

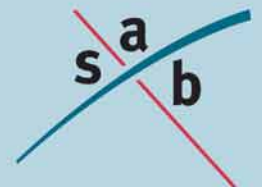
Bestemmingsplan

Nijkerkerveen, deelplan 1b

Toelichting

Gemeente Nijkerk

Datum: 16 februari 2012
Projectnummer: 100109.01
ID: NL.IMRO.0267.BP0043-0001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Waterbeleid	14
3	Planbeschrijving	17
3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Ruimtelijke beschrijving van het plan	17
3.3	Functionele beschrijving van het plan	18
4	Randvoorwaarden	21
4.1	Waterhuishouding	21
4.2	Milieuaspecten	21
4.3	Ecologie	31
4.4	Verkeer	33
4.5	Cultuurhistorie	33
4.6	Kabels en leidingen	35
4.7	Energie	35
5	Verklaring van de regels	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Dit bestemmingsplan	38
6	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlage 1: Inventarisatie bodemgegevens

Bijlage 2: QRA externe veiligheid

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek Buntwal en Van Dijkhuizenstraat

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek toekomstig ontwikkelingsgebied Nijkerkerveen

Bijlage 5: Verkeersstudie

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Flora en fauna onderzoek

Bijlage 8: Natuurtoets en Mitigatieplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het aantal woningen in Nijkerkerveen (gemeente Nijkerk) wordt de komende jaren uitgebreid. De gemeenteraad heeft op 15 maart 2007 de randvoorwaarden vastgesteld voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor Nijkerkerveen. Op basis van deze randvoorwaarden heeft de raad vervolgens op 28 april 2011 ingestemd met het voorkeursmodel Kern Nijkerkerveen. Het voorkeursmodel wordt gefaseerd uitgewerkt, waarbij gestart wordt met Deelplan 1. Om dit deelplan te kunnen realiseren moeten de geldende bestemmingsplannen worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de uitbreiding van de kern Nijkerkerveen mogelijk te maken voor het westelijke deel van Deelplan 1, genaamd Deelplan 1b.

1.2 Ligging plangebied

Deelplan 1 is gelegen aan de noordrand van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied bestaat uit twee gebieden. Het grootste gedeelte (1a) ligt ten noorden van de Talmastraat. Het andere deel van het plangebied (1b) ligt meer naar het westen, aan de andere zijde van de begraafplaats. In figuur 1.1 en 1.2 is de omgeving van het plangebied respectievelijk het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van deelplan 1b wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



*Figuur 1.1
Omgeving van het
plangebied
Bron: Google Earth*



*Figuur 1.2
Luchtfoto plangebied
met globale begrenzing
van het plangebied
bron: Google Earth*

Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Buntwal. Deze weg vormt de scheiding tussen de kom en het buitengebied. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd. In de omgeving liggen woningen en bedrijven die deel uit maken van de kern Nijkerkerveen. Het plangebied grenst daarnaast aan agrarisch gebied. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor deelplan 1b dat zich aan de linkerzijde van de luchtfoto in figuur 1.2 bevindt.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt deel uit van de bestemmingsplannen 'Nijkerkerveen III' en 'Buitengebied Nijkerk'. De gronden hebben de bestemming 'tuinen', 'bedrijven klasse b' en 'agrarisch' met op sommige plaatsen een agrarisch bouwperceel. Een woongebied zoals in onderhavig bestemmingsplan beschreven, past niet binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 ten slotte is gereserveerd voor de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Toetsing

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. Wel sluit het plan aan bij de bevordering van krachtige steden en vitaal platteland. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid. Op dit moment is een ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Milieu in ontwikkeling. Deze structuurvisie gaat na vaststelling de Nota Ruimte vervangen.

2.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu*

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

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

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de taken van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;

- een onderwerp provincie- of landoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de structuurvisie en de hierin opgenomen 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2 Provinciaal beleid

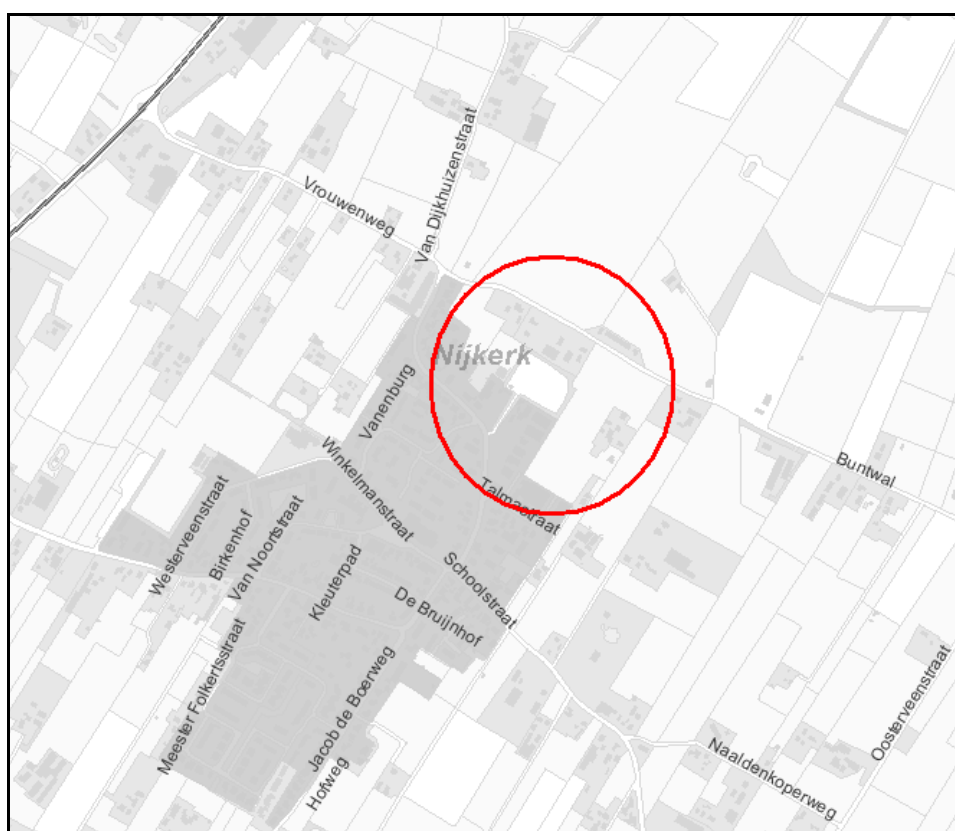
2.2.1 Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De belangrijkste uitgangspunten van het streekplanbeleid zijn bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur en het organiseren in stedelijke netwerken.

Het plangebied ligt in de huidige situatie in het multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de

multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland;
- vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit;
- nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.



Figuur 2.1 Uitsnede streekplankaart

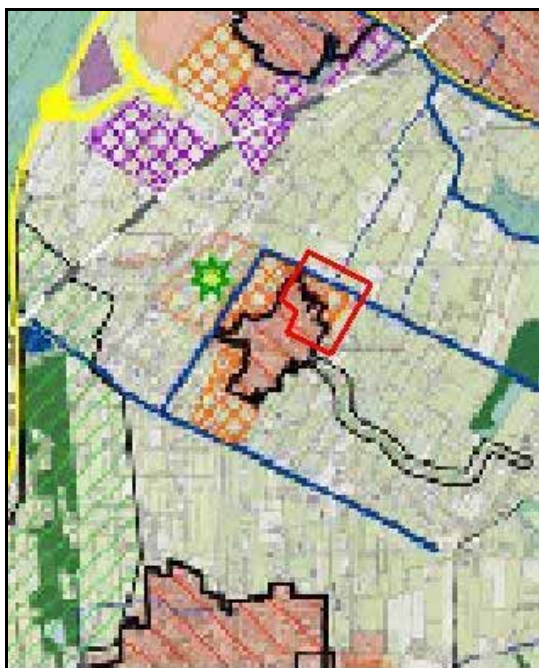
bron: provincie Gelderland

In samenspraak met de verschillende regio's heeft de provincie stedelijke zoekzones vastgesteld in een uitwerking van het streekplan Gelderland 2005. Deze zones zijn bedoeld als ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies (wonen, werken, winkels, sportvelden en -accommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken, etc.). Gemeentelijke plannen voor stedelijke functies kunnen binnen de zoekzones worden gelokaliseerd. De zoekzones voor stedelijke functies voor Nijkerkerveen zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking voor de periode 2005-2015.

In overleg met regio De Vallei zijn de zoekzones voor de gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen opgesteld. In het intergemeentelijke beleidsdocument "Zoekzones voor stedelijke functies Regio De Vallei" zijn deze keuzes vastgelegd.

Voor de gemeente Nijkerk is de Integrale Ontwikkelingsvisie Nijkerk 2015-2030 de basis geweest voor de op te nemen zoekzones.

