

Motivering BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT GEMEENTE NIJKERK

Natuurontwikkeling Hoevelakense Bos
Woningbouwontwikkeling Weldammerlaan 16

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei



Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	6
2 Project- of planactiviteit	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Projectvoornemen: beschermen en benutten	10
2.4 Omgevingsplan	15
3 Beleid	23
3.1 Rijksbeleid	23
3.2 Provinciaal beleid	24
3.3 Regionaal beleid	26
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040	26
3.4.2 Visie Ons Hoevelakense Bos & Omgeving Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040	29
3.4.3 LandschapsOntwikkelPlan	29
3.4.4 Welstandsnota 2014	31
3.4.5 Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied	31
3.4.6 Woonvisie 2020+	32
3.4.7 Laddertoets	33
3.4.8 Adviesrecht gemeenteraad	34
4 Aspecten van de fysieke leefomgeving	35
4.1 Stedenbouwkundige aspecten	35
4.2 Landschappelijke aspecten	35
4.3 Cultureel erfgoed en archeologie	37
4.4 Functionele aspecten	42
4.5 Water	42
4.6 Bodem	47
4.7 Natuur en ecologie	49
4.7.1 Gebiedsbescherming	49
4.7.2 Soortenbescherming	51
4.7.3 Houtopstanden (bossen en waardevolle bomen)	53
4.7.4 Effecten van stikstof van het plan/project op kwetsbare natuurgebieden	54
4.8 Mobiliteit	54
4.9 Luchtkwaliteit	56
4.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	57
4.11 Milieuzonering 'nieuwe stijl'	59
4.12 Trillingen	62
4.13 Omgevingsveiligheid	63
4.14 Duurzame ontwikkeling	65
4.15 Klimaat	66
4.16 Gezondheid	67
4.17 Spuitzones	68
4.18 Toegankelijkheid openbaar gebied	68

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



4.19 Overige aspecten (afval, lichthinder, windhinder, slagschaduw).....	69
5 Milieueffectrapportage	70
6 Maatschappelijke en financiële haalbaarheid.....	74
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	74
6.1.1 Advies met instemming	74
6.1.2 Participatie bij de omgevingsvergunning.....	74
6.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	75
7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	77

Bijlagen

Bijlage 1:	Definitief Ontwerp Hoevelakense Bos, 5.1.2e, 24 april 2025
Bijlage 2:	Quicksan Natuurwetgeving, FF Solutions, 5 februari 2025
Bijlage 3:	AERIUS berekening Hoevelakense Bos, FF Solutions, 7 februari 2025
Bijlage 4:	Memo Haalbaarheidstoets soortenbescherming – uitbreiding Hoevelakense Bos, FF Solutions, 11 februari 2025
Bijlage 5:	Archeologische inventarisatie Hoevelakense Bos, Centrum voor Archeologie, 2025
Bijlage 6:	Verkennd bodem- en asbestonderzoek in grond-/puinonderzoek, Weldammerlaan 16, PJ Milieu BV, 7 september 2022
Bijlage 7:	Verkennd en nader asbest onderzoek-/puinonderzoek, PJ Milieu BV, 4 april 2025
Bijlage 8:	Verkennd bodemonderzoek, PJ Milieu BV, 21 maart 2025
Bijlage 9:	Onderzoek Exploot ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 10:	Akoestisch onderzoek Woningbouwontwikkeling Weldammerlaan 16, KuiperCompagnons, 23 juni 2025

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei

Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van de gebiedsontwikkeling van Landgoed Hoevelaken. Dit landgoed heeft een rijke historie dat teruggaat tot in de 15^e eeuw. De bijzondere oude aanleg is beschermd als rijksmonument en is bekend als het Hoevelakense Bos. De aanleg bevat een aantrekkelijk en afwisselend parkbos, vanwege de lage natte en hoge drogere delen. Het bos heeft hierdoor een boeiende natuur: een sterrenbos, nat rabattenbos, open akkers en weiljes en slingerpaden langs waterpartijen. In het bos is een rijk dierenleven aanwezig. Het gebied vormt een belangrijke schakel tussen het zuidelijke natuurgebied De Schammer en de noordelijke gelegen Laakzone en polder Arkemheen.

Vanwege de centrale ligging tussen Amersfoort, Nijkerk en Hoevelaken vormt het Hoevelakense Bos een aantrekkelijk uitloopegebied dat veel wordt gebruikt. Bewoners, recreanten, hondeneigenaren, fietsers en ruiters komen elkaar allemaal tegen in dit relatief kleine stukje bos. Verder zijn er enkele stiltegebieden ingericht, waar de natuur ongestoord haar gang kan gaan.

Het monumentale bos, de natuur en de paden lijden echter onder het toenemend recreatief gebruik. Om de kwetsbare natuur te ontzien en te beschermen is een scheiding en betere spreiding van doelgroepen nodig. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met de huidige extreme weersomstandigheden, waar neerslagpieken én langdurige droogte beter worden opgevangen met klimaatbestendige aanplant. Behoud en vergroting van het leefgebied van reeën, marterachtigen, roofvogels, moerasvogels, amfibieën en reptielen is daarbij de inzet.

Daarom wil de gemeente Nijkerk het monumentale bos aan de oost- en westzijde uitbreiden door de huidige landbouwgronden om te vormen tot natuur- en recreatiegebied. Zo wordt het bos aan de oost- en westzijde uitgebreid en kunnen verschillende doelgroepen en recreanten zich beter spreiden. Om de ruimtelijke kwaliteit met deze ontwikkeling te waarborgen, heeft de gemeenteraad van Nijkerk in 2019 een visie vastgesteld: Visie Ons Hoevelakense Bos & Omgeving. In lijn met deze visie wordt momenteel een uitvoeringsplan voorbereid.

Een belangrijk onderdeel van dit uitvoeringsplan is de uitbreiding en herinrichting van het Hoevelakense Bos, dat eigendom is van Geldersch Landschap & Kasteelen (GLK). In samenwerking met GLK, de gemeente Amersfoort en de gemeente Nijkerk zijn plannen ontwikkeld om het natuur- en recreatiegebied te vergroten en de leefomgeving te verbeteren. Het agrarische perceel Weldammerlaan 16 maakt deel uit van het plangebied. Gemeentelijk beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast draagt de sloopverplichting van overtollige bebouwing én de landschappelijke inpassing van nieuwe woonfuncties bij aan de kwaliteitsverbetering in het buitengebied. In dit kader zal de agrarische bedrijfsvoering van Weldammerlaan 16 worden beëindigd en de functie van het perceel worden omgevormd tot wonen.

Een ander gedeelte van de uitbreiding van het bos (met onder andere een deel van het hondenlosloopegebied en een parkeerterrein) ligt op grondgebied van de gemeente Amersfoort. De maatregelen op Amersfoorts grondgebied maken geen onderdeel uit van deze motivering. Deze motivering heeft alleen betrekking op de maatregelen op grondgebied van de gemeente Nijkerk.





Afbeelding 1.1: Plankaart Hoevelakense Bos (bron: 5.1.2e).

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei

Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025

De beoogde ontwikkeling bestaat concreet uit:

- Een concrete woningbouwontwikkeling, hierna te noemen: **Deel A**, bestaande uit het toevoegen van twee woningen, en transformatie van de bestaande boerderij tot woning.
- Een gefaseerde woningbouwontwikkeling, hierna te noemen: **Deel B**, waarbij in deze motivering de kaders worden opgesteld voor het toevoegen van vier woningen (kaderstellende BOPA, fase 1) waaraan in een separate procedure (fase 2) de kaders worden getoetst. Hiervoor stelt de gemeente vergunningsvoorschriften op.
- De natuurontwikkeling/uitbreiding van het Hoevelakense Bos, bestaande uit het toevoegen van nieuwe natuur en bos met bijbehorende inrichtingselementen.

Het realiseren van de woningbouwontwikkeling en natuurontwikkeling past niet binnen de toegestane activiteiten van het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk, vanwege de agrarische functie. Aan initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan kan de gemeente medewerking verlenen middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Aan het kunnen verlenen van deze omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden. In de eerste plaats moet de vergunning verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de tweede plaats zijn op de beoordeling van de aanvraag de instructieregels over omgevingsplannen van toepassing. Voorliggend document bevat de motivering op welke manier voorgenomen ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en hoe het initiatief past binnen de instructieregels.

1.2 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze onderbouwing is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats. Daarna gaat hoofdstuk 3 in op de juridische en planologische beleidskaders. In het vierde hoofdstuk worden de diversie (milieu)aspecten van de fysieke leefomgeving benoemd. Hierbij worden per thema de relevante juridische- en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna vervolgens de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). In hoofdstuk 5 wordt de Milieueffectrapportage behandeld. Het zesde hoofdstuk gaat in op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 concluderend onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei



Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025

2 Project- of planactiviteit

2.1 Ligging plangebied

Het Hoevelakense Bos ligt in de gemeente Nijkerk, in de provincie Gelderland, en bevindt zich tussen de kernen Nijkerk en Hoevelaken. Het bos is een waardevol natuurgebied dat goed bereikbaar is vanuit de omliggende regio. Aan de westzijde van het bos ligt de stad Amersfoort, terwijl de oostzijde grenst aan de dorpskern van Hoevelaken.

Het gebied wordt ontsloten aan de gemeentelijke weg: Nijkerkerstraat, gelegen tussen Nijkerk en Amersfoort. De Nijkerkerstraat is verbonden met de A28. Deze weg leidt in de richtingen van de steden Amersfoort, Utrecht en Zwolle. Ten zuiden van de A28 en het Landgoed Hoevelaken ligt de A1, die naar Amsterdam (westelijke richting) en Hengelo (oostelijke richting) leidt. De woningbouwontwikkeling vindt plaats aan de Weldammerlaan. Deze weg loopt langs de oostrand van het bos en is een belangrijke verkeersader in de omgeving. De Weldammerlaan is via gemeentewegen verbonden met de A28 en A1.

Het plangebied is afgebeeld op afbeelding 2.1 en 2.2. De locatie voor de beoogde totale woningbouwontwikkeling is met een rode stippellijn omkaderd. Op de andere gekleurde deelgebieden wordt natuurontwikkeling gerealiseerd.



Afbeelding 2.1: Locatie van het project. De locatie is wit omkaderd. De locatie van de woningbouwontwikkeling is wit omkaderd.



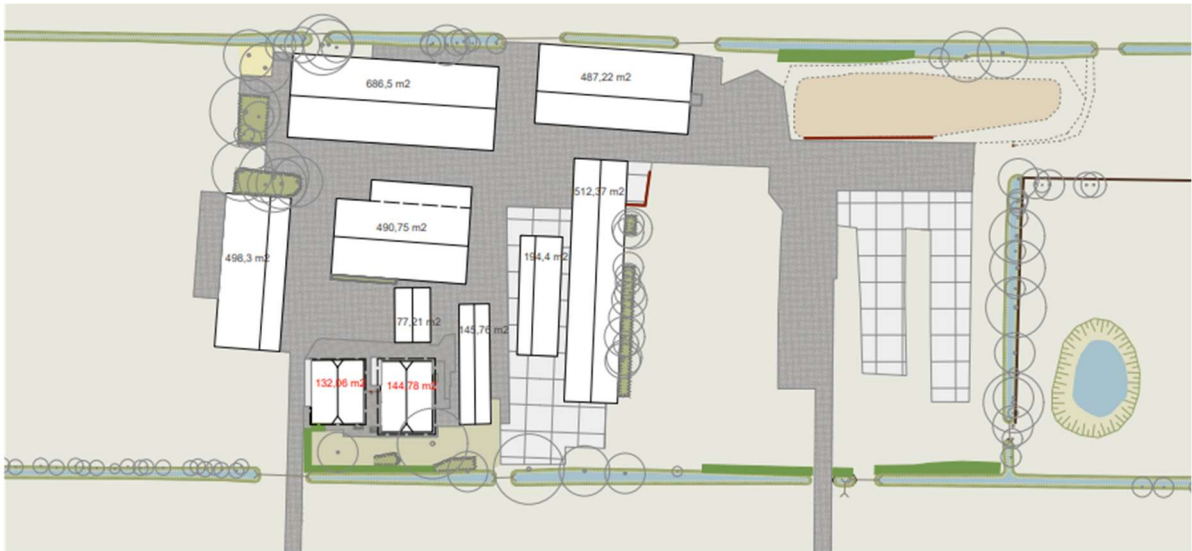
Afbeelding 2.2: Globale ligging van het projectgebied in de omgeving. Het projectgebied is globaal rood omkaderd.

2.2 Bestaande situatie

Het Hoevelakense Bos is een ecologisch waardevol en monumentaal gebied, bestaande uit bossen, open plekken en waterpartijen, dat een belangrijke groene ruimte vormt tussen Nijkerk en Amersfoort. Het gebied wordt intensief gebruikt voor recreatie, zoals wandelen en fietsen, wat druk uitoefent op de natuurwaarden. Langs het bos liggen belangrijke wegen zoals de Nijkerkerstraat en de Weldammerlaan, die het gebied verbinden met de omliggende kernen. De toegenomen druk zorgt ervoor dat de huidige infrastructuur en recreatievoorzieningen niet in balans zijn, waardoor herinrichting van het gebied wenselijk is. Afbeelding 2.4 tot en met 2.7 geven een impressie van het plangebied. Op afbeelding 2.8 en 2.9 is het perceel te zien waar de beoogde woningbouwontwikkeling plaatsvindt. Op de percelen waar deze woningen worden gerealiseerd, staan momenteel verschillende opstallen en schuren die in gebruik zijn voor agrarische activiteiten. Op afbeelding 2.3 is schematisch de bestaande bebouwing weergegeven. Uit de afbeelding blijkt dat de totale oppervlakte van de agrarische opstallen (behalve de bedrijfswoning en het te behouden bijgebouw) 3.092,51m² bedraagt. Deze overzichtskaart is gebruikt voor de slooppeterberekening (zie paragraaf 2.4).

Behoort bij besluit van
omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025





Afbeelding 2.3: Overzichtskaat bestaande bebouwing Weldammerlaan 16.



Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei

Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Afbeelding 2.4 t/m 2.7: Impressie plangebied.



Afbeelding 2.8 en 2.9: Perceel woningbouwontwikkeling.

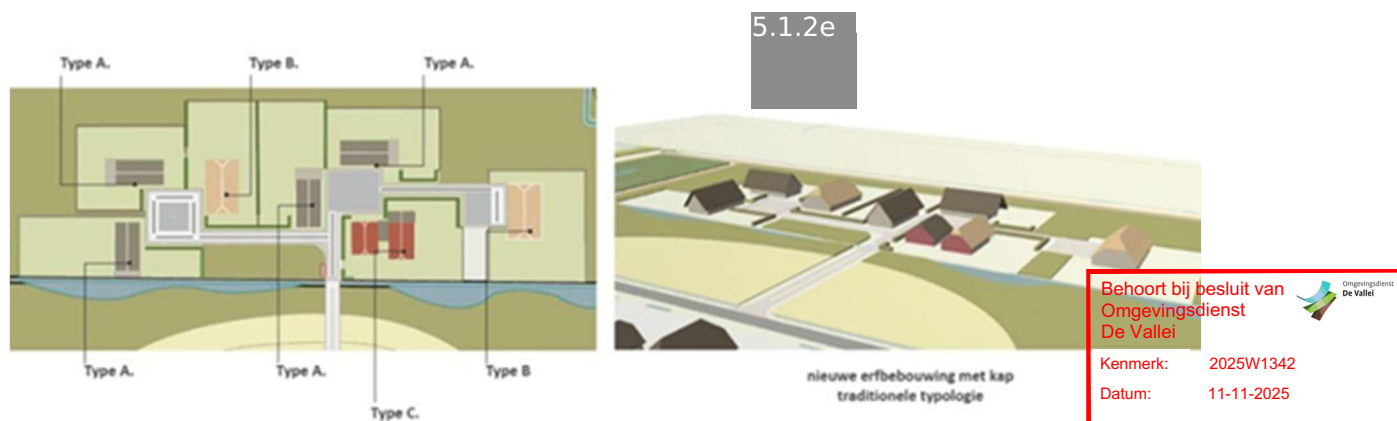
2.3 Projectvoornemen: beschermen en benutten

Het planvoornemen bestaat uit de uitbreiding van het Hoevelakense Bos. Hier wordt in paragraaf 2.3.1 op ingegaan. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van in totaal zes woningen en de transformatie van de boerderijwoning aan de Weldammerlaan 16.

Met het raadsbesluit van 28 maart 2024 heeft de raad ingestemd met de realisatie van vier nieuwe woningen ter plaatse van Weldammerlaan 16 in de vrije sector, in afwijking op de woonvisie en de functieverandering van de boerderij op Weldammerlaan 16 (rood voor rood) en de realisatie van drie woningen. Dat wil zeggen, het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning en het toevoegen van twee woningen.

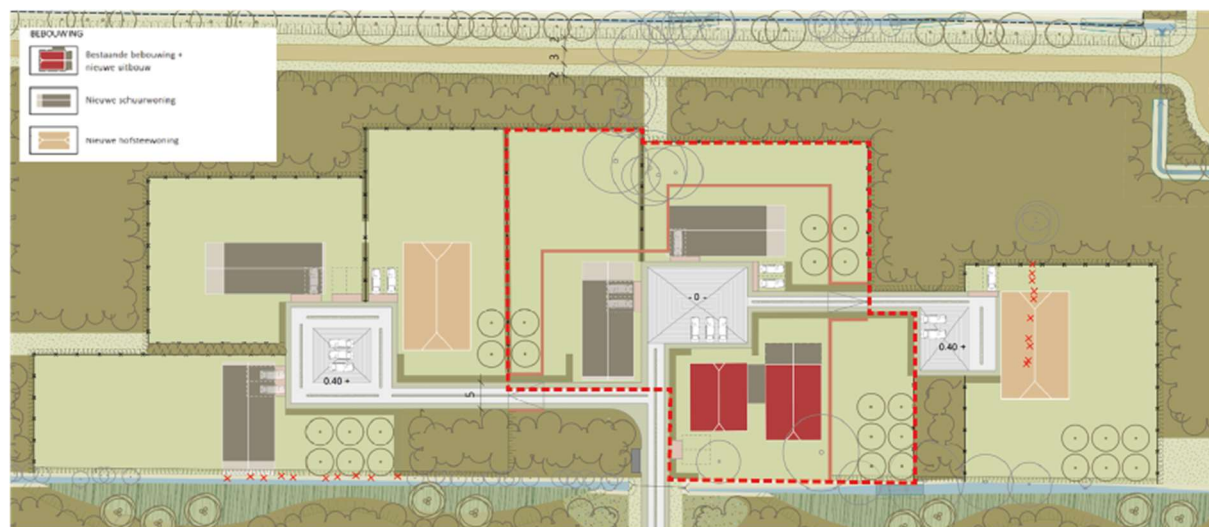
In totaal worden er drie type woningen gerealiseerd (zie afbeelding 2.10). Ook is abstracte een impressie van het toekomstbeeld weergegeven. De woningtypen bestaan uit:

- Type A: schuurwoning;
- Type B: hofsteewoning;
- Type C: boerderijwoning.



Afbeelding 2.10: Woningbouwontwikkeling Weldammerlaan 16 (bron: 5.1.2e).

Zoals benoemd in paragraaf 1.1 wordt de woningbouwontwikkeling waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd opgesplitst in twee delen: Deel A en Deel B. Op afbeelding 2.11 is de stedenbouwkundige invulling weergegeven. In de paragraaf 2.3.2 en 2.3.3 worden Deel A en Deel B toegelicht.



Afbeelding 2.11: Woningbouwontwikkeling Weldammerlaan 16 (bron: 5.1.2e).

2.3.1 Natuurontwikkeling Hoevelakense Bos

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de aanleg van nieuw bosgebied (Het Hoevelakense Bos), als uitbreiding van rijksmonumentaal Landgoed Hoevelaken. De uitbreiding vindt plaats aan de oost- en westzijde van landgoed, ten zuiden van de Nijkerkerstraat. Met het inrichtingsplan Uitbreiding Hoevelakense Bos wordt meer ruimte gecreëerd voor natuur, waaronder bos en kruidenrijke graslanden, flora en fauna en recreatie. Ten behoeve van de ontwikkeling is aan dit plan reeds een nieuwe parkeerplaats toegevoegd. Deze parkeerplaats is in december 2024 op basis van een verleende omgevingsvergunning d.d. 21 augustus 2024 gerealiseerd aan de Nijkerkerstraat.

Doel

Het doel van de uitbreiding is het verbeteren en vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en het beschermen van de natuur. Daarnaast biedt de ontwikkeling ook ruimte voor recreatie. Hierom wordt het oude bos aan de oost- en westzijde uitgebreid met nieuwe natuur. Twee gebieden zijn aangewezen als natuur en rustgebied voor wild: 'Het Leijenhorsterbosje' aan de zuidzijde en het centraal gelegen 'Plasdras-gebied'. Om spreiding van bezoekers te sturen komen er twee nieuwe parkeerplaatsen aan weerszijden van het bos. De nieuwe parkeerplaats aan de oostzijde is in december 2024 vooruitlopend aangelegd en opengesteld. Dit valt buiten de scope van deze motivering. De parkeerplaats aan de westzijde is geprojecteerd op het Amersfoorts deelgebied en valt buiten de scope van deze motivering. Samen met de bestaande zuidelijke parkeerplaats in de wijk Woonpark Hoevelaken, is het recreatiegebied dan vanaf drie zijden toegankelijk.

Stedenbouwkundige inrichting

Op afbeelding 2.12 zijn de ontwikkelgebieden van de natuurontwikkeling Hoevelakense Bos weergegeven.



Afbeelding 2.12: Overzicht natuurontwikkeling Hoevelakense Bos (bron: 5.1.2e).

Aan de westzijde langs de Nijkerkerstraat (1) wordt nieuw bosgebied aangelegd. Hiervan wordt het zuidelijk deelgebied als hondenlosloopgebied ontwikkeld. Dit gebied krijgt verbindingswegen met het Hoevelakense Bos, in de vorm van wandelpaden.

Het gebied dat direct aan het oosten van het Hoevelakense Bos grenst (2) wordt van agrarisch gebied getransformeerd tot bos. Dit deelgebied is globaal opgebouwd in drie 'specials'. In de special 'Plantage', aan de zuidkant van het plangebied, wordt een droog bos ontwikkeld. In het midden is een grasland gelegen: special 'Zandkop'. Hier wordt een kruiden-, flora- en faunarijk grasland ontwikkeld. In het noorden van het deelgebied bevindt zich de special 'Bosblad'. Dit natte bosgebied wordt in de vorm van een blad ontwikkeld. Ook vindt hier de ontsluiting aan de Nijkerkerstraat plaats. Aan deze weg is reeds een parkeerplaats gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling van het Hoevelakense Bos.

Het gebied rondom de woningbouwontwikkeling wordt ook betrokken bij het Hoevelakense Bos (deelgebied 3). Hierdoor komen de toekomstige woningen in een bosrijke en natuurlijke omgeving te staan. Ten noorden van de woningen wordt de special 'Hartslag' gerealiseerd, ten zuiden de special 'Oevers'. Deze gebieden worden bosrijk ingericht, de bestaande sloten krijgen natuurvriendelijke oevers.

De planontwikkeling is met legenda is toegevoegd als bijlage 1.

Activiteit

Met het verlenen van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de natuurontwikkeling mogelijk gemaakt. Bij deze natuurontwikkeling horen inrichtingselementen. Op grond van het omgevingsplan hoofdstuk 22 (Bruidsschat) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn bepaalde omgevingsplanactiviteiten wel of niet vergunningplichtig. Onderstaande tabel geeft een weergave van de inrichtingselementen ten behoeve van de natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos. Indien een vergunningsplicht geldt, wordt dit opgenomen in de aanvraag voor de vergunning voor de BOPA.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025

Natuurontwikkeling	
Inrichtingselement	Activiteit
Bos	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Struiklaag	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Singelbeplanting	Toegestaan (bestemmingsplan/omgevingsplan: art. 7.1 sub o). Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Laanbomen	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Bomen met boomgroepen	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Haag	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Grasland	Toegestaan (bestemmingsplan/omgevingsplan: art. 7.1 sub o). Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Akker	Toegestaan (bestemmingsplan/omgevingsplan: art. 7.1). Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Onderhoudsstrook gras nieuw	Toegestaan (bestemmingsplan/omgevingsplan: art. 7.1 sub o). Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Sloot met natuurvriendelijke oever	Toegestaan (bestemmingsplan/omgevingsplan: art. 7.1 sub s). Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Sloot met grastalud	Toegestaan (bestemmingsplan/omgevingsplan: art. 7.1 sub s). Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Verontdiepen watergangen	Toegestaan (bestemmingsplan/omgevingsplan: art. 7.1 sub s). Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Stuw	Toegestaan (bestemmingsplan/omgevingsplan: art. 7.1 sub s). Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Wandel-/onderhoudspaden	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Ruiterspaden	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Roostervlonder	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Paden op dijkje	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Parkeerplaats	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Brug	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Bewegwijzering	Vergunningsvrij op basis van art. 2.27 en 2.29 Bbl. Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Depodog bakken	Vergunningsvrij op basis van art. 2.27 en 2.29 Bbl. Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Hekwerk	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Brandhydrant	Vergunningsvrij op basis van art. 2.27 en 2.29 Bbl. Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Verlichting 4 meter	Vergunningsvrij op basis van art. 2.27 en 2.29 Bbl. Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Bomen kappen	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Tabel 1. Lijst vergunningscheck inrichtingselementen natuurontwikkeling.

2.3.2 Woningbouwontwikkeling Deel A

Op het perceel Weldammerlaan 16 wordt een agrarisch bedrijf beëindigd, het grootste deel van de opstallen wordt gesloopt.

Deel A van de woningbouwontwikkeling bestaat uit twee schuurwoningen. Deze woningen worden mogelijk gemaakt door middel van de Rood voor Rood-regeling. De Rood voor Rood-regeling van de gemeente Nijkerk biedt eigenaren van agrarische gebouwen de mogelijkheid om deze te slopen en in ruil daarvoor bouwrechten te verkrijgen. De regeling is bedoeld om het landschap te verbeteren en ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling wordt de huidige agrarische bedrijfswoning (boerderij) omgezet in een burgerwoning. De overige acht bouwwerken worden gesloopt. Deze bebouwing bestaat uit de schuren en stallen (zie afbeelding 2.3) gelegen rondom de boerderij. Op deze plekken komen twee woningen die kunnen worden gebouwd op basis van 2683 m² inzetbare sloopmeters. Zie voor een onderbouwing van de sloopmeterberekening paragraaf 2.4 Omgevingsplan.



