociale woningbouw, als is geregeld dat dit op andere locaties erbij komt. De uitruil met het programma dat initiatiefnemer realiseert in het Spaanse Leger leidt tot een toevoeging van 8 sociale huurwoningen aan het programma. Het totaal aantal sociale woningen bedraagt daarmee 21. Voorzien is dat WSN deze woningen afneemt en als sociale huurwoningen gaat verhuren. Door de toevoeging van 8 sociale huurwoningen aan het programma bedraagt het aantal woningen 47.

2.3.4. Mobiliteitsvisie

De Mobiliteitsvisie Nijkerk is een uitwerking van de Omgevingsvisie. De gemeenteraad heeft op 24 november 2022 de Mobiliteitsvisie vastgesteld. Met deze mobiliteitsvisie wordt de langetermijnvisie voor de infrastructuur binnen de gemeente vastgelegd. Centraal daarin staat de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Op basis van deze mobiliteitsvisie is vervolgens een globaal maatregelpakket gepresenteerd, dat de leidraad vormt voor investeringen in de komende jaren.

In de mobiliteitsvisie worden bestaande beleidskaders en ambities samengevat. Vanuit een confrontatie met de bestaande situatie is in beeld gebracht welke locaties niet aan de doelstellingen voldoen. Hierbij is eveneens rekening gehouden met de trends en ontwikkelingen.

De nabij het plangebied liggende rotonde en de aantakende wegen zijn als knelpunt weergegeven. Dit knelpunt heeft betrekking op het fietsnetwerk en de doorstroming. Direct ten westen van het plangebied kruist het fietsnetwerk het gebiedsontsluitingsnetwerk van het gemotoriseerde verkeer (Westerdorpsstraat). Dit is niet gewenst. De planontwikkeling heeft geen relatie met dit knelpunt.

Vanuit de doorstroming wordt geconstateerd dat er een toenemende druk ontstaat op de aansluiting A1 en rotonde Westerdorpsstraat/ Koninginneweg. Dit knelpunt wordt mede gevormd door de woningbouwontwikkelingen in en rondom Hoevelaken. Daarnaast leiden capaciteitsproblemen op de A1 tot sluipverkeer over deze rotonde. In paragraaf 3.3.3 wordt specifiek op deze situatie ingegaan. Conclusie is de aanvullende verkeersstoename acceptabel is.

Voor Hoevelaken stelt de mobiliteitsvisie voorts de ambitie om het gedeelte Westerdorpsstraat ten oosten van de rotonde in te richten als 30 km/uur weg. De route Koninginneweg dient de hoofdroute te zijn voor het gemotoriseerde verkeer. De route via de Westerdorps-/Oosterdorpsstraat is dan vooral bedoeld voor lokaal en langzaam verkeer. Op korte termijn is vooral het doel om het gemotoriseerd verkeer te beperken op de Westerdorps-/Oosterdorpsstraat en een structurele maatregel is nodig op lange termijn. De planontwikkeling verzet zit hier niet tegen.

2.3.5. Archeologische beleidskaart

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

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

In paragraaf 5.4 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

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

2.3.6. Beleidsregel "Aan huis gebonden beroepen of bedrijven"

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

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

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

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

2.3.7. Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 augustus 2011 de Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk vastgesteld. Deze beleidsregels zijn opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. Daarbij zijn de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woonbestemmingen:

- voor 30 km/uur wegen moeten dezelfde stappen doorlopen worden als voor gezoneerde wegen. Als de geluidbelasting 5 dB boven de voorkeurswaarde ligt (53 dB of hoger), moet de geluidbelasting meegenomen worden bij de bepaling van de geluidwering;
- als een hogere grenswaarde procedure gestart moet worden, moeten maatregelen ter reductie van het geluid tot de voorkeurswaarde onderzocht worden;
- er gelden aanvullende criteria in welke gevallen een hogere waarde procedure kan worden doorlopen (onder andere woningen die in een uitbreidingsplan zijn opgenomen) en criteria wanneer (onder andere bij wegen die een noodzakelijke verkeers- en vervoerfunctie vervullen) die hogere waarden verleend kunnen worden;
- de woning moet minstens één geluidluwe gevel hebben;
- indien het voorgaande punt niet haalbaar is, geldt als geluidluw 'de hogere waarde minus 5 dB' voor de centrumgebieden en 'de hogere waarde minus 10 dB' voor de overige gebieden (kaart opgenomen in geluidbeleid);
- indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde + 5 dB, gelden er woningindelingseisen;
- dove gevels dienen zoveel mogelijk te worden vermeden;
- indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde.

Er zijn geen ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen die strenger zijn dan de Wet geluidhinder.

De gemeente Nijkerk is van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder indien voldaan wordt aan de volgende drie punten:

- voor maximaal één geluidbron kan een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting worden vastgesteld, zoals toelaatbaar volgens de Wet geluidhinder. Indien er sprake is van meerdere geluidbronnen, geldt voor de overige bronnen een maximum van +5 dB boven de voorkeursgrenswaarde van die geluidbron.

- bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij voor de geluidbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting overeenkomstig de methode van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012", bijlage I, hoofdstuk 2;
- er moet minimaal 1 geluidluwe gevel zijn ten gevolge van alle geluidbronnen.

Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde in het geluidbeleid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om geen uitvoering te geven aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.3) dat is uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan blijkt dat voor de realisatie van de woningen in het plangebied hogere waarden verleend moeten worden en dat daarbij wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

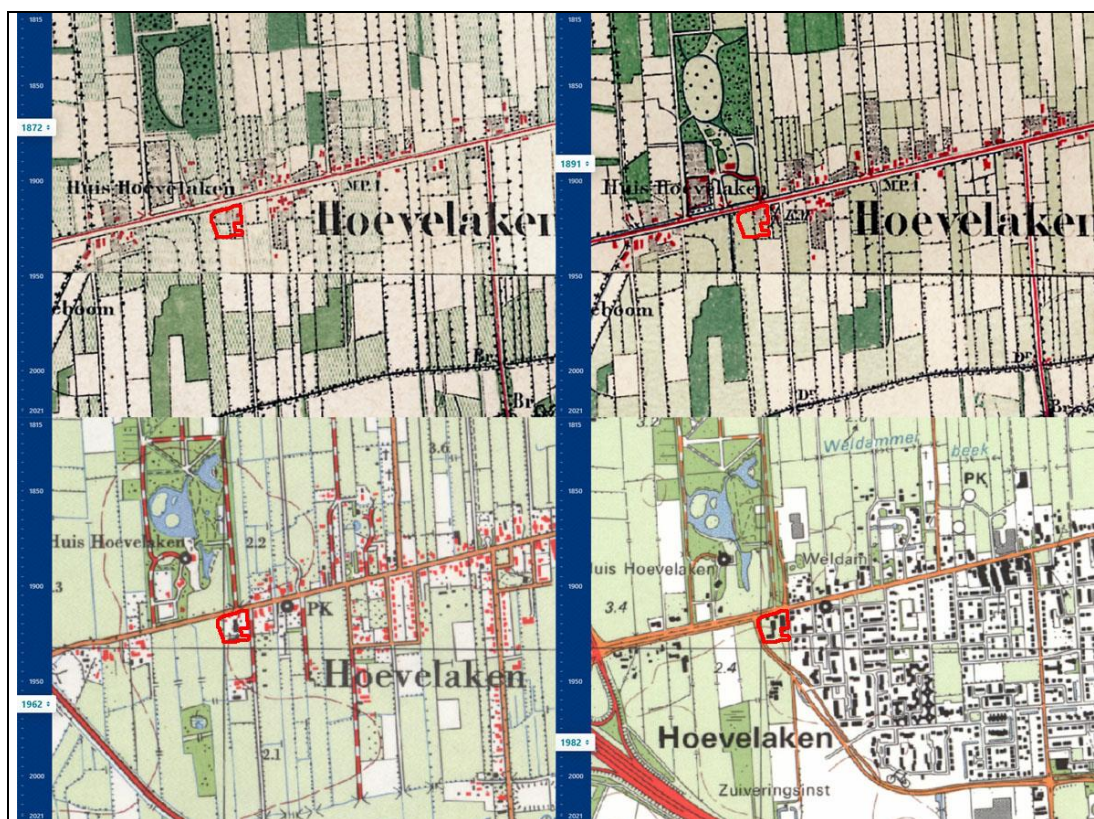
3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

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 8: Historische topografie



In het midden van de 19e eeuw was er in het plangebied al bebouwing aanwezig. Ook het Mulderslaantje bestond in die tijd al. Op de kaart uit 1891 is aan de oostzijde van het Mulderslaantje de korenmolen zichtbaar, die in 1901 is afgebrand en daarna is herbouwd. Deze molen is aan het eind van de Tweede Wereldoorlog in 1945 opgeblazen. Het Mulderslaantje ontleent zijn naam aan deze molen.

Op topografische kaarten is zichtbaar dat tot ver in de 20e eeuw de Westerdorpsstraat in de omgeving van het plangebied, met uitzondering van de gronden rondom Huize Hoevelaken, voornamelijk uit landerijen achter de aldaar gelegen boerderijen bestond. Het oorspronkelijke landschap van het gebied werd gevormd door het slagenlandschap, bestaande uit langgerekte kavels in noord-zuidrichting, gescheiden door sloten en greppels. De grond werd voornamelijk gebruikt als weidegrond, maar ook als bouwland. Wel is te zien dat de beplanting op de kavelgrenzen langs de sloten langzamerhand steeds minder wordt.