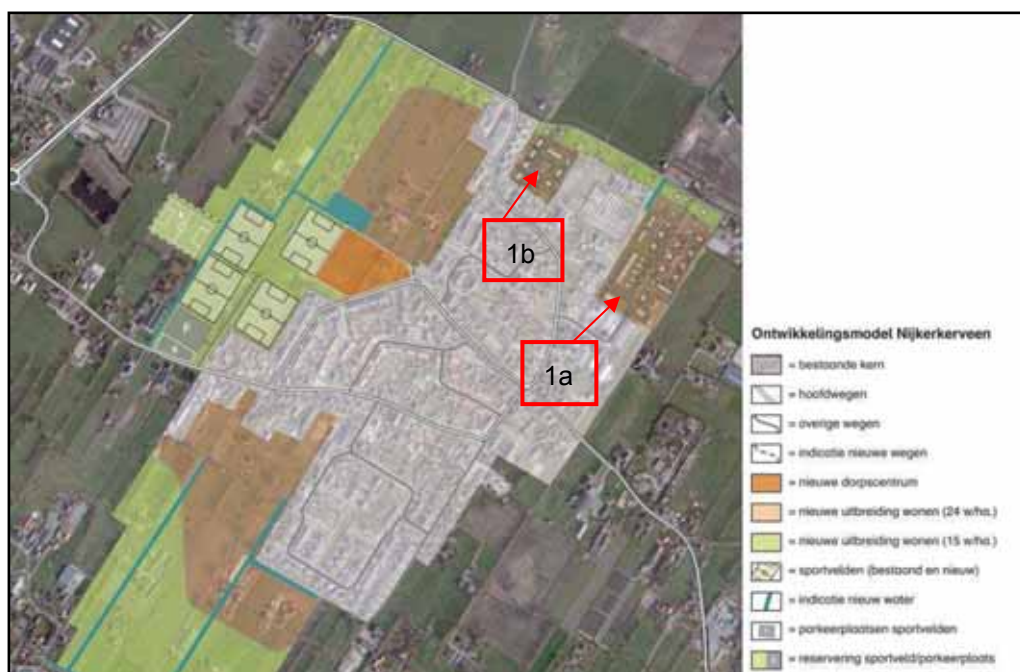
Dit intergemeentelijke beleidsdocument gaat uit van een uitbreiding van Nijkerkerveen aan alle zijden. Rondom Nijkerkerveen zijn daarom een aantal zoekgebieden opgenomen voor woningbouw. Het plangebied van Deelplan 1 ligt binnen de stedelijke zoekzones. Op regionale schaal is er overeenstemming over deze bouwlocatie.



Figuur 2.2 "Zoekzones voor stedelijke functies Regio De Vallei". De zoekzones zijn oranje gearceerd. Binnen de rode lijnen is het plangebied gelegen.

De regionale beleidsdocumenten hebben als basis gediend voor de streekplanuitwerking zoals deze door de provincie Gelderland is vastgesteld. In de definitieve streekplanuitwerking is het plangebied van Deelplan 1 echter niet als zoekzone opgenomen terwijl de overige uitbreidingsgebieden rond Nijkerkerveen wel als zoekzone zijn opgenomen. Dit is te verklaren doordat het intergemeentelijk beleidsdocument een tijdshorizon kent tot 2030 terwijl de uitwerking van het streekplan een tijdshorizon tot 2015 hanteert. Ten tijde van het opstellen van de streekplanuitwerking is uitgegaan van een andere planfasering voor Nijkerkerveen.

De eerste fase van de uitbreiding van Nijkerkerveen wordt uitgevoerd door realisatie van Deelplan 1. Ruimtelijk gezien is woningbouw op deze locatie wenselijk, zoals ook blijkt uit de genoemde beleidsdocumenten. Door realisatie van dit plan is het niet voorstelbaar dat ook de andere fasen uit het voorkeursmodel ook binnen de planperiode van de streekplanuitwerking (tot 2015) worden uitgevoerd. Dit blijkt ook uit de fasering in het door het college vastgestelde 'Plan van Aanpak Kern Nijkerkerveen'. (figuur 2.3). Bij deze fasering wordt uitgegaan van een ontwikkeltempo van circa 50 woningen per jaar. De planontwikkeling van Nijkerkerveen verloopt van noord naar zuid. Er wordt gestart met het gebied ten noorden van de bestaande kern. Daarna wordt in noordwestelijke richting opgeschoven (deelgebied 2). Vervolgens wordt overgegaan op de planontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Nieuwe Kerkstraat (deelgebied 3). Op navolgende afbeelding is de fasering van de ontwikkeling zichtbaar.



Figuur 2.3 “Fasering ontwikkeling Nijkerkerveen”.

Geconcludeerd wordt dat door in Deelplan 1 te starten met de ontwikkeling van Nijkerkerveen er feitelijk wordt gebouwd buiten de zoekzone uit de streekplanuitwerking. Echter dit zal niet leiden tot een overschrijding van het aantal te bouwen woningen in Nijkerkerveen gedurende de planperiode van de streekplanuitwerking. Ook uit het vooroverleg blijkt dat de provincie instemt met de bouw van woningen binnen het plangebied. In paragraaf 2.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

Toetsing

De locatie van de ontwikkeling bevindt zich in een zone waar planologische beleidsvrijheid geldt voor de gemeente (multifunctioneel gebied). De gronden in het plangebied worden ingezet om ‘dorps’ wonen te accommoderen en zijn gelegen direct aangrenzend aan de kern van Nijkerkerveen, waardoor nieuwe woonbebouwing bij bestaande kern wordt gerealiseerd. Daarnaast past de woningbouwopgave en de locatie binnen de regionale afstemming en uiteindelijk ook binnen de doelstelling van de streekplanuitwerking (structuurvisie).

2.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. Zo ook de streekplanuitwerking *Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking*. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De inhoudelijke toetsing aan het Ruimtelijke Verordening Gelderland is daarom voor voorliggend bestemmingsplan gelijk aan de toetsing van het Streekplan 2005. De strijdigheid met de ver-

ordering ligt op het vlak van de stedelijke zoekzones. De gemeente heeft voor de realisatie van deelplan 1b inmiddels ontheffing verkregen van de provincie van de provinciale verordening.

2.2.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. De gemeente Nijkerk valt onder de regio De Vallei. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 – 2019 in de regio De Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en goedkope woningen tot € 170.000 euro. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 647,53 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen

Toetsing

Het woningbouwprogramma zoals in onderhavig bestemmingsplan is uitgewerkt is in lijn met het KWP van de provincie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Nijkerk – Hoevelaken 2030 (juni 2011)

De gemeente Nijkerk beschikt over een recent vastgestelde structuurvisie waarin het ruimtelijk beleid voor de gemeente is opgenomen. De structuurvisie gaat uit van drie kernen, Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken en werkt aan de versterking van deze kernen onder het thema 'ontwikkelen, koesteren en verwelkomen'. Deze Structuurvisie Nijkerk - Hoevelaken 2030 volgt in zekere zin de Integrale Ontwikkelingsvisie (IOV) 2015-2030 op. In de structuurvisie zijn poorten, aandachtsgebieden en sleutelgebieden centrale thema's. Nijkerk wil de poorten die de toegang tot de gemeente vormen verbeteren. Met aandachtsgebieden wordt voorzichtig en terughoudend omgegaan. De sleutelgebieden vragen om actief beleid en investering om de structuurvisie te realiseren.

Voor Nijkerkerveen is specifiek beleid opgenomen. Nijkerkerveen is een hechte dorpse gemeenschap, met kleinschalig ondernemerschap en een eigen identiteit. De kerk, het verenigingsleven, een praatje op straat bepalen de binding en samenhang

van de gemeenschap. Daarbinnen is er wel veel ruimte voor eigen initiatief en ondernemerschap. Bewoners en bedrijven (veelal ook aan huis) kennen een hoge mate van eigen verantwoordelijkheid en dorps dynamiek. De uitbreiding van het dorp zien de bewoners als een belangrijke ontwikkeling. Daardoor kunnen de voorzieningen versterkt worden en kunnen ook de eigen jongeren een woonplek vinden in het dorp. De uitbreiding biedt bovendien de kans om het voorzieningenniveau te versterken. Uiteraard geldt hiervoor wel dat dit niet ten koste mag gaan van het dorps karakter en de gemeenschapszin. De nieuwe bewoners zullen zich in deze dorpsgemeenschap thuis voelen als ze ook houden van een praatje op straat en hun handen uit de mouwen steken op de sportclub of in de kerk. Door de landelijke omgeving van Nijkerkerveen wordt de kwaliteit van het dorp mede bepaald door de kwaliteit van het buitengebied.