Activiteit

Op afbeelding 2.10 zijn de toekomstige woningen weergegeven. De woningen binnen het rode kader behoren tot de Deel A van de woningbouwontwikkeling, bestaande uit twee schuurwoningen en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning, met behoud van het bestaande bijgebouw van 132 m². Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de activiteit wonen met tuin en ontsluiting op de agrarische bestemming toegestaan. De woningen hebben de volgende kenmerken:

- Type A: (breedte x lengte x hoogte) 9,5m x 18m x 8,45m.

In onderstaande tabel is weergegeven welke inrichtingselementen behorend bij de woningbouwontwikkeling worden gerealiseerd en of deze vergunningsvrij zijn.

Woningbouwontwikkeling	
Inrichtingselement	Activiteit
Nieuwe woningen en inpandige bijgebouwen	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Slopen opstallen Weldammerlaan 16	Vergunningsvrij (geen sloopvergunningsplicht opgenomen in het bestemmingsplan) Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Inrit nieuw	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Bomen kappen	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Pilasters	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Laanbomen	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Opstelplaats voor 14 containers	Vergunningsvrij op basis van artikel 2.29 Bbl.
Keermuurtje met trap 0,4 meter	Vergunningsvrij op basis van artikel 2.26 en 2.29 Bbl. Geen onderdeel van BOPA-vergunning

Elektriciteitskast nieuw	Vergunningsvrij op basis van art. 2.27 en 2.29 Bbl. Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Hekwerk nieuw 1 meter	Vergunningsvrij op basis van artikel 2.29; onder j. Bbl. Geen onderdeel van BOPA-vergunning
Privé poort nieuw	Afwijking omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Tabel 2. Lijst vergunningscheck inrichtingselementen woningbouwontwikkeling.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen de bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gestart.

2.3.3 Woningbouwontwikkeling Deel B

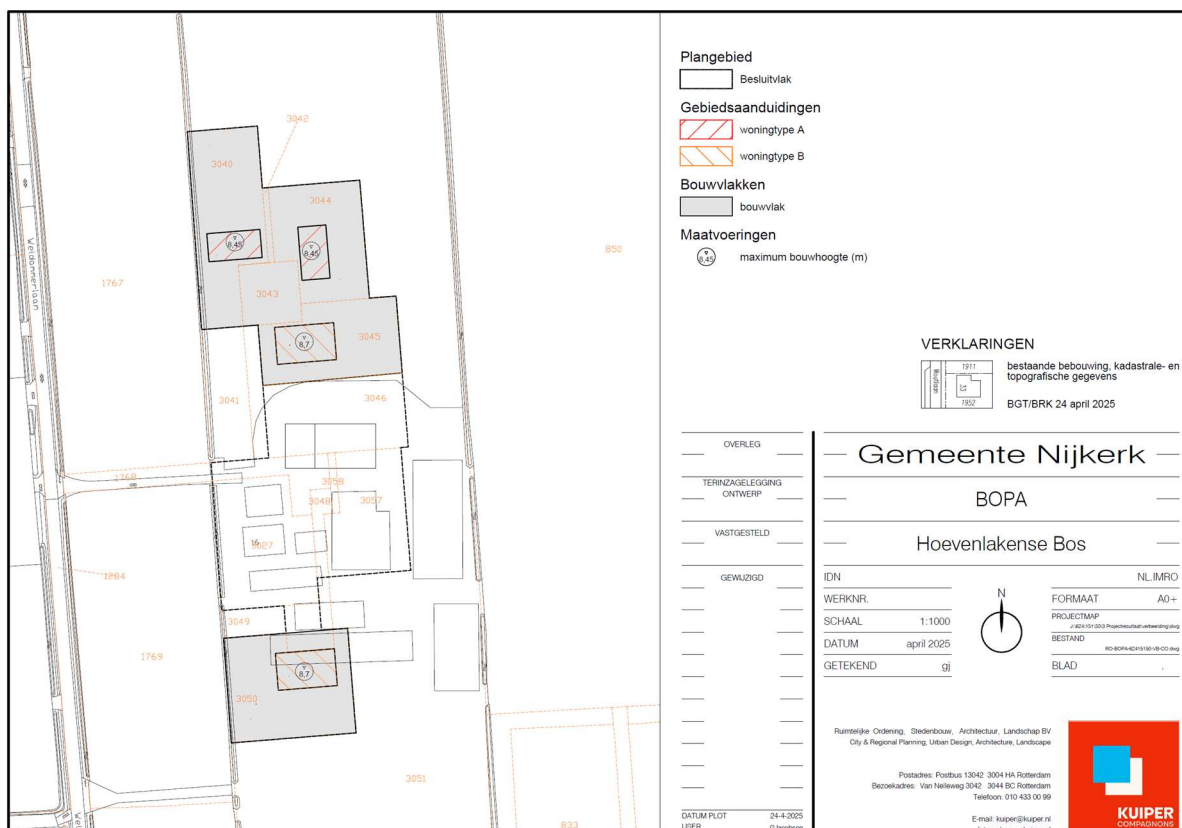
De gefaseerde woningbouwontwikkeling bestaat uit vier woningen, waarvan twee schuurwoningen en twee hofsteewoningen. In deze motivering bij de omgevingsvergunning wordt uitsluitend een planologisch basisbesluit genomen. Dit betekent dat het bevoegd gezag van de gemeente Nijkerk toestemming geeft voor de bepaalde ruimtelijke ontwikkeling waarvoor in deze motivering kaders worden vastgesteld (fase 1). In een separate procedure (fase 2) dient het planvoornemen samen met de technische bouwactiviteit te worden getoetst aan deze kaders, waarmee de omgevingsplanactiviteit kan worden vergund. In deze motivering wordt dit de gefaseerde woningbouwontwikkeling of fase 1 genoemd.

Kaders

Ten behoeve van het planvoornemen bestaande uit vier woningen wordt de activiteit wonen toegestaan op de planlocatie. De kaders waaraan de woningbouwontwikkeling Deel B, in fase 2 aan dient te worden getoetst zijn:

1. Binnen het bouwvlak worden maximaal vier woningen gebouwd;
2. Binnen het bouwvlak worden de aangewezen woningtypes gebouwd op de locatie zoals weergegeven op afbeelding 2.13;
3. Woningtype A heeft de volgende maatvoering (breedte x lengte x hoogte) 9,5 m x 18 m x 8,45 m;
4. Woningtype B heeft de volgende maatvoering: (breedte x lengte x hoogte) 12,5 m x 20 m x 8,7 m;
5. Aantal parkeerplaatsen conform vastgestelde norm in Nota parkeernormen Nijkerk 2021 of opvolger daarvan;
6. Ontsluiting zoals weergegeven op afbeelding 2.11.





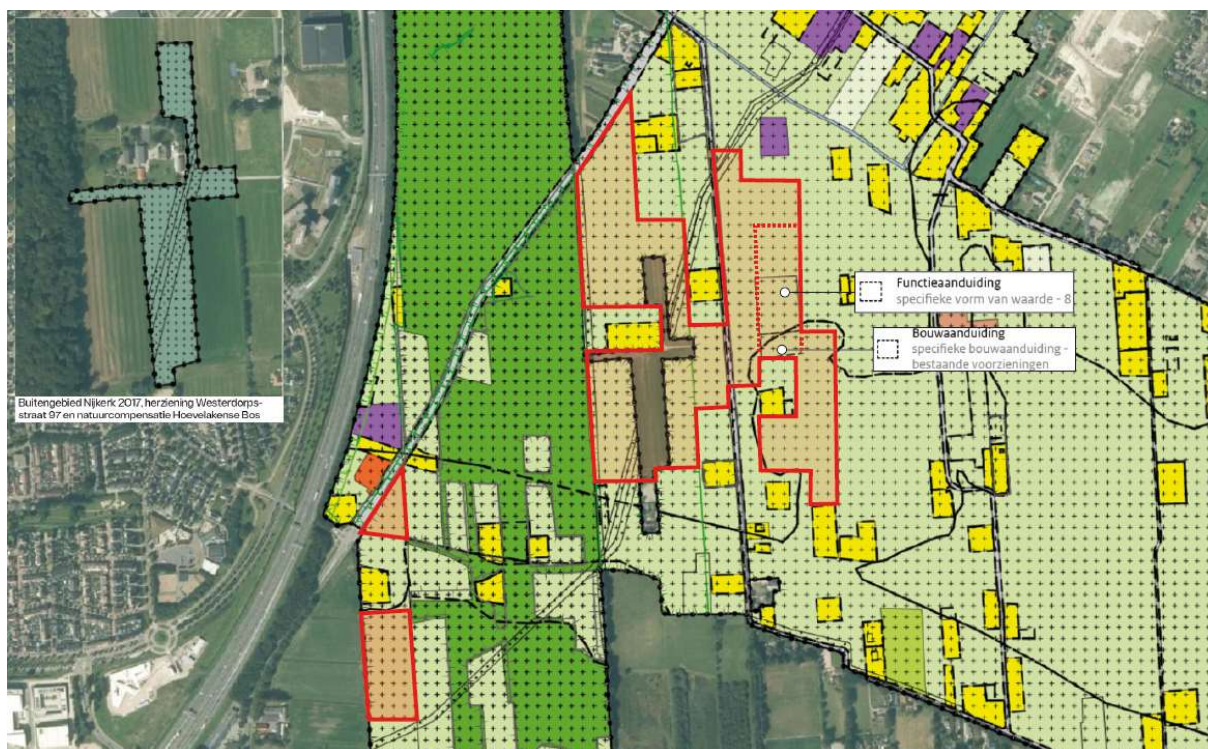
Afbeelding 2.13: Kaart kaders voor gefaseerde woningbouwontwikkeling.

Deze kaders zijn onderdeel van het planologisch basisbesluit. Dit besluit geeft toestemming voor de beoogde planontwikkeling op hoofdlijnen. De gemeente verwerkt dit kader in de vergunningvoorschriften. Aan deze voorschriften wordt in een latere fase, fase 2 getoetst bij de technische uitwerking in een separate procedure voor een omgevingsvergunning voor een BOPA.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
Kennink: 2025W1342
Datum: 11-11-2025

2.4 Omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied is op 30 mei 2024 het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veeplan 2' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel geworden van het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk. Op een klein deel van het plangebied geldt het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos'.



Afbeelding 2.14: Uitsnede bestemmingsplan, het gebied is rood omkaderd (bron: Omgevingsloket – Regels op de kaart).

Enkelbestemming 'Agrarisch'

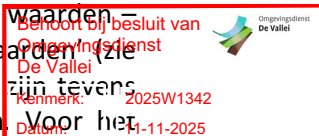
De gronden ter plaatse van het plangebied hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' (zie afbeelding 2.15). Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. De gronden zijn tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van landschaps- en natuurwaarden. Voor het aanleggen van de natuurontwikkeling (bos) inclusief inrichtingselementen en paden en geplande activiteiten geldt een vergunningplicht. Het uitbreiden van het Hoevelakense Bos is in strijd met het omgevingsplan.

Op de locatie van de nieuwe woningen zijn de gronden, met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' bestemd voor agrarische bedrijvigheid, zoals kwekerijen, een niet-grondgebonden veehouderij en een bestaand niet-grondgebonden veehouderijtak.

Op gronden met deze bestemming is agrarische bedrijvigheid toegestaan. De activiteit wonen wordt enkel ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding toegestaan voor een agrarische bedrijfswoning. De beoogde woningbouwontwikkeling (Deel A en Deel B) is daarmee in strijd met het omgevingsplan.



Afbeelding 2.15: Verdeling enkelbestemming Agrarisch met waarden (bron: Omgevingsloket – Regels op de kaart).



Reguliere woningen zijn niet toegestaan binnen de agrarische functie. In principe worden dan ook geen woningen toegevoegd aan het buitengebied van de gemeente Nijkerk. In het kader van functieverandering is het echter wel mogelijk om de agrarische functie om te zetten naar wonen en daarbij extra woningen te realiseren. Dit is in het omgevingsplan/bestemmingsplan uitgewerkt in artikel 35.6.

In artikel 35.6 is geregeld dat het college bevoegd is, als vast is komen te staan dat binnen een bouwvlak geen bedrijf meer is gevestigd, de functie 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' te wijzigen in de functie 'Wonen' en de realisatie van twee extra woningen mogelijk te maken.

Om dit mogelijk te maken gelden een aantal voorwaarden, waarvan o.a.:

1. Bouwregels
 - Elke woning mag maximaal 600 m³ inhoud hebben;
 - Er mag maximaal 70 m² aan ien en overkappingen worden gebouwd.
2. Ruimtelijke inpassing
 - De nieuwe woningen moeten passend zijn in het landschap;
 - Gebouwen moeten geclusterd worden gebouwd en afgestemd op de omgeving;
 - Er mag geen onevenredige schade zijn voor omwonenden of het milieu.
3. Sloopverplichting
 - Voor elke woning moet minimaal 300 m² aan gebouwen worden gesloopt plus 1,5 m² per m³ woninginhoud;
 - Minimaal 500 m² moet op het betreffende perceel worden gesloopt.

Het benodigde aantal sloopmeters bedraagt, per woning: 300m² (woningrecht) + 1,5m² * 600m³ (woninginhoud) = 1.200m². Voor twee woningen is dit 2.400 m².

De nieuwe woningen hebben een inhoud van 863 m³. Voor de vergroting van de inhoud van de woningen is artikel 22.3.1 van het omgevingsplan relevant. Voor het vergroten van de inhoud van woningen (groter dan 600 m³) geldt een sloopcoëfficiënt van 1,5 m² inzetbare sloopmeters per m³. Het benodigde aantal sloopmeters per woning bedraagt: 263 * 1,5 = 394,5. Voor twee woningen is dit 789 m². In totaal zijn er 3.189 sloopmeters nodig.

Inzetbare sloopmeters

In het regionale functieveranderingsbeleid is geregeld dat grotere locaties naar rato niet evenveel nieuwe functies kunnen toevoegen dan de kleinere locaties en dat de waarde van de sloopmeters naar verhouding afneemt. Dit om de juiste balans te waarborgen tussen de agrarische functie en de overige functies. Bij de sloopmeterberekening wordt verder 150m² buiten beschouwing gelaten, omdat 150m² aan bijgebouwen bij de bestaande woning mag blijven staan.

In het regionale functieveranderingsbeleid is de mogelijkheid opgenomen om in bepaalde gebieden waar het bereiken van milieuwinst of ruimtelijke kwaliteitswinst zwaar weegt, sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen te stimuleren door een hogere waarde aan de te slopen bebouwing toe te kennen, namelijk 125% van de waarde die regulier geldt. Voor de berekening van de 'inzetbare sloopmeters' uit dergelijke aangewezen gebieden geldt dat eerst een berekening naar 125% 'sloopmeters' moet worden gemaakt en vervolgens de berekening naar 'inzetbare sloopmeters' met toepassing van korting.

De totale oppervlakte van de agrarische opstallen (behalve de bedrijfswoning en het te behouden bijgebouw) bedraagt 3.092,51m². 3.092,51 x 125% = 3.866m².

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



In de onderstaande tabel is de korting op de sloopmeters verwerkt:

		3.866m ²
0-1.000m ²	Geen korting	1.000 m ²
1.000-2.000 m ²	25% korting	750 m ²
>2.000m ² = 995 m ²	50% korting	933 m ²
Totaal		2.683m²

Tabel 3: Berekening sloopmeters.

Onvoldoende sloopmeters

Dit betekent dat op het perceel onvoldoende sloopmeters aanwezig zijn om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Er is een tekort van $3.189 - 2.683 = 506\text{m}^2$.

In een overeenkomst met de initiatiefnemer is vastgelegd dat de ontbrekende sloopmeters worden aangeleverd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit houdt in dat behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), de gronden zijn mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien het om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft. Gronden waarbij de oppervlakte zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Of het een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van de specifieke aanduidingen gelegen oppervlakte en de benodigde ingreep niet dieper gaat dan de aanduiding weergeeft.

Ter plaatse van het plangebied geldt op de locatie van de woningbouwontwikkeling de functietoelating 'specifieke vorm van waarde – 6' (zie afbeelding 2.8). Hier geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij een oppervlakte groter dan 1000 m² en dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.



Eveneens geldt ter plaatse van de woningbouwontwikkeling de functietoelating 'specifieke vorm van waarde – 4' (zie afbeelding 2.8). Hier geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

Ter plaatse van de natuurontwikkeling geldt overwegend de functietoelating 'specifieke vorm van waarde – 8'. In het gebied aan de westzijde langs de Nijkerkerstraat geldt de functietoelating 'specifieke vorm van waarde – 4' en de 'specifieke vorm van waarde – 6' (1.000 m² en 0,3 m). Ten behoeve van de natuurontwikkeling worden werkzaamheden en/of aanlegactiviteiten verricht die dieper rijken dan 0,3 m beneden het maaiveld, waarvoor archeologisch onderzoek benodigd is.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect Cultureel erfgoed en archeologie.



Afbeelding 2.16: Gebieds- en functieaanduidingen binnen het plangebied (bron: Atlas van de leefomgeving, Omgevingsloket – Regels op de kaart).

In delen van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool' en 'Leiding – Gas' (zie afbeelding 2.16). De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn mede bestemd zijn voor een rioolwaterleiding en de daarbij behorende voorzieningen. Enkel gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², ten behoeve van de bestemming mogen hier worden gebouwd. Voor het aanleggen van onder andere diepgewortelde beplanting, wegen en paden geldt een vergunningplicht. De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor een gasleiding en de daarbij behorende voorzieningen. Op deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd. Voor het aanleggen van (diepgewortelde) beplanting, wegen en paden en voorwerpen in de bodem geldt een vergunningplicht.



Binnen deze dubbelbestemming worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Wel wordt er nieuwe beplanting aangelegd, waaronder diepgewortelde planten, evenals wegen en paden. Hiervoor is op basis van de dubbelbestemming 'Leiding en Riool' een vergunning vereist. De aanvraag voor deze vergunning wordt meegenomen in de aanvraag voor de vergunning voor de BOPA.

Binnen het plangebieden gelden de volgende gebiedsaanduidingen (zie afbeelding 2.16 en 2.17):

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone'

Binnen het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone'. Binnen deze aanduiding gelden dat de gronden worden bestemd voor het tegengaan van de verdroging en de bescherming van de natte natuurwaarden van de nabijgelegen natuurgebieden.

Binnen deze gebiedsaanduiding vindt een deel van de natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos plaats. De maatregelen, zoals het verontdiepen van watergangen en het plaatsen van extra stuwen helpen om de grondwaterstand te verhogen. Dit is essentieel om verdroging tegen te gaan. Het behouden van hoge grondwaterstanden en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers dragen bij aan de bescherming van natte natuurwaarden, waardoor flora en fauna die afhankelijk zijn van vochtige omstandigheden beter kunnen gedijen. Door het water langer vast te houden en nieuwe

sloten te graven, wordt de hydrologische balans in het gebied verbeterd, wat de gezondheid van het ecosysteem ten goede komt.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – slagenlandschap'

Voor het gehele gebied geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – slagenlandschap'. Gronden met deze gebiedsaanduiding zijn tevens bestemd voor de instandhouding van de volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden:

- a. opstreckende verkaveling van rechte, lange percelen;
- b. laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon;
- c. half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen;
- d. natuurwaarden inherent aan het landschap;
- e. lange rechte wegen met wegbeplanting.

Voorafgaand aan het ontwerp is een gedetailleerde analyse gemaakt van het landschap en de historische inrichting. Hieruit blijkt dat het gebied gekenmerkt wordt door een sterke afwisseling van landschappen en een duidelijke structuur, die samen het karakter van het slagenlandschap onderstrepen.

Binnen het plan wordt expliciet rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zo blijven de ingrepen beperkt tot gebieden buiten het centrale, als rijksmonument beschermde deel van het bos. Hierdoor blijft de historische kern behouden en wordt het cultuurhistorische landschap met respect benaderd. De verwijdering van de parkeerplaats draagt bovendien bij aan de herstel van de rust op de centrale as, wat aansluit bij het open karakter van het landschap.

De toevoegingen aan de oost- en westzijde van het gebied zijn zodanig vormgegeven dat ze zowel aansluiten op de bestaande structuur als zichtbaar maken dat er een nieuwe laag wordt toegevoegd. Dit gebeurt binnen de bestaande slagen, waarmee de opstreckende verkaveling met rechte, lange percelen (onderdeel a van de gebiedsaanduiding) wordt gerespecteerd. Ook de herkenbare structuren van het natte, laaggelegen landschap met slotenpatroon (onderdeel b), en het half-open karakter met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen (onderdeel c), blijven in het ontwerp leidend.



Hoewel het reliëf in deze gebieden op enkele punten wordt aangepast, wordt dit niet als bezwaarlijk gezien, aangezien het plan de landschappelijke hoofdstructuur respecteert en versterkt. De lange rechte wegen met karakteristieke wegbeplanting (onderdeel e) blijven behouden of worden passend ingepast, wat de herkenbaarheid van het slagenlandschap ten goede komt.

De historische kern blijft intact en de nieuwe toevoegingen worden ervaren als een waardevolle verrijking die het monumentale bos niet schaadt. De nieuwe woningen worden zo ingepast dat ze bijdragen aan het behoud van de natuur- en landschapswaarden (onderdeel d).

Het plan past binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – slagenlandschap'.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – groene buffer'

De gronden binnen deze gebiedsaanduiding zijn bestemd voor het behoud en vernieuwing van natuur- en landschapswaarden, met oog voor de cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten het Beleidsplan Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk-Amersfoort-Hoevelaken.

De natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos sluit aan op de gebiedsaanduiding waarin het behoud en de vernieuwing van natuur- en landschapswaarden centraal staan, met oog voor cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten. Binnen het bos wordt actief gewerkt aan het versterken van de biodiversiteit en het ecologisch herstel. Tegelijkertijd blijft het karakteristieke

landschap behouden, met herkenbare elementen zoals oude lanen en zichtlijnen die verwijzen naar de cultuurhistorische waarde van het landgoedbos.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk'

De gronden binnen deze gebiedsaanduiding zijn bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

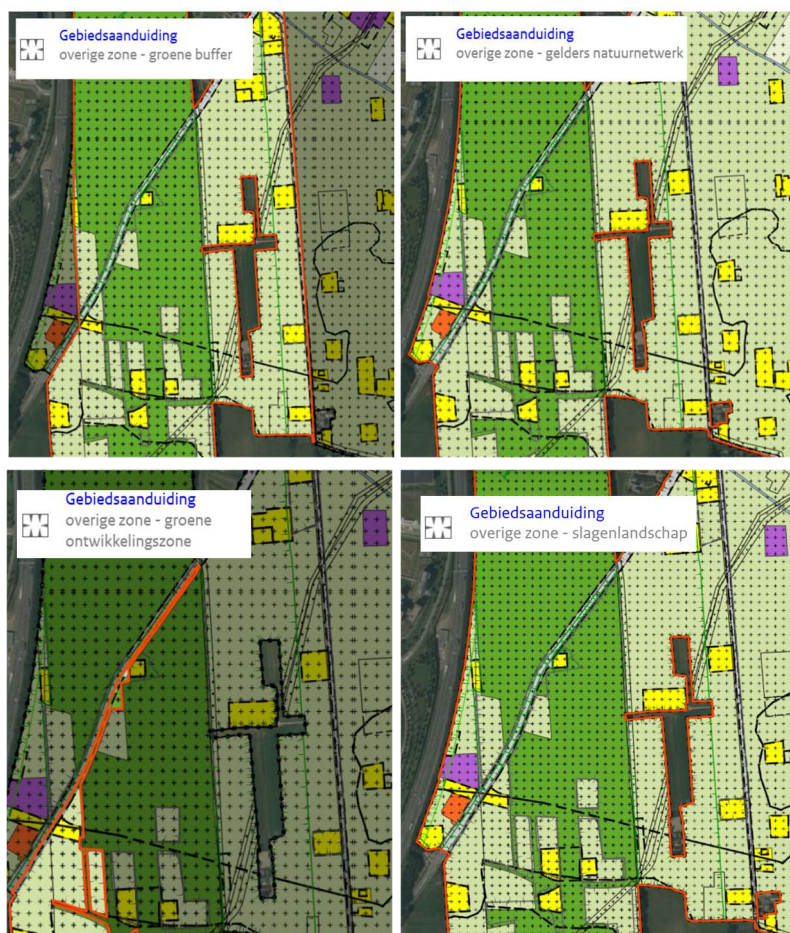
De ontwikkeling is in lijn met de gebiedsaanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk'. De ontwikkeling is namelijk gericht op de bescherming, het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken. Dit omvat maatregelen die de biodiversiteit versterken, veerkrachtige ecosystemen creëren en de natuurlijke kenmerken van het gebied behouden en verbeteren. Hierdoor wordt de ecologische integriteit van het gebied gewaarborgd. Aanvullende toetsing vindt plaats in paragraaf 4.7.1.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone'

De gronden binnen deze aanduiding zijn bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen, alsmede het voorkomen van effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan de realisering van de Groene Ontwikkelingszone in de weg staan.

De ontwikkeling is in lijn met de gebiedsaanduiding 'overige zone – groene ontwikkelzone' omdat gebieden met natuurwaarden worden beschermd en behouden, waardoor de ecologische waarden van het gebied gewaarborgd blijven. Er worden maatregelen genomen om de natuur- en bouselementen in het gebied te herstellen en duurzaam te ontwikkelen. Met de ontwikkeling wordt ervoor gezorgd dat het gebied niet negatief beïnvloed wordt. Deze aanpak zorgt ervoor dat de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied behouden blijven en verder ontwikkeld worden. Aanvullende toetsing vindt plaats in paragraaf 4.7.1.





Afbeelding 2.17: Gebiedsaanduidingen (overige zone) (bron: Atlas van de leefomgeving, Omgevingsloket – Regels op de kaart).

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
2025W1342
Datum: 11-11-2025

Tot slot geldt binnen de contouren van het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos'. De enkelbestemming die hier geldt is 'Natuur'. Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de voorkomende landschaps- en natuurwaarden. De ontwikkeling die hier plaatsvindt past binnen de regels van het bestemmingsplan. De natuurontwikkeling Hoevelakense Bos past binnen de voor 'Natuur' aangewezen gronden. Voor wat betreft de inrichtingselementen wordt verwezen naar tabel 1 en tabel 2 (subparagraaf 2.3.1 en 2.3.2).

Strijdigheid met het omgevingsplan

Natuurontwikkeling Hoevelakense Bos

- Realisatie van de bosontwikkeling bestaande uit o.a. singelbeplanting, laanbomen, bomen en boomgroepen, grasland en akkerland;
- Realisatie van inrichtingselementen (voor zover deze onderdelen vergunningplichtig zijn, zie tabel 1).