Vanaf 1960 is de bouw van het gebied ten zuiden van de Wester- en Oosterdorpsstraat begonnen. Nagenoeg heel dit zuidelijke gedeelte is in de daaropvolgende dertig jaar gebouwd. De bebouwing ten noorden van de Wester- en Oosterdorpsstraat is met name in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw tot stand gekomen. Rond 1980 is de Koninginneweg, de rondweg rondom Hoevelaken gerealiseerd. De Koninginneweg doorsnijdt aan de zuidkant van het plangebied het van oudsher aanwezige slagenlandschap.

In 1962 is voor het eerst de bebouwing in het plangebied van de Poort naar Hoevelaken zichtbaar. De bebouwing in het plangebied is daarna in de loop der jaren een aantal malen uitgebreid. Aan de Westerdorpsstraat 93 is jarenlang de meubelzaak De Eiken Schuur gehuisvest geweest. Nadat de meubelzaak zijn bedrijfsactiviteiten in 2017 beëindigde, zijn er diverse andere bedrijven in het bedrijfspand gevestigd. Op nummer 87 was garagebedrijf Joop Huyskes met een tankstation gevestigd. Nadat dit garagebedrijf was vertrokken, is er een fietsenzaak voor in de plaats gekomen. Behalve die twee bedrijven stonden er twee vrijstaande woningen aan de zijde van de Westerdorpsstraat. Een van die woningen is rond 2006 gesloopt.

3.2. Bestaande situatie

Het plangebied ligt nabij de westelijke hoofdontsluiting van Hoevelaken naast de rotonde van de Westerdorpsstraat en de Koninginneweg. De bebouwing is verouderd en straalt niet meer de ruimtelijke kwaliteit uit die bij de dorpsentree mag worden verwacht. Dit wordt versterkt doordat het perceelsgedeelte tussen die bebouwing en het tweezijdig fietspad langs de Koninginneweg braak ligt.

Het oostelijk deel van het plangebied is grotendeels bebouwd. Voor het voormalig garagebedrijf is de overkapping van het voormalig tankstation nog steeds goed herkenbaar. Het voormalig garagebedrijf is plat afgedekt en bestaat voor een deel uit twee bouwlagen en een ander deel uit één bouwlaag. In die tweede bouwlaag is een bedrijfswoning aanwezig. In de huidige situatie wordt de bebouwing tijdelijk gebruikt als fietsenwinkel en voor opslag en wonen. De vrijstaande

woning aan het Mulderslaantje 2 behoort niet tot het plangebied van de Poort naar Hoevelaken; bij het stedenbouwkundig ontwerp van de Poort naar Hoevelaken is uiteraard rekening gehouden met het behoud van deze woning.

Afbeelding 9: Bestaande situatie in groter verband.



Het langgerekte L-vormige pand waarin de meubelzaak De Eiken Schuur was gehuisvest bestaat uit één bouwlaag met een kap. Tussen de bedrijfspanden van het garagebedrijf staat nog een vrijstaande woning.

3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

Het plangebied zal gaan in de toekomst de entree van Hoevelaken markeren. Daaraan dankt het plan ook de naam Poort naar Hoevelaken. Alle bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. In plaats daarvan worden een markant appartementengebouw met 38 appartementen en 9 eengezinswoningen gebouwd.

3.3.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied bevindt zich direct naast de rotonde van de Koninginneweg en Westerdorpsstraat, waardoor het de westelijke toegang tot het centrum van Hoevelaken markeert. Gezien de loop van de Westerdorpsstraat is de locatie reeds op een grotere afstand zichtbaar. De aanwezige volwassen bomen vormen een opvallend kenmerk rondom locatie. Kenmerkend voor het plangebied zelf is de op de Westerdorpsstraat georiënteerde bebouwing, waarmee het plangebied zich afsluit naar de rotonde en naastliggende Koninginneweg. Met de ruimte tussen rotonde en de huidige relatief lage bebouwing functioneert het plangebied als vacuüm in het landschap en omliggende stedelijke weefsel.

Afbeelding 10: Indicatieve toekomstige situatie in groter verband.



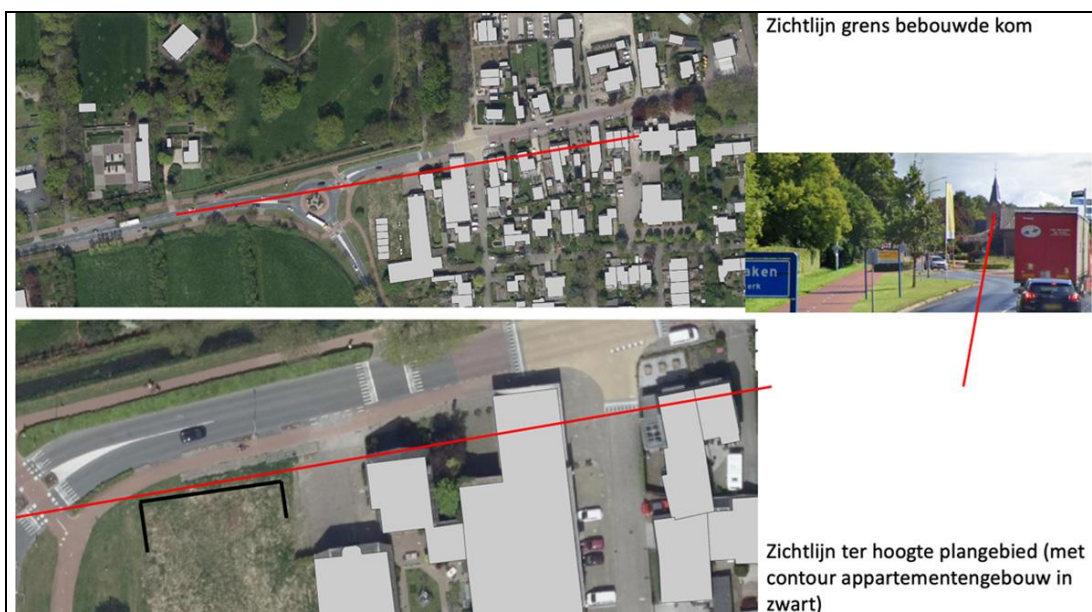
Eerder is in een stedenbouwkundig plan onderzocht hoe een robuuste massa hier passend zou zijn. Deze massa vormt een herkenningspunt/landmark die de bijzondere ligging van het plangebied als westelijke entree van Hoevelaken benadrukt. Op een lager schaalniveau voorziet deze massa in een gewenste begeleiding van rotonde en Koninginneweg. Met woningen georiënteerd op deze routes presenteert de ontwikkeling zich als warm welkom. Voor een goede inpassing op dit lagere schaalniveau, dus beleefbaar vanaf kleinere afstand, is een beperkte korrelgrootte van de robuuste massa randvoorwaardelijk.

Om het plan ook aan de dorpszijde goed te laten hechten in de omgeving, is het nodig dat de bouwvolumes, vanaf de rotonde gezien, trapsgewijs afbouwen. Bij het appartementengebouw op de hoek van het plangebied moet een trapsgewijze vermindering van hoogte worden toegepast richting het dorp. Langs de Westerdorpsstraat wordt de tweede trapsgewijze verlaging gerealiseerd door reguliere grondgebonden woningen. Met twee lagen en een kap passen deze binnen het bestaande bebouwingsbeeld langs de Westerdorpsstraat in de bebouwde kom van Hoevelaken. Langs de Koninginneweg is een afbouw naar 3 lagen passend, zeker gezien de aangrenzende groenstructuur.

Een aandachtspunt bij de ontwikkeling van het entreegebied is de oriëntatie op de kerktoeren vanuit de Westerdorpsstraat. De hoogte van de nieuwe bebouwing mag niet concurreren met de hoogte van de kerktoeren. Daarmee blijft, in het dakenlandschap van Hoevelaken, de kerktoeren de hoofdrolspeler. Hiervoor dient de hoogte van de nieuwe ontwikkeling lager te zijn dan die van de kerktoeren, die gemeten vanaf het gemiddelde afgewerkte maaiveld circa 23,5 meter hoog is. Met een maximale bouwhoogte binnen het plangebied van 21 meter, 90% van de kerk-

torenhoogte, blijft de kerktoren haar dominantie behouden. De beleefbaarheid van dit hoogteverschil kan sterk variëren, afhankelijk van de specifieke locatie.

Afbeelding 11: Zichtlijnen.



Naast de hoogte is de oriëntatie op de kerktoren eveneens van belang. De bestaande zichtlijnen op de kerktoren vanuit de Westerdorpsstraat zijn kenmerkend. De situering van het gebouw zorgt ervoor dat bij de benadering van Hoevelaken vanaf het knooppunt over de Westerdorpsstraat de kerk aan de Westerdorpsstraat niet uit het zicht raakt.

Het planvoornemen past binnen de bovengenoemde stedenbouwkundige uitgangspunten. Het appartementencomplex is een samenspel van meerdere volumes. Met verspringende rooilijnen en kleurnuances in de gevel ontstaat een zekere kleinschaligheid die het gebouw verbindt met een meer Hoevelakense korrel. Met de situering van de buitenruimtes richting de Westerdorpsstraat en Koninginneweg verbindt de ontwikkeling deze routes met het dorp.