Kleinschaligheid en dorps identiteit is de kracht, maar ook de valkuil voor Nijkerkerveen. De voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van Nijkerkerveen, maar om de kwaliteit en beschikbaarheid van voorzieningen te behouden en te versterken is een beperkte toevoeging van woningbouw noodzakelijk. Deze woningbouwopgave moet wel uitgaan van de bestaande dorps kwaliteiten en identiteit en hier in het aanbod rekening mee houden. De verbinding tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing is van belang. Daarom zal bijzondere aandacht voor het bestaande dorp nodig zijn: inbreiding waar mogelijk en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Zo kan worden voorkomen dat het contrast tussen oud en nieuw te groot wordt. Ook voor Nijkerkerveen geldt: doorontwikkelen van de woonservicezone en aandacht voor woon/zorgvoorzieningen.

Toetsing

De ontwikkeling van deelplan 1b past binnen de woningbouwopgave die in de structuurvisie is opgenomen. De toevoeging van woningen vormt een uitwerking van het beleid uit de structuurvisie.

2.3.2 Welstandsnota gemeente Nijkerk

De welstandsnota van Nijkerk is opgesteld in het kader van de herziene woningwet in 2003. De nota bevat een aantal criteria in het beoordelen van nieuwe bouwplannen in de bestaande kern. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is voor de uitbreiding van Deelplan 1 een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan dient als toetsingskader voor de bouwaanvragen.

Toetsing

Het voor Deelplan 1 opgestelde beeldkwaliteitplan is geaccordeerd door de welstandscommissie en op 29 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk als onderdeel van de welstandsnota.

2.3.3 Woonvisie 2011 Nijkerk

De huidige Woonvisie 2005+ "Wonen naar Wens" is op 16 februari 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. De ervaring leert dat na 4 jaar de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt meestal zodanig gewijzigd is dat een herziening van de Woonvisie voor de hand ligt. De gemeente Nijkerk is voornemens om in 2012 een

nieuwe Woonvisie vast te stellen. Ter voorbereiding is in 2010 een uitgebreid woningmarktonderzoek uitgevoerd en is de vigerende Woonvisie 2005+ geëvalueerd.

Het woningmarktonderzoek bestaat uit verschillende delen, waaronder een grootschalig woonconsumentenonderzoek. Op basis van het woonconsumentenonderzoek kan er een indicatief woningbouwprogramma opgesteld worden. Dit indicatieve woningbouwprogramma geldt voor de gehele gemeente en er is geen rekening gehouden met de verschillen in woonwensen per kern, de woningvoorraad per kern en/of aanvullende beleidsdoelstellingen. Dit zal in de nieuwe woonvisie nader uitgewerkt worden.

Het woningbouwprogramma voor Deelplan 1 is afgestemd op het indicatief woningbouwprogramma dat op basis van het woonconsumentenonderzoek is opgesteld.

Toetsing

Het in Deelplan 1 geprojecteerde woningbouwprogramma sluit aan op de vraag.

2.3.4 Milieubeleidsplan 2009 - 2012 van de gemeente Nijkerk

Het Milieubeleidsplan 2009-2012 is de opvolger van het Milieubeleidsplan 2004-2007 en is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met dit Milieubeleidsplan stelt de gemeenteraad de kaders van het milieubeleid voor de komende periode vast en brengt zij accenten aan die zij belangrijk vindt. Het milieubeleidsplan 2009-2012 is integraal en in samenhang met andere beleidsterreinen opgesteld. Het accent ligt op duurzame ontwikkelingen en de aanpak van hardnekkige milieuproblemen. De nadruk ligt op een gezonde en veilige leefomgeving, met een eigen verantwoordelijkheid voor bedrijfsleven en burgers. Het milieubeleid anticipeert op wetgeving en recente ontwikkelingen. Het Milieubeleidsplan kent vier speerpunten namelijk klimaat, leefbaarheid, duurzaamheid en verantwoordelijkheid. Binnen de vier speerpunten zijn subthema's ondergebracht. De gemeente zet bijvoorbeeld in op duurzaam ruimtegebruik en duurzaam bouwen als antwoord op de klimaatvraagstukken. Duurzame relaties tussen burgers, ondernemers, de maatschappelijke organisatie en de regiopartner belangrijk om uitvoering te geven aan dit plan. Daarnaast werkt de gemeente aan het bewaken, behouden en verbeteren van de kwaliteit van het water, de lucht, de bodem, het landschap en de natuur. Het verminderen van afval en het veilig maken en houden van de omgeving. Kort samengevat de kwaliteit van de Nijkerkse leefomgeving.

Toetsing

Bij de ontwikkeling van de plannen voor Nijkerkerveen is rekening gehouden met de speerpunten uit het Milieubeleidsplan. Er wordt ontwerprijheid geboden om energisch de beste oplossing te bedenken. Uitgangspunten hierbij zijn:

- het streven naar een EPL \geq 7;
- zongericht verkavelen door oriëntatie van woning of dakvlak;

Bij de opzet van de verkaveling is expliciet gekeken naar de kwaliteiten van het bestaande landschap, waar mogelijk worden deze versterkt. In overleg met het waterschap is gekeken naar mogelijkheden om de afvoer van hemel- en afvalwater op een verantwoorde wijze op te lossen en daarnaast de randvoorwaarden te bieden om problemen met water in het bestaande Nijkerkerveen (op termijn) goed te kunnen oplossen. Bij het opstellen van de woningontwerpen moet worden voldaan aan wettelijke

kaders zoals bijvoorbeeld het Bouwbesluit en zal aandacht worden besteedt aan oriëntatie op de zon.

2.3.5 Landschapontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

Het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd "De rode draad". Hierin is een viertal aanknopingspunten opgenomen dat van belang is voor de gemeente, namelijk:

- 1 Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
- 2 Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
- 3 Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
- 4 Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Toetsing

In de stedenbouwkundige opzet van deelplan 1b is de landschappelijke structuur van de omgeving meegenomen.

2.4 Waterbeleid

2.4.1 Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

In 2000 is de Kaderrichtlijn water (KRW) vastgelegd waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

2.4.2 Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Nationaal waterplan (2009)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

2.4.3 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals stedelijk gebied, landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom en dus volgens de definitie van het Waterplan in het stedelijk gebied. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

2.4.4 Beleid Waterschap Vallei en Eem

Waterbeheersplan 2010-2015

Het Waterbeheersplan 2010 - 2015 is op 17 september 2009 door het Algemeen Bestuur vastgesteld en op 17 december 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland en Utrecht het Waterbeheersplan 2010 - 2015 goedgekeurd.

Dit plan behandelt de taken van het waterschap op het gebied van de zorg voor voldoende en schoon water en de zuivering van afvalwater. In de komende periode wordt voortgebouwd op de in de vorige planperiode behaalde resultaten en ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. In het waterbeheersplan staat wat het waterschap doet om te zorgen voor veilige dijken, optimale waterpeilen en schoon water in sloten, beken, kanalen en plassen. Centraal staan de waterschapstaken: waterbeheer, waterkering en waterketen.

Toetsing

Bij de uitwerking van het Voorkeursmodel Nijkerkerveen is in nauwe samenwerking met het Waterschap Vallei en Eem het Waterstructuurplan Nijkerkerveen opgesteld. De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals benoemd in bovenstaande nota's zijn hierbij in acht genomen.

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Nijkerkerveen is een kern in de gemeente Nijkerk en ligt tussen Nijkerk en Hoevelaken. In de 19e eeuw is het natste gebied, het Nijkerkerveen, ontgonnen; akkerbouw en veeteelt waren de belangrijkste economische pijlers. Nijkerkerveen is ontstaan rondom een Christelijke school gelegen aan de driesprong bij de Schoolstraat. Het dorp was lange tijd afhankelijk van Nijkerk. Bijna alle inwoners leefden onder primitieve omstandigheden. In het huidige Nijkerkerveen is nog oude bebouwing te vinden aan de Nieuwe Kerkstraat, waaronder het kerkgebouw. Daarnaast staat aan de uitlopers naar het buitengebied oudere bebouwing (Nieuwe Kerkstraat, van Dijkhuizenstraat, Schoolstraat, Jacob de Boerweg). In de kern van Nijkerkerveen heeft veel inbreiding plaatsgevonden. Ten noorden van en in het gebied rondom de Van Noortstraat heeft dit vooral plaatsgehad in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. Aan de zuidkant van Nijkerkerveen is in de jaren negentig van de vorige eeuw een woonwijk tot stand gekomen. In Nijkerkerveen bevinden zich naast woonbebouwing enige winkels, een dorps huis, twee basisscholen, drie kerken en een sportcomplex met horecagelegenheid. Nijkerkerveen telde op 1 januari 2010 circa 3.550 inwoners. De woningvoorraad in Nijkerkerveen bestaat voor 74% uit koopwoningen en vrije sector huurwoningen en voor 26% uit sociale huurwoningen.

3.2 Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.2.1 *Het plangebied*

Het plangebied bestaat uit twee gebieden. Het grootste gedeelte (1a) ligt ten noorden van de Talmastraat. Het andere deel van het plangebied (1b) ligt meer naar het westen, aan de andere zijde van de begraafplaats. Dit bestemmingsplan voorziet in deelplan 1b. Het gebied wordt begrensd door de Buntwal, de begraafplaats en woonbebouwing aan de Van Dijkhuizenstraat.