Woningbouwontwikkeling (Deel A en Deel B)

- Realisatie 6 woningen;
- Gebruik agrarische bedrijfswoning als burgerwoning en bijgebouw van 132 m²;
- Gebruik agrarische grond als tuin bij woningen;
- Realisatie inrichtingselementen: o.a. pilaster met muur, verlichting, elektriciteitskast, keermuurtje met trap (voor zover deze onderdelen vergunningplichtig zijn, zie tabel 2).

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

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

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

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

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

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

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



Toetsing

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen belangen op nationaal niveau vanwege de schaal en aard. Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de vier prioriteiten van de NOVI, zijnde:

- Duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland;
- Ruimte voor de klimaatverandering en energietransitie;
- Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Getoetst wordt aan het provinciaal en gemeentelijk beleid, zie paragraaf 3.3 en 3.4.

In hoofdstuk 5 van de Instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. In de kolom 'paragraaf motivering' is aangegeven in welke paragraaf in deze motivering nader is ingegaan op deze onderdelen.

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Omgevingsveiligheid	5.1.2	4.13
Waterbelangen	5.1.3	4.5
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.9
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.11
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.10
Trillingen	5.1.4.4	4.12
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.6
Geur	5.1.4.6	4.11
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	3.4.6
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	4.3
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	4.18

Tabel 4: Thema's Bkl ten behoeve van een ETFAL.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei

Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken wordt in de omgevingsvisie een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland centraal gesteld. De provinciale omgevingsvisie beschrijft doelen en uitgangspunten voor de economie, woningmarkt en sociaal-maatschappelijke samenleving waarin duurzaamheid en klimaatadaptatie een belangrijke rol spelen. Een van de doelen is het behouden, verbinden en versterken van de Gelderse natuur.

Toetsing

De natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos levert een bijdrage aan het versterken en verbeteren van de Gelderse natuur. De beoogde woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Omgevingsverordening Gelderland

De regels in de Omgevingsverordening (in werking vanaf 3 maart 2025) vormen de juridische doorwerking op de Omgevingsvisie. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van omgevingsplannen en omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Toetsing

Gelders natuurnetwerk

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het Gelders natuurnetwerk. Een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen dit netwerk wordt alleen toegelaten als blijkt dat het geen nadelige gevolgen kan hebben voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van het Gelders natuurnetwerk. Toetsing ten opzichte van de voorgenomen planontwikkeling vindt plaats in paragraaf 4.7.1.

Natte landnatuur

Voorliggend plangebied is gelegen binnen de beschermingszone Natte landnatuur van de provincie Gelderland. Binnen deze beschermingszone mag een activiteit of ontwikkeling alleen plaatsvinden indien uit onderzoek is gebleken dat er geen significant nadelige gevolgen zijn voor de kwaliteit van natte landnatuur. Natte landnatuur is natuur die direct afhankelijk is van de grondwatersituatie ter plaatse. Dit betekent dat binnen deze beschermingszone de waterhuishoudkundige omstandigheden op orde gehouden of hersteld dienen te worden, zodat watercondities voor verdroogde natte landnatuur niet teniet worden gedaan door waterhuishoudkundige ingrepen in de omgeving. Een ontwikkeling mag geen significante nadelige effecten hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. Indien dit wel het geval is, dient er te worden gemitigeerd of gecompenseerd.

De locatie van de voorgenomen woningbouwontwikkeling valt niet binnen de zone natte landnatuur. Daarom moet enkel gekeken worden naar de locatie waar de natuurontwikkeling plaatsvindt. In paragraaf 4.5 wordt de waterhuishoudkundige situatie in kaart gebracht, waaruit blijkt of maatregelen benodigd zijn.

Landschap

Gelderland staat bekend om haar grote diversiteit aan landschappen. De meanderende rivieren Maas, Waal, Rijn en IJssel met hun groene uiterwaarden, het Veluwemassief met haar bos, heide en zandverstuivingen en de beekdalen en het coulisselandschap. Deze variatie aan landschappen geeft de provincie een uniek karakter. De provincie wil haar landschappen behouden en versterken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het daarom van belang dat wordt aangetoond op welke manier de ontwikkeling bijdraagt aan de kernkwaliteiten van een gebied. Met de natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos wordt nieuw landschap gerealiseerd. Er wordt met het plan deels invulling gegeven aan de ontwikkeling van een regionaal landschapspark, aansluitend op het al aanwezige Landgoed Hoevelaken en met aandacht voor de aanwezige landschappelijke waarden zoals de natte landnatuur en de langgerekte slagenstructuur. Het plan sluit daarmee aan op de landschappelijke ontwikkelingsprincipes. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.



Klimaatadaptatie

Vanwege het veranderende klimaat dienen ruimtelijke ontwikkelingen in beeld te brengen welke maatregelen worden getroffen om klimaatverandering te voorkomen of beperken. Het gaat hierbij om risico's zoals waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. In paragraaf 4.5 en 4.15 worden deze aspecten uitgebreid behandeld.

Voor de uitbreiding van het Hoevelakense Bos is advies gevraagd aan de Provincie Gelderland. Hierbij zijn bovenstaande aspecten in relatie tot het plan beoordeeld. Het advies is opgenomen in subparagraaf 6.1.1.

3.3 Regionaal beleid

Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016

Het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 is opgesteld om op een verantwoorde manier om te gaan met de leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Regio Foodvalley. Het beleid maakt functieverandering mogelijk om agrarische bedrijvigheid om te zetten naar o.a. wonen. Dit draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap en sloop van overvloedige (agrarische) bebouwing. Bij deze functieverandering moet een deel van de bebouwing worden gesloopt door middel van sloopmeters. Hier is reeds op ingegaan in paragraaf 2.4.

Toetsing

Zoals in paragraaf 2.4 is beschreven wordt voor een gedeelte van het perceel Weldammerlaan 16 het functieveranderingsbeleid toegepast. Vanwege de sloop van bebouwing zijn 2.683 m² sloopmeters beschikbaar. Voor de realisatie van twee nieuwe woningen van 789 m³ zijn 3.189 m² sloopmeters nodig. Dit betekent dat op het perceel een tekort is van 506 m² sloopmeters. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten dat deze sloopmeters aangekocht zullen worden.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei

Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie beschrijft de keuzes voor de ontwikkeling van de gemeente tot aan 2040 en gaat in op de volgende thema's:

1. Energieneutraal en klimaatbestendig;
2. Woningbouw;
3. Werken;
4. Voorzieningen;
5. Mobiliteit;
6. Landelijk gebied.

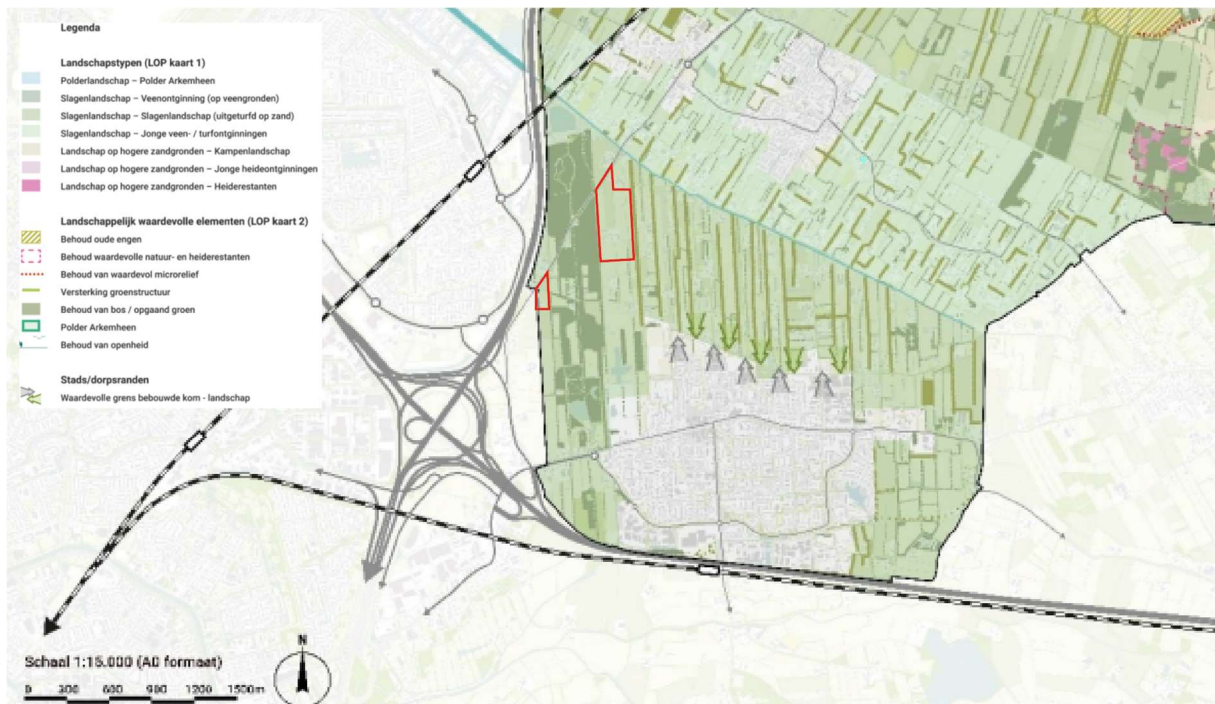
Cultuurhistorie en erfgoed

Cultuurhistorie en erfgoed vormen een belangrijke grondslag voor het maken van keuzes voor ontwikkelingen binnen de gemeente. Een belangrijke randvoorwaarde voor keuzes is het behouden en al dan niet versterken van de cultuurhistorische waarden en het erfgoed, waarbij de gemeente meewerkt aan initiatieven en activiteiten, samen met burgers en ondernemers. Het uitgangspunt is dat initiatieven bijdragen aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, passend zijn, bijdragen aan duurzaamheid en de cultuurhistorische waarden en erfgoed van de gemeente respecteren.

Landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de planlocatie

De gemeente Nijkerk kent verschillende landschapstypen. Het gebied loopt van hoog en droog naar laag en nat. Elk uniek landschapstypen heeft haar eigen verhaal, kwaliteiten en cultuurhistorische

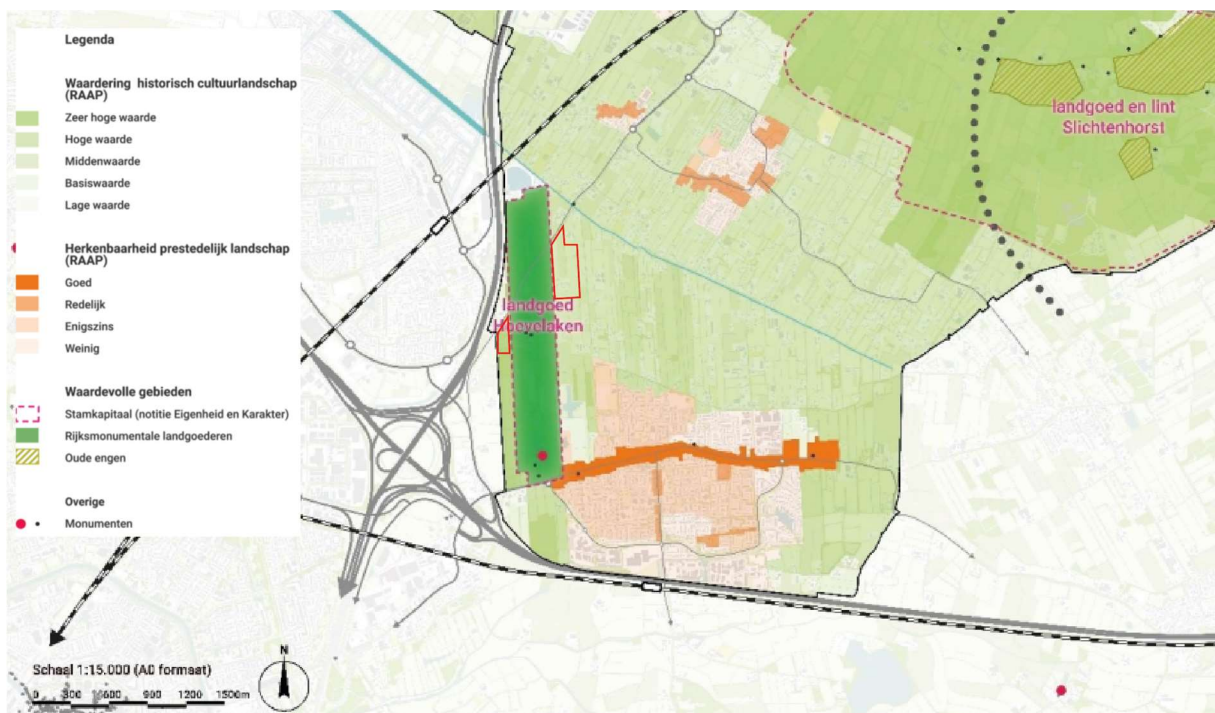
waarden. Het Hoevelakense Bos en de agrarische gronden er omheen worden gekenmerkt als slangenlandschap (veengronden/uitgeturfd op zand) met als landschappelijk uitgangspunt het behouden van het bos en opgaand groen (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.1: Uitsnede waardenkaart, landschappelijke waarden (het plangebied is globaal rood omkaderd).

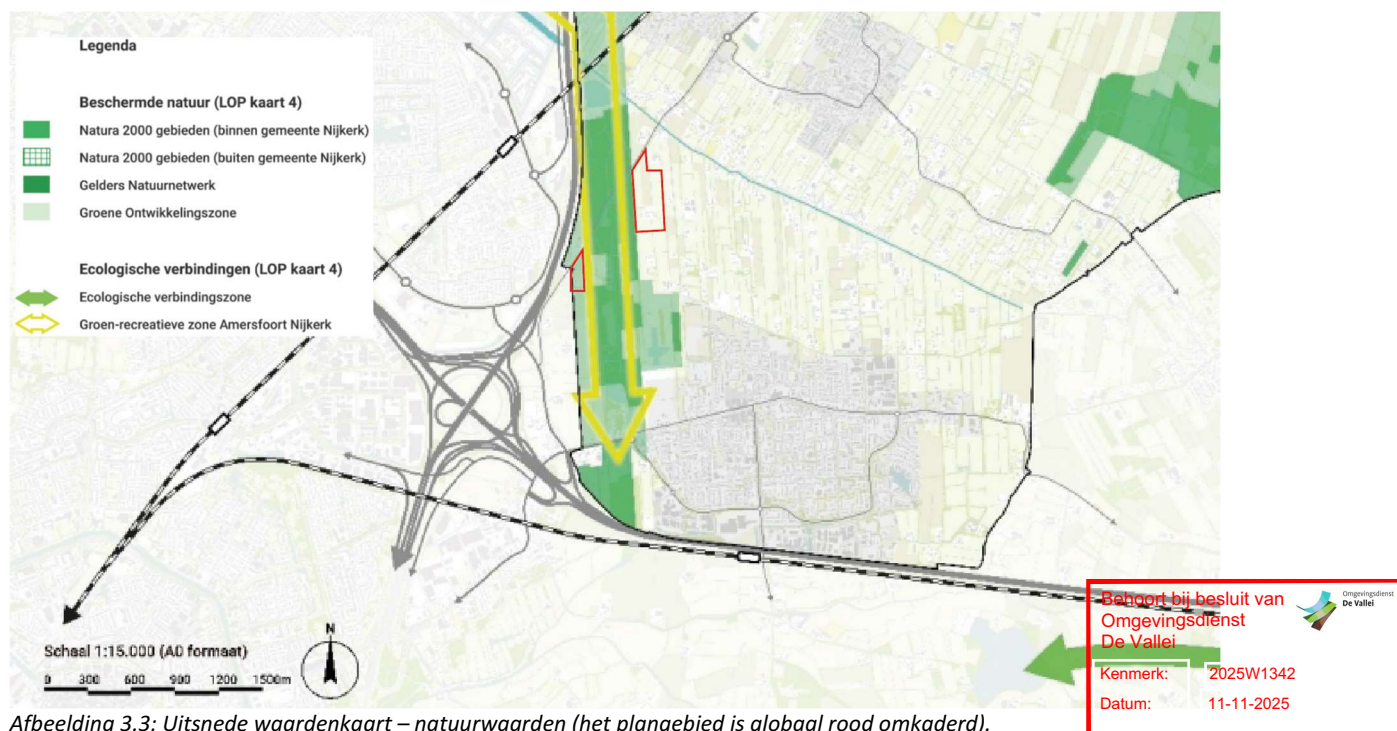
Het Hoevelakense Bos is een van de cultuurhistorisch waardevolle rijksmonumentale landgoederen van Nijkerk en wordt aangemerkt als cultuurhistorische kernkwaliteit en is met de aanwezigheid van natuurwaarden een van de vijf cultuurhistorische waardevolle parels (zie afbeelding 3.2). Het omliggende gebied heeft een middelhoge- tot hoge waardering van het historisch cultuurlandschap.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Afbeelding 3.2: Uitsnede waardenkaart, cultuurhistorische waarden (het plangebied is globaal rood omkaderd).

In de visie wordt het potentieel van de verbinding tussen het Hoevelakense Bos en natuurgebied Schammer beschreven. Deze verbinding is in het belang van het versterken van de biodiversiteit en de bereikbaarheid van Amersfoort voor langzaam verkeer, waaronder recreatief verkeer te verbeteren. De gemeente wil daarbij de recreatieve mogelijkheden in de groenblauwe zones stimuleren en planologisch faciliteren promoten door middel van een verbinding voor wandelaars en fietsers van het Hoevelakense Bos naar Bloedaal en Stoutenburg en van het Hoevelakense Bos naar Laakzone (zie afbeelding 3.3).



Afbeelding 3.3: Uitsnede waardenkaart – natuurwaarden (het plangebied is globaal rood omkaderd).

Daarbij wordt het Hoevelakense Bos vergroot en ingericht om het monumentaal landgoed te versterken en een kwaliteitsimpuls te geven op natuurlijk en recreatief gebied, dat is opgenomen in de integrale visiekaart in samenhang met de overige thema's voor de gemeente (afbeelding 3.4). Voor deze ontwikkeling is in samenwerking met bewoners en belanghebbenden een ontwikkelvisie opgesteld voor het bosgebied en de omgeving, met als doel de recreatieve capaciteit van de omgeving van het landgoed te vergroten, de recreatieve druk beter te verdelen en de historische ecologische waarden te behouden en versterken. Deze separate ontwikkelvisie 'Visie Ons Hoevelakense Bos & Omgeving' is in 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk (zie paragraaf 3.4.2).



Afbeelding 3.4: Uitsnede visiekaart Gemeente Nijkerk 2040 (het plangebied is globaal wit omkaderd).

Toetsing

De beoogde natuurontwikkeling is ten behoeve van het versterken en vergroten van de natuur en de recreatie in het Hoevelakense Bos. Aan de 'lege' agrarische velden wordt nieuwe natuur toegevoegd. Dit levert zowel kwantitatief als kwalitatief een bijdrage aan het versterken en beschermen van de natuur en de cultuurhistorische waarden. Dit wordt gerealiseerd door de diversiteit in bostypen en boomsoorten en creëren van groeiplaatsen. Er komt meer ruimte voor natuur, dier en mens om te verblijven en recreëren. Dit komt de biodiversiteit, bodem en waterhuishoudkundige situatie ten goede.

De beoogde woningbouwontwikkeling, bestaande uit zes woningen wordt op een bestaand perceel langs het Hoevelakense Bos gerealiseerd. De woningbouwontwikkeling maakt geen deel uit van de natuurontwikkeling van het bos, maar levert wel een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en is benodigd voor de financiële haalbaarheid van het plan. De bestaande bedrijfsbebouwing rondom de boerderij wordt niet meer in gebruik genomen. Deze bebouwing wordt daarom gesloopt en er worden zes nieuwe woningen teruggebouwd. Deze woningen worden natuurinclusief en duurzaam gebouwd. Hoewel dit geen grootschalige bijdrage levert aan de woningbouwopgave, zorgt het er wel voor dat het perceel een nieuwe passende functie krijgt dat voldoet aan de eisen voor woningbouw in dit gebied (zie paragraaf 3.4.3).

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025

3.4.2 Visie Ons Hoevelakense Bos & Omgeving Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040

De gemeenteraad van Nijkerk heeft in 2019 de Ontwikkelvisie Ons Hoevelakense Bos vastgesteld, dat is opgesteld door de werkgroep "Ons Hoevelakense Bos en Omgeving". Het gaat om een maatschappelijk initiatief waarbij belangengroepen, waaronder de Stichting Hoevelaken Bereikbaar & Leefbaar aan hebben deelgenomen.

Deze visie is ontwikkeld met als doel het herstellen en beleefbaar maken van de historische structuren, realiseren van nieuwe natuur en openbaar toegankelijk maken van het uit te breiden natuurgebied. Aansluitend hierop is een uitvoeringsplan opgesteld. Dit uitvoeringsplan heeft uiteindelijk geleid tot het ontwerp van het Hoevelakense Bos zoals weergegeven op afbeelding 1.1.

3.4.3 LandschapsOntwikkelPlan

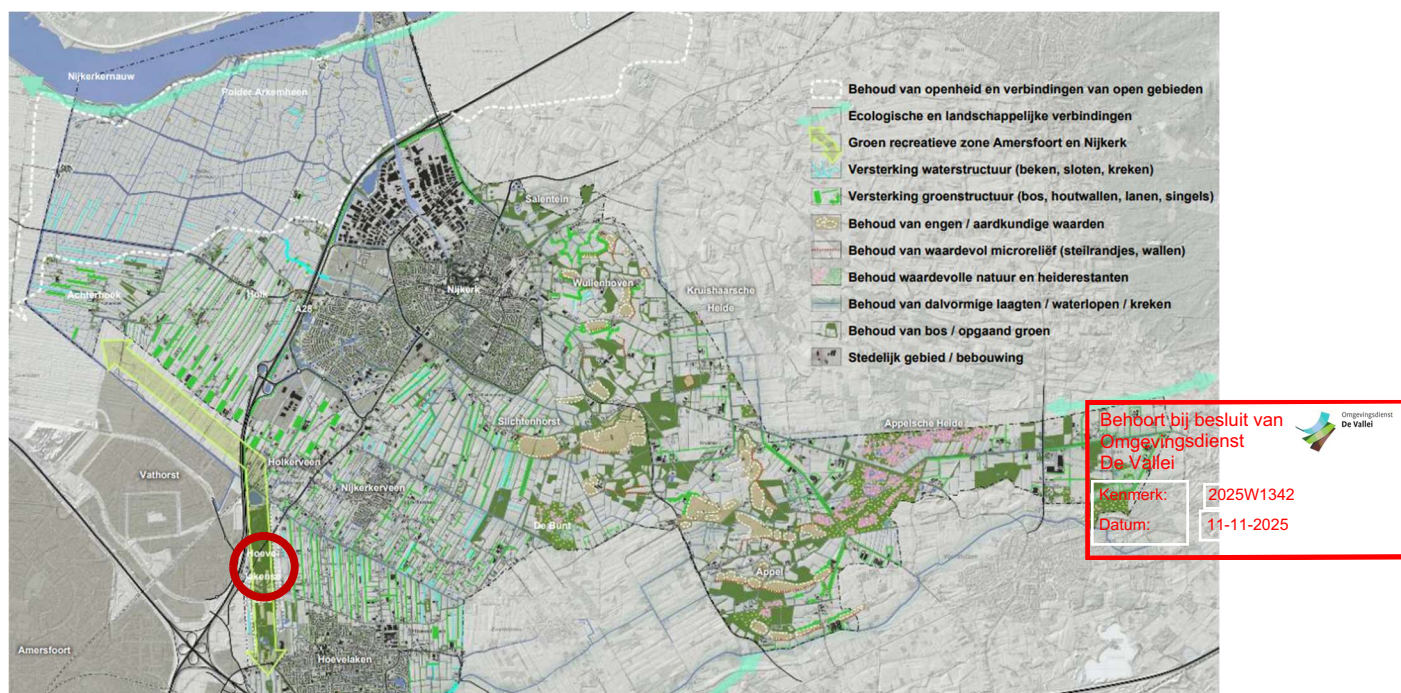
Op 31 januari 2019 heeft de gemeente Nijkerk het LandschapsOntwikkelingsPlan (LOP) vastgesteld. Dit plan beschrijft op hoofdlijnen de landschapskarakteristieken van de gemeente en benadrukt het behoud en de versterking van de verschillende landschapskwaliteiten. Dit gebeurt onder andere door het beschermen van waardevolle landschappelijke elementen. Daarnaast zet het LOP in op duurzame

recreatie en toerisme door bijvoorbeeld natuurgebieden en landschap te verbinden met wandel- en fietsroutes.

Toetsing

Volgens het LOP is het plangebied gelegen in het Slagenlandschap. Een klein deel van het gebied behoort tot het Bos/opgaand groen. Het streefbeeld binnen het slagenlandschap is om de boomsingels aan de randen van de sloten te versterken op de grens van lange en smalle percelen.

Langs het plangebied van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Weldammerlaan 16 is zo'n boomsingel gelegen. Het gebied rondom deze woningbouwontwikkeling wordt betrokken bij de natuurontwikkeling. Nieuwe singels worden aangevuld en de bestaande singels worden versterkt verspreid over het plangebied. Hiermee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het LOP.



Afbeelding 3.5: Uitsnede LOP (het plangebied is globaal rood omcirkeld).

Ook is het gebied aangemerkt als groene, recreatieve zone Amersfoort en Nijkerk. De beoogde natuurontwikkeling biedt derhalve ook ruimte aan recreatie en draagt tot slot bij aan de doelen die voor het gebied zijn vastgesteld in het LOP, namelijk:

- Bijdragen aan de biodiversiteit (flora en fauna);
- Tegengaan van verdroging;
- Versterken en beschermen van de landschappelijke en cultuurhistorische structuur.

3.4.4 Welstandsnota 2014

Met ingang van 1 januari 2014 is de welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op grond van de welstandskaart is een beeldkwaliteitsplan van toepassing. Het Beeldkwaliteitsplan is als een onderdeel van de welstandsnota vastgesteld en vormt het formele toetsingskader voor welstandstoetsing. Op de locatie van de beoogde woningbouwontwikkeling geldt het welstandsregime 'beperkt'. Binnen dit welstandsregime dienen ontwikkelingen:

- aan te sluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- te reageren op de bebouwing aan de laan, straat of plein of in bouwblok;
- de specifieke kenmerken van het gebied te handhaven of te versterken;
- een passende vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé te hebben.

Voorgenomen woningbouwontwikkeling dient aan bovenstaande eisen te voldoen. Voor woningbouwontwikkeling Deel A dient te worden getoetst aan de eisen van welstand. In paragraaf 3.4.5 vindt de toetsing plaats. Woningbouwontwikkeling B dient in fase 2 te worden getoetst. Voor de natuurontwikkeling is geen welstand van toepassing.