De hogere verdiepingen zijn op een creatieve manier geïntegreerd in een gedifferentieerd dakenlandschap, dat het geheel een speels karakter geeft. Binnen de stevige structuur van het gebouw komt een vriendelijke architectuur tot uiting. Met deze architectuur, het gebruik van materialen en het complexe ritme van gevelopeningen en buitenruimtes heeft de ontwikkeling een eigentijdse en opvallende uitstraling. Uit een analyse van de zichtlijnen naar de kerktoren blijkt dat het appartementencomplex op voldoende afstand staat om de oriëntatie op de kerktoren te behouden.

Het samenspel van massa, aansluiting van het appartementencomplex bij de grondgebonden woningen, afbouwen van gebouwhoogte en de introductie van een kleinere korrel met tot slot

de uitwerking van de gevels zorgen ervoor dat dit gebouw een juiste invulling is van deze belangrijke hoek.

Afbeelding 12: Zicht op kerktoren.



Alle appartementen hebben een berging op de begane grond. Het merendeel van die bergingen is gesitueerd aan de zijde van de Westerdorpsstraat. De hoofdentree van het appartementengebouw ligt aan de zijde van het binnenterrein naast de overgang van het plat afgedekte deel van het gebouw en het gedeelte met kap.

De eengezinswoningen in het plangebied zijn geprojecteerd aan de zijde van de Westerdorpsstraat (een rij van 4 woningen en een twee-onder-één-kap) en het Mulderslaantje (drie-onder-één-kap) en hebben twee lagen met een kap. Deze sluiten qua bouwhoogte aan op de omliggende bebouwing.

Afbeelding 13: Indicatieve gevelaanzichten.



3.3.3. Verkeersstructuur

De woningen worden ontsloten via een nieuwe entree aan de Westerdorpsstraat die naar het binnenterrein leidt, waar de parkeervoorzieningen zijn voor het bouwplan. Vanaf het binnenterrein is er uitsluitend voor langzaam verkeer een pad naar het Mulderlaantje. Alleen de drie-onder-één-kap woningen en één twee-aaneengebouwde woning worden voor autoverkeer ontsloten via het Mulderslaantje.

De Westerdorpsstraat zal te zijner tijd worden heringericht zodat het tweezijdige fietspad op een verkeersveilige manier aansluit op de fietsstrook langs die straat.

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Westerdorpsstraat. Om te bepalen of er als gevolg van de planontwikkeling geen onaantvaardbare congestie ontstaat bij de rotonde Westerdorpsstraat – Koninginneweg ten westen van het plangebied, is een verkeerskundig onderzoek (zie paragraaf 4.4.1) uitgevoerd. In dat onderzoek is berekend dat de verkeersintensiteit als gevolg van de woningbouwontwikkeling met maximaal 150 motorvoertuigen per etmaal toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename zal geen wezenlijk effect hebben

op de verkeersafwikkeling op de nabijgelegen rotonde. De rotonde Westerdorpsstraat – Koninginneweg kan de huidige en toekomstige verkeersstromen verwerken.

Afbeelding 14: Indicatieve toekomstige situatie.



In de praktijk blijkt dat de verkeerslichten van de verderop gelegen aansluiting Hoevelaken zorgen voor vertraging. Doordat de verkeerslichten in een golfbeweging verkeer doorlaten, slaat deze golfbeweging ook terug tot over de rotonde. Dit betekent dat er tijdens spitsperiodes soms langer gewacht zal moeten worden voordat het verkeer vanuit het plangebied richting Amersfoort/A1 kan invoegen in de Westerdorpsstraat. Omdat de toegang vormgegeven wordt als uitrit vraagt deze situatie geen aanvullende maatregelen. Dit knelpunt kan worden opgelost met de aanpak van Knooppunt Hoevelaken. Met de toevoeging van 150 motorvoertuigen per etmaal is de impact van de planontwikkeling op dit knelpunt nihil. Daarnaast maakt het vigerende bestemmingsplan, met de detailhandelsfunctie, een veelvoud van de toekomstige verkeergeneratie mogelijk. Vergelijken daarmee geniet de beoogde planinvulling de voorkeur.

De rotonde Westerdorpsstraat/Koninginneweg beoordelend, blijkt uit het verkeerskundig onderzoek dat de toegangsweg van het plangebied Poort naar Hoevelaken op voldoende afstand van

de rotonde wordt gesitueerd. Bij de (gemeentelijke) herinrichting van de Westerdorpsstraat tot gebiedsontsluitingsweg 30 km/uur, ontstaan er mogelijkheden om de vormgeving van het wegvak tussen rotonde en Mulderslaantje, beter te laten aansluiten op de omgeving.

3.3.4. Groen- en waterstructuur

Het belangrijkste groen in het plangebied is te vinden tussen het appartementengebouw en het aangrenzende openbaar gebied, langs het pad voor langzaam verkeer naar het Mulderslaantje en in de tuinen van de eengezinswoningen. Daarnaast zal er groen worden ingeplant op het parkeerterrein. In het plangebied zal net als in de bestaande situatie geen open water worden aangelegd.

3.3.5. Duurzaam bouwen

Nijkerk ambieert een duurzame gemeente te zijn. Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Duurzaamheid is echter een breed begrip en speelt op alle schaalniveaus, van woonomgeving tot woning, een rol.

De initiatiefnemer heeft daarom een duurzaamheidsvisie⁴ vervaardigd. In die visie worden de ambities met betrekking tot diverse onderdelen op het gebied van duurzaamheid beschreven. Duurzaamheid is meer dan alleen energietransitie. Het onderwerp omvat ook klimaatbestendigheid (verdroging, hittestress), circulariteit (milieubelasting bouwmaterialen), biodiversiteit, gezondheid, mobiliteit en toekomstwaarde.

3.4. Programmatische beschrijving van het plan

In het plangebied Poort naar Hoevelaken worden in een gedifferentieerd programma woningen gebouwd, waarbij uitgegaan is van de Woonvisie 2020+. Het woningbouwprogramma bestaat uit een 'basis'programma van 39 woningen conform de programmering van de Woonvisie 2020+, oftewel een programmering met 35% sociale woningbouw (huur en koop waarvan maximaal 5% sociale koop), 10% middelduur laag en 15% middelduur hoog. In paragraaf 3.4 wordt uitgebreid ingegaan op het woningbouwprogramma.

Afbeelding 15: Woningdifferentiatie basisprogramma.

Woonvisie 2020+		Aantal	Percentage
Sociaal	35%	13	33%
Laag midden	10%	5	13%
Hoog midden	15%	5	13%
Duur	40%	16	41%
	100%	39	100%

⁴ Schoonderbeek, Duurzaamheidsvisie Poort naar Hoevelaken, Westerdorpsstraat 87 t/m 93a Hoevelaken, Amersfoort, 22 november 2023

De initiatiefnemer van de Poort naar Hoevelaken realiseert ook woningen in (de tweede fase van) het plangebied Spaanse Leger in Nijkerk. In samenhang met de ontwikkeling van dit plan is de gemeente Nijkerk met de initiatiefnemer overeengekomen dat de sociale woningbouwopgave, die conform de kaders van de ontwikkeling in het Spaanse Leger in Nijkerk zouden moeten worden gerealiseerd (8 sociale huur- of koopwoningen) in het plan Poort naar Hoevelaken mogen worden opgenomen. Dit komt tegemoet aan de nadrukkelijke wens om de kernvoorraad aan sociale huurwoningen in Hoevelaken te vergroten. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de toezegging van het college aan de raad van 15 oktober 2020 (nr. 480) dat in het Spaanse Leger afgeweken mag worden van 35% sociale woningbouw, als is geregeld dat dit op andere locaties erbij komt. De uitruil met het programma dat initiatiefnemer realiseert in het Spaanse Leger leidt tot een toevoeging van 8 sociale huurwoningen aan het programma. Het totaal aantal sociale woningen bedraagt daarmee 21. Voorzien is dat WSN deze woningen zal gaan exploiteren en als sociale huurwoningen gaat verhuren; daarvoor is een eerste recht van koop overeengekomen. Door de toevoeging van 8 sociale huurwoningen aan het programma bedraagt het aantal woningen 47.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

Het plangebied de Poort naar Hoevelaken 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. Daarom is een watertoets uitgevoerd. De watertoets omvat een samenvatting van het relevante beleid op diverse overheidsniveaus. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium de waterbelangen te laten meewegen, af te stemmen met de betreffende betrokken partijen en te komen tot een hydrologisch neutraal plan. In de watertoets is bepaald hoe de hoeveelheid te bergen hemelwater in de toekomstige situatie toeneemt ten opzichte van de huidige situatie en op welke wijze dit water het beste geborgen kan worden, zodat een hydrologisch neutrale situatie ontstaat. Om tot een geschikte oplossing te komen, moet rekening worden gehouden met locatie specifieke omstandigheden. Op basis van het onderzoek kan een uitgewerkt technisch ontwerp en de bijbehorende kostenraming worden opgesteld. Dit valt buiten de reikwijdte van de watertoets.

Op 27 november 2023 is er een digitale watertoets voor de planontwikkeling opgesteld. Uit deze watertoets blijkt dat de planontwikkeling de belangen voor het waterschap niet schaadt. Het resultaat van de watertoets is als bijlage op de toelichting opgenomen.