3.2.2 *Achtergrond*

De gemeenteraad heeft op 28 april 2011 het voorkeursmodel vastgesteld. Dit voorkeursmodel geeft een indicatie van de hoofdstructuren voor wonen, verkeer, groen en water en zoeklocaties voor voorzieningen en bedrijvigheid. Het model gaat uit van een uitbreiding van Nijkerkerveen met circa 525 woningen met bijbehorende voorzieningen. Aan verschillende kanten van de huidige kern zijn kleine uitbreidingen voorzien die uiteindelijk de afronding van het dorp vormen. De verschillende locaties worden gefaseerd ontwikkeld. De noordelijk gelegen gebieden worden als eerste ontwikkeld. Figuur 3.1 toont het voorkeursmodel. Deelplan 1 is hierop aan de noordkant zichtbaar. De exacte invulling van de verkaveling wordt bij de uitwerking van de diverse deelplannen bepaald. Het onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de uitwerking van Deelplan 1b.



Figuur 3.1 Voorkeursmodel

3.3 Functionele beschrijving van het plan

3.3.1 Het stedenbouwkundig concept

Vanuit het voorkeursmodel zijn ten aanzien van water, groen en verkeer al richtinggevende hoofdstructuren aangegeven waar bij het opstellen van een verkaveling van Deelplan 1 rekening mee moet worden gehouden. De ligging van de huidige begraafplaats maakt dat Deelplan 1 feitelijk is onder te verdelen in twee aparte woongebieden. Bij het opstellen van de verkaveling kunnen deze gebieden een eigen ruimtelijke identiteit krijgen. Eenheid kan in het deelplan worden verkregen door middel van het toepassen van een eenduidige architectuur van de toekomstige bebouwing.

De huidige karakteristiek van oude ontginningslinten zoals de Laakweg en de Vrouwenweg moet gehandhaafd blijven. De Buntwal is een karakteristiek, oud bebouwing lint. In het voorkeursmodel is aangegeven dat langs de Buntwal de landelijke dichtheid van circa 15 woningen per hectare moet worden gehanteerd. Ten zuiden van de bebouwing aan de Buntwal kan de dorpse dichtheid van circa 24 woningen per hectare worden toegepast.

3.3.2 *Het plan*

Verkaveling

Het woongebied bestaat uit circa 25 woningen. De richting van de landschappelijke structuur (sloten, houtwallen en kavelpatronen) is noord-zuid. In het midden van het plangebied wordt een centrale groenvoorziening gerealiseerd. De verkaveling volgt de lijnen van het omliggende landschap. Onderstaande afbeelding toont de verkaveling van Deelplan 1b.



Verkavelingschets deelplan 1b

Programma

Het indicatieve woningbouwprogramma dat is opgenomen in de voorlopige verkaveling van Deelplan 1b bestaat in totaal uit circa 25 woningen. In het bouwprogramma zijn grondgebonden woningen opgenomen in de typen 'vrijstaand', 'halfvrijstaand' en 'rijwoning'.

In het bouwprogramma is aandacht voor starters en senioren. Het aandeel goedkoop in dit programma is in lijn met het provinciaal beleid uit het KWP (paragraaf 2.2).

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ingericht als 30 km/uur gebied. De ontsluiting van het woongebied verloopt via de Buntwal en de Van Dijkhuizenstraat. Binnen het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte die de woningbouw met zich meebrengt.

Parkeerplaatsen worden deels gerealiseerd op eigen terrein, in parkeerkoffers en op verschillende plaatsen in de vorm van langsparkeren. In totaal worden er 17 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 29 in de openbare ruimte.

Groen

In het woongebied wordt een centrale groenvoorziening aangelegd. Deze voorziening, in de vorm van een pleintje, heeft een functie als speelplek.

Water

In Deelplan 1b wordt aangesloten op de kaders uit het Waterstructuurplan Nijkerkerveen. In plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Dit betekent dat hemelwater op de watergangen wordt geloosd. Het afvalwater wordt naar de rioolzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd. Het water in Deelplan 1b wordt afgevoerd via de watergang aan de noordzijde van de Buntwal. Aan de zuidzijde van de Buntwal komt hiervoor een stuw te staan.

3.3.3 *Het beeldkwaliteitplan*

Het beeldkwaliteitplan is op 29 september 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt voor de welstandscommissie het toetsingskader voor de beoordeling van de bouwplannen. In het beeldkwaliteitplan staat de gewenste kwaliteit van het stedenbouwkundig plan, de woningen en de openbare ruimte beschreven. Er dient sprake te zijn van een dorpse uitbreiding die de identiteit van het huidige dorp versterkt. Dit kan worden bereikt door diversiteit in woningtype, verschillende materialen, variatie in rooilijnen, wisselende nokrichtingen en verschil in frontbreedte, onderlinge afstanden en bouwvolume.

4 Randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

4.1.1 Watertoets

Samenwerking

In het kader van de Watertoets is het Waterschap Vallei en Eem op diverse momenten actief betrokken geweest bij en geïnformeerd over de planontwikkeling van Nijkerkerveen. Het Waterschap is betrokken bij het opstellen van het Integraal Programma van Eisen voor de Kern Nijkerkerveen. Daarnaast heeft het Waterschap kennis genomen van het Voorkeursmodel Nijkerkerveen zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk in april 2009.

Waterstructuurplan Nijkerkerveen

De gemeente Nijkerk heeft in nauwe samenwerking met het Waterschap Vallei & Eem het Waterstructuurplan Nijkerkerveen opgesteld. Dit plan legt de kaders vast voor de waterstructuur, het regenwater en het afvalwater. Het plan omvat de gehele kern Nijkerkerveen, bestaande gedeelte en de beoogde uitbreiding. Op basis van deze kaders kunnen de deelplannen voor Nijkerkerveen verder worden uitgewerkt. Het waterstructuurplan Nijkerkerveen is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en door het Dagelijks Bestuur van Waterschap Vallei en Eem (10 juni 2010).

Conclusie

Er is op goede wijze invulling gegeven aan de Watertoets en het Waterschap Vallei en Eem heeft ingestemd met de voorziene ontwikkeling in deelplan 1b.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Onderzoek

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. Aan de westkant van het plangebied ligt een bedrijf voor mode en woninginrichting (van Dijkhuizenstraat 11-13), aan de oostkant ligt een begraafplaats.

Het bedrijf aan de van Dijkhuizenstraat 11-13 en de begraafplaats worden beoordeeld op basis van de brochure van de VNG¹.

¹ VNG brochure bedrijven en milieuzonering, 2009.

Voor een begraafplaats geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De werkelijke afstand tussen de begraafplaats en het woongebied 'deelplan 1b' is 40 meter. De begraafplaats vormt dus geen belemmering voor onderhavig plan. Voor de winkel aan de van Dijkhuizenstraat 11-13 geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid en gevaar. Gezien de afstand van 20 meter van dit bedrijf tot de woningen is er geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

4.2.2 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Het plangebied

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Deze wet schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid voor gemeenten om af te wijken van de wettelijk vastgestelde geurnormen. Deze afwijkende normen moeten vastgesteld worden in een geurverordening die voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing. De gemeente Nijkerk heeft op 18 december 2008 de Geurverordening Nijkerk 2009 vastgesteld. In deze verordening is rekening gehouden met te ontwikkelen gebieden in Nijkerk. Voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen is in het kader van voornoemde geurverordening de geursituatie in beeld gebracht, daarbij is gekeken naar de voorgrondbelasting, de vaste afstanden en de achtergrondbelasting. Op basis hiervan is voor Nijkerkerveen een aangepaste geurnorm van 6,5 OU opgenomen. Daarnaast is de wettelijke afstandscintour van 100 meter tot aan geurgevoelige objecten in de bebouwde kom verkleind naar 50 meter. Hierdoor vormt de afstandscintour van de veehouderij aan de Vrouwenweg 39 tot aan plangebied 1b geen knelpunt, deze bereikt het plangebied niet. De contour van het voormalige agrarisch bedrijf aan de Van Dijkhuizenstraat 40 vormt eveneens geen belemmering, dit bedrijf is ten behoeve van de ontwikkeling opgekocht.

Conclusie

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen is er geen belemmering voor dit plan. Het leefklimaat voor deelplan 1b is in de Verordening als "zeer goed" getypeerd.

4.2.3 Geluid²

Algemeen

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige gebouwen, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen waarin een bestemmingsplan voorziet rekening worden gehouden met vier geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtverkeerslawaai. Voor dit bestemmingsplan geldt dat alleen wegverkeerslawaai van toepassing is.