3.4.5 Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied

Het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied is op 23 september 2021 door de gemeenteraad van Nijkerk vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied geeft richtlijnen om initiatiefnemers te informeren en te inspireren voor ontwikkelingen op erven in het buitengebied, waarbij spelregels voor massa, architectuur, kleur- en materiaalgebruik van toepassing zijn. Het plangebied is gelegen in het slagenlandschap. Voor dit gebied is de belangrijkste richtlijn dat de erven compact van opzet moeten zijn. Daarnaast gelden de volgende ontwerprijtlijnen:

- bouwblokken houden de richting aan van de bestaande kavelstructuur;
- bouwblokken zijn regelmatig van vorm en zijn veelal smaller en dieper dan breed;
- de erven hebben één inrit met veelal laanbeplanting;
- aan de voorzijde hebben de erven een tuinachtige sfeer;



- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht;
- schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn in beginsel niet toegestaan, met hekwerken wordt terughoudend omgegaan; met het oog op de biodiversiteit gaat uitdrukkelijk de voorkeur uit naar groene erfafscheidingen.

Ook wordt in het buitengebied naar zoveel mogelijk onverharde erven. Inpassing van wadi's, groene tuinen en halverharding dragen bij aan de waterberging tijdens piekmomenten en zorgen voor vermindering van hittestress. Ook wordt ernaar gestreefd om natuurinclusief te bouwen, met ruimte voor flora en fauna.

Toetsing

De beoogde woningbouwontwikkeling wordt binnen de bestaande landschapsstructuren ontwikkeld, in de vorm van vrijstaande woningen op een erf met een (privé)tuin. Het erf zal worden ontsloten via één inrit naar het openbaar gebied. Hiermee worden de kenmerken van het gebied gehandhaafd.

Het plan is behandeld door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Nijkerk op 19 februari 2025. De commissie kan zich voorstellen dat hier en daar openingen en zichtlijnen denkbaar zijn richting het omliggende (agrarische) landschap. In het ontwerp krijgen de tuinen een ligusterhaag van 1 meter hoog aan de straatzijde, waardoor zicht naar 'buiten' toe ontstaat.

Het advies om bij de om te vormen agrarische woning (tot burgerwoning) de uitstekende kap achterwege te laten en te kijken naar een afwijkende plint voor de hofsteewoningen wordt nageleefd. Het plan wordt niet meer verder behandeld in de commissie.

3.4.6 Woonvisie 2020+

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

Toetsing

Op 28 maart 2024 heeft de raad een besluit genomen over de woningbouwontwikkeling in het gebied rond het Hoevelakense Bos. Dit besluit bevat een afwijking van de oorspronkelijke woonvisie.

Het plan voorziet in de bouw van extra woningen in de vrije sector. Dit is een afwijking van de woonvisie, die woningbouwcategorieën aangeeft. De extra woningen zijn noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan, aangezien zij een belangrijke bijdrage leveren aan de kosten van de ontwikkeling van het gebied. Deze woningen zijn van belang om het plan 'binnenplans' uit te voeren, wat betekent dat de uitbreiding financieel zelfvoorzienend moet zijn. Zonder deze extra woningen zouden er meer woningen langs de Weldammerlaan moeten worden gerealiseerd, wat zowel de ruimtelijke inpassing zou bemoeilijken als de kosten zou verhogen.



Het afwijken van de woonvisie wordt verder gerechtvaardigd door de wens om de landschappelijke inpassing van het gebied zoveel mogelijk te behouden. Het plan is gericht op het versterken van de landschappelijke kwaliteit en draagt bij aan de leefomgeving voor recreanten, waarvan velen uit de nabije omgeving komen.

Samenvattend kan gesteld worden dat de afwijking van de woonvisie al eerder door de raad is goedgekeurd, en dat dit besluit onderdeel uitmaakt van een bredere visie om de financiële haalbaarheid en de landschappelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen.

3.4.7 Laddertoets

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de BOPA-motivering een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Dit volgt uit artikel 8.0b, eerste lid, onder a, van het Bkl, in samenhang gelezen met artikel 5.129g, waarin de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen. Deze ladder is bedoeld als een instrument om zorgvuldig en efficiënt met de schaarse ruimte om te gaan, en vormt daarmee een belangrijk onderdeel van het nieuwe ruimtelijke toetsingskader onder de Omgevingswet: de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De term ‘stedelijke ontwikkeling’ is gedefinieerd in bijlage I bij het Bkl. Het gaat daarbij om ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang, zoals woningbouwprojecten, de vestiging van detailhandel of kantoren, of uitbreiding van bedrijventerreinen. Wanneer een ontwikkeling als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt, moet de aanvrager van een BOPA kunnen aantonen dat aan de voorwaarden van de ladder wordt voldaan.



Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl stelt twee belangrijke eisen aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Allereerst moet worden gemotiveerd dat er een actuele behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Dit betekent dat duidelijk moet worden gemaakt dat de ontwikkeling aansluit bij de feitelijke en toekomstige vraag. De behoefte kan bijvoorbeeld worden aangetoond met gemeentelijke of regionale woningbehoeftecijfers, marktanalyses of sectorale beleidsdocumenten.

Ten tweede moet worden beoordeeld of in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Indien dat niet mogelijk is, moet worden gemotiveerd waarom een locatie buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gekozen. Hierbij spelen onder meer ruimtelijke, functionele of milieutechnische argumenten een rol. De voorkeur voor het benutten van bestaand stedelijk gebied sluit aan bij de bredere doelstelling van zuinig en doelmatig ruimtegebruik onder de Omgevingswet.

Toetsing

Uit jurisprudentie volgt dat de Laddertoets van toepassing is op stedelijke ontwikkelingen die voldoende substantieel zijn. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de aard en omvang van een woningbouwplan in relatie tot de omgeving bepalend zijn voor de vraag of het plan voldoende substantieel is. Er wordt geen specifieke ondergrens aangegeven in het Bkl, maar uit uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat bij woningbouw vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van maximaal 6 woningen en het omzetten van een bedrijfswoning tot burgerwoning, en is daarmee niet ladderplichtig. Er hoeft niet aan de Ladder te worden getoetst. Ook een natuurontwikkeling hoeft niet aan de Ladder te worden getoetst, omdat het geen stedelijke functie vervult.

3.4.8 Adviesrecht gemeenteraad

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan om omgevingsvergunningen voor activiteiten in strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan te verlenen. De raad kan gevallen aanwijzen waarin het college hem vooraf om advies moet vragen, door bijvoorbeeld voorwaarden te benoemen waaronder het afwijken van het omgevingsplan aanvaardbaar wordt bevonden. Dit advies is bindend en dient door het college in acht te worden genomen. De gemeenteraad heeft op 14 december 2023 de Nota bindend adviesrecht vastgesteld.

Voor het verlenen van een vergunning wordt in de verschillende categorieën bindend advies gevraagd.

Conclusie

Voor het bouwen van twee of meer woningen gelegen in het slagenlandschap met de veenontginningen ten zuiden van de Bunschoterweg, het Jonge veen-/turfontginningen en het Slagenlandschap rond Hoevelaken en Nijkerkerveen is advies van de raad nodig. De beoogde woningbouwontwikkeling (Deel A en Deel B) behoort tot dit geval.

In hoofdstuk 8.1.6 Uitbreiden van bestaande functies en bebouwing van de nota 'Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan' staat dat advies van de raad nodig is voor afwijken van het omgevingsplan voor:

- het uitbreiden van de oppervlakte van bestaande sportvelden en begraafplaatsen en de daarop aanwezige bebouwing;
- het uitbreiden van het bestaande areaal aan natuur- en/of waterretentiegebieden en
- het uitbreiden van bestaande agrarische bedrijvigheid en bijbehorende bebouwing.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend zal aan de raad gevraagd worden of de raad het bindend adviesrecht wil gebruiken.

4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Stedenbouwkundige aspecten

Ten behoeve van de natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd, eventuele niet vergunningvrije bouwwerken zijn weergegeven in de tabel 1 en 2 in paragraaf 2.3.

De woningbouwontwikkeling aan de Weldammerlaan 16 omvat de sloop van de bestaande bebouwing, het omzetten van de agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning en de toevoeging van twee schuurwoningen (Deel A). Deze ontwikkelingen, inclusief de technische bouwactiviteiten, worden mogelijk gemaakt met deze vergunningaanvraag. Daarnaast worden met deze BOPA-vergunning ook de overige vier woningen planologisch mogelijk gemaakt, bestaande uit twee schuurwoningen en twee hofsteewoningen (Deel B). In de toekomstige situatie vormen de nieuwe erven een weergave van de verschillende landschapstypen. Het boerenerf aan de Weldammerlaan wordt samengesteld uit drie kleinere erven waarbij elk een hofstee met schuurwoningen rondom bevat. Het geheel is landschappelijk ingepast volgens de streekeigenschappen zijnde:

- De jongere boerderijen uit de wederopbouwperiode liggen op grotere afstand van de Weldammerlaan 'in de slag', in tegenstelling tot de oudere boerderijen die dichtbij de Weldammerlaan 'op de dekzandkop' gesitueerd zijn.
- Er is sprake van gevarieerde clusters met meerdere grootschalige bouwvolumes.
- De nieuwe woningen zijn deels 'op de slag' en deels 'op de oude voetprint' van de te slopen schuren ingepast.
- De grote maat en omvang (korrelgrootte) van de kenmerkende wederopbouw boerderijen is toegepast t.o.v. de kleinere korrelgrootte van de veel oudere 18^e en 19^e -eeuwse boerderijen. Zodoende variëren de nieuwe woningen tussen de 830 - 1.100 m³.
- De hofstee bevat een wolfseind dak en de schuurwoningen een zadeldak. De nokrichting van de hofstee staat altijd haaks op de Weldammerlaan, de schuurwoningen staan evenwijdig of haaks op de Weldammerlaan.
- Het erf is toegankelijk via één gemeenschappelijke inrit. De bestaande tweede inrit vervalt. Het profiel krijgt een zachte uitstraling met grasstenen, waarbij een 'karrespoor' in grasstenen met gebakken klinkers wordt uitgevoerd. De woningen zijn ieder gegroepeerd rondom een eigen 'erf' als gemeenschappelijke ruimtes.
- Een deel van de tuinen is circa 40 centimeter opgehoogd, enkel het erf rondom de oude boerderij ligt op het oude maaiveld.
- De tuinen worden met karakteristieke fruitbomen en boerderijplanten ingeplant. Zo krijgen de tuinen een eenduidige ligusterhaag van 1 meter hoog aan de straatzijde en worden de tuinen onderling gescheiden met een raster ingeplant als landschappelijke haag van 1.80 meter hoog.

De technische bouwactiviteit voor de vier schuurwoningen maakt geen onderdeel uit van deze vergunning, maar zal in een aanvullende aanvraag worden geregeld. Deze dienen te worden getoetst aan de vergunningvoorschriften zoals opgenomen in subparagraaf 2.3.3.

4.2 Landschappelijke aspecten

Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in paragraaf 5.1.5: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Daarnaast zijn er beleidskaders vastgelegd, zowel in de provinciale omgevingsvisie als in het omgevingsplan. Op basis van deze documenten is een beschermingsregime opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

Behoort tot besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Landschappelijke versterking en bosuitbreiding

De kern van het plan betreft een uitbreiding van het Hoevelakense Bos, een beschermd monumentaal landgoed. Op voormalige agrarische gronden wordt nieuwe natuur gerealiseerd, bestaande uit bos, graslanden, natuurlijke oevers en recreatieve voorzieningen zoals ruiter- en wandelpaden. Hiermee wordt het oppervlak van het bos vergroot en een landschappelijk raamwerk versterkt dat is gebaseerd op de historische slagenstructuur en de karakteristieken van het bestaande landgoed.

De aanleg van deze natuur is zorgvuldig afgestemd op de aanwezige kernkwaliteiten van het landschap, passend binnen de streek Gelderse Vallei, deelgebied Nijkerk en Nijkerkerveen. De inrichting sluit aan bij de ontwikkeldoelen en principes uit de streekgids Gelderse Vallei en geeft invulling aan de ambitie tot realisatie van een regionaal landschapspark.

Woningbouw en landschappelijke inpassing

Voor de woningbouwontwikkeling (deel A en B) is gekozen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De woningen worden gepositioneerd in samenhang met de bestaande landschapsstructuren, waarbij zichtlijnen behouden blijven en natuurlijke overgangen worden gerealiseerd naar het bosgebied. Door toepassing van natuurlijke materialen, een passend groenplan en aandacht voor ecologische structuren wordt het landschap niet alleen gerespecteerd, maar ook versterkt. De herontwikkeling van het agrarisch erf aan de Weldammerlaan 16 draagt bij aan behoud van cultuurhistorische waarde door de karakteristieke vormgeving van wederopbouwboerderijen.

Toetsing aan provinciale ontwikkelingszones

Ter plaatse van de ontwikkeling spelen verschillende provinciale belangen:

Groene Ontwikkelingszone (GO)

De uitbreiding aan de westzijde van het Hoevelakense Bos ligt binnen de GO. In overeenstemming met artikel 5.31 van de Omgevingsverordening Gelderland wordt een substantiële natuurversterking gerealiseerd. De ontwikkeling draagt bij aan de kernkwaliteiten van het gebied en versterkt de ecologische samenhang. De provincie heeft positief op deze invulling gereageerd.



Beschermingszone Natte Landnatuur

De locatie valt deels binnen de beschermingszone natte landnatuur. Uit het plan blijkt dat negatieve effecten op de grondwaterafhankelijke natuur zijn uitgesloten. Integendeel: door aanleg van vochtige bossen, schraalgraslanden en kwelrijke elzensingels wordt deze natuur versterkt. Er wordt dus extra natte landnatuur aangelegd, conform artikel 5.37 van de Omgevingsverordening.

Landschap

De landschappelijke inpassing sluit aan bij de beleidsdoelstellingen voor landschap in de provincie Gelderland. De maatregelen zijn afgestemd op de streekgebonden kernkwaliteiten en versterken de visuele, cultuurhistorische en ecologische kenmerken van het gebied. Met de natuurontwikkeling wordt invulling gegeven aan een regionaal landschapspark, aansluiten op het al aanwezig Landgoed Hoevelaken waarbij aandacht is voor de aanwezige landschappelijke waarden zoals natte landnatuur en de slagenstructuur. De provincie heeft bevestigd dat hiermee versterkte invulling wordt gegeven aan het gewenste landschapsbeeld.

Klimaatadaptatie

De ontwikkeling speelt effectief in op de klimaatopgaven door maatregelen tegen wateroverlast en droogte. Er worden onder andere verlagingen in het terrein gecreëerd voor waterbuffering, natuurlijke oevers aangelegd en kwelwater benut voor ecologische functies. Dit is afgestemd met het waterschap en past binnen het beleid voor klimaatadaptatieve inrichting.

Provinciale beoordeling en conclusies

De provincie heeft positief gereageerd op het voorliggende plan en vastgesteld dat wordt voldaan aan de beleidsmatige en juridische kaders. De volgende elementen zijn als essentieel beoordeeld en opgenomen in de planontwikkeling:

- Realisatie van een regionaal landschapspark tussen Amersfoort en Nijkerk.
- Herstel van historische landschapsstructuren en bosuitbreiding.
- Inpassing van wonen, recreatie en natuur in een samenhangend landschappelijk raamwerk.
- Aandacht voor klimaatadaptatie en waterbeheer.

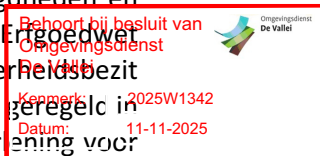
De voorgenomen ontwikkeling voldoet aantoonbaar aan de instructieregels van het Bkl en de beleidskaders van provincie Gelderland. De uitbreiding van het Hoevelakense Bos en de bijbehorende woningbouw zijn landschappelijk zorgvuldig ingepast, dragen bij aan behoud en versterking van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden en houden rekening met de gevolgen van klimaatverandering. Daarmee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Cultureel erfgoed en archeologie

Cultureel erfgoed

Rijksbeleid

Cultureel erfgoed is een van de onderdelen van de fysieke leefomgeving van de Omgevingswet (Ow) (art. 1.2). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Ow: in de Ow zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die voorheen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en Ow is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgooederen in overheidseigendom staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Ow. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Ow. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Ow. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Bbl staan regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.



Provinciaal beleid

In november 2022 heeft de provincie Gelderland het Uitvoeringsprogramma Cultuur en Erfgoed 2023 vastgesteld. Dit programma vormt de basis voor het provinciale beleid ter bevordering van een bloeiend cultuur- en erfgoedklimaat. Het doel is om de rijke cultuur en geschiedenis van Gelderland te behouden, te versterken en toegankelijk te maken voor een breed publiek.

Het programma richt zich op vier hoofdthema's:

Gelderse cultuur

De provincie zet zich in voor het stimuleren en ondersteunen van culturele activiteiten zoals festivals, exposities en concerten. Door deze evenementen te bevorderen, wordt niet alleen de culturele sector versterkt, maar draagt het ook bij aan de sociale cohesie en de economische aantrekkingskracht van de regio.

Educatie en participatie

Cultuureducatie en participatie spelen een belangrijke rol in het programma. Het doel is om inwoners van Gelderland, met name jongeren, in aanraking te laten komen met cultuur en erfgoed. Dit gebeurt

door het stimuleren van educatieve programma's, samenwerkingen met scholen en het ontwikkelen van activiteiten die de betrokkenheid bij cultuur en erfgoed vergroten.

Gelderse identiteit

Het programma richt zich op het behoud en de versterking van de Gelderse identiteit. Dit omvat niet alleen de bescherming van historische en culturele waarden, maar ook het stimuleren van initiatieven die bijdragen aan het versterken van het regionale karakter en de herkenbaarheid van Gelderland.

Tastbaar erfgoed

De provincie zet zich actief in voor de bescherming en het behoud van materieel erfgoed, waaronder monumenten, archeologische vondsten en historische bebouwing. Dit gebeurt door middel van regelgeving, subsidies en samenwerkingen met erfgoedorganisaties en gemeenten.

Om deze doelen te realiseren, werkt de provincie nauw samen met gemeenten, culturele instellingen, onderwijsinstellingen en andere belanghebbenden. Er wordt beleid ontwikkeld dat niet alleen gericht is op de bescherming van cultureel erfgoed, maar ook op de bevordering van culturele initiatieven. Daarnaast stimuleert de provincie innovatie en vernieuwing binnen de erfgoed- en cultuursector, zodat deze dynamisch en toekomstbestendig blijft.

Met het Uitvoeringsprogramma Cultuur en Erfgoed 2023 zet de provincie Gelderland een duidelijke koers uit om cultuur en erfgoed een centrale plek te geven in de provincie, zowel nu als in de toekomst.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Nijkerk schrijft in de notitie "Eigenheid en Karakter – Kansen voor erfgoed in de gemeente Nijkerk" (2019) de waarden, kernkwaliteiten en aanbevelingen voor erfgoed in de gemeente Nijkerk. Belangrijke punten zijn de historische bebouwing, het landschap en de verschillende landschapstypen. De gemeente wil de cultuurhistorische waarden behouden en versterken en waar mogelijk duurzaamheid integreren; zoals ook beschreven in de Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 (zie paragraaf 2.3.1). In het werkdocument Erfgoedbeleid 'Trots op Nijkerk' beschrijft de gemeente het doel en de visie op het behouden, beschermen en versterken van het erfgoed. Het Hoevelakense Bos (behorend bij Landgoed Hoevelaken) wordt in het werkdocument als cultuurhistorische waardevolle 'parel' van Nijkerk benoemd. Het document omvat een gereedschapskist die de gemeente kan inzetten binnen de erfgoedzorg met nadruk op maatregelen ten behoeve van gebouwd en aangelegd erfgoed.



Onderzoek

Huize Hoevelaken is een officieel rijksmonument dat samen met het Hoevelakense Bos en andere gebouwen onderdeel uitmaakt van het Landgoed Hoevelaken. Het oude landgoed bevat een krachtige vierdeling, bestaande uit:

1. De rabatontginning;
2. De aanleg met de lanen met het sterrenbos;
3. De landschappelijke aanleg van slingerpaden en waterpartijen; en
4. De kleinschalige open akkers en weites (fermé ornee).

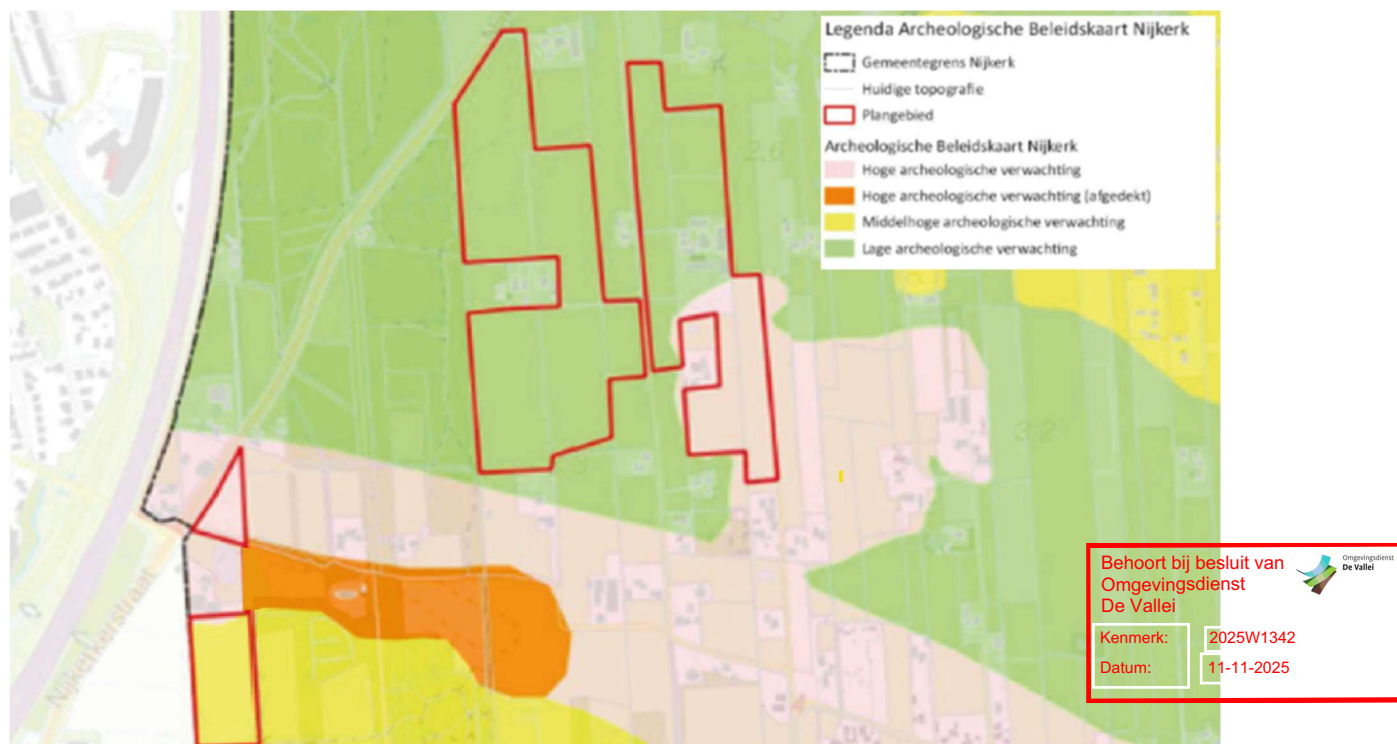
Omdat er op dit moment geen scheiding is tussen het bos en het monument Huize Hoevelaken en er sprake is van afnemende kwaliteit van het bos door toenemende recreatie in het gebied, komt het landgoed onder druk te staan. Het is niet mogelijk om een scheiding te creëren, maar een dergelijke kwaliteitsslag is zeer wenselijk.

Het aanwezige reliëf en de historische ontginning bieden bouwstenen voor de nieuwe aanleg. Het ontwerp gaat dan ook uit van bodem- en watersturende maatregelen. De ondergrond en eigenheid van de plek in de toekomstige situatie beleefbaar en er ontstaat ruimte voor een biodivers en veerkrachtig ecosysteem. Het inrichtingsplan van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos is op 25

maart 2025 besproken tijdens het Planoverleg van het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland. De adviseurs hebben waardering uitgesproken voor de zorgvuldige aanpak. Er is begrip voor de noodzaak tot uitbreiding. De adviseurs zijn positief over het betrekken van belanghebbenden in het proces en over de voorgestelde uitbreidingen.

Archeologie

Het plangebied is volgens de Archeologische Beleidskaart Nijkerk gelegen in een gebied met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting (zie afbeelding 4.1).



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (het plangebied is rood omkaderd).

Ten behoeve van de natuurontwikkeling Hoevelakense Bos worden verschillende vormen van grondwerk worden toegepast. In het meest westelijke deel van het plangebied wordt weinig grondwerk uitgevoerd. Hier worden enkel plantgaten van 30 centimeter diep voor bomen gegraven. In het centrale en oostelijk deel van het plangebied zal de bouwvoor op verschillende plekken ca. 40 tot maximaal 70 centimeter ontgraven worden. Ook worden onder andere twee aan te leggen zandkoppes en nieuwe wandel- en ruiterspaden verhoogd aangelegd.

In het omgevingsplan is ter bescherming van de archeologische (verwachte) waarden in het gebied het volgende opgenomen:

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Bouwwerken ten behoeve van andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien het om vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid, of het een bouwwerk

betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van de specifieke aanduidingen gelegen oppervlakte en de benodigde ingreep niet dieper gaat dan de aanduiding weergeeft.

Ter plaatse van het plangebied geldt op de locatie van de woningbouwontwikkeling de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4' geldt aanvullend op de bestemmingsomschrijving 'Waarde – Archeologie' dat een bouwwerk niet een oppervlakte omvatten dat groter is dan 250 m² en de benodigde bodemingreep mag niet dieper zijn dan 0,3 m beneden het maaiveld.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 8' geldt aanvullend op de bestemmingsomschrijving 'Waarde – Archeologie' dat een bouwwerk niet een oppervlakte omvatten dat groter is dan 10.000 m² en 0,3 m beneden het maaiveld.

Op basis van deze omgevingsplanregels is het niet zonder meer toegestaan de woningbouwontwikkeling (Deel A en Deel B) te realiseren. Op grond van de archeologische dubbelbestemming is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Het Centrum voor Archeologie heeft in 2025 een Archeologische inventarisatie (bureauonderzoek) voor de ontwikkeling van het Hoevelakense Bos uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 5. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek beschreven.

Op grond van de historische bronnen kunnen binnen het plangebied archeologische bewoningsresten uit de Middeleeuwen voorkomen, vanwege het ontginningslandschap. Ook worden resten uit de Tweede Wereldoorlog verwacht, voorkomend uit een tankgracht en loopgravenstelsel.

Binnen het plangebied liggen echter geen bekende archeologische vindplaatsen. Wel kunnen op grond van de inventarisatie van vindplaatsen in de nabijheid verschillende typen vindplaatsen worden verwacht, met name op plekken waar de bodem nog intact is, daterend uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd (met uitzondering van de Romeinse Tijd en de Middeleeuwen). Het gaat hierbij met name om sporen uit de Tweede Wereldoorlog en om sporen van (jacht)kampjes uit de Prehistorie.

Voor de zone met een lage verwachting gelden geen belemmeringen voor bodemroerende werkzaamheden tot op het dekzand. Het advies luidt om rekening te houden met de advieskaart Archeologie genoemde vrijstellingsgrenzen, om het risico op toevalsvondsten te verkleinen. Bij een eventuele toevalsvondst dient een melding van de toevalsvondst te worden gedaan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

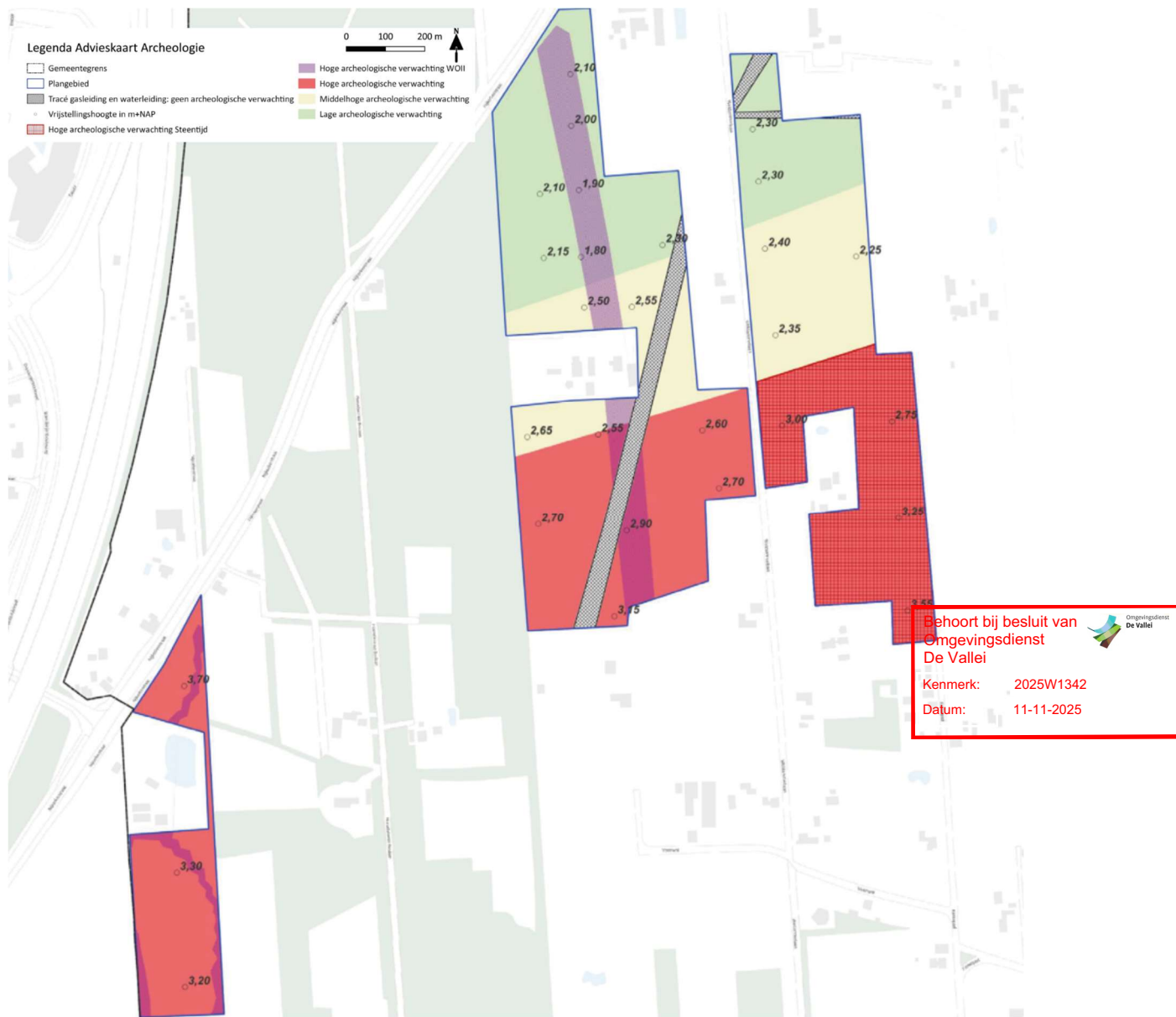
De middelhoge verwachting kan het beste worden getoetst middels een proefsleuvenonderzoek, indien de geplande bodemingrepen dieper gaan dan de verwachte archeologische laag/lagen. Zie hiervoor de advieskaart vrijstellingshoogtes (afbeelding 4.2). In de zone met hoge verwachting, rood op de advieskaart Archeologie, worden twee type zones onderscheiden: een zone met een hoge verwachting voor meerdere archeologische periodes (boerensamenlevingen) en een zone met ook een hoge verwachting op Steentijd vindplaatsen. Deze laatste zone is rood gearceerd. Het advies luidt om in het gehele rode gebied bodemingrepen dieper reiken dan de vrijstellingszones op de advieskaart Archeologie te vermijden.

Indien dit niet mogelijk is, dient op de locaties waar dieper wordt gegraven een proefsleufonderzoek plaats te vinden. Indien Steentijdresten aanwezig zijn, is overleg met het bevoegd gezag van de gemeente Nijkerk noodzakelijk om de gekozen strategie te evalueren en/of aan te passen.

Op basis van de resultaten uit het onderzoek is in afstemming met de archeologisch deskundige het ontwerp aangepast, zodat de archeologische (verwachtings-)waarden zo veel mogelijk ontzien. Enkel



ter plaatse van de watergang vindt een beperkte storing plaats met het uitvoeren van de werkzaamheden. Om deze reden is afgesproken dat er bij het uitvoeren van de werkzaamheden archeologische begeleiding aanwezig is.



Afbeelding 4.2: Archeologische verwachtingszones en vrijstellingsdieptes.

Conclusie

Op de locatie van de beoogde woningbouwontwikkeling geldt een vrijstellingshoogte van 2,25 tot 2,40 m beneden het NAP. Deze diepte kan worden aangehouden bij het realiseren van de woningbouwontwikkeling. Voor de natuurontwikkeling kunnen ook de dieptes aangehouden worden zoals weergegeven op afbeelding 4.2. De ontwikkeling van het Hoevelakense Bos voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) doordat zorgvuldig rekening wordt gehouden met archeologische waarden en ruimtelijke mogelijkheden. Het archeologisch bureauonderzoek toont aan dat binnen het plangebied sporen uit de Prehistorie en de Tweede Wereldoorlog kunnen voorkomen. De planvorming sluit hierop aan door de bodemingrepen af te stemmen op de vrijstellingsgrenzen en, waar nodig, aanvullend onderzoek uit te voeren.

De woningbouwontwikkeling blijft binnen de vastgestelde vrijstellingshoogte, waardoor versterking van archeologische waarden wordt geminimaliseerd. Voor de natuurontwikkeling worden graafwerkzaamheden beperkt of vooraf archeologisch getoetst. Door deze aanpak ontstaat een zorgvuldige balans tussen ontwikkeling en erfgoedbescherming, waarmee het principe van ETFAL wordt gewaarborgd.

4.4 Functionele aspecten

Het Hoevelakens bos is omringd door agrarische gronden. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering. Echter vindt er op dit moment geen agrarische bedrijfsvoering plaats, zoals kwekerijen of een veehouderij of het weiden van vee. Omdat er geen agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt worden er met het ontwikkelen van natuur op deze gronden geen bedrijven onevenredig in hun belangen geschaad.

Met het planvoornemen worden de agrarische gronden betrokken bij het Hoevelakense Bos en krijgen daarmee een nieuwe functie: natuur. Dit doet de kwaliteit van het gebied ten goede, omdat binnen het gebied meer ruimte is voor flora, fauna en recreatie. Op de locatie van de Weldammerlaan 16 worden nieuwe woningen gebouwd. De omgevingsvergunning maakt mogelijk dat op deze locatie de activiteit wonen wordt toegestaan.

4.5 Water

Op grond van artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij een ontwikkeling rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij moeten de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen worden betrokken. Daarnaast is er een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een ~~en ander~~ uiteengezet.

Europees en rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere 6 jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken getoond tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2027 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2027 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2027 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Water en bodem sturend

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Daarom zijn er diverse structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.



Regionaal beleid

Blauwe Omgevingsvisie Waterschap Vallei en Veluwe

Waterschap Vallei en Veluwe heeft een Blauwe Omgevingsvisie voor het jaar 2050 opgesteld. In deze lange termijnvisie schetst het waterschap de wijze waarop het tot een duurzame en waterinclusieve leefomgeving wil komen. De leidende principes van de BOVI zijn:

1. Water is het ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
2. Denken in kringlopen;
3. Maximaal schoonhouden en vasthouden van water;
4. Zuiveren tot aan de bron;
5. Partnerschap als watermerk.

De principes zijn uitgewerkt in vier thema's voor een drietal stroomgebieden. Voorliggende planlocatie is gelegen in het stroomgebied Gelderse Vallei en Eemland en kent de volgende thema's: waardevolle leefomgeving, klimaatverandering, circulaire economie en energietransitie.

Regionaal Adaptatie Plan Regio Vallei en Veluwe

Gemeenten, provincies en waterschappen in Gelderse Vallei, Veluwe, Eemland en IJsselvallei hebben een Regionaal Adaptatieplan (RAP) opgesteld. In dit plan is met concrete instrumenten, handreikingen en voorbeelden aangegeven hoe verschillende partijen kunnen inspelen op de klimaatverandering in Nederland. In het RAP staan de volgende vier thema's centraal:

1. Prettig wonen en samenwerken;
2. Aangenaam recreëren;

3. Basisfuncties veiligstellen;
4. Natuurlijk bodem- en watersysteem.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals nieuwe bosontwikkeling, dient er rekening gehouden te worden met de klimaatverandering klimaattrends en concrete maatregelen die beschikbaar zijn te treffen bij de ontwikkeling.

Onderzoek

Bestaande en toekomstige situatie oppervlaktewatersysteem

In het kader van de natuurontwikkeling (bosontwikkeling) dient rekening gehouden te worden met extreme neerslag en extreme droogte. Daarbij mag het oude bos geen verdroging ondervinden van de nieuwe maatregelen. Aangrenzende percelen en woningen mogen hier geen nadelige gevolgen van ondervinden. In het kader van de woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de vereiste drooglegging van 90 centimeter + NAP ten opzichte van de gemiddelde grondwaterstand (GGW).

Het bestaande landgoed kenmerkt zich door van oorsprong natte tot vochtige bossen die op rabatten zijn aangelegd. De centraal gelegen Veenwal ligt op een dekzandrug, die een waterscheiding vormt in het oppervlaktewatersysteem en de ondergrondse waterstromen. Ten noorden van de Veenwal stroomt het richting een gekanaliseerde beek, genaamd de Laak en ten zuiden van de Veenwal stroomt het richting drie beeklopen: de Hoevelakense beek, de Esvelderbeek en de Barnevelsche beek die samen uitstroomen op de Eem. Aan de oostzijde bevindt zich een natuurontwikkelingsgebied met natte graslanden en plassen. Aan de noordzijde liggen twee zandwinplassen, Overbos en 't Hammetje van circa 12 meter diep.

Het plangebied is dus van oudsher een bijzonder nat gebied dat gekenmerkt wordt door hoge grondwaterstanden. Onder invloed van peilverlaging van de noordelijk gelegen rivier de Laak en het agrarisch grondgebruik is de grondwaterstand verlaagd. Daarnaast wordt dit effect versterkt door de twee zandwinplassen. Tevens hebben de brede diepe sloten aan de noordzijde in het Overbos een verlagende werking. Ten slotte zorgen uitlopende bomen in het voorjaar voor een verlaging van de grondwaterstand. De peildalingen hebben geleid tot achteruitgang van de vitaliteit van het oude bos en zorgen door verdroging, mineralisatie en verzuring voor verdere achteruitgang van de natuurlijke vegetatie.

De huidige kaarsrechte slotenstructuur vertelt in het plangebied het verhaal van het oude ontgonnen veenlandschap. Daar waar mogelijk wordt dit slotenpatroon behouden. Echter zijn er ook delen, waar door hun functiewijziging, deze sloten gedempt of omgeleid worden. Uiteraard zónder dat dit voor de aangrenzende agrarische kavels overlast kan veroorzaken.

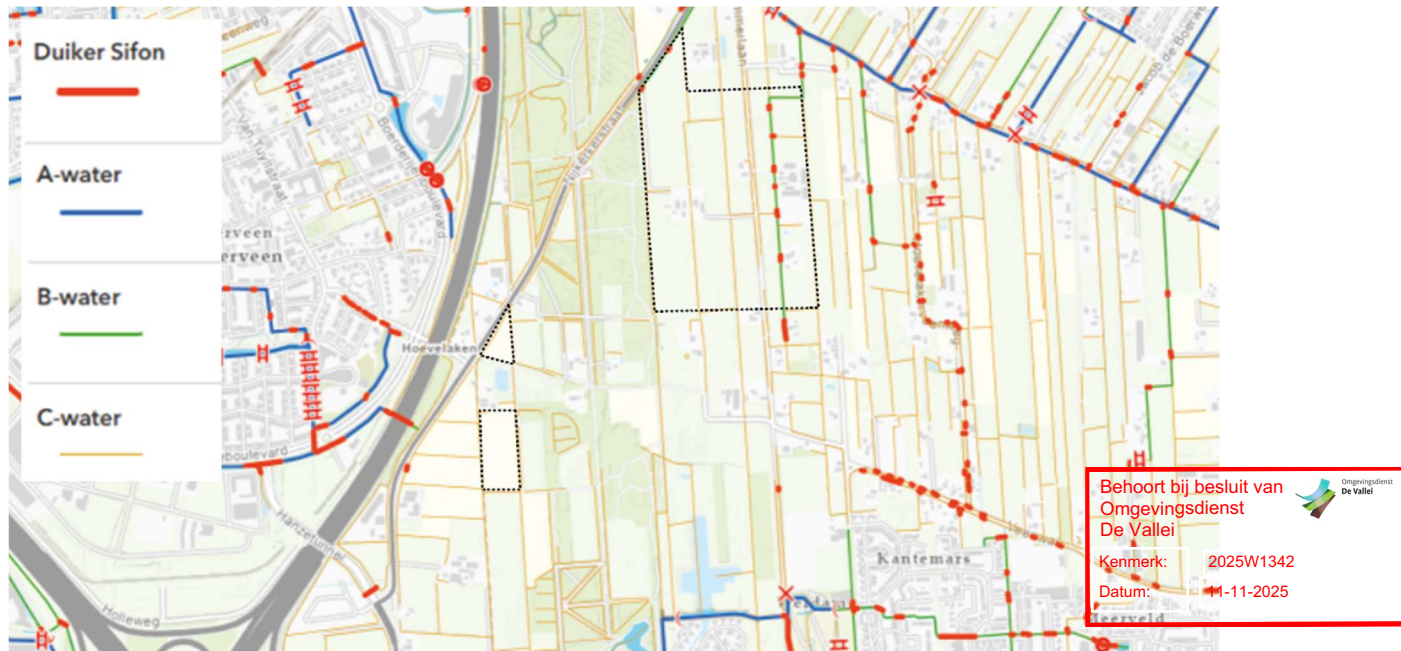
Het gebied kent drie typen watergangen: A-watergang, B-watergang en C-watergang. In het plangebied bevinden zich geen primaire watergangen (A-watergang) waarvoor instructieregels zijn opgenomen. De noordelijk gelegen Laak is een A-watergang die buiten het plangebied valt, maar van belang is vanwege haar peilregulatie voor de omliggende woonwijken. Er bevinden zich twee B-watergangen in het plangebied (zie afbeelding 4.3). Eén ligt ten oosten van de Weldammerlaan en loopt langs verschillende boerenerven en een loopt langs de Nijkerkerstraat. Deze watergangen zijn schouw- en onderhoudsplichtig. In overleg met het waterschap vervalt de B-status van de watergang langs de erven, zodat deze watergang omgevormd kan worden tot een natuurvriendelijke oever. De sloot wordt naar het oosten omgeleid zodat het water wel naar het noorden gereguleerd afgevoerd kan worden naar de B-watergang langs de Nijkerkerstraat.

De overige sloten zijn C-watergangen die geen onderhoudsplicht hebben. Deze sloten blijven waar mogelijk gehandhaafd. Enkel de middelste sloot die de zandkop ten westen van de Weldammerlaan



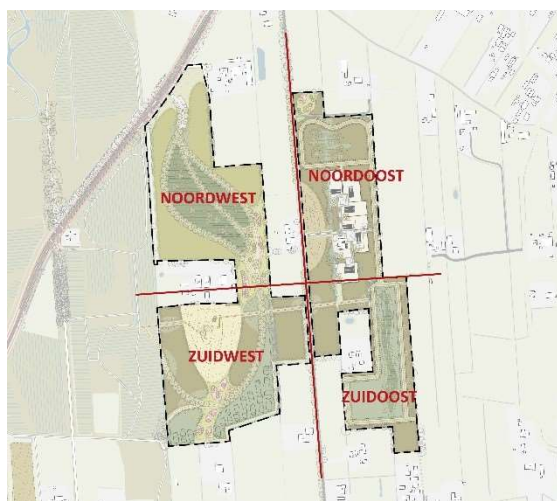
doorsnijdt vervalt, zodat dit deel vernat kan worden. De sloten krijgen regelbare stuwen om het waterpeil bovenstrooms te verhogen.

De gehele waterstructuur is zodanig in samenhang opgezet dat het water langer binnen het gebied vastgehouden wordt, zodat dit ten goede komt aan de grondwaterstand in het oude bos. Zodoende worden bestaande sloten verondiept, omgeleid of vergraven met natuurvriendelijke oevers, worden enkele nieuwe sloten gegraven en worden drie extra stuwen voor het opstuwen van het waterpeil geplaatst. Hiermee verandert de waterhuishouding. Voor het veranderen van de waterhuishouding en het plaatsen van stuwen geldt een vergunningplicht. Deze vergunning wordt gelijktijdig met de aanvraag voor de vergunning voor de BOPA ingediend.



Afbeelding 4.3: Uitsnede leggerkaart Waterschap Vallei en Veluwe (het plangebied is globaal zwart omlijnd).

In het plangebied is bodemkundig- en hydrologisch onderzoek uitgevoerd om de aanwezige dikte van de stikstofrijke bouwvoor en de grondwaterstanden te kunnen bepalen. Uit de metingen blijkt dat het Nijkerks grondgebied aan de oostzijde in vier deelgebieden ingedeeld kan worden: noordoost, noordwest, zuidoost en zuidwest (zie afbeelding 4.4).



Afbeelding 4.4: Deelgebieden t.b.v. hydrologisch onderzoek.

Het noordwestelijke deel heeft een dikkere bouwvoor en nattere condities zodat op deze plek met 60 centimeter bouwvoor afgraving natte natuur ontwikkeld kan worden. Het noordoostelijke deel heeft vochtig-natte condities waarmee met 40 centimeter bouwvoor afgraving vochtig-natte natuur ontwikkeld kan worden.

Het zuidwestelijke en zuidoostelijke deel ligt op de uitlopende dekzandrug waar slechts een 40 centimeter dikke bouwvoor is aangetroffen. Het zuidwestelijk deel is geschikt voor de aanplant van droog bos. Het zuidoostelijke deel wordt omgeven met een dijkje, zodat het oppervlaktewater vastgehouden wordt. Hier wordt de sloot tot 70 centimeter diepte vergraven, over een breedte van 1 meter aan weerszijden (als vrije verstoringszone). Aansluitend wordt volgens archeologische vereisten tot maximaal 1.000 m² natuurvriendelijke oever gegraven door vanaf het maaiveld een flauw talud richting de slootdiepte van 70 centimeter af te graven. Omdat de afgraving 50 centimeter boven de gemiddelde laagste grondwaterstand blijft kan er zodoende natte-vochtig natuur en ontwikkeld worden. Vanwege de hogere ligging leent het westelijke bosgebied zich voor de ontwikkeling van droge natuur.

Parallel aan deze planontwikkeling van de uitbreiding van het bos, is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd naar het oude bos. De verdroging in het oude bos wordt deels veroorzaakt door de aanzuigende werking van de zandwinplassen 't Hammetje/Overbos. Daarnaast speelt de sterke verdamping van het bos, naast de klimatologische wijzigingen en het gewijzigd landgebruik een rol in de sterke daling van de grondwaterstand. Door enkele watergangen te verontdiepen, rabatten niet meer op te schonen, seizoensgebonden peilverhoging en het plaatsen van enkele extra stuwen kan het grondwaterpeil opgestuwd worden. De inrichting van het nieuwe bos als waterbuffer zorgt samen met deze nieuwe maatregelen in het oude bos voor een betere grondwaterbalans voor het Hoevelakense Bos.

De totale afgravingen blijven binnen een gesloten grondbalans en zijn daarmee optimaal afgestemd op de natuurontwikkeling en de archeologische randvoorwaarden.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
11-11-2025
Datum: 11-11-2025



Beschermingszone Natte landnatuur

Voorliggend plangebied is gelegen binnen de beschermingszone Natte landnatuur van de provincie Gelderland. Binnen deze beschermingszone mag een activiteit of ontwikkeling alleen plaatsvinden indien uit onderzoek is gebleken dat er geen significant nadelige gevolgen zijn voor de kwaliteit van natte landnatuur. Natte landnatuur is natuur die direct afhankelijk is van de grondwatersituatie ter plaatse. Dit betekent dat binnen deze beschermingszone de waterhuishoudkundige omstandigheden op orde gehouden of hersteld dienen te worden. Waterhuishoudkundige ingrepen mogen de watercondities op verdroogde natte landnatuurgebieden niet negatief beïnvloeden. Een ontwikkeling mag geen significante nadelige effecten hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. Indien dit wel het geval is, dient er te worden gemitigeerd of gecompenseerd.

In de toekomstige situatie is er sprake van een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Er wordt nieuw water aangelegd en er worden maatregelen getroffen ten behoeve van het klimaat. De inrichting van het bos functioneert als een waterbuffer en zorgt voor een betere grondwaterbalans. Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers levert het plan ook een bijdrage aan de biodiversiteit. Geconcludeerd kan worden dat er in het kader van de beschermingszone Natte landnatuur geen nadelige effecten kunnen worden verwacht. Dit is tevens beoordeeld door de Provincie Gelderland waarbij is aangegeven dat er goed rekening wordt gehouden met de beschermingszone Natte landnatuur.

Watercompensatie

Voor woningen in het landelijk gebied geldt een vrijstelling bij een aaneengesloten oppervlakte van minder dan 0,4 hectare. Omdat de woningbouwontwikkeling niet een oppervlakte groter dan 0,4 hectare bestrijkt, geldt er geen compensatie-eis.

Waterkwaliteit

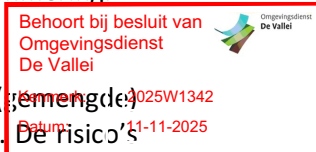
Bij nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel. Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat door middel van het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen, voorkomen wordt dat het hemelwater wordt vervuild.

Veiligheid en wateroverlast

Binnen het plangebied is geen dubbelbestemming met betrekking tot water opgenomen waarvoor regels gelden uit het omgevingsplan. Voor het aanleggen van nieuw water en het verbreden watergangen zal naar verwachting niet leiden tot waterproblematieken. Het ontwerp is er op gericht een klimaatadaptieve omgeving te creëren waarbij water kan worden vastgehouden indien nodig en zo min mogelijk wateroverlast ontstaat. Het gebied wordt groen ingericht en er wordt extra oppervlaktewater toegevoegd. Waterveiligheid en -overlast leiden zodoende niet tot belemmering.

Volksgezondheid

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (geminde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.



Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Daarnaast moet de gemeentelijke riolering bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Daarnaast zal het beoogde infiltratiesysteem voor de waterberging (zie onder 'waterkwantiteit') ook onderhouden moeten worden (regulier onderhouden en schoonmaken).

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishouding. De watertoets is op 9 mei digitaal aangevraagd bij het waterschap Vallei en Veluwe, die ook in het voortraject betrokken is geweest en heeft bevestigd dat hun belangen voldoende zijn meegenomen.

4.6 Bodem

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem waaraan moet worden voldaan om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Onderzoek

Woningbouwontwikkeling

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is door PJ Milieu BV in juni 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd naar de locatie en omgeving aan de Weldammerlaan 16 en omgeving in Hoevelaken op basis van NEN 5725 en NEN 5740. Het asbestonderzoek is uitgevoerd op basis van NEN 5707 en NEN 5897. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 6. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek beschreven.

Het onderzoeksgebied is verdeeld in meerdere deellocaties: A (Erf), B (Bovengrondse brandstoftanks), C (Erf en puinpaden) D (Druplijn) en E (Weilanden).

Ter plaatse van deellocatie A zijn enkele parameters in de vaste bodem en het grondwater licht verhoogd aangetoond. Omdat deze niet sterk verhoogd zijn, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Ter plaatse van de deellocaties B en E zijn geen verhoogde parameters aangetoond of verhogingen die de grenswaarden overschrijden, waardoor er geen aanleiding is voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Op deellocatie C waar het grondonderzoek is uitgevoerd, is asbest aangetroffen boven de grenswaarde voor nader onderzoek. Ter plaatse van de betreffende peilbuizen (11 en 14) wordt daarom nader asbest in grondonderzoek geadviseerd conform NEN 5707. Op deellocatie D is asbest aangetroffen met een gehalte waarbij de interventiewaarde niet wordt overschreden. Hier is geen nader onderzoek benodigd.

Aanvullend onderzoek verkennend asbest in grond-/puinonderzoek

In bijlage 7 is het verkennend en nader asbest onderzoek- puinonderzoek toegevoegd. Door middel van nader asbest in grondonderzoek ter plaatse van deellocatie C (inrit naar Weldammerlaan 16) is het definitief gehalte asbest in voldoende mate vastgesteld. Op basis van de resultaten uit het onderzoek is er geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde.



Natuurontwikkeling

Ten behoeve van de natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos is ter plaatse van de Nijkerkstraat nummer 22 door PJ Milieu BV in januari 2025 een vooronderzoek (NEN 5725) en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 7.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn in de schelpenlaag ter plaatse van het fietspad de parameters koper en lood licht verhoogd aangetoond. In het grondwater zijn ook enkele parameters licht verhoogd aangetoond. De locatie is daarom enigszins belast. Echter vormt het door de beperkte verhogingen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het voornemen werkzaamheden in de grond uit te voeren ten behoeve van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos.

Conclusie

De kwaliteit van de bodem is op basis van de uitgevoerde onderzoeken in voldoende mate vastgesteld. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Hierdoor vormt het aspect bodem geen belemmering voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ontwikkeling is positief beoordeeld door Omgevingsdienst de Vallei.

4.7 Natuur en ecologie

Op basis van de Omgevingswet moeten bestuursorganen de bescherming van natuurwaarden waarborgen, met focus op kwetsbare soorten en gebieden, zoals Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Dit omvat het beperken van stikstofuitstoot en het beschermen van beschermde soorten volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat regels voor activiteiten die impact hebben op natuur, dieren, planten en houtopstanden, met ruimte voor maatwerkregels in het omgevingsplan. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) legt verplichtingen op voor het behoud van habitats en soorten, en vereist programma's voor stikstofreductie en natuurverbetering. Provincies kunnen instructieregels doorgeven aan gemeenten, die deze moeten volgen bij omgevingsplanwijzigingen.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Op basis van de Omgevingsverordening Provincie Gelderland is het plangebied voor een deel gelegen in een gebied dat aangewezen is als Natuurnetwerk Nederland (NNN), genaamd Gelders natuurnetwerk (zie afbeelding 4.5).

Gelders natuurnetwerk

Een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen het Gelders natuurnetwerk wordt alleen toegelaten als blijkt dat het geen nadelige gevolgen kan hebben voor de oppervlakte, samenhang of kwaliteit van het Gelders natuurnetwerk. Binnen dit gebied vindt enkel de natuurontwikkeling Hoevelakense Bos plaats. De woningbouwontwikkeling (Deel A en Deel B) valt buiten dit netwerk. Er gaat daarom geen NNN-gebied verloren ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Door de aanleg van nieuwe natuur en beplanting op voormalige agrarische gronden wordt de biodiversiteit vergroot, de landschappelijke waarde versterkt en de ecologische samenhang verbeterd. Dit draagt bij aan een verkrachtig natuurgebied dat beter aansluit op de bestaande structuur van het Gelders natuurnetwerk.

Groene ontwikkelingszone

Het westelijke deel van de natuurontwikkeling is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als Groene ontwikkelingszone (zie afbeelding 4.4). Een nieuwe activiteit of ontwikkeling binnen deze zone is toegestaan als blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen van het gebied per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Door de natuurontwikkeling wordt agrarisch land omgevormd tot bos, waarmee het agrarisch gebied verloren gaat. Dit verlies telt niet als verlies van kernkwaliteiten volgens de provincie Gelderland. Vanwege de aanleg van nieuwe natuur in dit gebied leidt de ontwikkeling tot een versterking van de Groene ontwikkelingszone.

Uit de rekenhulp voor de bepaling van de benodigde versterking van de Groene Ontwikkelingszone volgt, doordat geen sprake is van verlies- en impactfactoren, dat er geen vereiste versterking ontstaat binnen de ontwikkeling (zie tabel 5). De ontwikkeling leidt tot een versterking van de Groene Ontwikkelingszone.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



De voorgenomen natuurontwikkeling draagt op basis van het bovenstaande bij aan het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone en is in lijn met de regels uit de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.



Afbeelding 4.5: Uitsnede kaart NNN (het plangebied is globaal rood omkaderd).

Beschermingszone Natte landnatuur

De projectlocatie is gelegen binnen de 'beschermingszone natte landnatuur'. Binnen de ontwikkeling is het noodzakelijk onderzoek te doen naar de effecten op de natte landnatuur, waarbij onderzocht wordt wat de waterhuishoudkundige effecten zijn als gevolg van de ontwikkeling. Dit aspect is reeds behandeld in paragraaf 4.5.

4.7.2 Soortenbescherming

Door FF Solutions B.V. is in februari 2025 een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van (beschermde) soorten binnen het plangebied. Dit onderzoek richt zich specifiek op de locatie van de woningbouwontwikkeling. Voor het gebied waar de natuurontwikkeling plaatsvindt, geldt dat er geen werkzaamheden worden uitgevoerd die invloed hebben op beschermde flora en fauna. Hierdoor blijven ecologische waarden in dit deel van het plangebied behouden. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek beschreven.

Vogels

Tijdens het onderzoek zijn diverse rust- en verblijfsplaatsen aangetroffen van beschermde vogels. Ook zijn er sporen aangetroffen van twee uilensoorten. Op basis van het verkennend onderzoek kan daarom niet worden uitgesloten dat de huismus (waargenomen), gierzwaluw, kerkuil en steenuil vestigingsplaatsen bezetten binnen het onderzoeksgebied. De beoogde woningbouwontwikkeling kan daarom nadelig zijn op deze diersoorten. De ontwikkeling leidt met name tot het mogelijk opheffen van bestaand leefgebied van kerk- en steenuilen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid, rust- en verblijfsplaatsen en het leefgebied van de huismus, gierzwaluw, kerkuil en steenuil is noodzakelijk.

Tevens leidt de ontwikkeling mogelijk tot het opheffen van bestaand leefgebied van de kerk- en steenuil. Met name de steenuil wordt voornamelijk aangetroffen in open tot halfopen cultuurlandschappen met knotbomen, boomgaarden en erf- en laanbeplantingen, graslanden en kort gemaaide of begraasde weilanden. De kerkuil is daarnaast een soort die voorkomt in cultuurland met gras- en bouwlanden die begrensd worden door kruidenrijke akkerranden, houtwallen, heggen of bosjes. Zowel de steenuil- als kerkuil wordt vrijwel nooit aangetroffen in bossen. Met de natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos zal gras- en weiland verdwijnen en nieuw aangeplant bos worden toegevoegd. Hierom zijn de effecten van deze verandering voor de bos- en steenuil in beeld gebracht.

De voorgenomen ontwikkeling leidt in ieder geval tot het tijdelijk opheffen van geschikte delen in het leefgebied van de steenuil, mede doordat er grondverzet wordt uitgevoerd op het gehele terrein. Mogelijk is er ook sprake van permanent verlies aan leefgebied indien aan te planten bosterreinen geen open of half open delen te bieden hebben met geschikt foerageerhabitat voor de steenuil. Het vernielen of beschadigen van nesten en rustplaatsen van vogels is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning. Nader onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of de betreffende soorten daadwerkelijk aanwezig zijn in of rondom de projectlocatie en of deze soorten gevolgen ondervinden door de ontwikkeling.

Vleermuizen

Tijdens het veldonderzoek zijn visueel geen vleermuizen waargenomen. Wel zijn er op de onderzoekslocatie geschikte vestigingsplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Er dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen met potentiële verblijfsplaatsen. Tevens dient nader onderzoek gedaan te worden naar verblijfsplaatsen van boombewonende vleermuizen in de elzen die onderdeel zijn van de elzensingels, die met de kapwerkzaamheden mogelijk verblijfsplaatsen opheffen.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Ook kan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk een tijdelijk negatief effect hebben op het foeragegebied en de vliegroutes van vleermuizen door een toename van verlichting binnen de projectlocatie en/of omliggende gebieden. Dit effect kan echter voorkomen worden door, indien verlichting gebruikt wordt, deze louter richting de projectlocatie te schijnen of uit te zetten na zonsondergang.

Overige zoogdieren

Op basis van het verkennend onderzoek is niet uit te sluiten dat binnen het plangebied kleine marterachtigen en de steenmarter vestigingsplaatsen en/of leefgebied bezetten op de projectlocatie. De sloopwerkzaamheden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling kunnen negatieve gevolgen hebben op deze dieren. Daarom dient er nader onderzoek gedaan te worden naar kleine marterachtigen en de steenmarter om te bepalen of de projectlocatie leefgebied vormt van deze soorten.

Reptielen, amfibieën en vissen

Het voorkomen van de alpenwatersalamander binnen het landgoed Hoevelaken en de sloot aan de oostzijde van het landgoed is op basis van het verkennend onderzoek niet uit te sluiten. Het is aannemelijk dat de alpenwatersalamander landhabitat bezet binnen het landgoed indien deze hier voortplantingsplaatsen bezet. Echter wordt de sloot niet bij de voorgenomen ontwikkeling betrokken, waardoor het niet tot het opheffen van potentieel voortplantingshabitat leidt. Maatregelen binnen het plangebied dienen te worden getroffen om te voorkomen dat de alpenwatersalamander (en incidenteel voorkomende ringslang) wordt gedood.

Op basis van het Op basis van verspreidingsgegevens en/of aanwezig habitat wordt uitgesloten dat andere specifiek beschermde reptielen, amfibieën of vissen aanwezig zijn binnen de projectlocatie. Incidenteel kunnen minder beschermde soorten amfibieën, zoals de bruine kikker, voorkomen binnen of rond de projectlocatie.



Insecten, dag- en nachtvlinders en ongewervelden

Uitgesloten kan worden dat specifiek beschermde soorten binnen deze categorie gevestigd zijn binnen de projectlocatie. Mogelijk kunnen minder beschermde soorten waarvoor de zorgplicht geldt voorkomen in wateroppervlakken binnen of rond de projectlocatie.

Vaatplanten

Er zijn tijdens het veldbezoek geen specifiek beschermde planten aangetroffen of indicaties van het voorkomen van specifiek beschermde planten binnen de projectlocatie. Er is veelal sprake van agrarische gronden die met regelmaat bewerkt worden, waaronder bemesten en maaien. Binnen de projectlocatie wordt de aanwezigheid van specifiek beschermde vaatplanten uitgesloten, mede op basis van bekende verspreidingsgegevens en habitat dat geboden wordt.

Conclusie

Tijdens het realiseren van de voorgenomen (woningbouw)ontwikkelingen, dient altijd gehouden te worden aan de zorgplicht. Maatregelen zijn daarom noodzakelijk. Nader onderzoek naar de aanwezigheid, rust- en verblijfplaatsen en het leefgebied van de huismus, gierzwaluw, kerkuil en steenuil is noodzakelijk om uit te sluiten dat de ontwikkeling nadelige effecten heeft op de flora en fauna.

Aanvullend onderzoek

Aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd. In de memo 'Haalbaarheid van FF Solutions (zie bijlage 4) is het volgende toegelicht:

"De uitvoering van het project draagt bij aan het behoud en beheer van het landgoed, het versterken van de natuurwaarden en het beperken van de recreatieve druk door onder meer de recreatieve

mogelijkheden in de omgeving van het landgoed uit te breiden. De ontwikkeling komt hiermee ten goede aan specifiek beschermde soorten, zoals de ringslang, waarvoor door provincie Gelderland is benoemd dat een uitbreiding van het aangrenzende Natuurnetwerk gewenst is”.

Binnen het voorgenomen project kunnen voldoende maatregelen genomen worden die borgen dat de activiteit niet leidt tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de betrokken soorten. Daarnaast wordt het project uitgevoerd in het kader van een wettelijk belang, namelijk in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid, en ter bescherming van flora en fauna. Er zijn binnen de ontwikkeling geen alternatieven voorhanden om het algemeen erkend belang te dienen.

Op basis van deze Memo kan geconcludeerd worden dat het aspect gebieds- en soortenbescherming naar verwachting geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7.3 Houtopstanden (bossen en waardevolle bomen)

Beschermde houtopstanden vallen onder de omgevingswet en worden gereguleerd om het bestaande bosareaal in Nederland te behouden en de ecologische en landschappelijke waarden te beschermen. Dit is vastgelegd in artikel 5.2 van de Omgevingswet, waarin de instandhouding en herplantingsplicht van houtopstanden wordt geregeld.

De bescherming geldt niet alleen voor bossen, maar ook voor andere vormen van houtopstanden, zoals solitaire bomen, struiken, hakhout en grienden. Wanneer houtopstanden worden gekapt of verwijderd, kan op basis van de wetgeving een herplantplicht gelden om het verlies van groen te compenseren.

Binnen het plangebied wordt ter plaatse van de herinrichting een elzensingel gerooid, die deels op het boerenerf staat. Bomen op een boerenerf zijn vrijgesteld van de meld- en herplantplicht. De kap van bomen langs de Weldammerlaan hebben een meld- en herplantplicht vanuit de provincie Gelderland. In totaal worden 66 bomen gekapt (zie afbeelding 4.6) ten behoeve van de aanleg van paden, natuurvriendelijke oevers en waterlopen en de nieuwe woningen met de verhoogde erfinrichting.



Afbeelding 4.6: uitsnedes plangebied – te kappen bomen.

4.7.4 Effecten van stikstof van het plan/project op kwetsbare natuurgebieden

Voorgenomen ontwikkeling zorgt mogelijk voor een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de nabijheid van het plangebied. Het meest nabije Natura 2000-gebied is De Veluwe. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 12 km ten opzichte van het plangebied. Door middel van een AERIUS-berekening dient inzichtelijk te worden gemaakt of met het realiseren van het planvoornemen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving verwacht kan worden.

Door FF Solutions is in februari 2025 een AERIUS-berekening voor de aanleg- en gebruiksfase ten behoeve van de uitbreiding van het Hoevelakense Bos uitgevoerd. De rapportage van deze berekening is toegevoegd als bijlage 3.

De ontwikkeling, bestaande uit het uitbreiden van het Hoevelakense Bos vindt plaats op bestaande agrarische gronden. In het uitbreidingsdeel ten westen van het bestaande landgoed blijven werkzaamheden beperkt tot het aanplanten van bomen. In het uitbreidingsdeel ten oosten van het bestaande landgoed worden werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het aanleggen van nieuw bos (natuur) en recreatiemogelijkheden. Tevens wordt de bebouwing op Weldammerlaan 16 gesloopt ten behoeve van de woningbouwontwikkeling.

Met behulp van de AERIUS Calculator is de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van de aanlegfase berekend. Hiervoor is het uitgangspunt worstcase genomen, waarbij alle werkzaamheden in 2026 plaatsvinden. Uit de rekenresultaten blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie vanuit de aanlegfase kunnen hierom uitgesloten worden.

Voor de gebruiksfase is in de stikstofberekening uitgegaan van het jaar waarin de depositiebijdrage het hoogst is. De verspreidingsberekeningen zijn worstcase uitgevoerd voor 2027. De toekomstige woningen worden gasloos opgeleverd. De stikstofdepositie is bepaald op basis van de toename van het aantal verkeersbewegingen (op basis van het CROW, publicatie 2024) met de komst van de woningen en de koude starts van motoren. Uit de AERIUS-berekening is gebleken dat de it de rekenresultaten blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie vanuit de gebruiksfase kunnen hierom uitgesloten worden.

Conclusie

De AERIUS-berekeningen voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase tonen aan dat de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt, wat betekent dat de toename van stikstofdepositie in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet significant is. Dit betekent dat de woningbouw en de natuurontwikkeling in het plangebied geen schadelijke invloed hebben op de ecologische waarden van deze beschermde gebieden. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Mobiliteit

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

Nota parkeernormen Nijkerk 2021

De gemeente Nijkerk heeft op basis van het Parkeerbeleidsplan 2019-2024 de Nota Parkeernormen uitgewerkt. Bij nieuwe ontwikkelingen of wanneer er sprake is van een functiewijziging dient een bouwplan te worden getoetst aan de parkeernormen.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei

Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Voorliggend plangebied is gelegen in het 'Buitengebied', waar de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk geldt'. De gemeente Nijkerk kiest voor de kaders van geldende CROW-publicatie.

Verkeersstructuur en ontsluiting

Het Hoevelakense Bos is bereikbaar via de Nijkerkerstraat. Aan deze straat is reeds een parkeerplaats aangelegd, waardoor het bos vanaf het noorden toegankelijk is voor bezoekers die met de auto komen. De Nijkerkerstraat is in westelijke richting is verbonden met de A28 en A1 (Amersfoort) en in oostelijke richting via de A28 richting Nijkerk.

De woningbouwontwikkeling wordt ontsloten via de Weldammerlaan. Binnendoor en in zuidelijke richting is deze weg verbonden met het woongebied van Hoevelaken. In noordelijke richting is de Weldammerlaan ontsloten aan de Nijkerkerstraat.

Verkeersgeneratie

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt op basis van de CROW-publicatie 2024.

Voor de woningbouwontwikkeling is de onderstaande verkeersgeneratie berekend, op basis van het woningtype:

Woningtype	Aantal	Minimum	Maximum	Gem.	Totaal
Vrijstaand	6	7,8	8,6	8,2	43,6

Tabel 6: Verkeersgeneratie woningbouwontwikkeling.

De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Deze woning is in het overzicht niet opgenomen, omdat dit geen toevoeging van een extra woning betreft.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Gezien de beperkte toename van 43,6 motorvoertuigbewegingen per dag en de bestaande capaciteit van zowel de Weldammerlaan als de Nijkerkstraat, kan worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling adequaat kan worden afgewikkeld door de huidige infrastructuur. Er wordt geen overbelasting van de wegen verwacht, en de afwikkeling van het extra verkeer zal geen significante negatieve effecten hebben op de verkeersdoorstroming in de omgeving.

Dit komt doordat de Nijkerkstraat een doorgaande weg is met een hogere verkeerscapaciteit en de Weldammerlaan relatief rustig is, waarbij het extra verkeer van de woningbouw niet leidt tot knelpunten of vertragingen.

De verkeersgeneratie voor het Hoevelakense Bos geeft aan hoeveel motorvoertuigbewegingen er per 100 bezoekers per dag kunnen worden verwacht in recreatiegebieden. De richtlijn werkt met een schaal van 5 tot 10 motorvoertuigen per 100 bezoekers per dag.

Voor de berekende verkeersgeneratie is het gemiddelde genomen, op basis van het minimum van 5, het maximum van 10, waarmee het gemiddelde uitkomt op 7,5 motorvoertuigbewegingen per 100 bezoekers per dag.

Scenario	
Laag	100 bezoekers genereert 5 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
Hoog	100 bezoekers genereert 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
Gemiddeld	7,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 bezoekers

Tabel 7: Berekend aantal motorvoertuigbewegingen.

Op basis van deze getallen is voor het Hoevelakense Bos de volgende verkeersgeneratie berekend:

Gebiedstype	Aantal (bezoekers)	Minimum (5/100)	Maximum (10/100)	Gem. (7,5/100)	Totaal mvt/etmaal
Natuur/recreatie laag	550	27,5	55	41,25	41,25
Natuur/recreatie hoog	1.650	82,5	165	123,75	123,75
Gemiddeld	1.100	55	110	82,5	82,5

Tabel 8: Verkeersgeneratie natuurontwikkeling Hoevelakense Bos.

Op basis van de gemiddelde scenario's voor de natuurontwikkeling van 22 hectare in het Hoevelakense Bos wordt een verkeersgeneratie van circa 100 bezoekers per dag verwacht. Dit resulteert in gemiddeld 82,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie vormt geen significante belasting voor de omliggende infrastructuur. Door de spreiding van bezoekers over de dag en het recreatieve karakter (wandelen, fietsen) blijft de verkeersdruk beperkt. De verwachten verkeersstromen kunnen naar verwachting goed worden opgevangen door het omliggende wegennet.

Parkeren

De reeds aangelegde parkeerplaats voor bezoekers van het Hoevelakense Bos voorziet in circa. 25 parkeerplaatsen. Ook is er ruimte voor het stallen van fietsen.

Voor de woningbouwontwikkeling geldt op basis van de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 een parkeernorm van 2,5 plaatsen inclusief bezoekers. Voor in totaal 7 woningen zijn daarom 17,5 parkeerplaatsen benodigd. In het stedenbouwkundig plan zijn meer dan 18 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee voldoet het plan aan voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet op dit aspect aan het principe van ETFAL. Het is een feit dat nieuwe woningen altijd leiden tot een toename van verkeersbewegingen. In dit geval resulteert de woningbouw in een toename van 43,6 verkeersbewegingen per dag. Dit is echter goed afgewogen en de bestaande infrastructuur kan deze extra verkeersbewegingen zonder problemen verwerken. Er is voldoende capaciteit om de extra verkeersdruk op te vangen, zonder dat er sprake is van overbelasting. Daarnaast zijn er adequate parkeerfaciliteiten voorzien, zodat er geen problemen ontstaan met parkeren in de omgeving. De toename van verkeer wordt dus goed beheerd en leidt niet tot knelpunten, waardoor de ontwikkeling op een verantwoorde manier kan worden ingepast in de bestaande situatie.

4.9 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling moet in het kader van 'beschermen van de fysieke leefomgeving' onderzocht worden. Het gaat dan zowel om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit als om de aanvaardbaarheid van de luchtkwaliteit ter plekke van het projectgebied.

Voor luchtkwaliteit heeft het rijk instructieregels gegeven die een evenwichtige toedeling uitwerken. Op grond van de artikelen 5.50 en 5.51 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de in artikel 2.4 en 2.5 opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin de aanleg van een autoweg, een autosnelweg of een tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Ook als de gemeente in kwestie deel uitmaakt van één van de aangewezen agglomeraties, moeten bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht in acht worden genomen.



Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen één van de aangewezen aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling gaat daarnaast om het toevoegen van maximaal 6 woningen. Een ontwikkeling van minder dan 1.500 woningen behoort tot een standaard geval dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van stikstofdioxide en fijnstof. Van deze standaardgevallen staat vast dat de verhoging maximaal 1,2 µg/m³ bedraagt. Ook met de natuurontwikkeling is het planvoornemen niet of nauwelijks van invloed op de kwaliteit van de buitenlucht, waardoor geen onderzoek benodigd is. Bovendien kan een natuurontwikkeling zelfs bijdragen aan een verbetering van de luchtkwaliteit. De aangeplante bomen en vegetatie zullen CO₂ opnemen, zuurstof afgeven en fijnstof uit de lucht filteren, wat positief bijdraagt aan de luchtkwaliteit in de regio.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet op het gebied van luchtkwaliteit aan het principe van een ETFAL. De luchtkwaliteit in het plangebied wordt niet significant beïnvloed door de woningbouw, aangezien de realisatie van maximaal zes woningen en de natuurontwikkeling geen substantiële bijdrage leveren aan de verhoging van stikstofdioxide en fijnstof.

Gezien de geringe schaal van de woningbouwontwikkeling, het positieve effect van de natuurontwikkeling en het feit dat deze ontwikkeling geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaakt, is er geen nader onderzoek nodig. De ontwikkeling kan op een verantwoorde manier plaatsvinden zonder negatieve impact op de fysieke leefomgeving.

4.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl stelt instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen (subparagraaf 5.1.4.2a). Daarmee schrijft het Bkl voor dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaanachtsgebied. Het omgevingsplan moet erin voorzien dat het geluid binnen een geluidaanachtsgebied aanvaardbaar is. Een aandachtsgebied is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de toepasselijke standaardwaarde. De aandachtsgebieden, voor de verschillende bronnen, dienen te worden berekend.

Op verschillende manieren kan voorzien worden in een aanvaardbare situatie op het gebied van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Allereerst kan in een aanvaardbare situatie worden voorzien door geen geluidgevoelige gebouwen toe te laten in het geluidaanachtsgebied. Daarnaast kan in een aanvaardbare situatie worden voorzien als het omgevingsplan, dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorziet dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde.

In veel gevallen zal het echter niet mogelijk zijn om aan de standaardwaarde te voldoen. Bij een overschrijding van de standaardwaarde kan alsnog sprake zijn van een aanvaardbare situatie als:

1. aangetoond is dat geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
2. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;
3. en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde.

Een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, kan erin voorzien dat het geluid hoger is dan de grenswaarde. Bij overschrijding van de grenswaarde moet echter sprake zijn van zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen die dit



rechtvaardigen. Om, net als bij een overschrijding van de standaardwaarde, te voorzien in een aanvaardbare situatie dient:

1. aangetoond te worden dat geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarde te voldoen;
2. de overschrijding van de grenswaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt;

Ten slotte dienen aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw, waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen te worden getroffen die:

1. bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
2. borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

Tevens dient in het omgevingsplan te worden bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is. Op deze manier kan ook bij een situatie, waarin het geluid hoger is dan de grenswaarde, worden voorzien in een aanvaardbare situatie.

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling binnen deze BOPA, waarbinnen onder andere de woningbouw op de locatie Weldammerlaan 16, is opgenomen bestaat uit de realisatie van 7 woningen. Omdat deze nieuwe woningen zijn gelegen binnen het aandachtsgebied van de Rijksweg A28 en de Weldammerlaan is akoestisch onderzoek op grond van artikel 5.78s Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) noodzakelijk. Een zone rond een industrieterrein of langs een spoorweg is niet aan de orde, zodat deze geluidsaspecten buiten beschouwing zijn gelaten.

Door KuiperCompagnons is in april 2025 een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de gehele woningbouwontwikkeling aan Weldammerlaan 16 (Deel A en Deel B). Het onderzoek is uitgevoerd naar de bouw van zeven woningen. Echter worden er zes woningen gebouwd, waardoor de resultaten feitelijk gunstiger zullen uitvallen. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 9. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

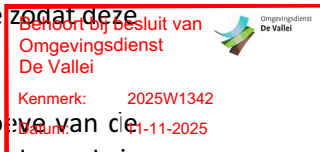
De gemeente Nijkerk heeft voor haar gemeentewegen nog geen basisgeluidemissie vastgesteld. Hierom geldt ten aanzien van het geluidsaandachtsgebied het overgangsrecht dat is vastgelegd in artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. In dit onderzoek is de Weldammerlaan ten westen van de locatie relevant. Verder is ten oosten van de locatie de Hoevelakerveenweg gelegen. Omdat de intensiteit op dit deel van de Hoevelakerveenweg zo laag is dat geen geluidsbelasting wordt verwacht die de standaardwaarde benadert is het verkeer op deze weg ook buiten beschouwing gelaten.

In tabel 9 zijn de standaardwaarden en grenswaarden voor het toelaten van geluidsgevoelige gebouwen in geluidsaandachtsgebieden weergegeven. Deze standaardwaarden en grenswaarden zijn vastgelegd in de artikelen 5.78t en 5.78u van het Bkl.

	Standaardwaarde (dB)	Grenswaarde (dB)
Rijkswegen	50	60
Gemeentewegen	53	70

Tabel 9: Standaard- en grenswaarden geluidsgevoelige gebouwen in geluidsaandachtsgebieden.

Door de gemeente Nijkerk zijn verkeersgegevens aangeleverd voor het prognosejaar 2030. Bij deze levering is aangegeven dat deze cijfers ook voor het prognosejaar 2035 kunnen worden gebruikt,



waarbij voor de periode van 2030 tot 2035 moet worden uitgegaan van 2% groei van het autoverkeer per jaar. Voor de verdeling van het verkeer in de dag-, avond- en nachtperiode en de verdeling van het verkeer in de verschillende voertuigcategorieën zijn geen gegevens aangeleverd. Voor deze gegevens is uitgegaan van ervaringscijfers van gelijksoortige wegen.

Uit de resultaten van de berekeningen (zie bijlage 2 en 3 van het onderzoek) is gebleken dat voor gemeentewegen de standaardwaarde niet wordt overschreden. De geluidsbelasting is maximaal 48 dB en is daarmee ruim lager dan de standaardwaarde van 53 dB. Het verkeer op de gemeentewegen veroorzaakt vanuit geluid daarom niet tot een belemmering.

Het verkeer op de rijkswegen veroorzaakt een geluidbelasting die hoger is dan de standaardwaarde van 50 dB. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 57 dB zodat de grenswaarde van 60 dB niet wordt overschreden. Niet geluidsgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Verder blijkt uit de resultaten dat op alle woningen sprake is van een geluidsbelasting die hoger is dan de standaardwaarde. De geluidsbelasting varieert van 56 tot maximaal 57 dB op de naar de Rijksweg A28 gekeerde gevel. Alle woningen hebben een geluidsluwe oostgevel op één na. Op de gevel van die woning is sprake van een geluidsbelasting die de standaardwaarde niet overschrijdt. De woning die geen geluidsluwe gevel heeft betreft de meest noordwestelijk gelegen woning. De oostgevel ondervindt, als gevolg van de nieuwe woningen die direct ten oosten van deze woning wordt gebouwd, een reflectiebijdrage waardoor ook aan die zijde een hoge geluidsbelasting aan de orde is.

Conclusie

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat enkel de standaardwaarde alleen door het verkeer op de Rijksweg A28 wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 57 dB, waardoor de grenswaarde van 60 dB niet wordt overschreden en niet geluidsgevoelige gevels niet noodzakelijk zijn. Echter hebben alle woningen een geluidsluwe oostgevel op één na. Op deze woning is, door een reflectiebijdrage van de woning direct ten oosten daarvan, een geluidsbelasting op de oostgevel aan de orde die hoger is dan de standaardwaarde tot maximaal 53 dB. Ook hier wordt de grenswaarde van 60 dB niet overschreden.

De cumulatieve geluidsbelasting aan de luidste zijde van de woningen wordt als matig beoordeeld, terwijl andere gevels een redelijk tot goed geluidniveau hebben. De geluidssituatie wordt daarmee als aanvaardbaar beschouwd.

Hierom is voor het aspect geluid door wegen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Milieuzonering 'nieuwe stijl'

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verandert de benadering van milieuzonering. Waar voorheen vaak werd uitgegaan van vaste richtafstanden per functietype, verschuift de focus onder de Omgevingswet naar het reguleren van concrete activiteiten, zoals omschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Specifiek gaat het hierbij om de paragrafen 5.1.4.2 ("Geluid door activiteiten") en 5.1.4.6 ("Geur") van het Bkl.

Geluid door activiteiten

In paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen die gericht zijn op het beheersen van geluidhinder als gevolg van bepaalde activiteiten. Binnen deze regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Specifieke activiteiten, zoals het geluid dat wordt veroorzaakt door windturbines, windparken, civiele en militaire buitenschietbanen, en militaire springterreinen;
- Overige activiteiten, die niet onder deze specifieke categorieën vallen.



De instructieregels schrijven niet alleen voor welke activiteiten onder welke voorwaarden mogelijk zijn, maar geven ook richting aan hoe in het omgevingsplan een aanvaardbare geluidssituatie moet worden geborgd. Gemeenten moeten daarbij onderbouwde keuzes maken over de toelaatbaarheid van geluidsproductie, passend bij de kenmerken van het gebied en de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Geurbelasting

Ook geurhinder is een belangrijk aandachtspunt in de milieuzonering 'nieuwe stijl'. Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl bevat instructieregels over geurhinder die voortkomt uit activiteiten binnen en rondom het plangebied. Geur kan de kwaliteit van de leefomgeving aanzienlijk beïnvloeden, vooral voor geurgevoelige functies zoals woningen, scholen of zorginstellingen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet daarom expliciet worden gekeken naar de geurbelasting op geurgevoelige gebouwen, zowel binnen als buiten het plangebied. Dit betekent dat ook activiteiten buiten het plangebied die geur kunnen veroorzaken (zoals veehouderijen of rioolwaterzuiveringsinstallaties) meegewogen moeten worden bij de beoordeling van een planinitiatief.

Het Bkl verplicht gemeenten ertoe om in het omgevingsplan regels op te nemen die waarborgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar blijft. In dit kader geeft het Bkl specifieke aanwijzingen voor activiteiten als:

- Het houden van landbouwhuisdieren;
- Het exploiteren van waterzuiveringsinstallaties.

Deze aanwijzingen geven richting aan hoe de geurhinder moet worden gereguleerd om de leefkwaliteit te beschermen. Hoewel richtafstanden onder de Omgevingswet juridisch niet langer als vaste norm gelden, blijven ze een bruikbaar hulpmiddel om te beoordelen of sprake is van aanvaardbare afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de motivering dienen deze richtafstanden dan ook te worden opgevat als indicatief en niet als bindende norm. De richtafstanden zijn afkomstig van de vroegere VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze richtafstanden worden aangehouden als indicatief hulpmiddel onder de Omgevingswet.



Onderzoek

Geluid door activiteiten

Op de agrarische gebieden zijn formeel grondgebonden veehouderijen toegestaan. Echter zijn er binnen het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk geen bouwvlakken opgenomen die het mogelijk maken om stallen of schuren te realiseren, waardoor er zich binnen de bestemming in het plangebied geen veehouderijen kunnen vestigen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de bedrijvigheid in en in de directe nabijheid van het plangebied geïnventariseerd. Ondanks dat er onder de Omgevingswet geen richtafstanden gelden, bieden de richtafstanden uit de voormalige handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG wel handvaten om te onderbouwen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In tabel 10 is de bedrijfsinventarisatie weergegeven.

Adres	Bestemming	Richtafstand	Afstand	Conclusie
Weldammerlaan 18	Bedrijf – Landelijk (Hoveniersbedrijf) Categorie 3.1	50 meter	220 meter	Voldoende afstand
Hoevelakerveenweg 14	Maatschappelijk Dierenbegraafplaats	10 meter	265 meter	Voldoende afstand

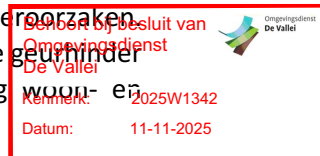
Hoevelakerveenweg naast 14	Wonen, specifieke vorm van wonen – nevenactiviteiten agrarisch	50 meter	265 meter	Voldoende afstand
Weldammerlaan 12	Agrarisch met waarden - landschappelijke waarden Specifieke vorm van agrarisch – paardenbak	50 meter	100 meter	Voldoende afstand
Weldammerlaan 9	Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden Paardenhoudenrij	50 meter	370 meter	Voldoende afstand
Laakweg 49	Agrarisch – paardenhoudenrij	50 meter	400 meter	Voldoende afstand
Nijkerkerstraat 32	Wonen, specifieke vorm van wonen – nevenactiviteiten agrarisch	50 meter	280 meter	Voldoende afstand

Tabel 10: Bedrijfsinventarisatie omgeving Hoevelakense Bos.

Uit een inventarisatie van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt dat geen enkel bedrijf een richtafstand heeft die tot in het plangebied reikt. Dit betekent dat er geen directe milieubelemmeringen zijn voor de geplande ontwikkeling. Daarnaast is vastgesteld dat toekomstige bedrijvigheid met een hogere milieucategorie in dit gebied niet mogelijk of niet relevant is. Hierdoor vormt bedrijvigheid in de omgeving geen belemmering voor de geplande woningbouw- en natuurontwikkeling.

Geur

Het projectgebied omvat de realisatie van geurgevoelige bebouwing (woningen). Binnen de woningbouwontwikkeling worden geen activiteiten toegestaan die geurhinder veroorzaken. Daarnaast worden in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten verricht die geurhinder met zich meebrengen en mogelijk schadelijk zijn voor de gezondheid of een prettig woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden.



De Omgevingswet en de bruidsschat hanteren minimale afstanden voor dierverblijven zoals stallen. Voor paardenhouderijen geldt een afstand van ten minste 50 meter tot een woning in het buitengebied en 100 meter binnen de bebouwde kom. Daarnaast zijn de geurregels alleen van toepassing wanneer er meer dan vier paarden of pony's op één locatie worden gehouden voor het berijden. Ook bij minder dan vijf paarden of pony's is het advies om voor een goed woon- en leefklimaat 50 meter aan te houden.

Uit de inventarisatie blijkt dat de dichtstbijzijnde paardenbak zich op 85 meter bevindt (Hoevelakenseveen 13) en dat de overige activiteiten, zoals paardenbakken en paardenhouderijen, op 100 meter of verder liggen van de toekomstige woningen. De afstand tot bestaande paardenhoudenrijen en paardenbakken voldoet ruimschoots aan de minimale richtafstanden. Er is geen sprake van een verhoogd risico op geurhinder voor de nieuwe bewoners.

Voor de natuurontwikkeling speelt geurhinder geen rol. In tegenstelling tot woningbouw, waarbij geurhinder een aandachtspunt kan zijn vanwege de aanwezigheid van geurgevoelige functies, heeft natuurontwikkeling geen negatieve effecten op de geurbeleving in de omgeving.

Bovendien worden in het kader van de natuurontwikkeling geen activiteiten toegestaan die geurhinder veroorzaken. Dit betekent dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van geurbelasting in het gebied en geen negatieve invloed heeft op de leefomgeving.

Onderzoek

Op de agrarische gebieden zijn formeel grondgebonden veehouderijen toegestaan. Echter zijn binnen het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk geen bouwvlakken opgenomen die het mogelijk maken om stallen of schuren te realiseren

Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling is zorgvuldig gekeken naar de bestaande agrarische functies in en rondom het plangebied en de mogelijke milieueffecten die daaruit kunnen voortvloeien, zoals geur en geluid.

Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen die de vestiging van agrarische bedrijven, zoals veehouderijen, mogelijk maken. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn dergelijke bouwvlakken afwezig. Dit betekent dat uitbreiding van agrarische bedrijvigheid hier feitelijk en beleidsmatig niet mogelijk is.

Uit de inventarisatie van de omliggende activiteiten blijkt dat er geen bedrijven zijn waarvan de 'richtafstand' voor milieuzonering reiken tot over het plangebied. Potentiële bronnen van geur- of geluidshinder, zoals paardenhouderijen of hoveniersbedrijven, bevinden zich op ruime afstand van de geplande woningen. In alle gevallen wordt voldaan aan de indicatieve richtafstanden zoals die onder de Omgevingswet nog steeds gebruikt kunnen worden als hulpmiddel bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hoewel de afstand tussen enkele agrarische percelen en de geplande woningen minder dan 50 meter bedraagt, vinden op deze percelen geen activiteiten plaats die geur-, geluid- of andere milieuhinder veroorzaken.

De natuurontwikkeling in het gebied is zelf niet gevoelig voor milieuhinder en brengt ook geen hinder met zich mee. Integendeel: de aanplant van groen versterkt de landschappelijke en ecologische kwaliteit en draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Gezien de afwezigheid van milieubelemmerende functies, het gemeentelijke beleid, de landschappelijke inpassing en de ruime afstand tot bestaande agrarische activiteiten, is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige afweging van belangen. Daarmee wordt aantoonbaar voldaan aan het principe van ETFAL.

4.12 Trillingen

Op grond van artikel 5.83 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij een omgevingsplanwijziging rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen; de omgevingsplanwijziging moet erin voorzien dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Het toepassingsbereik van deze instructieregel omvat alle activiteiten die met het omgevingsplan zijn toegestaan, met uitzondering van de activiteit wonen. In artikel 5.86 van het Bkl is aangegeven dat hieraan wordt voldaan als aan het omgevingsplan standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen worden verbonden.

Onderzoek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden mogelijk (tijdelijk) trillingveroorzakende activiteiten toegestaan. Door de verkeersbewegingen binnen het projectgebied, bouw- en sloopactiviteiten, aanlegactiviteiten, beheer en onderhoud kunnen trillingen worden veroorzaakt. Echter zullen bij een gebruikelijke manier van uitoefenen geen trillingsniveaus optreden die leiden tot significante effecten op de gezondheid van dieren en mensen. In hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk staan instructieregels voor wat betreft trillingen door activiteiten.



Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘trillingen’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Omgevingsveiligheid

Op grond van artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet in een omgevingsplanwijziging rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen, beperken, bestrijden, vluchten en geneeskundige hulpverlening van of in geval van branden, rampen en crises. In de instructieregel is voor zover deze branden, rampen en crises samenhangen met de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines een gedetailleerde uitwerking gegeven. Voor de nadelige gevolgen voor de externe veiligheid, die met deze activiteiten binnen het plangebied kunnen samenhangen, wordt in de instructieregel een systeem van het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden gehanteerd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet een plaatsgebonden risico van 10^{-6} in acht worden genomen. Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd dat het risico op het overlijden van een onbeschermde persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied.

Onderzoek

Natuurontwikkeling

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) is geraadpleegd voor een risico-inschatting en mitigatiestrategieën van natuurbrand in combinatie met de bosuitbreiding. In dit advies is het toepassingsbelang van vegetatietype, zoals loofachtige soorten, aangegeven. Het oude bos bestaat namelijk uit gemengd loof-/naaldbomen (naaldbomen zoals dennen hebben een hoger brandrisico). Het advies luidt om voornamelijk brandvertragende loofboomsoorten, zoals beuk, en lage bladhoudende vegetatie toe te passen. Loofbomen houden meer vocht vast dan dennen, en remmen brand dusdanig af, dat deze makkelijker onder controle gehouden kan worden. Daarnaast is het wenselijk om een mozaïekstructuur te creëren, waarin binnen een klein oppervlak milieufactoren zoals vocht, microklimaat, tred- en bodemdichtheid sterk variëren.

Het uitbreidingsbos bevat veelal natte-vochtige bossen die brandvertragende loofboomsoorten bevatten, waardoor het brandrisico geminimaliseerd wordt. Daarnaast bevat het plangebied watergangen en onderhoudszones die als tra of brandgang functioneren.

Noemenswaardige hellingen die brandverspreiding versnellen zijn niet aanwezig in het plangebied. Daarnaast is er in het plangebied sprake van natte gooreerdgronden en podzolgronden, die bij langdurige droogte minder gevoelig zijn dan droge zandgronden.

Ook speelt een ontstekingsrisico bij de nabijheid van recreatiegebieden en woonzones met menselijke activiteit. Ook speelt het risico op overslaan van brand bij aansluitende natuurgebieden een rol. Ten slotte hebben klimaatverandering en weereffecten invloed op de brandrisico's door een toename van droge periodes waardoor er een langere risicoperiodes (april-september) plaatsvindt. Ook dragen windpatronen, zoals westenwind bij aan brandverspreiding naar omliggende gebieden.

Het gebied wordt vernet door maaiveld verlaging. De westelijke uitbreiding vangt westenwind op en de tussenliggende weilanden vormen een tra naar het oude bos.



Brand kan habitat van aanwezige beschermde soorten (reptielen, vogels) vernietigen. Tevens kan bodemdegradatie na brand plaatsvinden, waarbij zandverstuiving plaatsvindt. Het plangebied krijgt door de nieuwe maatregelen een hoge grondwaterstand waardoor het minder gevoelig is voor bodemdegradatie. Preventief zijn de volgende maatregelen getroffen:

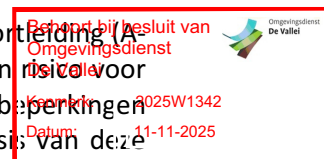
- Onderhoudszones van 5 meter breed langs watergangen zorgen voor 10 meter brede brandgang;
- Toepassing van minder brandbare vegetatie gecombineerd met zonering;
- Hydrologisch herstel en vernatting van ondergrond zorgt voor natte bufferzones;
- Samenwerking met brandweerregio's voor snelle respons;
- Regelmatige dunning en verwijderen van dood hout in combinatie met monitoring;
- Recreatief beleid: verbod op open vuur in risicoperiodes.

Door de Omgevingswet en Provinciale Omgevingsvisie (brandpreventie in natuurgebieden) na te leven en dit te integreren met het Actieplan Natuurbranden 2.0 (NIFV) wordt voldaan aan de wettelijke en beleidsmatige context.

Woningbouwontwikkeling

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een kwetsbaar object (woningen). Conform de wet- en regelgeving adviseert Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden het gemeentebestuur bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid, de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid en bluswater en bereikbaarheid. Op 9 januari en 14 mei 2025 heeft de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) ten behoeve van de ontwikkeling adviezen uitgebracht.

De geplande woningen bevinden zich buiten de 10^{-6} -risicocontour van de aardgastransportleiding (A-510). Daarmee is er geen sprake van een belemmering op grond van het plaatsgebonden risico voor de realisatie van (zeer) kwetsbare objecten zoals woningen. Dit betekent dat er geen beperkingen gelden ten aanzien van de vestiging op deze locatie vanuit omgevingsveiligheid op basis van deze risicocontour.



Hoewel de locatie buiten de risicocontour van de aardgastransportleiding ligt, bevindt deze zich wel binnen een groene b. Dit vereist dat in het ontwerp nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de volgende aspecten:

- Informeer toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied over de risico's van onder andere een fakkelbrand en toxische wolk, evenals de bijbehorende handelingsperspectieven. Een goede risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid bij incidenten.
- Besteed aandacht aan vluchtveiligheid door het realiseren van minimaal twee (nood)uitgangen en vluchtroutes, die gericht zijn van risicobronnen af, zoals aardgastransportleidingen en rijkswegen.
- Maak tijdig afspraken met de Gasunie over informatievoorziening bij werkzaamheden aan of nabij de aardgastransportleidingen. Daarbij is het wenselijk dat omwonenden vooraf worden geïnformeerd over de aard van de werkzaamheden en de mogelijke risico's. Overweeg daarnaast afspraken te maken over de aanwezigheid van omwonenden tijdens deze werkzaamheden.
- Pas bouwkundige en ontwerptechnische maatregelen toe aan gebouwen om de effecten van hittestraling bij calamiteiten te beperken.
- Houd voldoende afstand tussen de geplande bebouwing en de aardgastransportleidingen A-510 en W-520-01. Binnen de risicocontour van 10^{-6} van leiding A-510 mogen geen (zeer) kwetsbare gebouwen of functies worden gerealiseerd.
- Zorg voor een goede bereikbaarheid van het gebied voor hulpdiensten en voor voldoende bluswatervoorzieningen. Houd hierbij rekening met onder andere het

draagvermogen van bruggen en volg de richtlijnen zoals vastgelegd in de handreiking 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' van Brandweer Nederland.

- Neem in het ontwerp en toekomstige onderhoud van het plangebied ook het risico op natuurbrand mee als aandachtspunt.

Risicobronnen

Nabij en binnen het plangebied bevinden zich de volgende risicobronnen:

- Aardgastransportleidingen (A-510 en W-520-01). Waarvan de leiding A-510 dwars door het plangebied loopt;
- Rijkswegen A28 en A1 met vervoer gevaarlijke stoffen;
- Spoorlijn Amersfoort -Zwolle en Amersfoort- Apeldoorn met vervoer gevaarlijke stoffen.

Het plangebied bevindt zich in het aandachtsgebied van de relevante scenario fakkelfbrand. Daarnaast bevindt het plangebied zich in het effectgebied van het scenario toxische wolk. De kans op het voordoen van een incident is klein maar kan niet worden uitgesloten.

Zelfredzaamheid

Voor wat betreft zelfredzaamheid kunnen naar verwachting toekomstige aanwezigen zichzelf in veiligheid brengen door te vluchten, te schuilen of bescherming te zoeken, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd in het geval van een incident.

Rampbestrijding

Indien het scenario fakkelfbrand zich voordoet is de inzet van de brandweer vooral gericht op effectbestrijding in de omgeving van het incident. Bronbestrijding is uitsluitend mogelijk door het afsluiten van de getroffen gasleiding door de Gasunie. Het duurt enige tijd voordat het effect hiervan merkbaar zal zijn. De bestrijding van het scenario toxische wolk richt zich met name op het reduceren van de schadelijke effecten door neerslaan of verdunnen van de toxische wolk in de nabijheid van de bron. Dit is echter geen garantie dat een toxische wolk niet tot over het plangebied reikt. Er wordt geadviseerd rekening te houden met de natuurtypes en eventueel terughoudend te zijn en te letten op het beheer. Daarnaast dienen de toekomstige bewoners te worden geattendeerd op het natuurbrandrisico en hen handelingsperspectieven mee te geven.



Ontploffbare oorlogsresten

Het plangebied is gelegen in een gebied waar gebeurtenissen met betrekking tot de Tweede Wereldoorlog hebben plaatsgevonden. Hierdoor is het plangebied mogelijk verdacht op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

Door Expload is in 2025 een onderzoek naar de conflictperiode ontploffbare oorlogsresten uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 8. Op basis van de analyse, relevante gebeurtenissen, EOD-meldingen en luchtfoto-onderzoek is gebleken dat het gebied als onverdacht conflictperiode dient te worden aangemerkt. Nader onderzoek is niet benodigd. Bij het onverwacht aantreffen van explosieven dient het protocol zoals weergegeven in de bijlage van het onderzoek te worden aangehouden.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Duurzame ontwikkeling

Hoewel er nog geen wettelijk kader is voor ruimtelijke plannen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulariteit, werkt de gemeente wel vanuit nationale, regionale en lokale doestellingen. Het doel is niet alleen het verbeteren van de leefomgeving, maar ook concreet bijdragen

aan duurzaamheid. Dit komt terug bij de natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos, waar biodiversiteit wordt versterkt en klimaatadaptatie de basis vormt voor een robuuste, toekomstbestendige omgeving. Ook de nieuw te bouwen, gasloze woningen leveren een bijdrage aan duurzaamheid door het gebruik van fossiele brandstoffen te vermijden. Voor de woningen is het uitgangspunt in principe energieneutrale grondgebonden woning, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met netbewust bouwen.

4.15 Klimaat

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame energieopwekking, energiebesparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES).

De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de bestuursvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur

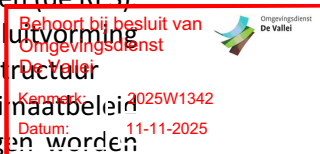
De voorgenomen ontwikkeling aan de Weldammerlaan 16 voldoet aan het nationale klimaatbeleid doordat het bijdraagt aan zowel CO₂-reductie als klimaatadaptatie. De nieuwe woningen worden energiezuinig gebouwd en voldoen aan de moderne energieprestatienormen, waardoor de energiebehoefte wordt geminimaliseerd. Daarnaast is er ruimte voor het toepassen van hernieuwbare energie, zoals zonnepanelen en warmtepompen, wat aansluit bij de nationale doelstelling om in 2030 de CO₂-uitstoot met 49% te verminderen en in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Naast duurzame woningbouw draagt de ontwikkeling ook bij aan klimaatadaptatie door de integratie van natuurontwikkeling in het Hoevelakense Bos. De aanleg van extra bosgebieden vergroot niet alleen de CO₂-opslagcapaciteit, maar draagt ook bij aan een betere waterhuishouding en vermindering van hittestress. De realisatie van natuurvriendelijke oevers en waterpartijen sluit bovendien aan bij de landelijke strategie voor waterbeheer en klimaatbestendige ruimtelijke ordening.

Verder past de ontwikkeling binnen de Regionale Energiestrategie (RES), waarin de energietransitie op lokaal niveau wordt vormgegeven. Door energiezuinig bouwen en mogelijk gebruik van duurzame energiebronnen draagt het project bij aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Tegelijkertijd wordt duurzaam ruimtegebruik gewaarborgd door bestaande agrarische functies te transformeren zonder extra versterking of aantasting van de natuurlijke omgeving.

Bij de natuurontwikkeling wordt rekening gehouden met zowel extreme neerslag als droogte, zonder dat het oude bos of aangrenzende agrarische percelen en woningen nadelige effecten ondervinden. Voor nieuwe woningen wordt een drooglegging van 90 centimeter + NAP aangehouden.

Het gebied kenmerkt zich door natte tot vochtige bossen en een centraal gelegen Veenwal die een waterscheiding vormt. Het plangebied heeft hoge grondwaterstanden, maar door peilverlagingen en



zandwinplassen is de grondwaterstand verlaagd, wat leidt tot verdroging en achteruitgang van de vegetatie.

Er zijn drie typen watergangen: A-, B-, en C-watergangen. De Laak (A-watergang) reguleert het peil voor omliggende woonwijken. Twee B-watergangen in het plangebied worden deels omgevormd tot natuurvriendelijke oevers. C-watergangen blijven waar mogelijk gehandhaafd en krijgen regelbare stuwen om het waterpeil te verhogen.

De waterstructuur is zo ontworpen dat het water langer wordt vastgehouden, wat de grondwaterstand in het oude bos ten goede komt. Er worden nieuwe sloten gegraven en extra stuwen geplaatst.

Het plangebied is ingedeeld in vier deelgebieden met verschillende grondwaterstanden en bodemcondities, geschikt voor natte natuur, vochtig-natte natuur, droog bos, en natuurvriendelijke oevers. De afgravingen blijven binnen een gesloten grondbalans en houden rekening met archeologische randvoorwaarden.



Afhbeelding 4.7 en 4.8: AHN kaart met vier deelgebieden, indeling van de vier deelgebieden op de plankaart.

Parallel aan deze planontwikkeling van de uitbreiding van het bos, is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd naar het oude bos. (De verdroging in het oude bos wordt deels veroorzaakt door de aanzuigende werking van de zandwinplassen 't Hammetje / Overbos. Daarnaast speelt de sterke verdamping van het bos, naast de klimatologische wijzigingen en het gewijzigd landgebruik een rol in de sterke daling van de grondwaterstand. Door enkele watergangen te verontdiepen, rabatten niet meer op te schonen, seizoensgebonden peilverhoging en het plaatsen van enkele extra stuwen kan het grondwaterpeil opgestuwd worden. De inrichting van het nieuwe bos als waterbuffer zorgt samen met deze nieuwe maatregelen in het oude bos voor een betere grondwaterbalans voor het Hoevelakense Bos.

Door deze combinatie van duurzame woningbouw, hernieuwbare energie, klimaatadaptieve maatregelen en circulaire principes draagt de ontwikkeling bij aan de nationale klimaatdoelstellingen en wordt een toekomstbestendige en klimaatbestendige leefomgeving gecreëerd.

4.16 Gezondheid

De combinatie van woningbouw en natuurontwikkeling creëert een gezonde leefomgeving waarin natuur, recreatie en wonen samenkomen. De uitbreiding van het Hoevelakense Bos en de aanleg van nieuwe wandel- en ruiterspaden stimuleren bewegen en buitensport, wat bijdraagt aan zowel fysieke als mentale gezondheid. Een groene omgeving verlaagt stress, bevordert ontspanning en draagt bij aan het algehele welzijn van bewoners.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Weldammerlaan 16 draagt bij aan een veilige, gezonde en milieuvriendelijke leefomgeving zoals beoogd in de Omgevingswet. De wet benadrukt dat gezondheid meer omvat dan alleen de afwezigheid van ziekte; het gaat ook om een fysieke omgeving waarin mensen invloed kunnen uitoefenen op hun welzijn, waar risico's op ongelukken en milieuschade worden beperkt, en waar bescherming tegen mogelijke gevaren is gewaarborgd.

4.17 Spuitzones

Er zijn geen specifieke wettelijke bepalingen die exact de minimale afstand tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige functies vastleggen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is het noodzakelijk om alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het milieubelang, af te wegen. De afstand tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten moet zodanig gekozen worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling blijkt dat in het algemeen een afstand van 50 meter wordt gehanteerd tussen gevoelige functies, zoals wonen, en agrarische bedrijvigheid waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Het is echter toegestaan deze afstand te verkleinen wanneer daarvoor een deugdelijke motivering kan worden gegeven.

Op de percelen rondom het plangebied is gewasteelt toegestaan en is er mogelijk sprake van spuitzones. De dichtstbijzijnde woning en tuin ligt op een afstand van minder dan 38 meter van het agrarische perceel, wat binnen de verkleinde afstand van 50 meter valt. Hoewel een op de locatie toegesneden onderzoek voor deze ontwikkeling niet specifiek is uitgevoerd, wordt in deze motivering voorgesteld om de kortere afstand te onderbouwen door de aanleg van een bufferzone van groen tussen de agrarische percelen en de woningen. Deze bufferzone bestaat uit een gemengd bos van dennen, eiken en beuken, evenals struiken, wat zorgt voor een effectieve bescherming tegen de verspreiding van drift van bestrijdingsmiddelen. Deze groene zone fungeert als een natuurlijke barrière die zowel de luchtstroom als de mogelijke verspreiding van spuitnevels significant vermindert.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025

Gezien de aanwezigheid van de groene bufferzone, die de kans op negatieve effecten op de nabijgelegen woningen minimaliseert, kan de kortere afstand als verantwoord worden beschouwd. Om dit te waarborgen, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de instandhouding van deze groenzone. De verplichting om driftreducerende maatregelen toe te passen (Paragraaf 4.64, Bal) zorgt ervoor dat de impact op de woningen tot een aanvaardbaar minimum wordt beperkt.

4.18 Toegankelijkheid openbaar gebied

Artikel 5.162 (toegankelijkheid openbare buitenruimte) uit het Bkl bepaald dat nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van het openbaar gebied rekening dienen te houden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met functiebeperking.

Toetsing

De herinrichtingsplannen zorgen voor een scheiding tussen verschillende groepen recreanten, zoals wandelaars, fietsers, ruiters en hondenbezitters. Deze maatregel draagt bij aan een overzichtelijke en veilige omgeving, wat de toegankelijkheid voor mensen met een functiebeperking ten goede komt.

De bestaande parkeerplaats aan de Boslaan is opgeheven en vervangen door nieuwe parkeerplaatsen, waaronder een recent gerealiseerd parkeerterrein aan de oostzijde van het gebied. Deze nieuwe voorzieningen kunnen bijdragen aan een betere bereikbaarheid van het bos voor alle bezoekers, inclusief mensen met een functiebeperking. Uit de plannen blijkt dat het Hoevelakense Bos wordt

heringericht zonder toevoeging van trappen of andere obstakels die de toegankelijkheid zouden beperken. De inrichting blijft grotendeels vlak en natuurlijk.

Hoewel de herinrichtingsplannen van het Hoevelakense Bos niet expliciet elk toegankelijkheidsdetail beschrijven, wordt duidelijk rekening gehouden met toegankelijkheid: door het scheiden van gebruikersgroepen, de aanleg van brede, slingerende paden, betere parkeerfaciliteiten én het behouden van een drempelloze, vlakke inrichting zonder toevoeging van trappen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de verplichting uit artikel 5.162 Bkl om het belang van toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking te bevorderen.

4.19 Overige aspecten (afval, lichthinder, windhinder, slagschaduw)

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere aspecten in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Leidingen

Het plangebied wordt doorkruist met meerdere kabels en leidingen. De belangrijkste transportleidingen zijn de aardgasleiding van Gasunie en de persrioolleiding van het Waterschap Vallei en Veluwe. Deze leidingen zijn beschermd met een brede belemmeringsstrook die vanuit zuidwestelijke richting schuin het plangebied richting het noordoosten doorkruist. In het omgevingsplan zijn hiervoor de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Leiding – Riool' opgenomen. Op gronden binnen deze bestemming mogen alleen kleine, oppervlakkig wortelende bomen (1^e grootte) en heesters geplant worden. Deze tracés zijn zorgvuldig in de planontwikkeling ingepast. Het aspect leidingen vormt daarmee geen belemmering voor het realiseren van de ontwikkeling. Bovendien heeft afstemming met Gasunie en het waterschap plaatsgevonden en is aangegeven dat er voldoende rekening wordt gehouden met hun belangen.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Veluwe

Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



5 Milieueffectrapportage

In Europees verband is afgesproken dat projecten die aanzienlijke milieueffecten hebben of kunnen hebben, worden onderzocht op hun gevolgen voor het milieu. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een project in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen met het oog op het beperken van effecten op de leefomgeving. Hiermee draagt de milieueffectrapportage ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie van omwonenden bij de totstandkoming van het besluit.

Voor een reeks van projecten is bepaald dat een milieueffectrapport moet worden gemaakt, voordat toestemming wordt gegeven het project uit te voeren. Voor een andere reeks van projecten moet worden onderzocht of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. In Nederland is de m.e.r.-richtlijn geïmplementeerd in paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, is af te leiden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In dit geval wordt er eerst een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. De m.e.r.-beoordeling dient te voldoen aan de inhoudelijke eisen in artikel 11.10 en 11.11 van het Omgevingsbesluit.

Toetsing

De ontwikkeling van het Hoevelakense Bos valt onder de categorie "eerste bebossing of ontbossing met als doel een andere ruimtelijke functie van de grond" (kolom A4) zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit houdt in dat het aanplanten of vellen van bos wordt uitgevoerd met de bedoeling de grond een andere bestemming te geven.

De woningbouwontwikkeling valt onder categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het gaat hier om een Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Conform Artikel 11.6 van het omgevingsbesluit dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling aanzienlijke effecten heeft op het milieu.

Kenmerken en locatie van het project

De ontwikkeling ziet op de realisatie van zes woningen aan de Weldammerlaan 16 en de natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos.

De natuurontwikkeling wordt gerealiseerd op grond van de gemeente Nijkerk en bestaat uit de uitbreiding van het bestaande bos. Dit bos kent een rijke natuur met grote diversiteit aan vegetaties. De uitbreiding vindt plaats op agrarische gronden waarbij een verandering in het gebruik van agrarisch naar natuur plaatsvindt. Het agrarisch grasland wordt getransformeerd naar verschillende typen bomen en beplanting, passend bij het bos.

De woningbouwontwikkeling vindt plaats op agrarisch bebouwd gebied. Hier staat een voormalige boerderij met schuren en opstallen. De locatie van de woningbouwontwikkeling wordt omringd door agrarische percelen. Deze blijven behouden maar zullen in de toekomst aan de westkant grenzen aan het nieuwe bos.

In hoofdstuk 2 is een uitgebreide toelichting op het project en de locatie van de voorgenomen ontwikkelingen gegeven.

Kenmerken van de potentiële effecten

Beoordeling bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het de in voorbereiding planologische procedure meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht.

Uit de beoordeling van deze aspecten volgt in algemene zin dat er in het kader van de ontwikkeling geen sprake is van een grensoverschrijdend effect. In hoofdstuk 4 is uitgebreid getoetst aan verschillende milieuaspecten. De effecten zijn beperkt qua intensiteit en complexiteit (er worden geen vervolgeffecten of indirecte effecten verwacht). Het is echter belangrijk te erkennen dat vrijwel elke ingreep in de fysieke leefomgeving onomkeerbare effecten met zich mee kan brengen. In dit geval zijn de onomkeerbare effecten echter van beperkte aard en kunnen zij goed beheerst worden. Onderstaand zijn per aspect van de fysieke leefomgeving de effecten kort samengevat:

Cultureel erfgoed en archeologie

Een deel van het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Op basis van de vrijstellingszones is in overleg met een archeologisch deskundige het ontwerp aangepast. Bij uitvoering van werkzaamheden in de watergang vindt archeologische begeleiding plaats. Hiermee worden nadelige effecten op het milieu voor wat betreft het aspect archeologie zo veel mogelijk beperkt en uitgesloten.

Water

Voor wat betreft de waterhuishoudkundige situatie zijn maatregelen getroffen om het bos als waterbuffer te laten functioneren en te zorgen voor een betere grondwaterbalans. Voor de woningbouwontwikkeling is geen watercompensatie benodigd. Voor werkzaamheden die plaatsvinden in de watergang wordt een vergunning aangevraagd bij het waterschap Vallei en Veluwe. Er is voldoende rekening gehouden met de waterbelangen, waardoor nadelige effecten kunnen worden uitgesloten.

Bodem

De bodemkwaliteit is ter plaatse van de woningbouwontwikkeling, waar gevoelige objecten worden gerealiseerd, in voldoende mate vastgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat er ter plaatse van bodemverontreinigingen en asbest in de bodem geen interventiewaarden worden overschreden. Hierom worden nadelige effecten op de bodem en bewoners van de toekomstige woningen uitgesloten.

Natuur en ecologie

De natuurontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke en provinciale belangen, waardoor nadelige effecten worden uitgesloten. Voor de bescherming van de aanwezige soorten in het gebied kunnen voldoende maatregelen worden genomen waardoor de activiteit niet leidt tot een verslechtering van de staat van instandhouding van betrokken soorten. Omdat de ontwikkeling in belang is van o.a. flora in fauna worden nadelige effecten voor de natuur en ecologie zo veel mogelijk beperkt en uitgesloten.

Mobiliteit

De toename aan verkeersbewegingen die wordt veroorzaakt door de natuurontwikkeling en woningbouwontwikkeling kan zich op de bestaande infrastructuur afwikkelen. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Nadelige gevolgen veroorzaakt door het aspect mobiliteit kunnen worden uitgesloten.

Luchtkwaliteit

De woningbouwontwikkeling behoort tot een geval dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het realiseren van de natuurontwikkeling draagt ook niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadelige gevolgen op de luchtkwaliteit worden daarom uitgesloten.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Op basis van het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de woningbouwontwikkeling voor de gemeentewegen de standaardwaarde van de toegestane geluidbelasting (53 dB) niet wordt overschreden. Het verkeer op de rijkswegen veroorzaakt een geluidbelasting die hoger is dan de standaardwaarde van 50 dB. Echter wordt de grenswaarde van 60 dB niet wordt overschreden. Alle woningen (op één na) hebben een geluidluwe gevel. Deze woningen vormen voor de woning zonder geluidluwe gevel een reflectiebijdrage. Hierdoor kunnen nadelige gevolgen worden uitgesloten.

Geluid door activiteiten

Op basis van de bedrijfsinventarisatie vinden geen activiteiten plaats gelegen binnen de afstanden die de VNG voorschrijft. Nadelige gevolgen voor het aspect geluid door activiteiten worden uitgesloten.

Geur

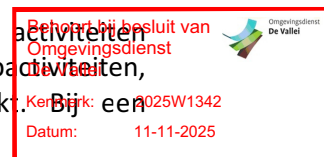
Op basis van de bedrijfsinventarisatie vinden geen activiteiten plaats gelegen binnen de afstanden die de VNG voorschrijft. Nadelige gevolgen voor het aspect geur worden uitgesloten.

Spuitzones

Een van de toekomstige woningen aan de Weldammerlaan ligt binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van een agrarische perceel waar gewasteelt is toegestaan, wat kan leiden tot negatieve gevolgen. Echter ligt tussen de woning en dit agrarisch perceel een groene bufferzone. Door middel van een instandhoudingsverplichting van deze worden deze gevolgen zo veel mogelijk beperkt en kunnen daarmee worden uitgesloten.

Trillingen

Met de voorgenomen ontwikkeling worden mogelijk (tijdelijk) trillingveroorzakende activiteiten toegestaan. Door de verkeersbewegingen binnen het projectgebied, bouw- en slooptactiviteiten, aanlegactiviteiten, beheer en onderhoud worden (mogelijk) trillingen veroorzaakt. Bij een gebruikelijke manier van uitoefenen kunnen nadelige gevolgen worden uitgesloten.



Omgevingsveiligheid

In een bosgebied kan een brand zich voordoen. Dit heeft gevolgen voor de habitat van aanwezige soorten. Om deze gevolgen te beperken zijn maatregelen getroffen. Het plan voldoet aan de wettelijke en beleidsmatige eisen die de Wet natuurbescherming en de POVI beschrijven.

Het plangebied bevindt zich in het aandachtsgebied van de relevante scenario fakkelfeitel. Daarnaast bevindt het plangebied zich in het effectgebied van het scenario toxische wolk. De kans op het voordoen van een incident is klein maar kan niet worden uitgesloten. De toekomstige aanwezigen binnen het plangebied kunnen naar verwachting zichzelf in veiligheid brengen. Het advies luidt bewoners te attenderen op natuurbrandrisico.

Het plangebied wordt niet verdacht op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

Conclusie

Uit de milieuonderzoeken blijkt dat verschillende mogelijke milieueffecten zijn beoordeeld. Waar mogelijk of nodig worden maatregelen genomen om mogelijke aanzienlijke effecten te voorkomen of te beperken. Er kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van de ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is gebaseerd op verschillende factoren, waaronder de aard en schaal van de geplande ontwikkeling, de bestaande milieutoestand van het gebied, en de maatregelen die zijn genomen om negatieve effecten op het milieu te mitigeren.

De kenmerken van de ontwikkeling, zoals het type en de omvang van de activiteiten, zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken, zijn in lijn met de geldende wet- en regelgeving en de milieunormen die van toepassing zijn. Er is geen sprake van uitzonderlijke risico's die extra voorzorgsmaatregelen vereisen.

Verder geldt dat de locatie van de ontwikkeling zorgvuldig gekozen is en in een gebied ligt waar de impact op het milieu minimaal zal zijn. Op basis van deze overwegingen kan worden vastgesteld dat er geen bijzondere omstandigheden zijn die de locatie of kenmerken van de ontwikkeling problematisch maken in termen van milieueffecten. Er is dus geen reden om aan te nemen dat de ontwikkeling belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal veroorzaken.

6 Maatschappelijke en financiële haalbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Advies met instemming

Met de Provincie Gelderland heeft reeds afstemming plaatsgevonden. Voor de uitbreiding van het Hoevelakense Bos heeft de provincie op 29 april 2025 advies uitgebracht. Dit advies is toegevoegd als bijlage 10. Voor wat betreft de natuurontwikkeling is advies uitgebracht op het provinciaal belang met betrekking tot de aspecten Groene ontwikkelingszone, Natte Landnatuur, Landschap en Klimaatadaptatie. De provincie heeft aangegeven dat het plan goed aansluit op deze belangen en meerwaarde biedt aan de aanwezige waarden van het gebied. Als de omgevingsvergunning is ingediend zal opnieuw advies gevraagd worden aan de provincie.

Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend zal aan de raad gevraagd worden of de raad het bindend adviesrecht wil gebruiken.

6.1.2 Participatie bij de omgevingsvergunning

De gemeente Nijkerk heeft in 2017 het initiatief genomen om samen met de inwoners van Nijkerk enkele projecten op te starten voor het maatschappelijk belang. Eén van de deze trajecten uit het genoemde “samen aan zet” programma is de totstandkoming geweest van de ‘Visie op het Hoevelakense Bos en Omgeving’. Deze visie is in januari 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk.

Aansluitend hierop is in 2000 de eerste aanzet gegeven om een uitvoeringsplan op te stellen voor de uitbreiding. Dit traject is gestrand in 2022 vanwege de private verkoop van een groot deel van de beoogde gronden voor het uitbreidingsplan.

Na herijking over andere mogelijkheden tot potentiële uitbreidingsgronden is in voorjaar 2023 opnieuw het participatietraject gestart om te komen tot een herzien uitbreidingsplan. In dit traject zijn vervolgens zeven bijeenkomsten georganiseerd om belanghebbenden te informeren en consensus voor het plan te verkrijgen. Een belangrijke mijlpaal hierin was de vaststelling van de kaders voor grondverwerving in maart 2024 in de gemeenteraad van Nijkerk.

Omwonenden zijn intensief betrokken bij de planontwikkeling. Het participatieproces is volgens de participatieladder ingezet. Daarbij zijn de bewoners veelvuldig geïnformeerd en geraadpleegd. In eerste instantie is een uitgebreide stakeholderanalyse van belanghebbenden uitgevoerd binnen het gebied. Hierin zijn vier doelgroepen onderscheiden; grondeigenaren, bewoners binnen en rondom het projectgebied, belanghebbenden waaronder stichtingen, Geldersch Landschap e.d. en de bezoekers aan het bos vanuit de omgeving.

De eigenaren van de beoogde gronden nemen deel aan de projectgroep. De projectgroep bestaat uit leden van GLK, gemeente Amersfoort en Nijkerk en de betrokken ontwerpers en adviseurs. Met meer dan 25 individuele keukentafelgesprekken zijn de wensen en suggesties van de direct aanwonenden geïnventariseerd. Daarnaast zijn er zeven informatieavonden georganiseerd voor de bewoners en belanghebbenden waarbij de actuele stand van de plannen werd toegelicht en suggesties door de aanwonenden konden worden gedaan. Alle suggesties zijn schriftelijk aan alle betrokkenen teruggekoppeld met reactienota's. Daar waar mogelijk zijn hun wensen en ideeën in het plan verwerkt. Persoonlijk contact en korte lijnen is daarbij het credo geweest. Het resultaat is dat bewoners zich gehoord voelen en zeer positief zijn gestemd over de planontwikkeling.



Doorloop participatietraject

De onderstaande bijeenkomsten hebben plaatsgevonden of zullen plaatsvinden:

Bijeenkomst 1: Voorjaar 2023, Startbijeenkomst voor herzien uitbreidingsplan;

- Doelgroep: belanghebbenden

Bijeenkomst 2: Voorjaar 2023, Concept Voorlopig Ontwerp van herzien uitbreidingsplan;

- Doelgroep: belanghebbenden
- Reacties ontvangen, passende suggesties doorgevoerd en reactienota verzonden

Bijeenkomst 3: Najaar 2023, Definitief Voorlopig Ontwerp Uitbreidingsplan Hoevelakense Bos

- Doelgroep: belanghebbenden

Bijeenkomst 4: Najaar 2023, Definitief Voorlopig Ontwerp Uitbreidingsplan Hoevelakense Bos

- Doelgroep: bezoekers van het landgoed

Bijeenkomst 5: voorjaar 2024, Definitief Ontwerp realisatie Parkeerplaats Oost

- Doelgroep: direct belanghebbenden en bewoners

Bijeenkomst 6: najaar 2024, infoavond over de realisatie Parkeerplaats Oost

- Doelgroep: direct belanghebbenden en bewoners

Bijeenkomst 7: voorjaar 2025, Concept Definitief Ontwerp Uitbreidingsplan Hoevelakense Bos

- Doelgroep: direct belanghebbenden en bewoners
- Reacties ontvangen, passende suggesties doorgevoerd en reactienota verzonden

Bijeenkomst 8: zomer 2025, Definitief Ontwerp Uitbreidingsplan Hoevelakense Bos

- Doelgroep: bezoekers van het landgoed

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Gemeenten moeten kosten op de initiatiefnemer verhalen voor zover het gaat om wettelijk aangewezen activiteiten. In het geval van de BOPA moet er sprake zijn van een activiteit die in strijd is met een functie op een locatie in het omgevingsplan. Het bevoegd gezag en de initiatiefnemer moeten aandacht besteden aan het verzekeren van de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

De kosten kunnen worden verhaald voor zover deze zijn opgenomen in de kostensoortenlijsten in onderdeel A en/of onderdeel B van bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Ook moeten de kosten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied en proportioneel zijn tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft. Het gaat dus om de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen in verband met (bouw)activiteiten. Het uitgangspunt is een privaatrechtelijke kostenverhaalsovereenkomst (anterieure overeenkomst)

Wanneer het niet lukt om voor alle locaties waar kostenverhaal plichtige activiteiten zullen plaatsvinden een overeenkomst te sluiten, moeten de kosten publiekrechtelijk worden verhaald. Dit betekent in beginsel dat kostenverhaalsregels voor het gehele gebied in het omgevingsplan moeten worden opgenomen. Het daadwerkelijk opleggen van kostenverhaal (het innen van het kostenverhaal) gebeurt via een kostenverhaalsbeschikking. De regels over kostenverhaal die normaal in een omgevingsplan worden opgenomen, moeten worden vertaald naar vergunningvoorschriften. De voorschriften moeten op een manier worden opgeschreven dat op basis daarvan de kostenverhaalsbijdrage kan worden uitgerekend en een kostenverhaalsbeschikking kan worden aangevraagd.

De uitbreiding van het Hoevelakense Bos is een maatschappelijk ingegeven project. Sinds 2012 heeft GLK al de wens aangegeven om de kwaliteit van het landgoed Hoevelaken te verbeteren en minimaal in stand te houden. De visie Ons Hoevelakense Bos & Omgeving heeft richting gegeven aan deze verbeteringslag en is nu met het Definitief Ontwerp uitgekristalliseerd en rijp voor realisatie.

De eigenaar van de gronden aan de oostzijde van het Hoevelakense Bos heeft in 2022 aangegeven mee te willen werken aan de uitbreiding van het Hoevelakense Bos en daarmee is de financiële haalbaarheid relevant geweest.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2025W1342
Datum: 11-11-2025



Het uitbreidingsplan is financieel haalbaar vanwege diverse subsidies van Rijkswaterstaat, provincie Gelderland en waterschap Vallei en Veluwe. Geldersch Landschap & Kasteelen en de gemeente Nijkerk dragen eveneens bij. Daarnaast is op de locatie van het huidige boerenerf een woningplan voorzien van zeven woningen om de financiële business case te sluiten. Het gaat hierbij om een rood-voor-rood regeling van het bestaande woonhuis en twee schuurwoningen en om het toevoegen van vier extra woningen. Twee woningen leveren een bijdrage in de aankoop van de boerderij en twee woningen leveren een bijdrage aan het openbaar inrichten van het uit te breiden bosgebied.

Alle onderdelen samen dragen zorg voor voldoende budget voor het realiseren van het uitbreidingsplan. De afspraken over financiële bijdragen, beheer en onderhoud worden vastgelegd in overeenkomsten tussen de betreffende partijen.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De natuurontwikkeling van het Hoevelakense Bos is zeer wenselijk, vanwege de druk op het recreatiegebied. Met de ontwikkeling, die zorgt voor een groter natuurgebied kunnen bezoekers en recreanten zich meer spreiden over het gebied. Het ontwikkelen van agrarische gronden tot bos levert tevens een bijdrage aan de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten, dat een groot provinciaal belang heeft binnen deze regio. Het ontwikkelen van woningen in het gebied maakt het plan financieel haalbaar, en zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied omdat leegstaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en nieuwe woningen worden gebouwd passend bij het landschap. Daarbij levert de ontwikkeling een bijdrage aan de ambities voor klimaat en duurzaamheid.

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken zijn de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld en bijbehorende milieuonderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het Hoevelakense Bos geen nadelige gevolgen heeft voor het creëren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, waardoor er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor de woningbouwontwikkeling Deel B dienen de volgende vergunningvoorschriften te worden opgenomen:

1. Binnen het bouwvlak worden maximaal vier woningen gebouwd;
2. Binnen het bouwvlak worden de aangewezen woningtypes gebouwd op de locatie zoals weergegeven op afbeelding 2.13 van deze motivering;
3. Woningtype A heeft de volgende maatvoering (breedte x lengte x hoogte) 9,5 m x 18 m x 8,45 m;
4. Woningtype B heeft de volgende maatvoering: (breedte x lengte x hoogte) 12,5 m x 20 m x 8,7 m;
5. Aantal parkeerplaatsen conform vastgestelde norm in Nota parkeernormen Nijkerk 2021 of opvolger daarvan;
6. Ontsluiting zoals weergegeven op afbeelding 2.11 van deze motivering.



Aanvullend op het verlenen van de vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt dat een vergunning wordt aangevraagd voor:

1. Inritten;
2. Het kappen van bomen;
3. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden;
4. Bouwen:
 - Woningen
 - Brug
 - Hekwerk
 - Pilasters
 - Stuwen
 - Duikers
 - Poort
 - Roostervlonder.

Voorwaardelijke verplichting groenzone

Er geldt een voorwaardelijke verplichting voor de instandhouding van de groene bufferzone gelegen tussen het agrarisch gebied en de locatie van de woningbouwontwikkeling aan de Weldammerlaan 16.

Voorwaarden vanwege ligging binnen een brandaandachtsgebied

Toekomstige gebruikers moeten goed worden geïnformeerd over risico's zoals fakkelbranden en toxische wolken, inclusief handelingsperspectieven. Dit vergroot hun zelfredzaamheid. Het gebied

moet minimaal twee (nood)uitgangen en vluchtroutes hebben, gericht van risicobronnen af. Er moeten afspraken worden gemaakt met de Gasunie over tijdige communicatie bij werkzaamheden aan aardgastransportleidingen en de aanwezigheid van omwonenden tijdens deze werkzaamheden.

Bouwkundige en ontwerptechnische maatregelen zijn nodig om de effecten van hittestraling te beperken. Nieuwbouw moet voldoende afstand houden tot de aardgasleidingen (A-510 en W-520-01); binnen de 10^{-6} -contour van leiding A-510 mogen geen (zeer) kwetsbare functies komen.

Verder moet het gebied goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten en voorzien zijn van voldoende bluswater, conform de landelijke richtlijnen. Tot slot moet ook het risico op natuurbrand worden meegenomen in ontwerp en toekomstig beheer.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 5, 10, 11