4.1.2. Beschrijving van het watersysteem

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Hoevelakense beek, een deelstroomgebied van de Barneveldse beek. Dit (deel)stroomgebied heeft een totaal oppervlak van ruim 3.500 hectare. De Hoevelakense beek voert af naar de Barneveldse beek.

In het plangebied en aan de randen daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de toekomstige situatie zal geen oppervlaktewater binnen het plangebied worden aangelegd.

4.1.3. Riolering/afvoeren van water

Binnen het plangebied zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. De DWA-riolering zal door middel van een pers pomp worden aangesloten op de het bestaande gemengde stelsel in de Westerdorpsstraat. De HWA-afvoer van de bebouwing zal vooralsnog ook op dit stelsel worden aangesloten. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding. Hier zal regenwater infiltreren in de bodem.

4.1.4. Toename verhard oppervlak

Om de toename van het verhard oppervlak te berekenen is de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie op basis van de indicatieve verkaveling. Hieruit blijkt dat het verhard oppervlak met circa 1.145 m² toeneemt.

Vanuit het Waterschap Vallei en Veluwe wordt een bergingseis gesteld van 60 mm. Dit komt neer op een neerslag gebeurtenis die 1 keer per 100 jaar voorkomt. Hierbij mag extra afvoer buiten het plangebied meegerekend worden van 26 mm/dag en een afstromingsverlies van 1 mm. Wel kan, indien de statische berging niet voldoet, een dynamische berging berekend worden waarbij wordt aangetoond dat door middel van infiltratievoorzieningen genoeg water geborgen kan worden.

Afbeelding 13: Toename verhard oppervlak



In totaal voorziet de planontwikkeling in een toename van circa 1.145 m² verharding. Gezien de waterbergingsseis vraagt dit een infiltratievoorziening van circa 68,7 m³ (of 68.700 liter). De parkeervakken worden bestraat met grasbetonstenen in een daarvoor geschikt substraat (150 mm dik). Dit substraat het een verwachte bergingscapaciteit van 400 l/m³. De totale oppervlakte aan parkeervakken bedraagt 1.850 m², waarmee het substraat 111.000 liter kan bergen. In de praktijk zal er rondom enkele bomen minder bergingscapaciteit zijn, omdat hier ook groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Daarmee blijft er naar verwachting meer dan 100.000 liter bergingscapaciteit over en voldoet het plan aan de normen ten aanzien van wateroverlast. Aanvul-

lend worden bij de grondgebonden woningen regentonnen geplaatst bij de achtergevel. Met deze regentonnen kunnen bewoners regenwater gebruiken om de tuin te besproeien.

Grondwater

Uit het bodemonderzoek (zie paragraaf 4.2.4) blijkt dat de grondwaterstand tussen 1,23 en 1,43 m -mv ligt. Voor de ontwatering van woningen geldt een minimum van 0,90 meter voor woningen met kruipruimte.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 16: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Het plangebied ligt in een omgeving die, gelet op de bedrijvigheid langs de randen en in het plangebied, is aan te merken als 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Koninginneweg is de Mobiliteitsvisie van de gemeente Nijkerk aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en is daarom aan te merken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. Rondom het plangebied zijn er geen bedrijven waarvan de richtafstand reikt tot het plangebied Poort naar Hoevelaken. De woningbouw zal op haar beurt ook niet belemmerend werken voor omliggende bedrijven. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het plangebied.

4.2.2. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Woningen zijn aan te merken als geurgevoelig objecten.

In de omgeving van het plangebied zijn aan de Beekmaten 2 (120 meter ten zuiden van het plangebied) en aan de Westerdorpsstraat 97 (220 meter ten westen van het plangebied) agrarische bedrijven aanwezig.

De Wgv/Activiteitenbesluit maakt onderscheid in dieren met een minimale vaste afstand en dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor zogenaamde 'vaste afstandsdieren' gelden minimum afstandseisen:

- voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Als uitgangspunt wordt de grens van het bouwvlak van de veehouderij genomen, ervan uitgaande dat binnen het gehele bouwvlak de veehouder stallen kan realiseren. De veehouderij kan in zijn belangen worden geschaad als binnen 50/100 meter van de grens van zijn bouwvlak een geurgevoelig object wordt opgericht. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Dat betekent dat de afstandscoutour van 100 meter van toepassing is.

Voor agrarische bedrijven met een geuremissiefactor geldt dat de geuremissie van de veehouderij wordt berekend, uitgaande van de vergunde situatie. De betreffende normen worden uitgedrukt in odour units (OU_E). De door de wet vastgestelde geurnormen zijn $3,0 OU_E / m^3$ lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en $14,0 OU_E / m^3$ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom is gesitueerd, geldt een geurnormen zijn $3,0 OU_E / m^3$ lucht.

Afbeelding 17: Woon- en leefklimaat versus geurgehinderden versus geurbelasting concentratiegebied.

Milieu kwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 1,5 OU _E /m ³	0 – 3 OU _E /m ³
Goed	5 – 10 %	1,5 – 3,7 OU _E /m ³	3 – 8 OU _E /m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	3,7 – 6,5 OU _E /m ³	8 – 13 OU _E /m ³
Matig	15 – 20 %	6,5 – 10 OU _E /m ³	13 – 20 OU _E /m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	10 – 14 OU _E /m ³	20 – 28 OU _E /m ³
Slecht	25 – 30 %	14 – 19 OU _E /m ³	28 – 38 OU _E /m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	19 – 25 OU _E /m ³	38 – 50 OU _E /m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	25 – 32 OU _E /m ³	50 – 65 OU _E /m ³

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Een gemeente kan een geurverordening vaststellen waarin afwijkende normen worden vastgesteld. Voor de gemeente Nijkerk is op grond van artikel 6 van de Wgv zo'n geurverordening vastgesteld, die deels afwijkende normen kent. Het plangebied ligt niet in een gebied waar de aangepaste normen uit de verordening op van toepassing zijn.

Een geurgevoelig object is in de Wgv gedefinieerd als: 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. Alleen een gebouw kan een geurgevoelig object zijn. Duidelijk is dat een woning een geurgevoelig object is, mits deze een positieve planologische bestemming heeft en feitelijk geschikt is en gebruikt wordt om in te wonen. Gelet op de definitie wordt ervan uitgegaan dat gebouwen, waarin zich gedurende langere tijd, vrijwel dagelijks (meerdere) mensen verblijven (in dit geval werken) aangemerkt worden als geurgevoelig object. De bestaande bebouwing van in het plangebied is bestemd en geschikt voor menselijk bedrijf en gezien de functies is het gebruik permanent of daarmee vergelijkbaar.

Beide agrarische bedrijven liggen op meer dan 100 meter van het plangebied Poort naar Hoevelaken. Deze veehouderijen zouden voor wat betreft geurhinder uitsluitend invloed op het plangebied kunnen uitoefenen, indien dit intensieve veehouderijen zouden zijn. Dat is echter niet het geval.

Conclusie

Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.3. Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai en weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied Poort naar Hoevelaken is er geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig. Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft wegverkeerslawaai is akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Voor de Koninginneweg, de Westerdorpsstraat en het Mulderslaantje geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. Deze wegen hebben in het stedelijk gebied een geluidszone van 200 meter. Het plangebied Poort naar Hoevelaken ligt binnen de geluidszones van die wegen. Het plangebied Poort naar Hoevelaken ligt ook binnen de geluidszone van 600 meter van de Rijksweg A1. Derhalve is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In bijzondere gevallen, nader aangegeven in de Wet geluidhinder in artikel 83, is een hogere waarde mogelijk. De maximaal toelaatbare geluidbelasting is voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in een stedelijke situatie voor binnenstedelijke wegen 63 dB en voor buitenstedelijke wegen zoals de A1, 53 dB.

De geluidbelasting op de gevels van de woningen varieert van $L_{den}=47-58$ dB en op de appartementen van $L_{den}= 49-59$ dB en inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Alle woningen en beschikken over één of meer geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte. Alle appartementen beschikken over een geluidluwe galerijgevel.

Bij het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de geluidbelasting en het creëren van geluidluwe gevels en buitenruimten. Maatregelen in bron en overdracht zijn niet reëel te treffen. Er is bij de appartementen gekozen voor uitragende balkons met een gesloten balustrade welke iets hoger is uitgevoerd dan gebruikelijk en er komen absorberende plafonds. De balkons

⁵ AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek planwijziging hoek Koninginneweg - Westerdorpsstraat te Hoevelaken, 2021-024, Versie Nov.23-v5, Ermelo, 27 november 2023

zijn dan te gebruiken als geluidluwe buitenruimtes conform artikel 6 en 6a van het gemeentelijke geluidbeleid. De gemeente wordt gevraagd hogere grenswaarden vast te stellen zoals weergegeven in afbeelding 18.

Afbeelding 18: Benodigde hogere waarden.