Verkeersvisie

Voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen is de Verkeersvisie Nijkerkerveen opgesteld waarin de impact van de woningbouw op de verkeerssituatie is onderzocht. In deze visie is aangegeven dat de intensiteit van het verkeer op de Van Dijkhuizenstraat in de huidige situatie circa 2.600 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. De functie van de weg is geschikt voor deze intensiteit. De intensiteit op de Buntwal ten oosten van de aansluiting met de Van Dijkhuizenstraat bedraagt 550 mvt/etmaal. De intensiteit op de Talmastraat is niet geteld, maar wordt op basis van de tellingen elders in de kern geschat op circa 450 mvt/etmaal. De omvang van de verkeersrelatie van Deelplan 1 met de kern is berekend op circa 600 mvt/etmaal. In de visie is aangegeven dat de Buntwal wordt heringericht als 30 km/uur weg om het woongedeelte van Deelplan 1 op een goede wijze te ontsluiten.

Geluidonderzoek

In het plangebied worden geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt in de vorm van woningen. Ten noorden van het plangebied ligt de Buntwal. Op deze weg mag 60 km/uur worden gereden. Om de geluidsbelasting van wegverkeer te beoordelen is door BVA³ een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Resultaten

Omdat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op het 60 km/uurdeel van de Van Dijkhuizenstraat niet wordt overschreden, is er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, voor zover het wegverkeerslawaai betreft. De geluidsbelastingen van het 30 km/uur deel van de Van Dijkhuizenstraat (ten zuiden van de Vrouwenweg) blijft, wanneer aan de Wet geluidhinder getoetst zou worden, beneden de voorkeursgrenswaarde van *L_{den}* 48 dB.

Voor de Buntwal geldt dat in de voorkeurssituatie waarbij een snelheidsregime van 30 km/uur geldt er vanuit het kader van de Wet geluidhinder, geen voorkeurswaarde van toepassing is. Toch is de geluidbelasting ten gevolge van deze 30 km/uur weg wel onderzocht, in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de verkeersintensiteiten op deze weg. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting maximaal 49 dB bedraagt. Dit is iets hoger dan de voorkeurswaarde, maar ruim lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting zoals deze gelden op basis van de Wet geluidhinder voor gezondeernde wegen.

² Zie ook paragraaf 4.4.

³ BVA Zwolle (6 september 2010) Woningbouw Nijkerkerveen, akoestisch onderzoek.

Op basis hiervan wordt gesteld, dat de geluidbelasting van deze 30 km/uur weg acceptabel is. Bij de realisatie van de woningen zal in het kader van de bouwvergunning rekening moeten worden gehouden met de bijdrage van deze 30 km/uur weg.

Op 21 juni 2011 is er een verkeersbesluit genomen door het College van burgemeester en wethouders dat erin voorziet een maximum snelheid van 30 km/uur in te stellen voor de Buntwal vanaf de kruising met de Van Dijkhuizenstraat, over een lengte van circa 430 meter zodra het bouwrijp maken van deelplan 1 is gestart.

Voor wat betreft de interne wegen geldt dat de intensiteiten beperkt zijn en de hoogste geluidsbelasting 43 dB (inclusief correctie) bedraagt. De hiervoor genoemde waarden zijn getoetst aan het gemeentelijke geluidbeleid en vastgesteld is dat deze geluidsbelastingen vallen binnen de kaders die hierin zijn vastgelegd. In het kader van het Bouwbesluit gelden er eisen aan het maximaal toelaatbare binnenniveau in een woning. Hierbij dient te worden uitgegaan van de optredende gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110g Wgh.

De maximale waarde op de zwaarst belaste gevel bedraagt *Lden* 54 dB ten gevolge van de Buntwal (bij 30 km/uur, zonder aftrek artikel 110g Wgh). Dit betekent dat de minimale isolatiewaarde voor gevels zoals die in het Bouwbesluit is opgenomen (20 dB) niet voldoende is om aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te voldoen. In de bouwvergunning dienen aanvullende eisen te worden opgenomen ten aanzien van de isolatie van de zwaarst belaste gevels om een binnenwaarde van 33 dB te kunnen waarborgen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de kaders van de Wet Geluidhinder. De Buntwal bij Deelplan 1b wordt heringericht en krijgt in de toekomst een snelheidsregime van 30 km/uur. Uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat. Hierdoor is er vanuit het kader van de Wet geluidhinder geen voorkeurswaarde van toepassing.

4.2.4 Bodem

Inleiding bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Bodemonderzoek

Adviesbureau Tauw⁴ heeft in het rapport 'Inventarisatie bodemgegevens herontwikkelingsgebied Nijkerkerveen' onderzocht of er op basis van de beschikbare bodemonderzoeken, nog nader onderzoek nodig is.

Uit het rapport blijkt dat voor het grootste deel van de locaties binnen het plangebied (deelplan I) geldt dat deze voldoende zijn onderzocht. Voor deze percelen is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van de overige percelen binnen het plangebied wordt het volgende opgemerkt:

- Uit luchtfoto's is gebleken dat binnen het plangebied gedempte sloten en/of kavelpaden aanwezig zijn;
- Tijdens de locatie-inspectie zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van gedempte sloten. Er zijn geen maaiveldverschillen waarneembaar die de aanwezigheid zouden kunnen verklaren. Wel zijn op diverse plaatsen binnen het plangebied kavelpaden waargenomen. Het betreft hier toegangspaden tot woonlocaties en agrarische percelen (bouwland, grasland);
- Enkele percelen zijn verdacht vanwege historisch gebruik (olieverontreiniging op erfperceel Buntwal 7, kans op oliehoudend slib achter garagebedrijf, verontreinigd slib achter voormalige accuhandel e.d.).

Voor die percelen waarvan uit de luchtfoto-interpretatie is gebleken dat er gedempte sloten en/of kavelpaden aanwezig zijn, wordt nader onderzoek gedaan middels groundtracer onderzoek om de exacte locatie te traceren. Door het groundtracer onderzoek kan tevens de globale omvang van de gedempte sloten en/of kavelpaden worden vastgesteld. Op basis van de verkregen resultaten kan dan een gericht boor- en analyseprogramma worden vastgesteld om de milieuhygiënische kwaliteit vast te stellen. Er zal daarnaast specifiek aandacht zijn voor de aanwezigheid van asbest op deze locaties.

Conclusie

Het onderzoeksgebied is in voldoende mate onderzocht op grond waarvan kan worden vastgesteld dat de locatie geschikt is voor woningbouw. Om te voorkomen dat er tijdens het bouwrijp maken of tijdens bouwwerkzaamheden alsnog verontreinigingen worden aangetroffen die niet direct, milieukundig gezien, verwijderd moeten worden maar wel uit andere overwegingen, zal aanvullend onderzoek uitgevoerd worden waarvoor in de begroting een bedrag is opgenomen voor de sanering hiervan.

⁴ Tauw b.v. (23 oktober 2007) Inventarisatie bodemgegevens herontwikkelingsgebied Nijkerkerveen.

4.2.5 Externe veiligheid

Inleiding

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

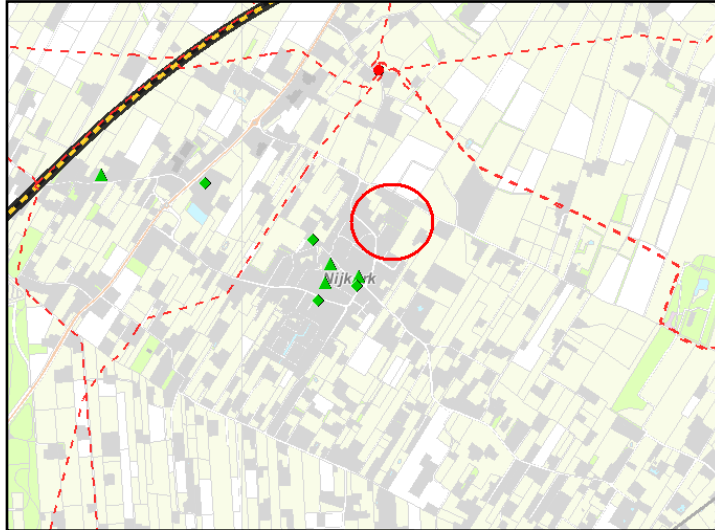
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca, sportterreinen en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Stationaire bronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen. De navolgende afbeelding (figuur 4.1) bevat een fragment van voornoemde risicokaart. Het plangebied is op deze afbeelding een donkerblauwe rode cirkel aangeduid.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart provincie Gelderland
bron: www.risicokaart.nl

Mobiele bronnen, Hogedrukaardgasleiding

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 320 meter, ligt een aardgastransportleiding. Het gaat om leiding N-570-46-KR-002, diameter 8,63, ontwerpdruk 40 bar. De 1% letaliteitgrens van deze leiding ligt op 103 meter. De planontwikkeling vindt plaats buiten het invloedsgebied van deze leiding.

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 350 meter, ligt een nog een andere aardgastransportleiding. Het gaat om leiding A-510-KR-065, diameter 35,98, ontwerpdruk 66,2 bar. De 1% letaliteitgrens van deze leiding ligt op 430 meter. De planontwikkeling vindt plaats binnen het invloedsgebied van deze leiding. Voor deze overschrijding heeft de gemeente een kwantitatieve risico analyse (QRA)⁵ laten uitvoeren. Risicoberekeningen wijzen uit dat de gastransportleiding in de nabijheid van Nijkerkerveen, in combinatie met de nieuwbouwplannen aldaar, een groepsrisico veroorzaakt met overschrijdingsfactor 1,34. Om dit groepsrisico te reduceren tot de toelaatbare overschrijdingsfactor van ten hoogste 1, is de gemeente Nijkerk voornemens om extra dekking aan te brengen over een gedeelte van de leiding.

In het onderzoek is aangegeven welke extra dekking nodig is en waar deze moet worden aangebracht. Voor de extra dekkingen van 20, 40 en 60 centimeter is een berekening uitgevoerd. Met 20 cm dekking over een lengte van 360 meter is de overschrijdingsfactor 0,97, met 40 cm dekking over een lengte van 240 meter is de overschrijdingsfactor 0,98, met 60 cm dekking over een lengte van 200 meter is de overschrijdingsfactor 0,99.

In figuur 4.1 zijn de aardgasleidingen zichtbaar (rode stippellijnen)

⁵ Kema (29 april 2010), Risicoberekening gastransportleiding A-510-KR-063- t/m 069.

Verantwoording groepsrisico

Aangezien er sprake is van een toename van het groepsrisico door de realisatie van 70 woningen en enkele bedrijfspanden in deelplan 1 van Nijkerkerveen, moet de gemeente deze toename verantwoorden in dit ruimtelijke besluit. Bovendien ligt deelplan 1 ook in het invloedsgebied van de gasleiding van 66,2 bar. De gemeente legt daarmee de (juridische) basis om kansreducerende en effectbeperkende maatregelen te treffen en te borgen en daarmee de veiligheid te optimaliseren. Dit advies is besproken met zowel de eigen brandweer als de regionale brandweer ofwel de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Gezien het beperkte aantal woningen die in Deelplan 1b worden gerealiseerd en de afstand van ruim 300 meter tot aan beide aardtransportleidingen vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van Deelplan 1b in dit bestemmingsplan. De overschrijding van het groepsrisico (bestaande kern + nieuwbouw) is immers beperkt. De noodzakelijke extra dekking van de leiding zal worden aangebracht in het kader van het bouwrijp maken van deelplan 2 en hiermee wordt het groepsrisico verlaagd tot onder de oriëntatiewaarde van 1,0, zoals te lezen in de bijlage van de risicoberekening van de KEMA. Bij de realisatie van deelplan 2 kunnen deze werkzaamheden goed worden gecombineerd en zal er sprake zijn van realisatie van nieuwbouw in de directe nabijheid van de gasleiding.

Naast het afdekken van de gasleiding met extra gronddekking is het raadzaam om aandacht te besteden aan de volgende aspecten, om hiermee het groepsrisico nog verder te reduceren. Eerst volgt de veiligheidsanalyse en daarna de voorgestelde maatregelen.

Veiligheidsanalyse

- Aan de westzijde van Nijkerkerveen loopt een 36 inch (ongeveer 91 cm) hogedruk aardgasleiding. Het westelijke deel van het plangebied is geprojecteerd over de aardgasleiding.
- Het plangebied ligt grotendeels binnen de effectafstand van de aardgastransportleiding.
- Het grootste deel van het plangebied (deelplannen 1, 2, 3 en 4) liggen binnen de 1%-gewond contour (3 kW/m² contour). Het westelijke plangebied (deelplan 2 en 3) ligt binnen de 1%-letaliteit contour (10 kW/m² contour).
- Het maatgevend scenario voor buisleiding kan leidt tot een (zeer) snelle incident ontwikkeling, met te verwachten grote schade aan omliggende bebouwing en secundaire branden, met een potentieel hoog aantal slachtoffers.
- De bereikbaarheid van het plangebied en de buisleiding ligt deels binnen de zorgnorm.
- De inzet van de hulpverlening richt zich primair op effectbestrijding. De aangestraalde objecten worden gekoeld om de aanwezigen (relatief) veilig te kunnen laten vluchten.
- De mogelijkheden van de hulpverleningsdiensten worden waarschijnlijk overstegen.

Een belangrijk aandachtspunt vanuit de brandweer/rampenbestrijding is dat in het geval van een lekkage van de aardgastransportleiding, met of zonder fakkel, deze lekkage niet door de brandweer verholpen wordt. Alleen de Gasunie kan dit uitvoeren.

Maatregelen

Preparatieve maatregelen:

- De bereikbaarheid en vluchtwegen van, en in, het plangebied te organiseren voor de hulpverlening en voor de bewoners.
- De primair / secundaire blusvoorzieningen in het gebied, specifiek langs de aardgastransportleiding, te optimaliseren om het maatgevend scenario te kunnen bestrijden.

Bouwkundige maatregelen:

- (Nood)uitgang(en) en vluchtroutes (trappenhuis, galerij) niet aan de risicobronzijde plaatsen.
- Glasoppervlak minimaliseren aan de risicobronzijde van gebouwen.
- Gevels, beglazing en dragende constructie aan de risicobronzijde verhoogd brandwerend uitvoeren dit geeft de aanwezigen meer kans om veilig te vluchten.
- Aanbrengen van woningsprinklers om schade aan woningen te beperken en de opkomsttijd van de brandweer te overbruggen bij een incident.

Organisatorische maatregelen:

- Aandacht besteden aan risicocommunicatie. Het is belangrijk om, samen met de afdeling communicatie en de brandweer, actief naar de bewoners te communiceren over de risico's en de te nemen maatregelen (risicocommunicatie).

Proces planvorming:

- Om de lokale (en evt. regionale) brandweer) te betrekken bij het planproces en dat is gebeurd.
- Om samen de maatregelen te formuleren die de fysieke veiligheid optimaliseren voor de toekomstige inwoners van het gebied en deze mee te wegen in het proces en te borgen;
- Om financiële middelen te reserveren voor de maatregelen die de fysieke veiligheid optimaliseren;

Ook bij de uitvoering van de volgende deelplannen van Nijkerkerveen zal er aandacht besteed moeten worden aan bovenstaande punten om de externe veiligheid te waarborgen. Dit geldt met name voor deelplan 2, waarbij de gasleiding door het plangebied loopt. Ook voor deelplan 3 is deze verantwoording van het groepsrisico van belang, omdat deelplan 3 dichterbij de gasleiding is gesitueerd dan het huidige deelplan 1.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland uitstel verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Onderzoek

Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootsteldingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke

gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.3 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht of het plan in relatie tot de aanwezige flora- en fauna uitvoerbaar is. Daarbij is beoordeeld welke flora en fauna er in het plangebied aanwezig is en of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan. Er is hiervoor een quick-scan⁶ uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Naar aanleiding daarvan is nader onderzoek verricht⁷.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Op basis van de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van Natura 2000-gebied, Beschermde natuurmonumenten, EHS of specifieke natuurwaarden buiten de EHS kan worden geconcludeerd dat geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten zijn die het gevolg zijn van woningbouw in het onderzoeksgebied.

Soortenbescherming

De meeste van de in het plangebied aanwezige beschermde soorten zijn beschermd onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1 van deze wet). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Tijdens de veldonderzoeken zijn in het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht en zeker geen strikt beschermde soorten. De te slopen bebouwing aan de Buntwal 7 vormt een verblijfplaats voor Steenuil. Steenuil is een soort waarvan de nestplaats en de bijbehorende functionele leefomge-

⁶ Ecogroen, Verkennende natuurtoets buitengebied Nijkerkerveen, gemeente Nijkerk, Projectnummer, 0847, 13 november 2008.

⁷ Ecogroen, Natuurtoets en mitigatieplan Nijkerkerveen, gemeente Nijkerk, Projectnummer, 11-061, 21 september 2011.

ving jaarrond beschermd is. In een met klimop begroeide populier op ditzelfde erf bevond zich bovendien een nest van Ransuil. Overige vogelsoorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is, zoals Huismus, zijn in 2011 niet vastgesteld. Wel zijn er diverse andere algemene broedvogels van bos- en struweel aanwezig op met name de erven en perceelsranden. Het erf aan de Buntwal 7 wordt ook door vleermuizen gebruikt. Er is een baltsverblijf van drie Gewone grootoorvleermuizen vastgesteld. Verder zijn verspreid in het plangebied vaste verblijfplaatsen van enkele laag beschermde zoogdiersoorten te verwachten. Overwintering van de laag beschermde amfibieënsoorten Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Meerkikker en Bastaardkikker is te verwachten;

Gezien de terreingesteldheid van het plangebied en bekende verspreidingsgegevens kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde vissen, ongewervelden, weekdieren en reptielen aanwezig en te verwachten zijn. Geschikte biotopen voor deze soorten ontbreken.