Hw	Blok	App.	Gevel	RW A1	Westerdorps -straat	Koninginne- weg	Hgw max
1,5m	1	1	West			57	57
		2	West			56	56
		3	West		49	56	56
		4	West		50	54	54
	2	1	West		52	53	53
		2	West		54	53	54
		3	West		55	50	55
4,5m	1	1	West	49		58	58
		2	West		49	56	56
		3	West	49		56	56
		4	West		50	57	57
		5	West		51	55	55
	2	1	West		51	53	53
		2	West		53	54	54
		3	West	49	54	54	54
		4	West		56	51	56
	3	1	Noord		59		59
			West		58		58
		2	Noord		58		58
7,5m	1	1	West	49		58	58
			Zuid			54	54
		2	West		49	56	56
		3	West	49	50	56	56
		4	West		51	57	57
	2	5	West		52	55	55
		1	West		51	53	53
		2	West		54	53	54
		3	West		55	54	55
		4	West		56	51	56
	3	1	West		58		58
			Noord		59		59
		2	Noord		58		58

Hw	Blok	App.	Gevel	RW A1	Westerdorps -straat	Koninginne- weg	Hgw max	
10,5m	2	1	West	49	53	53	53	
		2	West		49		49	
		3	West		56		56	
	3	1	West		58		58	
			Noord		59		59	
		2	Noord		58		58	
13,5m	2	1	West	50	50	55	55	
		2	West		49		53	55
		3	West				56	56
	3	1	West		58		58	
			Noord		59		59	
Hw	Blok	Won.	Gevel	RW A1	Westerdorps -straat	Koninginne- weg	Hgw max	
1,5 m	4	1-4	Noord		58		58	
4,5 m			Noord		58		58	
1,5 m	5	1-2	Noord		58		58	
4,5 m			Noord		58		58	

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels varieert van $G_{A;k}=20-32$ dB, om te voldoen aan de nieuwbouweis uit het Bouwbesluit. Hiermee is extra aandacht voor de geluidwering wel aan te bevelen. Voor in ieder geval de appartementen is het advies om voor de ventilatie uit te gaan mechanische toe- en afvoer.

Conclusies

Geluidwerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet reëel. Wegverkeerslawaai vormt –indien de benodigde hogere waarden worden verleend- geen belemmering voor realisatie van het plan.

Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Nijkerk hogere waarden vaststellen en vastleggen in het kadaster. Alle woningen hebben ten minste één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

4.2.4. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is milieukundig bodemonderzoek⁶ uitgevoerd.

⁶ PJ Milieu BV, Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Poort van Hoevelaken Koninginneweg-Westerdorpsstraat 87-91, 93 en 93a Hoevelaken, 21090402A, Nijkerk, 21 september 2022

Op basis van het vooronderzoek is het plangebied Poort naar Hoevelaken onderverdeeld in vier deelloccaties. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van deelloccatie A (oliebenzine-afscheiders), deelloccatie B (werkplaats) en deelloccatie D (overig verdacht terrein) stand houdt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van deelloccatie C (ondergrondse brandstoftanks) geen stand houdt. Geen van de onderzochte parameters is namelijk aangetoond in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde.

De tanks van het voormalig tankstation (Westerdorpsstraat 91) zijn nog niet gesaneerd. Mede op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is in overleg met Omgevingsdienst de Vallei beoordeeld dat de milieurisico's op dit moment klein zijn. De tanks moeten voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden gesaneerd. Deze sanering wordt in nader overleg met de omgevingsdienst, door een KIWA BRL-K902/ of BRL-K904 gecertificeerd bedrijf, uitgevoerd. Deze sanering brengt de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

Op basis van het asbest in grondonderzoek wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Wel dienen de tanks van het voormalig tankstation voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden te worden gesaneerd.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

4.2.5. Externe veiligheid

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

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

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken.

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

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

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

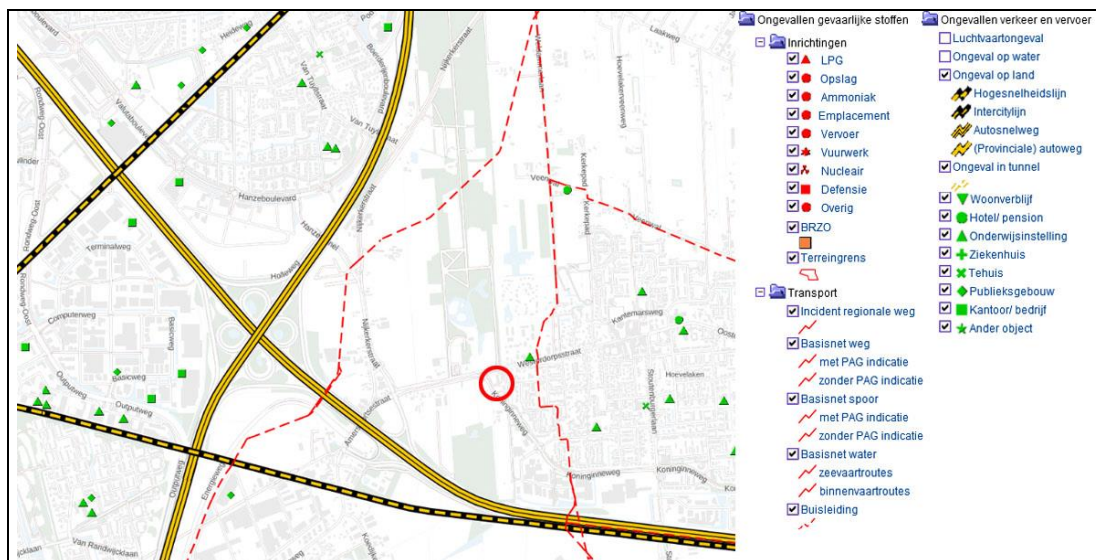
Transport over water

Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water zijn niet relevant voor de planvorming.

Transport over de weg

Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en de wegen waarover structureel gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtgebied geen aandachtspunt voor de ontwikkeling van het plangebied. Daarnaast bevinden de wegen zich op meer dan 200 meter afstand van het plangebied, waardoor de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt hoeven te worden. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A1 waardoor voor deze weg een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico geldt.

Afbeelding 19: Fragment risicokaart.



Transport over spoor

Op circa 650 en 2100 meter afstand van het plangebied liggen spoorwegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Gelet op de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico en de rekenkundige hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt voor de planvorming.

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle waardoor voor de risico's als gevolg van het transport spoor een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico geldt.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat het plangebied op ongeveer 160 meter en derhalve binnen de inventarisatieafstand van 580 meter van de hoge druk aardgasleiding W-520-01 deel 1 ligt. De externe veiligheidsrisico's van die buisleiding voor de bestaande situatie zijn reeds onderzocht ten behoeve van het bestemmingsplan Hoevelaken 2014. De resultaten zijn verwoord in het rapport 'Risicoberekeningen buisleidingen bestemmingsplan Hoevelaken 2014' (SoundForceOne., 20 februari 2015). De plaatsgebonden 10^{-6} risicocontouren voor de leidingdelen rondom het plangebied liggen overal op de gasleidingen (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. Ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico, toont het voornoemde rapport aan dat de maximale overschrijdingsfactor voor het maatgevende leidingdeel gelijk is aan 0,008515. In de bestaande situatie is de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de leiding W502-01 ruimschoots lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Door de onderhavige ontwikkeling van de Poort naar Hoevelaken zal het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling niet toenemen en zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager dan 0,1 maal de oriën-

tatiewaarde blijven. 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.

Verantwoording groepsrisico algemeen

In verband met de planontwikkeling is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Vanwege de niet-normatieve benadering van het groepsrisico moet het bevoegd gezag, de gemeente, ongeacht de hoogte van het groepsrisico motiveren of de fysieke veiligheid voldoende is gewaarborgd, óók als deze de oriënterende waarde niet overschrijdt. De gemeente moet expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en hoe eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen.

Er dient nog, zoals verplicht voor deze verantwoording van het groepsrisico, een veiligheidsadvies bij de regionale brandweer opgevraagd, ten aanzien van:

- A. bestrijdbaarheid / rampenbestrijding en
- B. zelfredzaamheid.

Ad A Mogelijkheden bestrijdbaarheid/rampenbestrijding

De risicobronnen in de omgeving van het plangebied Poort naar Hoevelaken zijn tweezijdig bereikbaar. Er ligt in de omgeving van het plan een netwerk aan brandkranen met verschillende capaciteiten/debietten. Deze biedt nog geen dekking voor het plangebied. 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 aardgastransportleiding geldt in geval van een fakkelbrand en/of explosie, als gevolg van een breuk in de gasleiding, het een belangrijk aandachtspunt is 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. Voor ongevallen op de (spoor)wegen geldt dat het bestrijdbaarheidsvraagstuk op deze afstand van de risicobronnen niet speelt en dat bestrijding plaats vindt bij de bron.

Ad B Mogelijkheden zelfredzaamheid

Door de herontwikkeling van het plangebied Poort naar Hoevelaken neemt het aantal en de dichtheid van personen nabij de risicobronnen toe. Bij een incident met gevaarlijke stoffen vraagt dit aandacht van de hulpdiensten. Het ligt daarbij in de verwachting dat de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf zelfstandig in veiligheid kunnen brengen. De infrastructuur is dusdanig in te richten, dat het gebied goed van de risicobron af te ontvluchten is. Aandacht voor risicocommunicatie is wel gewenst om bewoners en werknemers in het plangebied te informeren over de risico's en wat te doen bij een incident, om zo de zelfredzaamheid te vergroten. In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze

bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas.

Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp laat de ligging van de nieuwe infrastructuur en diverse woonblokken en objecten zien. Op basis van het huidige ontwerp zijn nog geen uitspraken te doen over de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. De uitgangspunten voor het ontwerp zijn te vinden in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland van november 2012. Deze handreiking zal als uitgangspunt bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan worden gebruikt.

Verantwoording groepsrisico algemeen

In verband met de planontwikkeling is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Vanwege de niet-normatieve benadering van het groepsrisico moet het bevoegd gezag, de gemeente, ongeacht de hoogte van het groepsrisico motiveren of de fysieke veiligheid voldoende is gewaarborgd, óók als deze de oriënterende waarde niet overschrijdt. De gemeente moet expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en hoe eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van de het plangebied Poort naar Hoevelaken.

4.2.6. 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 nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 47 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt door de Wet natuurbescherming (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' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de ontwikkeling van het plangebied is een quickscan natuur⁷ uitgevoerd.

Soortenbescherming

Het plangebied is onderzocht op beschermde soorten of verblijfplaatsen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters, uilen en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels.

In de zuidgevel is een nestplaats aangetroffen van de huiszwaluw. Deze valt onder categorie 5 van beschermde nesten. Omdat er bij een woning aan het Mulderslaantje ook nesten zijn aangetroffen is het voldoende de sloop buiten het broedseizoen uit te voeren. Er is een pannendak aanwezig op de woning Westerdorpsstraat 93. De toegang onder de goot is afgesloten met gaas. Verblijfplaatsen van de huismus zijn uitgesloten. De soort is ook niet gehoord of gezien nabij de woning. De andere bebouwing is ongeschikt voor nestplaatsen van vogels. Er is een plat dak in twee delen, waarvan één in gebruik als dakterras. De kans op broedende vogels zoals scholekster is daarmee nihil.

De woning Westerdorpsstraat 93 heeft geen open stootvoegen en bovendien is de spouw geïsoleerd. Vleermuizen kunnen dan ook niet in de spouw komen. Ook zijn er geen boeidelen met geschikte spleten. Dat geldt ook voor de andere bebouwing. Wel zijn aan de kopse kanten van de woning kantpannen aanwezig met kleine openingen. Dwergvleermuizen maken soms gebruik van dit soort toegangen om onder het dak te komen.

⁷ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan natuur functiewijziging Poort naar Hoevelaken, 2022-024, Versie Aug.23-v3, Ermelo, 10 augustus 2023

Omdat verblijfplaatsen daarmee niet met zekerheid zijn uit te sluiten is nader onderzoek⁸ uitgevoerd. Uit de waarnemingen met de batdetector in combinatie met de warmtebeeldcamera blijkt dat het gebied in gebruik is als foerageergebied voor diverse soorten vleermuizen. In de zuidgevel van de woning Westerdorpsstraat 93 is een zomerverblijfplaats aangetroffen van de gewone dwergvleermuis.

Kraamplaatsen en paarplaatsen in de woning zijn uit te sluiten. Ook winterverblijfplaatsen zijn uit te sluiten. Het terrein is ook in gebruik als foerageergebied en staat duidelijk in relatie met het Hoevelakense bos. De tuin is qua oppervlak dermate klein dat het zeker geen essentieel foerageergebied betreft.

Sociale activiteiten en baltsroepjes van de gewone dwergvleermuis zijn waargenomen bij een aantal woningen buiten het plangebied aan het Mulderslaantje, maar niet bij de woning Westerdorpsstraat 93 of de andere te slopen bebouwing. Baltsende vleermuizen in het plangebied zijn beperkt waargenomen en alleen overvliegend.

Op basis van bovenstaande bevindingen is het aanvragen van een ontheffing Wnb soorten voor de sloop van de woning nodig voor de gewone dwergvleermuis. Omdat diverse soorten wel het gebied passeren of foerageren is het advies in de nieuwbouw een aantal potentiële verblijfplaatsen mee te nemen. Kansrijk zijn met name verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en voor laatvliegers.

Voor de gewone dwergvleermuis is mitigatie noodzakelijk, vanwege het verdwijnen van een zomerverblijfplaats. Er moeten tijdig (minimaal 3 maanden voor de sloop) 4 vervangende kasten worden opgehangen en in de nieuwbouw zijn permanente voorzieningen noodzakelijk. Vooraf is het aanvragen en verkrijgen van een ontheffing noodzakelijk. De ontheffingsaanvraag is op 27 november 2023 ingediend bij de provincie Gelderland.

Uit de quickscan blijkt dat door de planontwikkeling mogelijk enkele soorten worden verstoord. Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland), die onder de Wnb geen bijzondere beschermingsstatus hebben. Door de planontwikkeling zal voor deze soorten de Wnb niet worden overtreden.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

⁸ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Nader onderzoek soorten functiewijziging Poort naar Hoevelaken-Koninginneweg te Hoevelaken, 2023-024, Versie Okt.23-v1, Ermelo, 17 oktober 2023

Gebiedsbescherming

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

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het dichtstbij gelegen gebied dat valt onder de werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is Arkemheen op 6 kilometer van het plangebied. Gezien de aard van de geplande werkzaamheden op de projectlocatie en de (effect)afstanden en tot de Natura2000 gebieden wordt geen verstoring of negatieve effecten verwacht op het vlak van vernietiging, verstoring, verdroging, verzoeting of verzilting van aangewezen habitattypen.

Het plangebied van de Poort naar Hoevelaken ligt buiten de begrenzing van het GNN en de GO. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzingen mag worden aangenomen dat er geen significante effecten zijn te verwachten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN en de GO. Specifieke maatregelen of aanvullend onderzoek zijn niet nodig.

Stikstof

Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige Natura2000 gebied is de Veluwe op circa 13 kilometer afstand. Het dichtst bijgelegen Natura2000 gebied Arkemheen is niet gevoelig voor stikstof. Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige

natuurgebieden zijn stikstofdepositieberekeningen⁹ uitgevoerd met de AERIUS-calculator. Uit de berekeningen blijkt dat op basis van de aangevraagde ontwikkeling in de aanleg- en de gebruiksfase geen stikstofdepositie veroorzaakt hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming gebieden voor realisatie van de geplande 47 woningen is daarmee niet nodig.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een ontheffing op grond van de Wnb te worden verkregen voor de sloop van de woning nodig voor de gewone dwergvleermuis. Naar verwachting kan deze ontheffing worden verleend als de benodigde mitigerende maatregelen worden genomen. Op basis van de uitgevoerde quickscan blijkt dat door de planontwikkeling voor de overige soorten de Wnb niet worden overtreden. Vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Autoverkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Westerdorpsstraat (zie paragraaf 3.3.3). Om te bepalen of er als gevolg van de planontwikkeling geen onaanvaardbare congestie ontstaat bij de rotonde Westerdorpsstraat – Koninginneweg ten westen van het plangebied, is een verkeerskundig onderzoek¹⁰ uitgevoerd. In dat onderzoek is berekend dat de verkeersintensiteit als gevolg van de woningbouwontwikkeling met maximaal 150 motorvoertuigen per etmaal toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename zal geen effect hebben op de verkeersafwikkeling op de nabijgelegen rotonde. De rotonde Westerdorpsstraat – Koninginneweg kan de huidige en toekomstige verkeersstromen verwerken. In de praktijk blijkt dat de verkeerslichten van de verderop gelegen aansluiting Hoevelaken zorgt voor vertraging in de spitsperiodes. Doordat de verkeerslichten in een golfbeweging verkeer doorlaten, is het mogelijk dat deze golfbeweging ook terugslaat tot op de rotonde, waardoor de doorstroming op de rotonde wordt beïnvloed. De toegangsweg van het plangebied Poort naar Hoevelaken ligt op voldoende afstand van de rotonde. De aansluiting wordt bij voorkeur veilig vormgegeven als een inritconstructie. Bij de (gemeentelijke) herinrichting van de Westerdorpsstraat tot gebiedsontsluitingsweg 30 km/uur, ontstaan er mogelijkheden om de vormgeving van het wegvak tussen rotonde en Mulderslaantje, beter te laten aansluiten op de omgeving.

4.4.2. Parkeren

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden

⁹ Langelaar Milieuadvies, Memo onderzoek stikstofdepositie Poort naar Hoevelaken, 23069/02, Assen, 25 november 2023

¹⁰ Goudappel BV, Ontsluiting Poort naar Hoevelaken, 013136.20230203.R1.02, Deventer, 21 juli 2023

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. In de Nota Parkeernormen is in dat kader bepaald dat rekening gehouden mag worden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In het plangebied is daarvan sprake doordat de bewoners van de woningen op een ander moment de hoogste parkeervraag hebben dan het kinderdagverblijf/BSO.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: Dorpen.

In deze nota parkeernormen wordt daarom uitgegaan van de maximale kencijfers zoals beschreven in publicatie 381 van het CROW, met uitzondering van de hoofdgroep wonen. Voor wonen zijn gelet op positieve ontwikkelingen op het gebied van deelauto's en fietsstimulering niet de maximale kencijfers (-0,3) gehanteerd. Parkeernormen bij woningen zijn inclusief parkeerruimte voor bezoekers. De parkeerbehoefte voor bezoekers is 0,3 parkeerplaats per woning. Er zal dus altijd minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

Het plangebied aan Poort naar Hoevelaken valt in de categorie 'Hoevelaken' en is matig stedelijk. Derhalve is de parkeernormering uit afbeelding 20 van toepassing. In afbeelding 21 is aangegeven hoe die parkeerplaatsen dienen te worden berekend.

Afbeelding 20: Parkeernormering.

Parkeernormen Nijkerk	Stedelijke zone							
	Eenheid	Nijkerk		Dorpen		Buitengebied		
Functie		Centrum Nijkerk	Overige gebieden Nijkerk	Hoevelaken	Overige dorpskernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers per woning	Aandeel oplaadpunten
Koop, huis, vrijstaand	woning	1,9	2,0	2,0	2,3	2,5	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	1,8	1,9	1,9	2,2	2,3	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, tussen/hoek	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, > 120 m2	woning	1,7	1,8	1,8	2,1	2,2	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, appartement, 80-120 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, < 80 m2	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, huis, vrije sector	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, huis, sociale huur	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, appartement, > 100 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,8 - 1,7%
Huur, appartement, 50-100 m2	woning	1,1	1,3	1,3	1,5	1,5	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, (studio)appartement, < 50 m2	woning	0,9	1,1	1,1	1,3	1,3	0,3	0,3 - 0,5%
Kamerverhuur, zelfstandig (niet student)	kamer	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,2	0,07 - 0,2%
Kamerverhuur, studenten (niet zelfstandig)	kamer	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,07 - 0,2%
Serviceflat/aanleunwoning	woning	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	0,3	0,07 - 0,2%
Kleine eenpersoonswoning (tiny house)	woning	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3	0,07 - 0,2%

Bovenstaande normen worden aangehouden als het gaat om de aanleg van de parkeerplaatsen. De vereiste parkeernormering is ook vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Afbeelding 21: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen (bron: parkeernota Nijkerk).

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	1,0
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	2,0
Garage zonder oprit	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,0
Garage met dubbele oprit	3	2,0

Voor het plangebied is een parkeerberekening uitgevoerd. deze berekening toont de noodzaak minimaal 70,1 parkeerplaatsen te realiseren. Het plan voorziet in circa 73 parkeerplaatsen en omvat derhalve een overmaat van circa 2 parkeerplaatsen.

Afbeelding 22: Parkeerberekening.

	Norm	Aantallen	Totaal
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,9	2	3,8
Koop, huis, tussen/hoek	1,8	7	12,6
Koop, appartement, > 120 m ²	1,8	1	1,8
Koop, appartement, 80-120 m ²	1,7	16	27,2
Huur, appartement, 50-100 m ²	1,3	8	10,4
Huur, appartement, < 50 m ²	1,1	13	14,3
<i>Totaal</i>		47	70,1
Aanwezig	Norm	Aantallen	Totaal
Parkeerterrein	1	69	69
Dubbele oprit	2	1	2
Lange oprit	1	1	1
Enkele oprit	1	1	1
<i>Totaal</i>			73
Overschot			2,9

Conclusie

Uit de vervaardigde parkeerbilans voor de concept verkaveling blijkt dat er in het plangebied de Poort naar Hoevelaken voldoende parkeervoorzieningen worden aangelegd. Indien de concept verkaveling nog wordt gewijzigd, zullen bovenstaande parkeernormen worden toegepast bij die stedenbouwkundige uitwerking van het nieuwe woongebied.

4.5. Archeologie en monumenten

4.5.1. Archeologie

Wet- en regelgeving

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Malta, 1992) bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij besluit-

vorming over ruimtelijke ordening. Bij elke sloop-, bouw- of aanlegactiviteit waarmee de bodem wordt verstoord in een gebied met (een aantoonbaar verwachte) archeologische waarde, moet in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

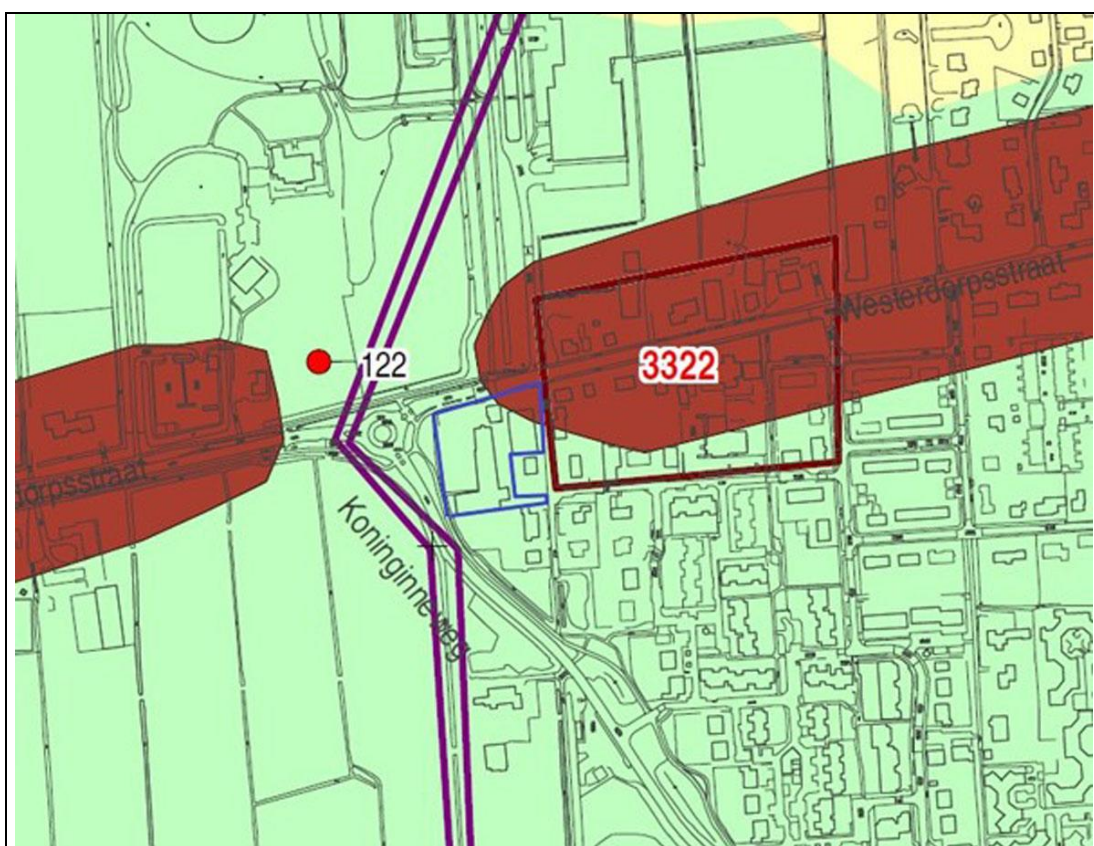
In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: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

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied een dubbelbestemming in verband met de archeologische verwachtingswaarde (zie ook paragraaf 1.3.2).

Archeologische beleidsadvieskaart

De archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente Nijkerk zijn aangegeven op de Archeologische beleidsadvieskaart, zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld op 17 februari 2011. Deze kaart is op basis van archeologische waarnemingen en vondsten alsmede landschappelijke en historische gegevens tot stand gekomen.

Afbeelding 23: Fragment Archeologische Beleidsadvieskaart Nijkerk (plangebied: binnen de blauwe contour).



Op de Archeologische beleidsadvieskaart gelden voor de gronden ter hoogte het plangebied twee verschillende verwachtingswaardes. Het noordoostelijk deel van het plangebied, ter hoogte van het voormalige tankstation, heeft een hoge verwachtingswaarde op het voorkomen van historische bebouwing. De rest van het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde. Als beleidsadvies geldt dat bij projecten groter dan 100 m² (hoge verwachtingswaarde) of 10.000 m² (lage verwachtingswaarde) met bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld, voorafgaand archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij plannen die meerdere verwachtingszones bestrijken geldt het strengste beleidsregime voor het gehele plangebied. Hierop heeft de gemeentelijk archeoloog van Nijkerk een quickscan Archeologie (Interne documentatie Centrum voor Archeologie Gemeente Amersfoort) uitgevoerd voor het plangebied.

Archeologie in het plangebied

Uit de Vroege en Late Prehistorie worden in het plangebied, gelet op het type geomorfologie en bodem ter plekke, geen archeologische resten verwacht. Het deel van Hoevelaken waar het plangebied zich bevindt, is gedurende het eerste millennium van onze jaartelling te nat geweest voor bewoning of andersoortig gebruik. In de 12e eeuw is begonnen met het ontginnen van het voormalige venige moerasland. Hiermee geschikt gemaakt voor landbouw en veeteelt.

De eerste bewoning in de Late Middeleeuwen lag vermoedelijk gecentreerd langs de Westerdorpsstraat en Oosterdorpsstraat. Deze situatie zal in de eeuwen erna weinig zijn veranderd. Ten noordwesten van het plangebied ligt Landgoed Hoevelaken. In de 15de tot 17de eeuw stond hier een kasteel. Nadat dit was verwoest werd er vlakbij een landhuis teruggebouwd. Eigenaar was de familie Van Lijnden. Het landhuis is begin 20e eeuw gesloopt en vervangen door het huidige Huis Hoevelaken.

De oudst bekende historische bebouwing in het plangebied vormen enkele huizen en bijgebouwen langs de Westerdorpsstraat. De bebouwing staat aangegeven op de Kadastrale Minuutplan (1832). Eigenaar was Jan Elias Nicolaas van Lijnden, Heer van Hoevelaken. Deze bebouwing is in de 20ste eeuw gesloopt en deels vervangen door nieuwbouw.

In de noordoosthoek van het plangebied, ter hoogte van de zone met hoge archeologische verwachting, was in het recente verleden een tankstation gevestigd. Bij de functiewijziging naar fietsenwinkel is de bodem ter plekke gesaneerd, waarbij grote hoeveelheden grond zijn afgegraven en weggevoerd (Saneringsplan Shell Verkooppunt aan de Westerdorpsstraat te Hoevelaken, Heidemij. Advies, december 1994, kenmerk 684/EA94/A057/1 0235; Evaluatierapport sanering ter plaatse van het Shell-verkooppunt aan de Westerdorpsstraat 89-91 te Hoevelaken, Arcadis, oktober 1997, kenmerk 684/OE97/2058/1 02381SBS; Brief Shell met ontbrekende gegevens van de sanering, d.d. 30 mei 2001, kenmerk NL 3649; Briefrapport Shell, bevat monitoringsgegevens van de periode 1999-2001, 17 september 2001).

In de zone met een lage archeologische verwachting kunnen langs de Westerdorpsstraat nog restanten van historische bebouwing aanwezig zijn. De verwachting is echter, dat deze door

latere bouw en sloop sterk verstoord zijn. Om te voorkomen dat eventuele archeologische resten tijdens de nieuwbouw ongezien verdwijnen, is in overleg met de gemeente Nijkerk besloten dat tijdens de graafwerkzaamheden (bouwrijp maken en dergelijke) in het plangebied observaties worden uitgevoerd door de gemeentelijk archeoloog. Deze dient tijdens de graafwerkzaamheden voldoende tijd en ruimte te krijgen om eventuele archeologische resten veilig te stellen.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen. Tijdens het bouwrijp maken zijn wel archeologische observaties door de gemeentelijk archeoloog noodzakelijk. Hierover dienen tijdig afspraken gemaakt te worden. Een en ander wordt ook opgenomen in de voorschriften voor de omgevingsvergunning.

4.5.2. Monumenten

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

4.6. Vormvrije mer-beoordeling

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

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in verschillende lijsten voor verschillende categorieën van activiteiten. Op de C-lijst staan activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. In de D-lijst staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Deze regeling houdt in dat *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 erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de *vormvrije m.e.r.-beoordeling* genoemd. 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.

Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Uit de ecologische QuickScan (zie paragraaf 4.3) blijkt dat hier binnen dit project geen sprake van is.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D11.2). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

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

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die uitkomen boven voornoemde drempelwaarden. Met 47 woningen en een oppervlak van 5.380 m² valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht, maar geldt wel de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders¹¹) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld. Derhalve is ten behoeve van het Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken een aanmeldnotitie vervaardigd,

Effect op gevoelige gebieden

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

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

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

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De planontwikkeling van de Poort naar Hoevelaken leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

¹¹ buRO, Aanmeldnotitie m.e.r. Bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken, 0267-47-N01, Amersfoort, 28 november 2023

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

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

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Poort naar Hoevelaken is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0210-0001) 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 0267-47-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het bestemmingsplan legt de positie en hoofdopzet (zoals hoogten, bouwregels) van de bebouwing vast, evenals de infrastructuur en het openbaar groen.

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. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Het openbaar groen aan de zijde van de Koninginneweg en de groenstrook tussen de parkeerplaats en het Mulderslaantje hebben de bestemming "Groen". Het deel van de Westerdorpsstraat dat nu een bedrijfsbestemming heeft, maar feitelijk onderdeel uit maakt van de straat krijgt de bestemming "Verkeer".

De uitgeefbare gronden hebben de bestemming "Wonen" en "Tuin".

De eengezinswoningen hebben aan de voorzijde de bestemming "Tuin". 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.

In dit geval heeft ook de parkeerplaats de bestemming "Wonen" om dat deze mandelig is en in beheer is bij de VvE. Binnen de bestemming "Wonen" zijn daarom ook parkeervoorzieningen toegestaan. Dat betreft overigens niet alleen de parkeerplaatsen zelf maar ook de wegverharding daar naartoe.

In de bestemmingsvlakken "Wonen" zijn maximale goot- en bouwhoogten aangegeven en is de woningtypologie aangegeven.

De dakkapellenregeling is gebaseerd op de regeling die ook in andere recente bestemmingsplannen wordt toegepast. Deze regeling gaat ervan uit dat de onderkant van de dakkapel zich op niet meer dan 1 meter boven de goot mag bevinden. Om te voorkomen dat een dakkapel op vloerhoogte begint, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die een grotere hoogte tot onderkant van de dakkapel toestaat.

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

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is -net als in alle andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk- 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. Voor het grootste deel van het plangebied geldt een

lage verwachtingswaarde en is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Uit advies van de regio-archeoloog (zie paragraaf 4.5.1) blijkt dat graafwerkzaamheden in de noordoosthoek van het plangebied onder archeologische begeleiding zullen worden uitgevoerd.

Algemene regels

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

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

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

De algemene afwijkingsregels (artikel 11) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de maatvoering, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, enzovoort. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 12) is de mogelijkheid opgenomen bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding te wijzigen.

De procedure voor het stellen van nadere eisen is opgenomen in artikel 13.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en bijdragen zal verhalen op de initiatiefnemer. In het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Poort naar Hoevelaken sluiten de grondeigenaar en de gemeente Nijkerk een anterieure overeenkomst af. Op basis van deze overeenstemming is het kostenverhaal verzekerd en de financiële uitvoering van het plan geborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Met het Waterschap Vallei en Veluwe is door middel van de digitale watertoets overleg gevoerd. Daaruit bleek dat de planontwikkeling de belangen van het waterschap niet schaadt. De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Met onder meer een ligging in bestaand stedelijk gebied komen de belangen van de provincie eveneens niet in het geding. Daarmee kan worden afgezien van het vooroverleg. Gelijkzeitig aan de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan wordt deze ook aan de vooroverlegpartners aangeboden. Zij worden daarmee in staat gesteld om, indien nodig, alsnog een reactie (zienswijze) te geven.

Participatie

Nadat in december 2021 een kaderstellende notitie is aangenomen in de gemeenteraad heeft initiatiefnemer in maart 2022 een informatieavond georganiseerd. Op deze informatieavond hebben buurtbewoners en andere geïnteresseerden op het woningbouwvoornemen gereageerd.

Deze reacties gingen over een aantal aspecten zoals het ontwerp, de kleurstelling, de bouwhoogte, het proces en het verkeer. Onderstaand zijn in kort de majeure punten uit deze bijeenkomst samengevat:

- Ontwerp: kritische en positieve opmerkingen over uitstraling
- Privacy: balkons aan kopzijde te gericht op tuinen burens
- Hoogte: kritische en positieve opmerkingen over de bouwhoogte
- Materialisatie: bakstenen te donker en nadrukkelijk aanwezig
- Duurzaamheid: vragen over de ambitie
- Verkeer: zorgen over toenemende verkeersdruk en wens om niet te ontsluiten via Mulderslaantje

- Informatieavond behoefte aan plenair gedeelte
 Status planvorming niet altijd duidelijk
- Participatie vragen of en hoe omwonenden betrokken worden

Aan de hand van deze reacties heeft initiatiefnemer het plan op diverse aspecten aangepast. Zo is de auto ontsluiting geheel via de Westerdorpsstraat georganiseerd en is nader onderzoek gedaan naar de verkeersdrukke. Voorts is het ontwerp aangepast waarmee tegemoetgekomen wordt aan de reacties op het ontwerp en de materialisatie. De balkons richting de zuidelijk gelegen tuinen zijn vervallen.

Vervolgens heeft initiatiefnemer op 13 november 2023 een tweede brede informatieavond georganiseerd voor bewoners en geïnteresseerden. Op deze avond is het aangepaste ontwerp gepresenteerd, samen met de duurzaamheidsvisie, het concept bestemmingsplan en een procesvoorstel. Op deze avond is door veel bezoekers de waardering voor het plan uitgesproken. Met enkele omwonenden wordt in het vervolg in overleg gegaan over privacy (ramen met uitzicht op omliggende percelen) en over de erfafscheiding. Na afloop heeft de initiatiefnemer een reactie gekregen waarin wordt gesteld dat:

- de bouwhoogte voor deze locatie te hoog is;
- in de vormgeving het gebouw meer moet worden opgedeeld, bijvoorbeeld door het toepassen van meer variatie in materiaal en kleur;
- vanwege de uitstraling uitstekende balkons vermeden moeten worden
- het gepresenteerde verkeersonderzoek een te rooskleurig beeld schetst.

Mede na aanleiding van de eerste informatiebijeenkomst is in het voorliggende bestemmingsplan een nadere motivatie voor de volumeopbouw van het woningbouwvoornemen gegeven. In hoofdstuk 3.3 is nader ingegaan op de verkeerssituatie en het door indiener geschetste bezwaar van een vastlopende rotonde, Koninginneweg en Westerdorpsstraat. Het plan is op 29 november gepresenteerd bij de adviescommissie omgevingskwaliteit. Daarin wordt de reactie van indiener besproken.

Het ontwerpbestemmingsplan Poort naar Hoevelaken wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/> en op de landelijke website <http://officiëlebekendmakingen.nl>. Eventueel ingediende zienswijzen zullen in de 'Notitie zienswijzen en planaanpassingen, Ontwerpbestemmingsplan Poort naar Hoevelaken' worden samengevat en beantwoord.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking,

tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