Mitigerende maatregelen

Verplichte vervolgacties zijn gevraagd voor broedvogels en vleermuizen, meer specifiek voor Steenuil, Ransuil en Gewone grootoorvleermuis. Met de realisatie van vervangende verblijfplaatsen voor deze soorten op nabijgelegen locaties kan de functionaliteit van de leefomgeving worden geborgd. Bovendien dient ter bescherming van alle broedvogels te worden gewerkt buiten het broedseizoen. Concreet zijn de volgende maatregelen vereist. Voor Steenuil dient een alternatieve en functionele verblijfplaats te worden aangeboden. Hiertoe zijn reeds twee nestkasten geplaatst op zorgvuldig gekozen locaties nabij de planlocatie. Voor Ransuil dienen minimaal 3 zogenaamde nestmanden te worden geplaatst op nabijgelegen geschikte locaties zodat er garantie is dat er voldoende onbezette broedgelegenheid resteert.

Voor Gewone grootoorvleermuis dienen minimaal drie vleermuiskasten te worden geplaatst in de nabijheid van de Buntwal 7. Verstoring van nestelende broedvogels dient vermeden te worden, ongeacht de soort. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of het plangebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Als er geen broedvogels aanwezig zijn dienen de werkzaamheden vervolgens zoveel mogelijk aaneengesloten plaats te vinden om te voorkomen dat zich alsnog vogels kunnen vestigen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Ook is het aan te raden preventieve maatregelen te nemen als het onaantrekkelijk maken en houden voor broedvogels. Zo dient het verwijderen van alle aanwezige opgaande beplanting en de sloop van de aanwezige opstallen te worden uitgevoerd tussen december en maart.

Overigens is bij de planontwikkeling van Deelplan 1 ingezet op het zoveel mogelijk behouden van bestaande groenelementen wat onder andere gunstig is voor het foerageren en de vliegoriëntatie van mogelijk aanwezige vleermuizen en steenuilen.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen meer voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 Verkeer⁸

Verkeersvisie

BVA⁹ heeft een verkeersvisie geschreven voor Nijkerkerveen waarin de impact van de woninguitbreiding is meegenomen. De intensiteit op de Van Dijkhuizenstraat bedraagt in de huidige situatie circa 2.600 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). De functie van de weg (ETW I) is geschikt voor deze intensiteit. De intensiteit op de Buntwal ten oosten van de aansluiting met de Van Dijkhuizenstraat bedraagt 550 mvt/etmaal. De intensiteit op de Talmastraat is niet geteld, maar wordt op basis van de tellingen elders in de kern geschat op circa 450 mvt/etmaal. De omvang van de verkeersrelatie van Deelplan 1 (noordoost hoek Nijkerkerveen) met de kern is berekend op circa 600 mvt/etmaal.

Verkeer

Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op de Buntwal. Fietsers hebben vanuit het plangebied via de Van Dijkhuizenstraat een verbinding. De verkeersontsluiting is beschreven in de Verkeersvisie¹⁰.

Door de ontwikkeling van Deelplan 1 krijgt de Buntwal een hogere verkeersbelasting dan in de huidige situatie. De Buntwal varieert in breedte tussen de 3 en 4 meter. Er ligt geen voetpad langs en er zijn geen voorzieningen voor de fiets. Het is wenselijk dat bij het benutten van deze weg er een aanpassing aan de breedte plaatsvindt. Dit kan door het aanbrengen van kantverharding en/of het verbreden van de rijbaan. Daarnaast dient een voetpad te worden aangelegd.

Conclusie

De inrichting van het plangebied voldoet aan de Verkeersvisie Nijkerkerveen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

⁸ Zie ook paragraaf 4.2.3.

⁹ BVA Zwolle (28 juni 2010) Verkeersvisie Nijkerkerveen, impact woninguitbreiding.

¹⁰ BVA Zwolle (28 juni 2010) Verkeersvisie Nijkerkerveen, impact woninguitbreiding.

Onderzoek

ADC ArcheoProjecten¹¹ heeft een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het toekomstige ontwikkelingsgebied Nijkerkerveen. Het plangebied is in twee deelonderzoeken onderzocht. De onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van een project-procedure ten behoeve van een wijziging in het bestemmingsplan en is noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Deelgebied 1

Uit het in een eerdere fase uitgevoerde bureauonderzoek bleek dat in Deelgebied 1 archeologische resten uit alle archeologische perioden kunnen voorkomen. Hier komen zandgronden zonder cultuurdek (podzol-, gooreerd- en bekeerdgronden) voor. Bij deze bodemtypen wordt de vondstenlaag verwacht in de eerste 30 cm beneden het maaiveld. Archeologische sporen (uitgezonderd haardkuilen, diepe paalsporen en waterputten) bevinden zich naar verwachting binnen 50 cm onder het maaiveld. De archeologische resten bestaan hoofdzakelijk uit aardewerk- of vuursteenstrooiingen. Organische resten en bot zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. In de gespecificeerde verwachting wordt de vondstenlaag in de eerste 30 cm en archeologische sporen binnen 50 cm onder het maaiveld verwacht. De bodem binnen het plangebied is echter tot minimaal 50 cm –mv verstoord, waardoor eventuele archeologische resten *in situ* verloren zijn gegaan.

Buntwal en Van Dijkhuizenstraat

De ondergrond van het plangebied bestaat uit dekzand (Formatie van Boxtel, laagpakket van Wierden). In het hele plangebied kunnen direct aan of onder het maaiveld archeologische resten worden verwacht daterend vanaf de prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd. Het vondstniveau wordt verwacht in de eerste ca. 30 cm beneden het maaiveld. Archeologische sporen (uitgezonderd diepe paalsporen, waterputten etc.) worden binnen ca. 50 cm beneden het maaiveld verwacht. De verwachte archeologische resten bestaan hoofdzakelijk uit aardewerk- of vuursteenstrooiingen. Organische resten (zoals bot, hout, leder en textiel) zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. De beperkte beschikbare gegevens laten niet toe, het complextype en de omvang van de verwachte resten nader te specificeren. Binnen het plangebied is tot een diepte van circa 50 cm –mv een verploegde bouwvoor (A-horizont) aangetroffen. De bouwvoor heeft in alle boringen een vlekkerig karakter. Hieronder is in boringen 2, 4 en 5 een menglaag aangetroffen van de bouwvoor en de natuurlijke ondergrond (AC-horizont). In de overige boringen is onder de A-horizont een scherpe overgang naar de natuurlijke bodem geconstateerd.

In alle verrichte boringen is de bodem tot in de natuurlijke C-horizont verstoord, mogelijk door verploeging in het verleden. Mogelijk aanwezige archeologische resten zijn door de bodemverstoring verloren gegaan.

¹¹ ADC ArcheoProjecten (oktober 2009) Een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek Bunt wal en Van Dijkhuizenstraat en Toekomstig ontwikkelingsgebied Nijkerkerveen, Deelgebied B en C, rapport 2106 en 2107.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

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

4.5.2 Monumenten

In het plangebied zijn geen relevante monumenten aanwezig.

4.6 Kabels en leidingen

Zie paragraaf 4.2.4 externe veiligheid.

4.7 Energie

De gemeenteraad van Nijkerk heeft in juni 2009 voor de ontwikkeling van Nijkerkerveen een Integraal Programma van Eisen (IPvE) vastgesteld. In dit IPvE is ook de energieambitie vastgelegd. Dit dient tot stand te komen door zoveel mogelijk zongericht verkavelen door oriëntatie van de woning of dakoriëntatie. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat woningen uitgerust worden met een lage temperatuur verwarmingssysteem (LTV). LTV zorgt voor meer comfort en maakt de weg vrij om (eventueel in de toekomst) gebruik te kunnen maken van grootschalige inzet van duurzame energiebronnen. Door toepassing van LTV kan ongeacht de toekomstige energievoorziening zonder grote aanpassingen in de woning de warmtevoorziening worden gecontinueerd. Tot slot geldt dat moet worden onderzocht of het mogelijk is een (collectief) energiesysteem van koude/warmteopslag of een (collectieve) stadsverwarmingssysteem toe te passen.

Bij de uitwerking van de verkaveling van deelplan 1b is rekening gehouden met deze energieambitie.

Er is rekening gehouden met zongericht verkavelen, woningen kunnen goed op de zon worden georiënteerd wat voldoende mogelijkheden voor een goede positionering van zonnepanelen. Bij het opstellen van de woningontwerpen zal hier aandacht aan worden besteedt. Bij de bouw van woningen moet rekening moet worden gehouden met het in 2011 aangescherpte Bouwbesluit. Op basis van bovengenoemde aspecten is het mogelijk in deelplan 1b te voldoen aan de geambieerde $EPL \geq 7,0$. Het onderzoek naar mogelijkheden voor een collectieve energievoorziening zal in het kader van de ontwikkeling van deelplan 2 worden uitgevoerd, in deelplan 1 wordt geen collectief energiesysteem gerealiseerd. Het onderzoek zal zich mede richten op de vergelijking van de kosten en baten van een individueel systeem en een collectief systeem.

Duurzaam bouwen, inclusief energiebesparende maatregelen

Duurzaam bouwen is niet alleen het ontwikkelen van een woning die zo lang mogelijk kan voldoen aan onze woonbehoefte. Duurzaam bouwen is vooral ook een bouwwijze die goed is voor mens en milieu. Het betekent dat bij de bouw verantwoord omgegaan wordt met water, energie en grondstoffen. De gemeente Nijkerk heeft haar ambities vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2009-2012. Wat betreft de nieuw te bouwen opstallen, willen wij onze ambities realiseren door de volgende afspraken met projectontwikkelaars te maken:

- De EPC-eis voor nieuwbouw woningen is 10% scherper dan het vigerend Bouwbesluit;
- Zoveel mogelijk zongericht verkavelen door oriëntatie van de opbouw of dakoriëntatie;
- Geen toepassing van uitlogende bouwmetalen (koper, zink en lood);
- Alleen toepassing van duurzaam geproduceerd hout (bijvoorbeeld met FSC-keurmerk).

Daarboven laten we ruimte voor innovatieve maatregelen door ontwikkelende partijen. Zij krijgen de ruimte om positief af te wijken van de basiseisen als zij kunnen motiveren dat zij een beter alternatief hebben.

Deze maatregelen dragen allemaal bij aan een hoge kwaliteit van de opstal. Het betreffen maatregelen die leiden tot comfortverbetering en een gezond binnenmilieu.

Consequenties van deze maatregelen zijn onder meer:

- Een lager energieverbruik en daardoor een lagere energierekening gedurende de hele levensduur van de opstal;
- Een betere kwaliteit van het oppervlaktewater in uw woonomgeving, een aangename binnentemperatuur, zowel in de zomer- als in de wintersituatie;
- Een hogere verkoopwaarde in de toekomst, omdat naar verwachting duurzaamheid steeds hoger op de agenda komt te staan.

5 Verklaring van de regels

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen). Het bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding worden extra mogelijkheden of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken geregeld. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Groen

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen-voorzieningen, bermen en beplanting, verhardingen ten behoeve van fiets- en voetpaden en in- en uitritten, voorzieningen voor de waterhuishouding.

Tuin

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Op de gronden mogen alleen erkers behorende bij het hoofdgebouw worden gebouwd.

Verkeer

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen in de categorieën vrijstaand, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de aanduiding vrijstaand zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding vrijstaand dan wel twee-aaneen zijn vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding vrijstaand en aaneengebouwd is uitsluitend het daar aangegeven woningtype toegestaan.

Bij alle woningen zijn 'vrije beroepen' toegestaan. Het betreft beroepen die krachtens jurisprudentie als bij de woonfunctie horend worden gezien, mits wel ondergeschikt aan die woonfunctie. Verder is er nog een categorie 'beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis', die niet valt onder de jurisprudentie rond de aan huis verbonden beroepen, maar waar de gemeente onder voorwaarden wel mogelijkheden voor wil bieden. Het betreft beroepen/bedrijfjes die qua hinder voor de omgeving en qua uitstraling op de omgeving acceptabel worden geacht, mits ondergeschikt aan de woonfunctie en mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze categorie is in een bijlage bij de regels uitgewerkt; hieraan kan medewerking worden verleend door burgemeester en wethouders door bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar, die het plan Nijkerkerveen deelplan 1 met de gemeente zal realiseren. Het betreft de samenwerking en realisatieovereenkomst tussen de gemeente Nijkerk en Plankenburg BV te Hoevelaken. Die overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met in achtneming van ieders taakstelling gericht op:

- het vastleggen van de afspraken tussen partijen met betrekking tot de ontwikkeling van gronden in deelplan 1 binnen het plangebied, welke gronden voor 50 % onverdeeld eigendom van Plankenburg BV en voor 50 % onverdeeld eigendom van de gemeente zijn;
- het vastleggen van afspraken met betrekking tot de verdeling van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie van Nijkerkerveen deelplan 1 tussen partijen, de inbreng van gronden in eigendom bij de Gemeente en de toedeling van bouwvolume aan partijen op basis van gelijkwaardigheid;
- het vastleggen van de wijze waarop het proces van verdere ontwikkeling en realisatie wordt vormgegeven en de onderlinge taak- en rolverdeling tussen partijen daarbij.

Partijen zijn in de samenwerking- en realisatieovereenkomst overeengekomen om voor gezamenlijke rekening en risico de grondexploitatie voor deelplan 1 te voeren. Daartoe is een exploitatieopzet opgesteld. Partijen hebben overeenstemming bereikt over alle posten in deze exploitatieopzet. De administratie van de grondexploitatie wordt namens partijen gevoerd door de gemeente.

Partijen zijn ook overeengekomen dat de gronden in onverdeelde eigendom van de gemeente en Plankenburg BV blijven totdat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan (voor ontwikkeling van de betreffende gronden). Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is zal Plankenburg BV zijn/haar 50 % onverdeeld aandeel in de eigendom van de betreffende gronden in Nijkerkerveen deelplan 1 – binnen 4 weken na de mededeling van de gemeente dat het bestemmingsplan onherroepelijk is - en in ieder geval voor de start van het bouwrijp maken – inbrengen bij en leveren aan de Gemeente. De gemeente draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden in het plangebied.

De gronden worden ingebracht tegen de oorspronkelijke koopsom vermeerderd met de rente zoals is opgenomen in de grondexploitatie. Nadat de gronden bouwrijp zijn gemaakt geeft de gemeente de gronden uit, waarbij de gronden die bestemd zijn voor bebouwing door Plankenburg BV aan deze vennootschap worden aangeboden tegen de grondprijzen in de Nota Grondprijnsbeleid van de gemeente. Partijen streven ten aanzien van de grondrouting de fiscaal meest gunstige regeling na.

De samenwerking- en realisatieovereenkomst waarborgt de voortgang van de beoogde planontwikkeling. Met deze overeenkomst en de daarbij behorende exploitatieopzet zijn de kosten van de grondexploitatie gedekt en kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2.1 Overleg met belanghebbenden

Bij het vaststellen van het voorkeursmodel voor de uitbreiding van Nijkerkerveen is veelvuldig overleg geweest met de inwoners van Nijkerkerveen. Na de vaststelling van het voorkeursmodel Kern Nijkerkerveen door de gemeenteraad op 28 april 2011 is gestart met de uitwerking van de eerste fase. De voorlopige verkaveling en beeldkwaliteitplan welke aan de eerste fase van de uitbreiding van Nijkerkerveen ten grondslag liggen zijn eveneens uitgebreid besproken met belanghebbenden en belangstellenden.

In het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan ligt het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. De eventueel ingebrachte zienswijzen zullen worden betrokken bij het vaststellen van het bestemmingsplan en op een later moment worden toegevoegd in dit plan.

6.2.2 Overleg met publieke partners

Bij de voorbereiding van het opstellen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd en/of is contact geweest met een aantal publieke partners welke belangen rechtstreeks in het geding zijn, het betreft:

- Gasunie;
- VROM-inspectie;
- Waterschap Vallei en Eem;
- Brandweer (regionaal en lokaal);
- Provincie Gelderland.

De gemeente Nijkerk heeft in het voortraject overleg gevoerd met deze partijen en het concept ontwerp-bestemmingsplan Deelplan 1 aan de betreffende partijen ter commentaar toegezonden. Voor zover de reacties daartoe aanleiding gaven zijn deze in dit plan verwerkt. Allen stemmen in met het plan.

Met de provincie Gelderland is op een aantal momenten uitvoerig gesproken over het gegeven dat het plangebied is gelegen buiten de zoekzone zoals vastgelegd in het Streekplan (en later opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening). Uit dit overleg is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen de bouw van de woningen buiten de zoekzone. Een toelichting hierop is opgenomen in hoofdstuk 2 (beleidskader).

Tenslotte is beoordeeld op welke wijze de VROM-inspectie betrokken wordt bij de planvorming. Per brief d.d. 26 mei 2009 heeft de VROM-inspectie gemeenten geïnformeerd over de wijze waarop zij betrokken wensen te worden in het vooroverleg in het kader van gemeentelijke plannen. Hierin geeft de VROM-inspectie aan dat in ieder geval (voor)overleg gevoerd dient te worden als er sprake is van nationale belangen, zoals die zijn samengevat in de bijlage bij deze brief (gebaseerd op de Realisatieprogramma Nationaal Ruimtelijk Beleid). De ruimtelijke mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt betreft geen nationaal belang. Een formeel vooroverleg is daarom achterwege gelaten. De VROM-inspectie wordt op de hoogte gesteld van de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan.