

Kantemarsweg 4, Hoevelaken

Goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFLo)

gemeente	Nijkerk
projectnummer	1625 v8 - definitief
datum	10 juni 2026

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Besluitvorming door de gemeente Nijkerk	5
1.3	Ligging en begrenzing van het project	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Projectomschrijving.....	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie.....	8
2.2.1	Stedenbouwkundige inpassing	8
2.2.2	Beeldkwaliteit	11
2.2.3	Programma	11
2.3	Toets omgevingsplan.....	12
3	Beleid	15
3.1	Inleiding.....	15
3.2	Rijksbeleid.....	15
3.2.1	Nationale omgevingsvisie	15
3.2.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	16
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.3	Provinciaal beleid.....	17
3.3.1	Omgevingsvisie Gelderland	17
3.3.2	Omgevingsverordening Gelderland	18
3.4	Regio FoodValley.....	18
3.4.1	Woondeal 2022-2030	18
3.5	Gemeentelijk beleid	19
3.5.1	Woonvisie 2020+	19
3.5.2	Omgevingsvisie 2040.....	20
3.5.3	Welstandsnota 2014	20
3.6	Conclusie	21
4	Aspecten fysieke leefomgeving	22
4.1	Inleiding.....	22
4.2	Bodem en asbest.....	22
4.2.1	Toetsingskader	22
4.2.2	Onderzoek	22
4.2.3	Conclusie	22
4.3	Cultureel erfgoed en archeologie.....	23
4.3.1	Cultureel erfgoed	23
4.3.2	Archeologie	23
4.3.3	Onderzoek	24
4.3.4	Conclusie	24
4.4	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	24
4.4.1	Toetsingskader	24
4.4.2	Onderzoek	24
4.4.3	Conclusie	26
4.5	Milieubelastende activiteiten	26
4.5.1	Toets	27
4.5.2	Conclusie	27

4.6	Geur	27
4.6.1	Toetsingskader	27
4.6.2	Onderzoek	27
4.6.3	Conclusie	27
4.7	Landschappelijke aspecten	27
4.8	Luchtkwaliteit	28
4.8.1	Toetsingskader	28
4.8.2	Onderzoek	29
4.8.3	Conclusie	30
4.9	Mobiliteit.....	30
4.9.1	Toetsingskader	30
4.9.2	Toets	30
4.9.3	Conclusie	31
4.10	Natuur en ecologie.....	31
4.10.1	Gebiedsbescherming: NNN	31
4.10.2	Gebiedsbescherming: Natura 2000	32
4.10.3	Effecten stikstof van het project op kwetsbare natuurgebieden	32
4.10.3.1	Toetsingskader	32
4.10.3.2	Onderzoek	32
4.10.3.3	Conclusie	32
4.10.4	Soortenbescherming.....	32
4.10.4.1	Conclusie	33
4.11	Omgevingsveiligheid.....	33
4.11.1	Toetsingskader	33
4.11.2	Toets	34
4.11.3	Conclusie	34
4.12	Trillingen	36
4.12.1	Toetsingskader	36
4.12.2	Toets	36
4.12.3	Conclusie	36
4.13	Water	36
4.13.1	Toetsingskader	36
4.13.2	Toets	37
4.13.3	Conclusie	37
4.14	Gezondheid.....	38
4.14.1	Toetsingskader	38
4.14.2	Toets	38
4.14.3	Conclusie	38
4.15	Klimaat en duurzaamheid	39
4.15.1	Toetsingskader	39
4.15.2	Toets	40
4.15.2.1	Energie.....	40
4.15.2.2	Klimaatbestendigheid (hittestress, waterhuishouding)	40
4.15.3	Conclusie	40
4.16	Ontpofbare oorlogsresten	41
4.16.1	Conclusie	41
4.17	Overige aspecten (afval, lichthinder, bezonning, windhinder, slagschaduw)	41
4.17.1	Toetsingskader	41
4.17.2	Toets	41
4.17.3	Conclusie	41
5	Milieueffectrapportage	42
5.1	Toetsingskader	42
5.2	Onderzoek	42
5.3	Conclusie	42
6	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	43
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1.1	Adviesrecht gemeenteraad en overige bestuursorganen	43

6.1.2	Participatie bij de omgevingsvergunning	43
6.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	44
7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	45
7.1	Is er sprake van een evenredige toedeling van functies aan locaties?	45
7.2	Conclusie	45
8	Voorstel verwerking in omgevingsplan.....	47

Bijlage 1: Stedenbouwkundige verkaveling

Bijlage 2: Verslag bomenschouw en tekening inventarisatie bomen

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Asbestonderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Stikstofberekening

Bijlage 8: Ecologisch onderzoek

Bijlage 9: Notitie watercompensatie

Bijlage 10: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 11: Participatieverslag

Bijlage 12: Aanleg groenvoorzieningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kantemarsweg 4 en 4a in Hoevelaken staat nu in de bocht een gezinswoning en een huisartsenpraktijk in een tijdelijk gebouw. Daarnaast ligt een stuk onbebouwde grond dat als tuin in gebruik is bij de woning op het perceel Westendorpstraat 24. De gezinswoning en de tijdelijke bebouwing van de praktijk worden gesloopt. Op deze gronden en de onbebouwde aangrenzende grond ontstaat ruimte voor 18 nieuwe woningen.

Het bouwplan is in strijd met de regels van het onderliggende Omgevingsplan Nijkerk en er is een omgevingsvergunning nodig, waarmee de gemeente Nijkerk toestemming verleent aan de initiatiefnemer om deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) uit te kunnen voeren. In lijn met de Omgevingswet kan deze toestemming, in de vorm van een BOPA omgevingsvergunning, pas worden verleend nadat is aangetoond dat het voorliggende plan voorziet in een 'evenwichtige toedeling van functies en locaties' (Etfal). Om deze Etfal op passende wijze te kunnen motiveren geeft de Omgevingswet verschillende onderwerpen aan, die aan de orde dienen te komen in een zogenoemde 'Goede onderbouwing van effecten op de fysieke leefomgeving' (GoFlo).

Voorliggende rapportage voorziet in deze onderbouwing.

1.2 Besluitvorming door de gemeente Nijkerk

Als vertrekpunt in het proces van plan- en besluitvorming geldt dat het initiatief niet inpasbaar is binnen de regels van het Omgevingsplan Nijkerk, tijdelijk deel bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014', dat de gemeenteraad van Nijkerk op 27 maart 2015 heeft vastgesteld.

Ten behoeve van het initiatief is op 24-09-25 door het college besloten om mee te werken aan de herontwikkeling van de percelen naar 16 woningen. Op 16-09-25 heeft het college een besluit genomen over het wijzigen van het woningbouwprogramma en het toevoegen 2 woningen. Met de raadsinformatiebrief d.d. 17-09-25 is de gemeenteraad geïnformeerd over de ontwikkeling en is gevraagd of de raad gebruik wil maken van het bindend adviesrecht (zie paragraaf 6.1.1).

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure met een beslistermijn van maximaal acht weken en een mogelijkheid van verlenging met zes weken. Daarna is er bezwaar en beroep bij de rechtbank mogelijk (zie alinea hierna). Op de reguliere procedure (ook wel korte voorbereidingsprocedure genoemd) is titel 4.1 van de Awb van toepassing.

Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen staat bezwaar open. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan bij de rechtbank. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan nog hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In bijlage 2 artikel 2 van de Awb staan besluiten opgenomen waarbij er geen beroepsmogelijkheid is. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

De locatie bevindt zich aan de Kantemarsweg, in de bocht tegenover de begraafplaats en de Pauluskerk. Aan de rechterzijde bevindt zich de Lidl met bovenwoningen. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan het recent gerealiseerd transformatieproject van een KPN-verdeelstation naar een woongebouw met acht appartementen.

Het bouwplan heeft betrekking op de kadastrale percelen 697 (Kantemarsweg 4 en 4a) en 1495 (onbebouwde grond achter Westendorpstraat 24).



Afbeelding 1.1: luchtfoto met locatie rood omlijnd (bron: google maps)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze onderbouwing wordt het voorgenomen plan besproken. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de m.e.r.-beoordeling aan de orde komt en in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid wordt toegelicht. In hoofdstuk 7 bestaat uit een belangenafweging en conclusie. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 beschreven hoe de BOPA kan worden verwerkt in het omgevingsplan.

2 Projectomschrijving

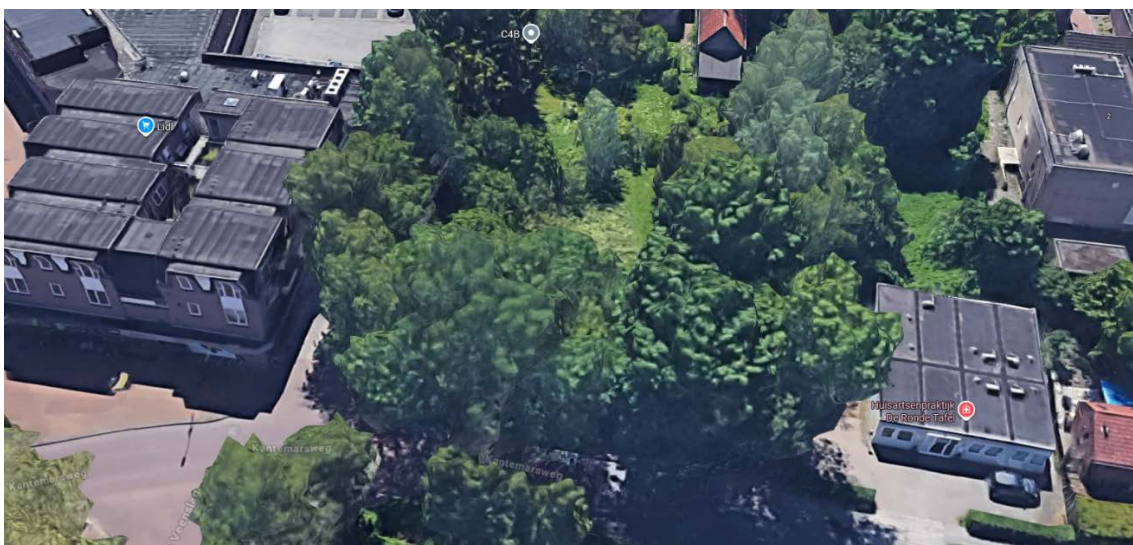
2.1 Bestaande situatie

De locatie bevindt zich vlakbij het centrum (De Brink) van Hoevelaken aan de Kantemarsweg. Via deze straat wordt het verkeer onder andere naar de grote parkeerplaats in het centrum geleid. In de bocht staat nu een gezinswoning, en een tijdelijk gebouw dat in gebruik is als huisartsenpraktijk.



Afbeelding 2.1: vooraanzicht met de te slopen tijdelijke bebouwing en de woning (bron: google maps)

Tussen het tijdelijk gebouw en de Lidl bevindt zich een grote privé tuin. Deze tuin met historische woning aan de Westerdorpsstraat maakte deel uit van het oorspronkelijke slagenlandschap, dat liep tot de Veenwal. Dit slagenlandschap kenmerkt het veenontginningsgebied.



Afbeelding 2.2: luchtfoto van de niet-openbare tuin (bron: google maps)

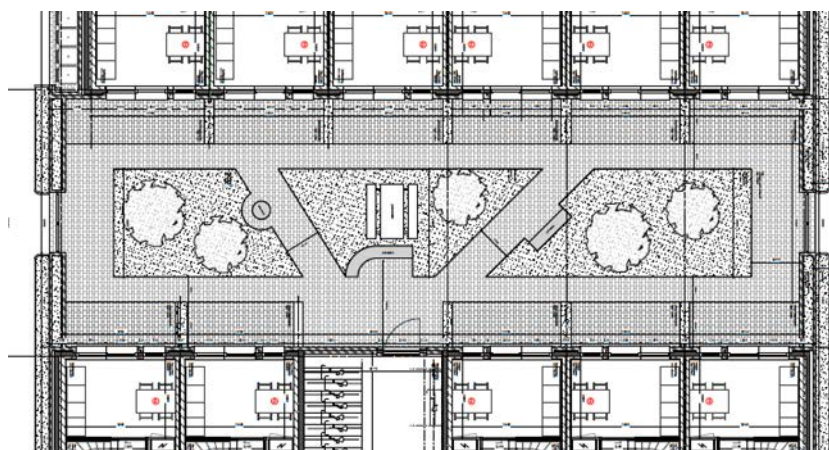
2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige inpassing

Het plan is een inbreiding van het dorpshart van Hoevelaken. Het ontwerp bestaat uit 7 rijwoningen en een hof met 11 sociale huurwoningen, gesitueerd langs de Kantemarsweg. De totale oppervlakte van de inbreidingslocatie bedraagt circa 2.300 m². Zie ook de stedenbouwkundige verkaveling in bijlage 1¹.

De rijwoningen zijn georiënteerd op de Kantemarsweg en hebben daar dus ook hun voordeuren. Doordat het hofje juist haaks op de Kantemarsweg is ontworpen, vindt hier een schaalovergang plaats en is ook groen tussen deze bebouwing vanaf de Kantemarsweg waarneembaar. De parkeervoorziening is achter het hofje geplaatst en is daardoor niet bepalend voor het straatbeeld. De 'korrel' van deze volumes past goed in het dorpse karakter van Hoevelaken en zorgt voor een vanzelfsprekende begeleiding in de richting van De Brink. Door de haakse oriëntatie van het hofje op de Kantemarsweg worden de lijnen van het oorspronkelijke slagenlandschap versterkt.

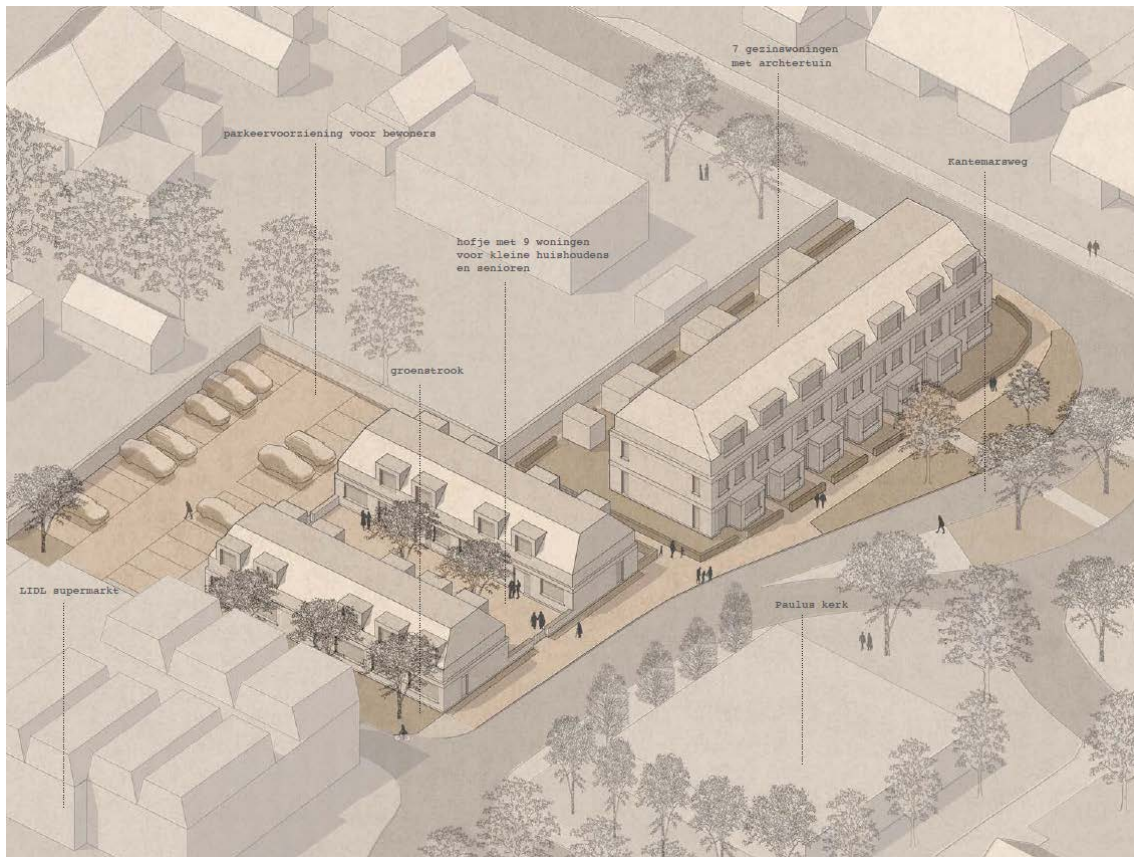
De 11 sociale huurwoningen aan het hofje hebben een begane grond en een verdieping in de kap. De voordeuren zijn allemaal georiënteerd op het hofje, waardoor er een eigen groene binnenwereld ontstaat die ook nog levendig is. De inrichting (groen, looplijnen, Delftse stoepjes, zitelementen, etc.) van het hof wordt momenteel verder uitgewerkt in nauwe samenwerking met onder meer een hovenier en de toekomstig eigenaar/beheerder. Onderstaand is een technische impressie die is opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning:



Afbeelding 2.3: technische tekening inrichting hofje

De 7 rijwoningen begeleiden de Kantemarsweg met hun voordeuren aan deze weg. Dit geldt zowel voor de bijzondere hoekwoning met een zijentree als voor de overige woningen. De rijwoningen bestaan uit 2 verdiepingen en een zolderverdieping in de kap.

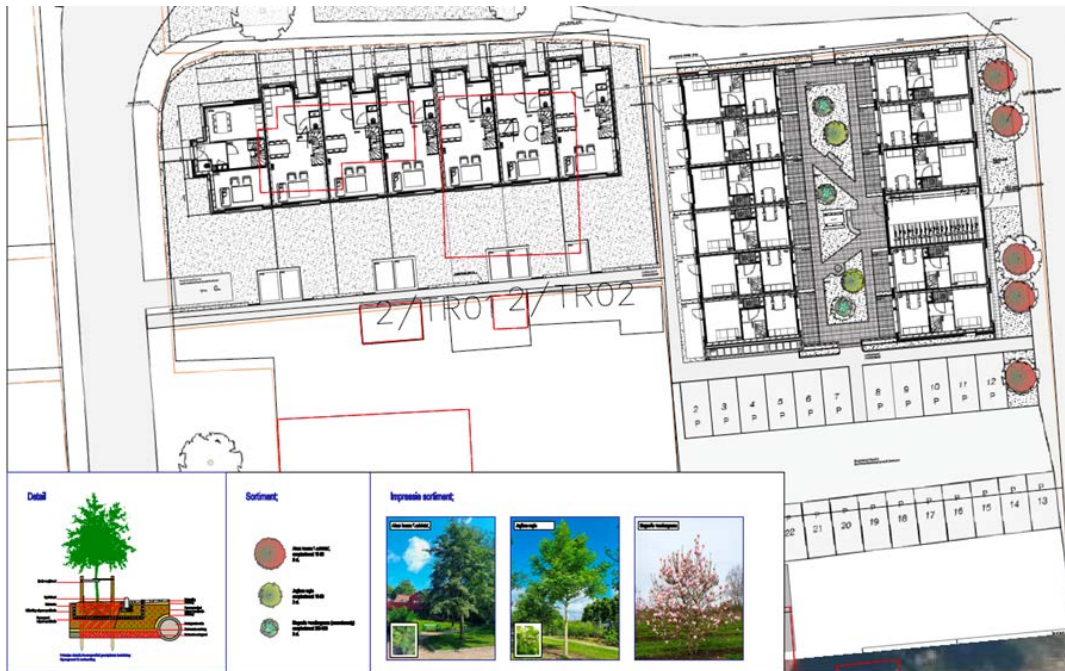
¹ Stedenbouwkundige verkaveling Kantemarsweg 4 – Hoevelaken, Tonko Architecten, 01-12-2025 (bijlage 1)



Afbeelding 2.4: schetsmatige weergave van de nieuwbouw

Ook de overgangen van publiek naar privé zijn rondom mee ontworpen, met als belangrijkste elementen de twee accenten uit het slagenlandschap: de oostelijke groenstrook met bomen én de zone tussen de hof-woningen en de rijwoningen, met een openbaar toegankelijk voetpad en begeleiding met groen van de wederzijdse erfafscheidingen. Dankzij de haakse oriëntatie van het hof op de Kantemarsweg en de gekozen breedte van het hof, vormt het hof op zichzelf ook een slag, met aan weerszijden een begrenzing van een te ervaren groene as (zoals de vroegere bomenrij respectievelijk een waterlijn). Hoewel aanvankelijk de ambitie van alle betrokkenen was om de bomenrij in de oostelijke groenstrook te handhaven, bleek na de bomenschouw² van 2 december 2025 dat de bomenrij, die overigens van matige kwaliteit bleek te zijn, niet te handhaven is omdat deze in/op het toekomstige wegprofiel komen te liggen (verbreding ter plaatse van de laad-loszone van de LIDL) en ook de overige bomen niet behouden kunnen worden. Het toekomstig wegprofiel is namelijk in overleg met de gemeente (circa 1.60 meter) verbreed om zowel de laad-loszone van de ALDI als passerende auto's te kunnen faciliteren. Daarom is in overleg met een hovenier een inrichtingsvoorstel opgesteld voor het realiseren van een 5-tal nieuwe bomen van de 2^e orde in deze oostelijke rij. De groenstrook zal voorts worden aangelegd met gras onder deze bomen. Zie voor een verdere uitwerking van de groenstrook ook hoofdstuk 7 van deze rapportage,

² Verslag Bomenschouw, 2-12-2025 (bijlage 2).



Afbeelding 2.5: schetsmatige weergave van de inrichting van de oostelijke groenstrook, uitwerking is opgenomen in hoofdstuk 7

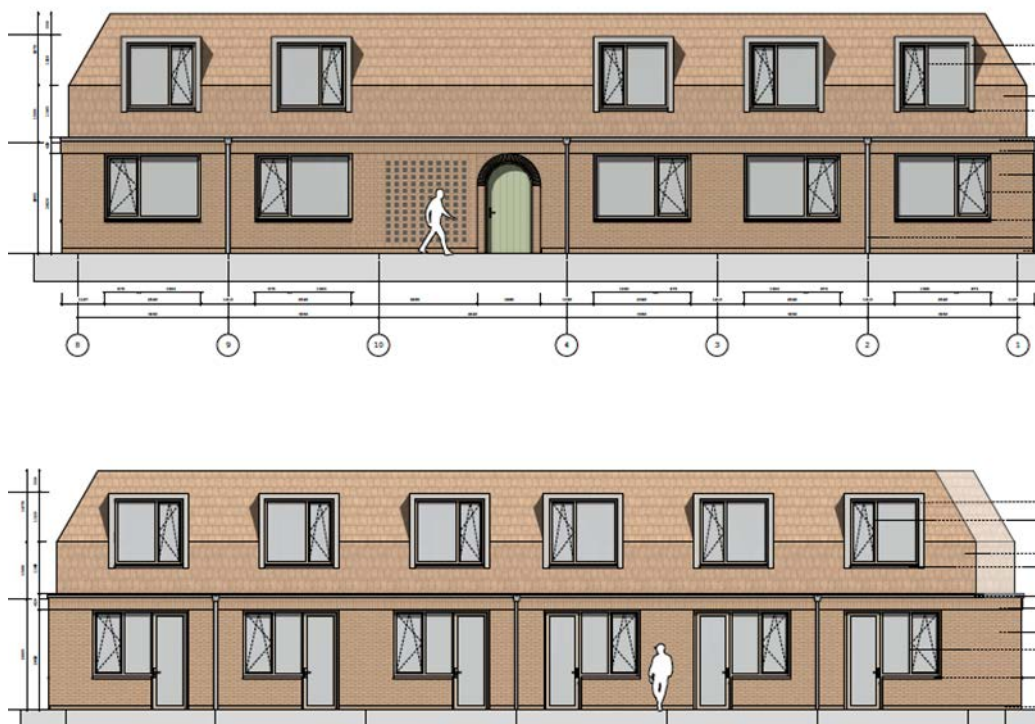
De 'westelijke' slag, tussen de rijwoningen en het hof, zal worden geaccentueerd door een combinatie van een tweetal lagere erfafscheidingen (800 mm bij hoekwoning en hofwoningen) aan weerszijden van een voetpad dat overgaat in de begrenzing tussen het nieuw aan te leggen parkeerterrein en het voormalige slootprofiel.

De groene uitstraling van het project blijkt ook uit de omzoomde voortuinen van de rijwoningen aan de Kantemarsweg en de entree naar het hof, waarin een smalle geveltuin voor elke woning is ontworpen. Aanvullend bezit het hof ook nog een collectieve groenvoorziening met verblijfskwaliteit. Achter de rijwoningen zijn de individuele bergingen bereikbaar via een collectief- en mee ontworpen achterpad. Overal worden de afscheidingen overeenkomstig de tekening behorende bij de aanvraag Omgevingsvergunning middels beplanting (beukenhagen, ook tussen der percelen in) aangebracht. De beukenhagen (800 mm) zijn dominant aan vrijwel alle zijden van de woningen en ook tussen de percelen in, zodat hier een rustig en uniform beeld ontstaat. De koopwoningen krijgen, in verband met privacy, deels ook hagen van maximaal 1.800 mm.



Afbeelding 2.6: schetsmatige weergave van de nieuwbouw vanuit de noordwesthoek

De parkeervoorziening voor alle bewoners en bezoekers is uit het directe zicht gesitueerd aan de zuidkant van het hof en is onder andere te bereiken via de achterpaden. De bewoners van het hof hebben toegang tot een collectieve fietsenberging in het bouwvolume van het hof en die is via de openbare weg bereikbaar.



Afbeelding 2.7: weergave van de gevels van de hofwoningen

2.2.2 Beeldkwaliteit

Door de twee typologieën (rijwoningen en hofje) in de architectonische uitwerking qua vormtaal en opbouw overeen te laten komen, zal er een coherent beeld ontstaan aan de Kantemarsweg.

De volumes worden geleed, waardoor er een helder ritme ontstaat en een menselijke maat. Zo zijn er bij de rijwoningen erkers ter plaatse van de keukens en is er bij de kopwoning een aanbouw in het volume meegenomen.

Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen die mooi verouderen: metselwerk en keramische, vlakke dakpannen. In kleurstelling trekken deze naar elkaar toe, waardoor er een 'ton-sur-ton' effect ontstaat. Het metselwerk wordt uitgevoerd in verschillende verbanden en dieptes en er worden geglazuurde accentstenen gebruikt rondom de woningentrees.

2.2.3 Programma

Er is in Hoevelaken veel vraag naar woningen in het sociale segment (starters en senioren). Het project levert een bijdrage aan de grote vraag naar woningen. In de Woonvisie 2020+ is opgenomen dat de gemeente Nijkerk streeft naar het bouwen van gemiddeld 250 woningen per jaar. Een herontwikkeling van een gemengde locatie naar woningbouwlocatie is in lijn met het huidige beleid. De Woningstichting Nijkerk is aangehaakt bij dit project.

Volgens de Woonvisie Nijkerk 2020+ moet 35% van het totale woningbouwprogramma bestaan uit sociale woningbouw, 10% in het middensegment laag en 15% in het middensegment duur. In het woningbouwprogramma worden op de percelen geen middeldure woningen toegevoegd. Omdat het voor woningcorporaties en marktpartijen moeilijk is om middeldure woningen financieel haalbaar te maken kan middenhuur niet in elk bouwplan worden opgenomen. Er wordt per bouwplan bekeken wat haalbaar is. Bij het relatief kleine bouwplan aan de Kantemarsweg is het niet rendabel om middenhuur te realiseren. Er mag worden afgeweken van de woonvisie, omdat voldoende wordt gecompenseerd in de sociale huur.

Het percentage sociale woningbouw bedraagt 61%. Gezien het relatief hoge aandeel sociale woningen (61% in plaats van 35%) en het feit dat met dit plan wordt aangesloten op een actuele behoefte wordt de volgende verdeling aangehouden:

- 61% (i.p.v. 35%) = 11 woningen sociale huur;
- 0% (i.p.v. 10%) = 0 woningen laag midden;
- 0% (i.p.v. 15%) = 0 woningen hoog midden;
- 40% = 7 woningen duur.

Parkeren

Het realiseren van de beoogde situatie betekent onder meer dat op passende wijze invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke parkeernormen, opgenomen in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021. Voor 'huur, huis, sociale huur' geldt een parkeernorm van 1,5. In dit geval wordt echter uitgegaan van een parkeernorm van 1, omdat de sociale huurwoningen weliswaar grondgebonden woningen betreffen, maar met hun kleine oppervlakte bedoeld zijn voor starters en/of kleine huishoudens. Hierdoor kan worden volstaan met een lagere parkeernorm. Volgens de Nota Parkeernormen heeft het college mandaat om een gewijzigde parkeereis op te leggen. Dit levert een parkeervraag van 26,9 parkeerplaatsen op. Zie de volgende tabel:

Nijkerk Hoevelaken	Functie	aantal	norm	parkeervraag 26,9
Wonen bewoners	huurhuis, vrije sector	7	1,5	10,5
	huurhuis, sociale huur*	11	1,0	11
Wonen bezoekers	bezoekers woningen	18	0,3	5,4

Tabel: parkeervraag

Zoals blijkt uit afbeelding 2.6 wordt voorzien in 25 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat er een tekort is van 1,9 = 2 parkeerplaatsen.

De Nota Parkeernormen biedt de mogelijkheid om af te wijken van de standaardnormen voor ruimtelijk en economisch gewenste ontwikkelingen. Hier wordt gebruik van gemaakt omdat er in de huidige situatie 10,5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gebruikt ten behoeve van de huisartsenpost. Het project voorziet in 25 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt gebruikt in de openbare ruimte vermindert met 8,5 parkeerplaatsen. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

2.3 Toets omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) op 1 januari 2024 heeft iedere gemeente automatisch een omgevingsplan: een omgevingsplan van rechtswege. De eerder onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgestelde bestemmingsplannen gelden (vooralsnog) als 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan, daarbij aangevuld met een aantal rijksregels die het Rijk als onderdeel van het Invoeringsbesluit Omgevingswet automatisch heeft toegevoegd aan elk omgevingsplan. Deze aanvulling betreft met name lokale vraagstukken op het vlak van bijvoorbeeld geur en geluid en staat bekend als de 'Bruidsschat'. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te zetten naar een actueel omgevingsplan. Inhoudelijk betekent het voorgaande dat de Wro-bestemmingsplannen vooralsnog de basis vormen in het planologisch toetsen van voorgenomen ontwikkelingen.

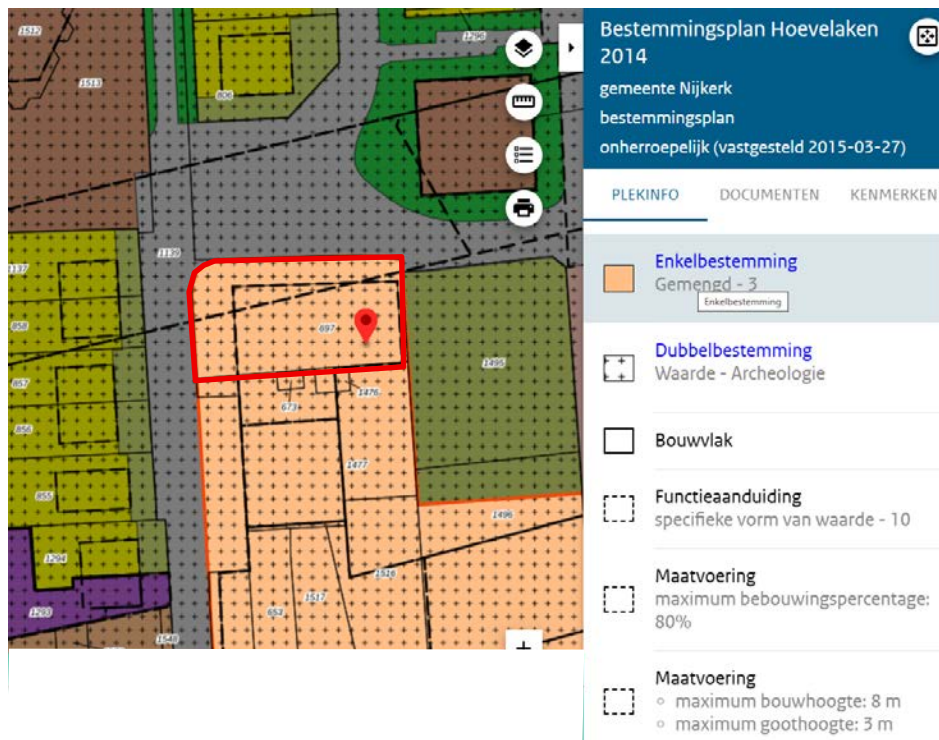
De percelen vallen onder het omgevingsplan, onderdeel 'Hoevelaken 2014' dat als bestemmingsplan is vastgesteld op 27 maart 2015. In dit bestemmingsplan is het gedeelte van Kantemarsweg 4 en 4a bestemd als 'Gemengd – 3' met een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen. Binnen deze bestemming zijn de functies wonen, publiekgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Aanvullend hierop zijn de percelen voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde – 8' en 'specifieke vorm van waarde – 10'.

Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie' mag alleen worden gebouwd als de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en 0,3 m diep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm

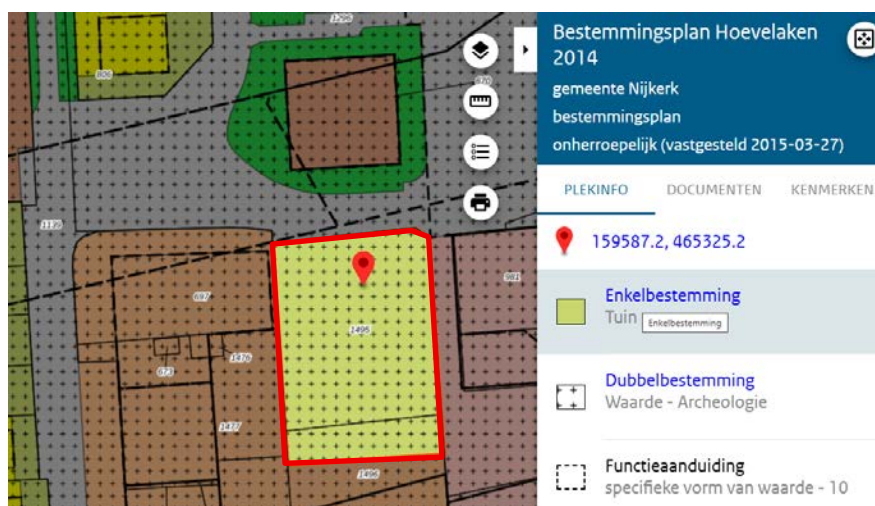
van waarde - 8' en niet meer dan 100 m² en 0,3 m diep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 10'.

Van de bepalingen die betrekking hebben op het oppervlakte en de diepte kan met een vergunning worden afgeweken, onder meer als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.



Afbeelding 2.6: uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan, bestemming 'Gemengd - 3'

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mag alleen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.



Afbeelding 2.7: uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan, bestemming 'Tuin'

Toets

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan, omdat een deel van de woningen is gesitueerd buiten het bouwvlak van de gronden die zijn aangeduid voor de functie 'Gemengd - 3' en een deel van de woningen met bijbehorende bergingen en parkeervoorzieningen is gesitueerd binnen de gronden die zijn aangeduid voor de functie 'Tuin'.

Conclusie

Het realiseren van nieuwe woningen met bijbehorende parkeerplaatsen past niet binnen de regels van het Omgevingsplan.

Verder dient, als gevolg van de archeologische dubbelbestemming, door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het betreffende initiatief op de locatie.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle eerdere wetten over de leefomgeving gebundeld en daarbij gekoppeld aan één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Het gaat daarbij om grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI richt zich vooral op ontwikkelingen, waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes tussen die belangen in samenhang moeten worden gemaakt. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in de volgende 4 prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw, waarbij een goed verdienpotentieel voor de bedrijven gecombineerd wordt met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit.

In de NOVI stelt het Rijk dat de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland zo groot is, dat belangen soms botsen. Het streven is er dan ook op gericht om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar het Rijk geeft daarbij aan dat dit niet altijd mogelijk is. Soms zijn scherpe keuzes nodig en moeten er belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI de volgende afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid.
- Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Ten aanzien van de woningvoorraad is in de NOVI als uitdaging opgenomen dat in heel Nederland deze voorraad verduurzaamd, vernieuwd en getransformeerd moet worden. Transformatie van bestaand leegstaand vastgoed in woningen heeft in het algemeen de voorkeur en geldt daarbij vooral als een regionaal vraagstuk. Aansluitend op deze ruimtelijke ontwikkelstrategie

wordt in de NOVI ook een samenhangende aanpak van de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio voorgesteld.

Betekenis voor het project

Voorliggende onderbouwing sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Gezien de aard en omvang van de opgave is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het project.

3.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (afgekort AMvB's). Dit zijn het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het uitvoeren van de Omgevingswet.

Het Bkl bepaalt dat instructieregels het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt geweigerd als:

- de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Voor welke onderwerpen gelden Rijksinstructieregels. Om enig gevoel te krijgen bij de onderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, sommen we de hoofdonderwerpen hieronder op:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

Betekenis voor het project

In de tabel hieronder is per thema aangegeven in welke paragraaf van het Bkl de instructie is opgenomen en vervolgens is in de laatste kolom aangegeven welke paragraaf in voorliggend rapport het thema aan de orde komt.

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Omgevingsveiligheid	5.1.2	4.11
Waterbelangen	5.1.3	4.13
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.8
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.5
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.4
Trillingen	5.1.4.4	4.12
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	2.12

Geur	5.1.4.6	4.6
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	3.2.3
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	4.3
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	2.2

Uit de diverse paragrafen blijkt dat het bouwplan voldoet aan de gestelde instructieregels.

3.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel staat in artikel 5.129g van het Bkl en regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Betekenis voor het project

Het project bestaat uit het realiseren van 18 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief voorziet daarmee in een 'stedelijke ontwikkeling'. Onder verwijzing naar paragrafen 3.4 en 3.5.1 wordt gesteld dat er grote behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) bestaat aan het te realiseren woonprogramma.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland', vastgesteld in 2018, benoemt de provincie Gelderland haar ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. In deze visie legt de provincie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van groot belang. Gelderland heeft op dat gebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt van de provincie. Daarbij geeft de provincie haar voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen c.q. concentraties van bebouwing.

Als het gaat om aanwezige woonwensen constateert de provincie dat deze door de tijd en met de leeftijd veranderen. Mensen worden ouder, wonen steeds langer zelfstandig en geldt dat de dynamiek op de woningmarkt groot is. Vanuit deze achtergrond is het provinciale streven gericht op de vorming van een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op de (demografische en markt)ontwikkelingen. Voor de provincie staat dan ook een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in de verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Ten aanzien van het gewenste woonmilieu hanteert de provincie onder meer als ambitie om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus te creëren waarmee wordt aangesloten op de diversiteit binnen de vraag naar woningen: voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt daarbij optimaal benut.

Betekenis voor het project

Het project sluit aan bij de omgevingsvisie. Het bouwplan voorziet in een gemengd, binnenstedelijk woonprogramma met een afwisseling van grondgebonden vrijesector sector koopwoningen en grondgebonden sociale huurwoningen.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is in werking getreden op 1 januari 2024 en vormt de juridische vertaling van de ambities uit de Omgevingsvisie Gelderland.

De verordening richt zich op een gezonde, veilige en schone leefomgeving met de volgende kernpunten:

- Kwalitatieve groei van steden en dorpen: Focus op binnenstedelijke transformatie en het optimaal benutten van bestaande bebouwing.
- Duurzaamheid en energietransitie: Regels voor het opwekken van duurzame energie en klimaatadaptief bouwen.
- Bescherming van natuur en landschap: Het behouden van de kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone.
- Waterveiligheid en grondwaterbescherming: Strikte regels voor activiteiten in waterwingebieden om de drinkwatervoorraad te borgen.

Betekenis voor het project

De verordening geeft de voorkeur aan benutting van locaties binnen bestaand stedelijk gebied om het landschap te ontzien. Door transformatie en binnenstedelijke inbreiding wordt voldaan aan de provinciale ambitie om bestaande bebouwing beter te benutten en woningbouw te versnellen.

Met 61% sociale huur draagt het project bij aan het Actieplan Wonen, waarin de provincie stuurt op voldoende passende en betaalbare woningen.

De combinatie van sociale huur en vrije sector koop zorgt voor een gevarieerde wijk, wat een speerpunt is in het provinciale beleid om doorstroming te bevorderen en te voorzien in een lokale behoefte aan verschillende woningtypen.

Er is geen sprake van provinciale belangen waardoor sprake is van provinciale betrokkenheid bij het initiatief.

3.4 Regio FoodValley**3.4.1 Woondeal 2022-2030**

Niet alleen het Rijk en de provincies, maar ook de Regio's en de binnen de regio's samenwerkende gemeenten, staan voor een urgente en grote woningbouwopgave. Er zijn op alle fronten onvoldoende woningen en de vraag naar woningen stijgt. Vanuit het Rijk is de ambitie om landelijk 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het streven daarbij is dat ten minste 2/3 van deze woningen betaalbaar is. De provincie Gelderland levert met de bouw van 100.000 woningen tot en met 2030 een bijdrage aan het oplossen van het nationale woningtekort.

Ook in Regio FoodValley is de druk op de woningmarkt erg hoog en wordt er een forse groei van woningzoekenden verwacht. Om deze druk op te vangen zijn de samenwerkende gemeenten binnen de Regio FoodValley, waaronder de gemeente Nijkerk, overeengekomen om in de periode 2022-2030 ruim 25.000 extra woningen realiseren. De hiertoe opgestelde Regionale Woondeal 2022-2030 moet ervoor zorgen dat er sneller én meer betaalbare woningen, zowel koop als huur, worden bijgebouwd.

In de Regionale Woondeal wordt een doorvertaling naar de betrokken gemeenten gemaakt van de ambities en afspraken tussen het Rijk en de provincies. De samenwerkende gemeenten binnen de regio zetten zich vervolgens in voor de realisatie van de opgave zoals opgenomen in de tabel:

	Te realiseren woningen bruto	Bruto plan- capaciteit	Betaalbaarheid			
			Sociale huur ²	Midden- huur ³	Betaalbare koop ⁴	Betaalbaar- heid totaal
Barneveld	5.380	5.380	1.325	148	1.964	3.437
Ede	7.000	5.835	2.087	183	1.267	3.537
Nijkerk	3.857	3.857	1.279	249	528	2.056
Renswoude	324	545	67	3	79	149
Rhenen	431	452	106	46	124	276
Scherpenzeel	841	841	237	82	156	475
Veenendaal	4.800	5.043	1.278	409	1.169	2.856
Wageningen	2.750	2.169	814	296	332	1.442
2022 t/m 2025	13.295	13.588	4.007	873	2.918	7.798
2026 t/m 2030	12.088	10.534	3.186	543	2.701	6.430
Totaal	25.383	24.122	7.193	1.416	5.619	14.228
	100%	95%	28%	6%	22%	56%

Abbeelding 3.3: woningbouwopgave Regio FoodValley (bron: Woondeal 2022-2030)

Zoals overeengekomen in de Regionale Woondeal wil de gemeente Nijkerk de komende jaren meer betaalbare woningen bouwen voor inwoners die door de druk op de woningmarkt moeite hebben om een passende woning te vinden, zoals starters en huishoudens met lagere inkomens.

Ook zet de gemeente in op de bouw van geschikte woningen voor senioren. Zodoende wordt het woningaanbod in Nijkerk tot 2035 gevarieerder zodat in de woningbehoefte van alle inwoners kan worden voorzien.

Betekenis voor het project

Het project bestaat uit het realiseren van een woonprogramma in verschillende prijsklassen. Met het project wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van de woningnood.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Woonvisie 2020+

Ten tijde van de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer over het bouwplan aan de Kantemarsweg was de Woonvisie Nijkerk 2020+ nog van toepassing. Inmiddels heeft de gemeenteraad van Nijkerk op 28 november 2024 de Woonvisie 2024+ vastgesteld.

In het kader van voorliggende onderbouwing is de Woonvisie Nijkerk 2020+ het uitgangspunt. Er is een grote vraag naar woningen. Het is voor met name voor jongeren, starters, ouderen en kwetsbare groepen moeilijk om een passende woning te vinden. Met de Woonvisie 2024+ (en eerder de Woonvisie 2020+) speelt de gemeente in op de actuele ontwikkelingen binnen de woningmarkt en wordt een onverminderd sterke focus gelegd op de woningbouwopgave. Door de druk op de woningmarkt en de flink gestegen woningprijzen ondervindt een toenemende groep inwoners problemen wanneer zij op zoek zijn naar woonruimte. Ondanks dat de afgelopen jaren veel woningen binnen de gemeente gebouwd zijn, blijft de druk op de woningmarkt dan ook onverminderd hoog. De gemeente wil daarom tot en met 2030 jaarlijks gemiddeld 250 woningen bouwen om in de vraag te voorzien. Met de vaststelling van de Woonvisie 2024+ is de gemeente Nijkerk voorbereid op nieuwe wet- en regelgeving vanuit Den Haag, waarmee de rijksoverheid wil dat alle gemeenten sneller en meer betaalbare woningen gaan bouwen.

Van de totale woningbouwopgave binnen de gemeente Nijkerk zal minimaal 2/3 deel in het betaalbare segment gerealiseerd moeten worden (huur en koop). De gemeente houdt vast aan de norm van minimaal 35% sociale woningbouw bij nieuwe plannen, waarbij vooral behoefte is aan woningen voor starters en senioren. Vaak gaat het dan om één- of tweepersoonshuishoudens.

Betekenis voor het project

Volgens de Woonvisie Nijkerk 2020+ moet 35% van het totale woningbouwprogramma bestaan uit sociale woningbouw, 10% in het middensegment laag en 15% in het middensegment duur. In het woningbouwprogramma worden op de percelen geen middeldure woningen toegevoegd. Omdat het voor woningcorporaties en marktpartijen moeilijk is om middeldure woningen financieel haalbaar te maken kan middenhuur niet in elk bouwplan worden opgenomen. Er wordt per bouwplan bekeken wat haalbaar is. Bij het relatief kleine bouwplan aan de Kantemarsweg is het niet rendabel om middenhuur te realiseren.

Er mag worden afgeweken van de Woonvisie omdat voldoende wordt gecompenseerd in de sociale huur. Het percentage sociale woningbouw bedraagt 61% in plaats van 35%. Met dit plan wordt aangesloten op een actuele behoefte. De volgende verdeling wordt aangehouden:

- 61% (i.p.v. 35%) = 11 woningen sociale huur;
- 0% (i.p.v. 10%) = 0 woningen laag midden;
- 0% (i.p.v. 15%) = 0 woningen hoog midden;
- 39% = 7 woningen duur.

3.5.2 Omgevingsvisie 2040

De Omgevingsvisie 2040 vormt de basis van de gemeentelijk visie op het ruimtelijk domein van Nijkerk. Kernpunten uit deze visie, gericht op wonen, economie, mobiliteit, voorzieningen, natuur en recreatie, zijn:

- Het bouwen van voldoende woningen om in ieder geval te kunnen voorzien in de woningvraag van de eigen inwoners.
- Het zien van kansen voor woningbouw in (centrum)stedelijke woonmilieus, met name op inbreidingslocaties. Deze locaties sluiten goed aan op de woonwensen van starters, ouderen en mensen met een ondersteuningsvraag.

De Omgevingsvisie bevat ten aanzien van het ontwikkelingsperspectief voor woongebieden in Nijkerk de volgende punten:

- Transformatie in woonwijken door vergroting diversiteit aan woningtypen.
- Versterken van groene langzaam verkeersverbindingen met buitengebied.
- Ruimte bieden voor flexibele en alternatieve woonvormen, zowel tijdelijk als permanent.
- Transformatie van niet-woongebouwen naar woningen.
- Stimuleren van differentiatie in woonwijken.
- Gestapelde bouw als accent/herkenningspunt in de stad.
- Groeimogelijkheden voor voorzieningen.

Betekenis voor het project

De visie geeft expliciet de voorkeur aan het transformeren van bestaande locaties boven uitbreiding in het buitengebied. In Hoevelaken wordt specifiek gekeken naar mogelijkheden voor verdichting, onder andere nabij het station en binnen de bestaande kern. Het project is een transformatieopgave met 18 woningen en sluit direct aan bij de zoektocht naar 'vervangingsruimte'.

De gemeente zet in op een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij de lokale behoefte. Er is een expliciet beleid om meer kleine woningen mogelijk te maken in zowel Nijkerk als Hoevelaken. Een deel van de woningen in het project is klein en valt in het betaalbare segment. Het project voorziet in woningen voor verschillende doelgroepen zoals starters en senioren. Projecten moeten voldoen aan de principes van duurzame mobiliteit. Bij binnenstedelijke transformatie wordt verwacht dat er gebruik wordt gemaakt van de nabijheid van voorzieningen en het station om autogebruik te beperken.

3.5.3 Welstandsnota 2014

De Welstandsnota van de gemeente Nijkerk dient als het gemeentelijke toetsingskader om te bepalen of het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken voldoen aan de 'redelijke eisen van welstand'. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit en de karakteristiek van de gebouwde omgeving te waarborgen en te bevorderen.

Betekenis voor het project

Het planinitiatief is als Schetsontwerp toegelicht en besproken in de AOK op 28 augustus 2024. De daar gemaakte opmerkingen en suggesties zijn vervolgens uitgewerkt in een concept Definitief Ontwerp en toegelicht en besproken in de AOK-vergadering op 1 oktober 2025. Naar aanleiding van de daar gemaakte opmerkingen is afgesproken om het aangepaste en definitieve ontwerp toe te lichten en te bespreken in de Mandaat-vergadering van 29 oktober 2025. In die laatste vergadering constateert de commissie (definitief overleg, verslag positief) dat het plan in deze vorm kan worden uitgewerkt tot een definitieve aanvraag. De commissie is van mening dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria.

3.6 Conclusie

Het project past binnen Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het gewenste initiatief, waar nodig, getoetst aan verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu. De genoemde aspecten sluiten aan op de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

4.2 Bodem en asbest

4.2.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor de aspecten Asbest en Bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. Kort samengevat dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt te zijn voor het beoogde gebruik.

4.2.2 Onderzoek

Door van Dijk Geotechniek en Milieu is verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Door 5.1.2e BV is een asbestinventarisatie⁴ uitgevoerd in de te slopen woning.

Bodem

In het plangebied is voorzien in de bouw van 18 (deels) grondgebonden woningen. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood, PAK en zink. De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is licht verontreinigd met molybdeen en nikkel. Het grondwater is niet verontreinigd. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie wonen en vormt geen belemmering voor het plan.

De eventueel tijdens de nieuwbouw vrijkomende grond komt op basis van de indicatieve gegevens van het bodemonderzoek mogelijk in aanmerking voor hergebruik als kwaliteitsklasse industrie. In overleg met het bevoegd gezag kan de grond mogelijk worden hergebruikt op het eigen terrein.

Asbest

Op basis van het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten blijkt dat in en aan de te slopen woning asbesthoudende bronnen aanwezig zijn. Er zijn geen aanwijzingen dat er onopgemerkte asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen (zoals bijvoorbeeld funderingen en verborgen ruimten) aanwezig zullen zijn. Een aanvullende asbestinventarisatie is niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd tijdens de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van 'verborgen' asbesthoudende materialen. Asbesthoudende materialen dienen door een gecertificeerd bedrijf verwijderd te worden.

4.2.3 Conclusie

De aspecten asbest en bodem vormen, met inachtneming van de aanbevelingen, geen belemmering voor het project.

³ Verkennend bodemonderzoek, van Dijk Geotechniek en Milieu, 11-12-2025 (bijlage 3).

⁴ Asbestinventarisatie, PJ milieu BV, 19-08-2025 (bijlage 4).

4.3 Cultureel erfgoed en archeologie

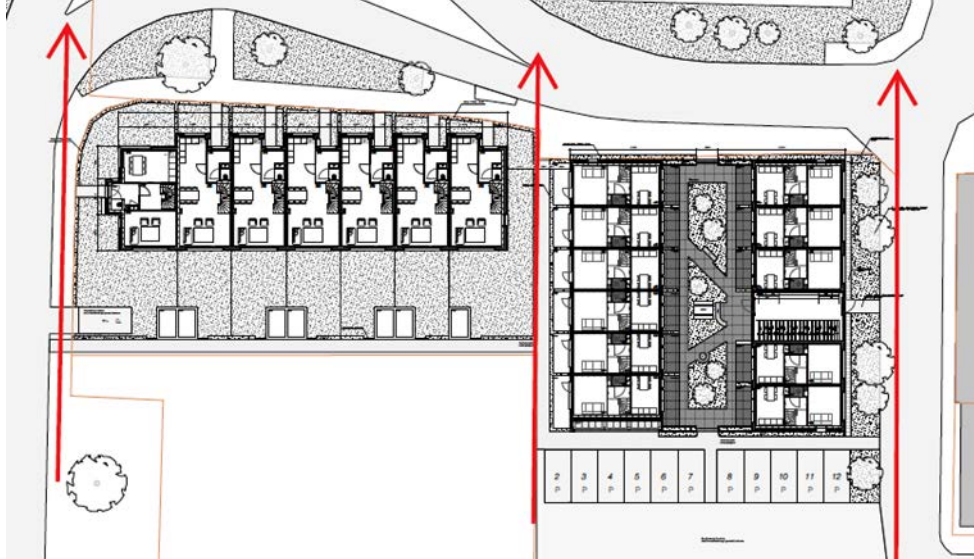
4.3.1 Cultureel erfgoed

De Erfgoedwet is op dit moment het wettelijk kader voor de omgang met cultureel erfgoed, waarbij geldt dat de Erfgoedwet op 01-01-2024 deels is opgegaan in de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet zijn nu instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), gelet op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Vanuit dit kader is een beschermingsregime opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

Betekenis voor het project

Het project heeft betrekking op het binnenstedelijk realiseren van 18 grondgebonden woningen op de plek van een bestaande woning, een tijdelijk gebouw en een tuin. Ter plaatse van het projectgebied is er geen sprake van te beschermen cultureel erfgoed. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waardoor in het kader van de beoogde ontwikkeling geen rekening dient te worden gehouden met de bescherming van de omgeving van het erfgoed.

Wel is getracht om in de stedenbouwkundige verkaveling het vroegere slagenlandschap herkenbaar te houden, door de oriëntatie op de Kantemarsweg bij het hof te wijzigen ten opzichte van de rijwoningen. Doordat het hof juist haaks op de Kantemarsweg is georiënteerd, versterkt het hof twee belangrijke lijnen: de begrenzingen aan beide zijden van het hof in de vorm van de oostelijke groenstrook én de scheiding tussen de hofwoningen en de rijwoningen:



Afbeelding 4.1: verkaveling waarbij rekening is gehouden met het vroegere slagenlandschap

Hoewel de ambitie aanvankelijk was om de bestaande groenstrook te handhaven, bleek dit na de uitgevoerde bomenschouw (met een exacte inmeting van de bomen ten opzichte van het nieuwbouwplan) niet mogelijk te zijn. Daarom is met een hovenier een nieuwe inrichting van deze groenstrook (met wederom een bomenrij) opgesteld (zie ook paragraaf 2.2.1 en de uitwerking in hoofdstuk 7).

4.3.2 Archeologie

In het omgevingsplan van de gemeente Nijkerk (bestemmingsplan Hoevelaken 2014) is aan de projectlocatie de dubbelbestemming Waarde Archeologie verbonden, hetgeen betekent dat de betreffende gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden. Deze dubbelbestemming betekent ook dat nieuwe ontwikkelingen, waarbij de bodem over een oppervlak van meer dan 100 m² en met een diepte van 0,3 m wordt geroerd, pas worden toegestaan als is aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft reeds geroerd is beneden voornoemd niveau.

4.3.3 Onderzoek

Door Transect is archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd⁵.

In het plangebied bestaat het voornemen om de huidige bebouwing te slopen en woningen te realiseren. Hierbij vinden graafwerkzaamheden plaats, die in ieder geval aan de oostzijde de top van het dekzand zullen bereiken. Gezien de lage verwachting is geen bezwaar tegen de herontwikkeling in het gebied. De aanwezigheid van archeologische resten kan niet geheel worden uitgesloten, er kunnen sporen van landgebruik uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Indien bij de werkzaamheden in het gebied onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Nijkerk).

4.3.4 Conclusie

Cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor het project.

4.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.4.1 Toetsingskader

Geluid kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Onder de Omgevingswet zijn dan ook regels opgenomen voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen en voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn onder meer:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties.
- Het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen.
- Het bevorderen van bronmaatregelen.

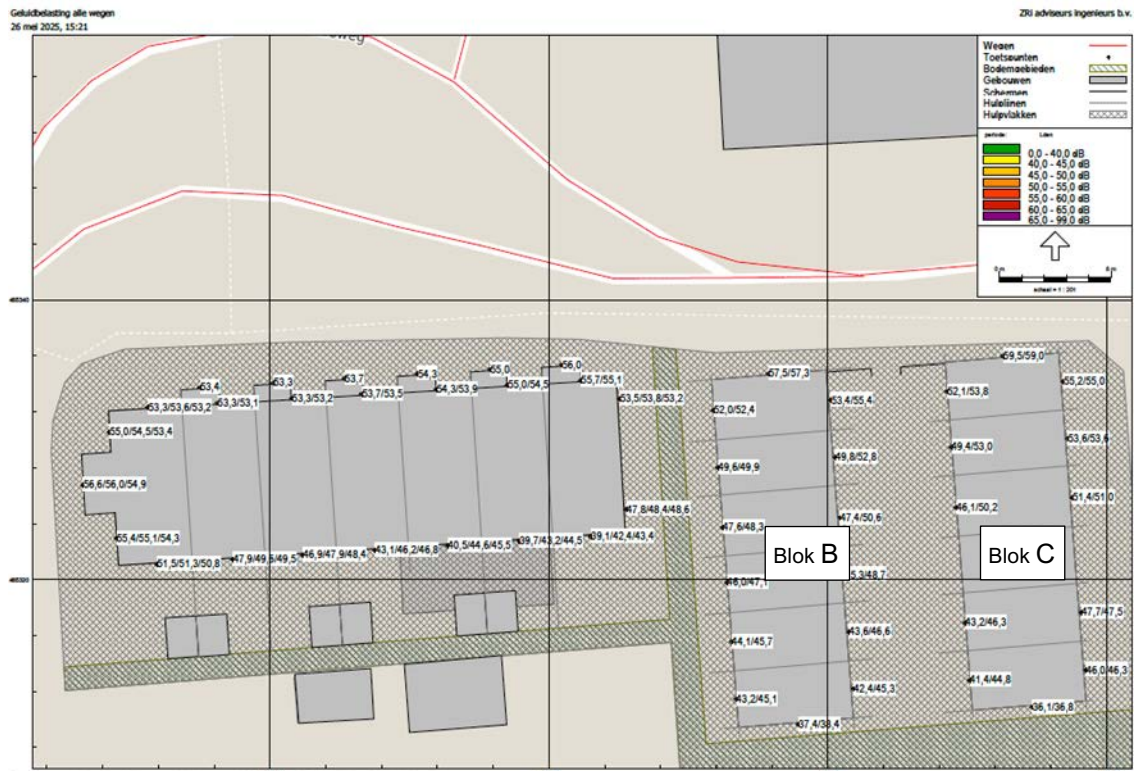
Meer concreet is in de Omgevingswet opgenomen dat voor alle nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen die in een geluidaandachtsgebied van een weg of het spoor zijn gelegen, een standaardwaarde geldt. Als deze waarde wordt overschreden kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een hogere waarde vaststellen. Deze hogere waarde is aan een grenswaarde gebonden. Voor een geluidgevoelige bestemming als wonen, met of zonder zorg, langs een gemeentelijke weg geldt een maximaal toegestane geluidsbelasting van 70 dB Lden en langs het spoor 65 dB Lden. De standaardwaarde mag worden overschreden als geluidsbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel als deze om stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of om financiële redenen niet wenselijk zijn. Daarnaast moet worden voldaan aan het gemeentelijk beleid inzake geluid. Volledigheidshalve geldt voor de toetsing aan de wettelijke waarden voor wegverkeer de gezamenlijke gevelbelasting van de gemeentelijke wegen, provinciale wegen en snelwegen. Aansluitend geldt dat bij een overschrijding van de standaardwaarde een binnenniveau van 33 dB (onverkort) van toepassing is.

4.4.2 Onderzoek

Door ZRI is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidimmissie op de gevels t.g.v. de relevante wegen de standaardwaarde (van Lden = 53 dB) overschrijden. De hoogst berekende geluidimmissie is 60 dB op de kopgevel van het blok C (zie afbeelding 4.2) gelegen aan de Kantemarsweg. De grenswaarde van Lden = 70 dB wordt niet overschreden.

⁵ Archeologisch onderzoek, Transect, 27-01-2026 (bijlage 5).

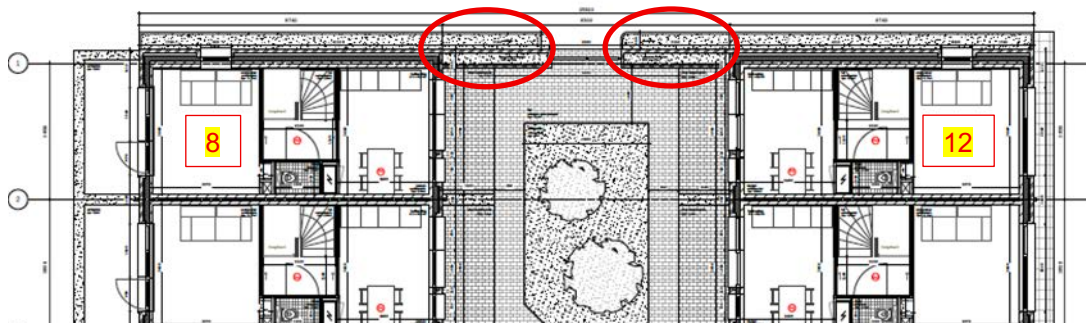
⁶ Akoestisch onderzoek, ZRI, 26-05-2025 (bijlage 6).



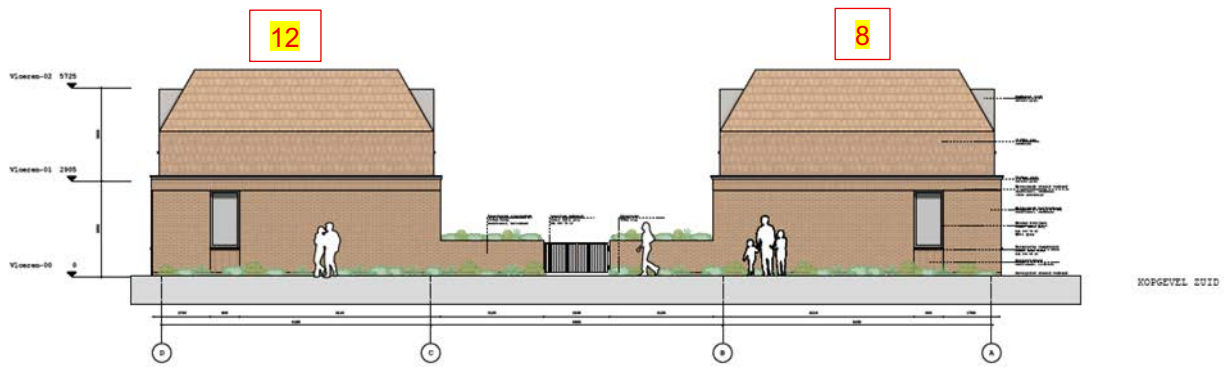
Afbeelding 4.2: weergave geluidbelasting op de gevels

Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen, zoals het toepassen van stiller asfalt of een geluidscherm, niet doelmatig genoeg of niet wenselijk zijn, wordt een bestuurlijke afweging verzocht. De eisen die door de gemeente Nijkerk worden gesteld aan woningen waarvan de geluidimmissie op de gevel meer dan 53 dB bedraagt (o.a. geluidluwe gevel) zijn niet overal mogelijk (en wenselijk) om na te leven. Zodoende zullen er maatregelen worden getroffen om in de verblijfsgebieden en verblijfsruimten een maximaal geluidniveau van respectievelijk 33 en 35 dB te realiseren (conform nieuwbouweisen Bbl).

Door de toepassing van verhoogde plantenbakken bij de kopwoningen aan de noordzijde van het hofje, wordt voor woning 8 (noordwestelijke kopwoning in hof) en 12 (noordoostelijke kopwoning in hof) extra geluidafscherming voor de begane grond van de hofzijde bereikt. Deze plantenbakken zijn aangegeven op tekening en dienen minimaal 1100 mm hoog te zijn. Hierdoor zijn zowel de buitenruimte als de betreffende gevels geluidluw. Het gezamenlijk geluid van de geluidbronnen waarvan de standaardwaarde wordt overschreden, is gecumuleerd ten behoeve van de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid. Zie voor een verdere specificatie van de voorschriften in de te verlenen vergunning ook hoofdstuk 7 van deze rapportage.



Afbeelding 4.3: plantenbakken in de plattegronden met woning 8 in blok B en woning 12 in blok C



Afbeelding 4.4: plantenbakken in de gevel

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project mits er een aantal van de in het akoestisch onderzoek aangehaalde maatregelen worden genomen en die als voorwaarde worden opgenomen in de voorschriften van de vergunning (zie hoofdstuk 7).

4.5 Milieubelastende activiteiten

Een kernbegrip van de Omgevingswet is 'milieubelastende activiteit'. Dat is (gelet op bijlage 1 bij de Omgevingswet) een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken (anders dan lozen op een oppervlaktewaterlichaam of op een zuiveringstechnisch werk of wateronttrekking).

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt onder meer in dat:

- milieuhinder voor gevoelige activiteiten wordt voorkomen of zo veel mogelijk beperkt ('beschermen'); en
- er voldoende ruimte wordt geboden voor milieubelastende activiteiten ('benutten').

Gelet hierop dient bij het toelaten van nieuwe milieubelastende activiteiten beoordeeld te worden of milieubelasting van die nieuwe activiteiten aanvaardbaar is voor toegelaten (bestaande en mogelijk toekomstige) woningen ('aanvaardbaar woon- en leefklimaat') en voor andere milieugevoelige activiteiten.

Ook dient getoetst te worden of een nieuwe milieubelastende activiteit qua benodigde milieuruimte passend is op de locatie. Is de betreffende locatie geschikt voor het vestigen van die activiteit of is de ruimte gereserveerd voor lichtere of zwaardere functies qua milieugebruik? In geval van bestaande activiteiten (bv. bij het her-toelaten van een bestaand bedrijventerrein) wordt ook bekeken of de milieuruimte nog steeds passend is gezien de omgeving. De maatschappij en de economie zijn immers continue in beweging. Daardoor of daartoe kan het karakter van gebieden veranderen of veranderd worden. Bijvoorbeeld doordat leegstaande kantoren worden vervangen door woonruimte. Het in de loop der tijd veranderen van woon- en werkomgeving kan aanleiding geven voor herziening van vestigings- of uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven.

Bij het (her)toelaten van milieugevoelige activiteiten moet ook een afweging plaats vinden. Enerzijds dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbare woon- of verblijfsklimaat gelet op de toegelaten (aanwezige en mogelijke toekomstige) milieubelastende activiteiten in de omgeving. Anderzijds moet ook afgewogen worden of een nieuwe gevoelige activiteit een aanvaardbare beperking vormt voor de milieu- of gebruiksruimte van milieubelastende activiteiten. Daarbij dient niet alleen de bestaande bedrijfsvoering van bedrijven betrokken te worden maar de ook de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt voor de vestiging van nieuwe (nog niet bestaand, maar toegelaten) activiteiten.

Sommige activiteiten kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn, bijvoorbeeld een school of kinderdagverblijf. In dat geval dienen beide aspecten (effecten omgeving op de school en gevolgen school voor de omgeving) beoordeeld te worden.

Samenhang met regels ter bescherming van het milieu

Het omgevingsplan (alsmede andere wetgeving, zoals het Besluit activiteiten leefomgeving) bevat milieuregels met het beschermen van het milieu als doel. Op basis van de milieuregels moeten milieubelastende activiteiten alle redelijke maatregelen treffen om gevolgen voor het milieu te voorkomen. Ook als een milieubelastende activiteit volledig voldoet aan de milieuregels, kan het enige hinder naar de omgeving veroorzaken. Teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen moet daarom vooraf bij het toelaten van milieubelastende activiteiten een afweging plaatsvinden.

4.5.1 Toets

Het project voorziet in het realiseren van 18 woningen op een binnenstedelijke locatie. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als gemengd stedelijk gebied waarbij woningen worden afgewisseld met voorzieningen als winkels en maatschappelijke voorzieningen waaronder een kerk, een begraafplaats en het dorps huis. Overkoepelend kenmerk van alle niet-woonfuncties in de nabijheid van het plangebied is dat ze geen, of zeer beperkte, milieu-effecten hebben buiten de grenzen van de eigen kavel. Er zijn voor de milieugebruiksruimte van deze niet-woonfuncties geen negatieve effecten.

Ook het project zelf past binnen de reeds in het gebied aanwezige (woon-)functies en heeft dus geen gevolgen voor het bestaande woon- en leefklimaat bij bestaande woningen.

4.5.2 Conclusie

Milieubelastende activiteiten vormen geen belemmering voor het project.

4.6 Geur

4.6.1 Toetsingskader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting in paragraaf 5.1.4.6 Bkl. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Specifieke beoordelingsregels voor de milieubelastende activiteit geluid, trillingen en geur staan in artikel 8.20 Bkl. Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

4.6.2 Onderzoek

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen geurbronnen aanwezig.

4.6.3 Conclusie

Geur vormt geen belemmering voor het project.

4.7 Landschappelijke aspecten

Het dorp Hoevelaken is in de 12e eeuw als lintdorp ontstaan in de periode van de ontginning van het veen- en moerasgebied. Het lintdorp ontwikkelde zich langs de Westerdorps- en Oosterdorpsstraat. Aan de noordzijde van Hoevelaken en destijds in het midden van de ontgin-

ningsstroken ligt de Veenwal. Een historisch en karakteristieke ruimtelijke drager van het ontginningslandschap met zijn bomenrijen (agrarische) bebouwing op wisselende afstanden van de Veenwal op een smalle kavel. Het landelijke karakter van de Veenwal is behouden gebleven, ondanks de groei van Hoevelaken in noordelijke richting.

Het lintdorp is tot de komst van snelweg A1 de verbindende route vanuit Amersfoort naar Apeldoorn geweest. Langs deze route, die zijn eerste klinkerverharding kreeg in de tijd van Napoleon Bonaparte, staan verschillende historische gebouwen. Kenmerkend is de kerk met pastorie aan de Westerdorpstraat.

Het beeldbepalende Kasteel "Huize Hoevelaken" ligt aan de westzijde van Hoevelaken in het 17e eeuwse Landgoed Hoevelaken. Het oorspronkelijke landhuis is in 1928 gesloopt en vervangen door het huidige kasteelgebouw. Het tweede beeldbepalende landhuis, Huize Weldam, is gesloopt in 1936. Villapark Weldam is op het terrein van het landhuis gebouwd en in naam de herinnering aan het landhuis.

De groei van Hoevelaken heeft vooral na 1950 plaatsgevonden. De Stoutenburgerlaan, als verbinding tussen het historische dorpslint en het zuidelijke gebied Stoutenburg, is de centrale as van de eerste grote uitbreidingen van het dorp in zuidelijke richting. De noordelijke uitbreiding richting de Veenwal en de wijk Middelaar in het oosten zijn de laatste uitbreidingen in de zelfstandige gemeente Hoevelaken. In 2000 is Hoevelaken onderdeel van de gemeente Nijkerk geworden.

Centrumgebied Hoevelaken

Het centrum van Hoevelaken is gevormd langs het historische lint Westerdorps- / Oosterdorpsstraat en rond De Brink. Daar zijn naast de winkels ook de maatschappelijke functies als buurthuis, bibliotheek en medische voorzieningen aanwezig. Een logisch gegroeide plek als bruisend hart van Hoevelaken. Het centrum kenmerkt zich door een afwisseling van wonen en winkels, bedrijvigheid en dienstverlening. Een nadeel van deze gegroeide situatie is dat veel doorgaand verkeer door Hoevelaken heen van en naar Amersfoort / Knooppunt Hoevelaken gaat. Er zijn verkeerskundige maatregelen genomen om de ongewenste grote verkeersstromen uit het historische centrumgebied te weren en om te leiden via de Koninginneweg.

Ontwikkelperspectief centrumgebied Hoevelaken:

- Uitvoering van de centrumvisie voor Hoevelaken met als oogmerk versterking van het winkelhart rond De Brink, transformatie naar wonen mogelijk maken, versterken van parkeermogelijkheden aan de rand van het centrum en het verkeersluw maken van het centrumgebied;
- Versterking van de groene verbinding(en) met het buitengebied;
- Behouden van afwisseling in functies langs het historisch lint.

Betekenis voor het project

Zoals ook in het voorgaande is toegelicht (paragraaf 2.2.1 en 4.3.1) is het slagenlandschap bewust in het ontwerp geaccentueerd door een wijziging in de oriëntatie van de bebouwing van evenwijdig aan de Kantemarsweg (rijwoningen) naar haaks op de Kantemarsweg (hofwoningen) te introduceren. Hierdoor worden een drietal noord-zuid-georiënteerde lijnen benadrukt: de Kantemarsweg (voormalige Kerkepad), het pad tussen de rijwoningen en de hofwoningen én de oostelijke groenstrook die na de bouw opnieuw zal worden aangelegd.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Toetsingskader

Het aspect Luchtkwaliteit brengt met zich mee dat de hieraan gekoppelde omgevingswaarden, geambieerd door het Rijk als gewenste kwaliteit, in beeld komen. Op voorhand geldt dat de Nederlandse overheid de kwaliteit van de buitenlucht wil verbeteren. Als uitgangspunt gelden daarbij de Europese grenswaarden voor fijnstof. Het gaat dan om de componenten PM10 en PM2,5. Voor PM10 is de grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar. Voor PM2,5 is de grenswaarde 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ per jaar. In 2021 stelde de WHO nieuwe advieswaarden op. De WHO verlaagde daarbij de advieswaarden naar 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM10 en 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM2,5. De momenteel aan de orde zijnde normen en advieswaarden inzake luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij

geldt dat het voorstel EU-grenswaarde (2030) als sturende waarde dient te worden beschouwd in de toetsing van nieuwe ontwikkelingen.

Stof	WHO advieswaarde (2021)	EU-grenswaarde (2024)	Tijdgemiddelde
Fijnstof PM2.5	5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Jaargemiddelde
	15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (max. 35 dagen/jaar)	24-uursgemiddelde
Fijnstof PM10	15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Jaargemiddelde
	45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (max. 35 dagen/jaar)	24-uursgemiddelde
Stikstofdioxide (NO_2)	10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Jaargemiddelde
	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (max. 18 keer/jaar)	1-uursgemiddelde

Afbeelding 4.5: tabel advieswaarden luchtkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid heeft de Rijksoverheid voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende NO_2 , PM10 en PM2,5.

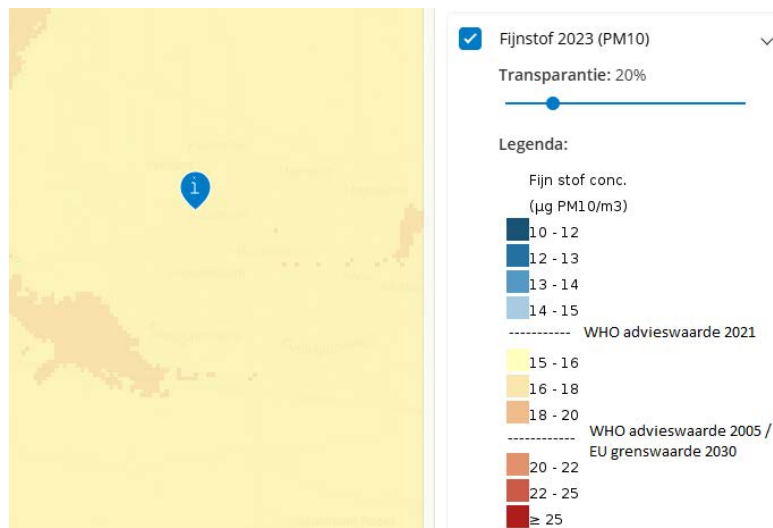
Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

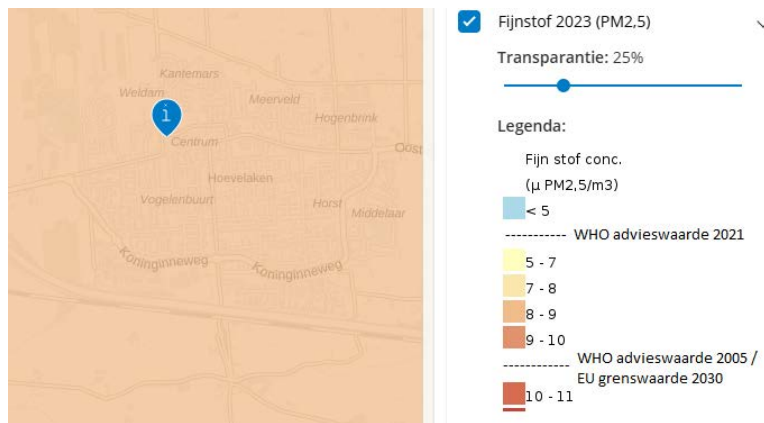
Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

4.8.2 Onderzoek

De Atlas Leefomgeving (gepubliceerd door de Rijksoverheid) geeft aan dat de projectlocatie gelegen is in een gebied, waarbinnen sprake is van een PM10 concentratie van circa 15,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (peiljaar 2023). Voor PM2,5 geldt een concentratie van circa 8,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$



Afbeelding 4.6: achtergrondconcentratie PM10



Afbeelding 4.7: achtergrondconcentratie PM2,5

Voor beide fijnstofcomponenten kan worden gesteld dat het project plaatsvindt in een omgeving met een luchtkwaliteit die voldoet aan de kwaliteitsnormen en advieswaarden vanuit de EU en de WHO.

NIBM-tool

Om de bijdrage van ruimtelijke- en/of verkeersplannen op de luchtkwaliteit te kunnen vaststellen en daarmee concreet inzicht te krijgen of deze bijdrage wel/niet als NIBM kan worden aange-merkt, heeft het ministerie van IenM in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Opgemerkt wordt dat de NIBM-tool een worst-case benadering hanteert bij het be-rekenen van de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	145
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.8: NIBM-tool

De omvang alsmede de potentiële bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit kan als 'NIBM' worden beschouwd.

4.8.3 Conclusie

Het aspect Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

4.9 Mobiliteit

4.9.1 Toetsingskader

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

4.9.2 Toets

Verkeersgeneratie

Het project voorziet in 18 grondgeboden woningen uitgesplitst in 11 sociale huurwoningen en 7 woningen in de vrije sector in 'schil-centrum' in 'weinig stedelijk gebied'.

Volgens de kencijfers van CROW (publicatie 381) geldt voor de verkeersgeneratie een bandbreedte van min = 5,0 mvt/etmaal per woning en max = 5,8 mvt/etmaal per woning. Dit levert een gemiddelde op van $18 \times 5,4 = 97$ mvt/etmaal.

Gezien de ligging van de projectlocatie in het centrum van Hoevelaken in de nabijheid van enkele supermarkten en andere winkels vallen de 97 verkeersbewegingen per etmaal ruimschoots weg in het heersende verkeersbeeld op de omliggende wegen waaronder de Kantemarsweg en de Westerdorpstraat.

Parkeren

Het realiseren van de beoogde situatie betekent onder meer dat op passende wijze invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke parkeernormen, opgenomen in de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021. Voor 'huur, huis, sociale huur' geldt een parkeernorm van 1,5. In dit geval wordt echter voor de sociale huurwoningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 (inclusief bezoekersparkeren) omdat de sociale huurwoningen weliswaar grondgebonden woningen betreffen, maar met hun kleine oppervlakte bedoeld zijn voor starters en/of kleine huishoudens. Hierdoor kan worden volstaan met een lagere parkeernorm. Volgens de Nota Parkeernormen heeft het college mandaat om een gewijzigde parkeereis op te leggen. Dit levert een parkeervraag van 26,9 parkeerplaatsen op. Zie de volgende tabel:

Nijkerk Hoevelaken	Functie	aantal	norm	parkeervraag 26,9
Wonen bewoners	huurhuis, vrije sector	7	1,5	10,5
	huurhuis, sociale huur*	11	1,0	11
Wonen bezoekers	bezoekers woningen	18	0,3	5,4

Tabel: parkeervraag

Het project voorziet in 25 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat er een tekort is van $1,9 = 2$ parkeerplaatsen.

De Nota Parkeernormen biedt de mogelijkheid om af te wijken van de standaardnormen voor ruimtelijk en economisch gewenste ontwikkelingen. Hier wordt gebruik van gemaakt omdat er in de huidige situatie 10,5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gebruikt ten behoeve van de huisartsenpost. Het project voorziet in 25 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt gebruikt in de openbare ruimte vermindert met 8,5 parkeerplaatsen. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie

4.9.3 Conclusie

Het onderdeel mobiliteit vormt geen belemmering voor het project.

4.10 Natuur en ecologie

Op 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet. De Wnb verving in 2017 de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet met als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Conform de (oorspronkelijke) Wnb is er in de Omgevingswet nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.10.1 Gebiedsbescherming: NNN

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen door de provincie.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een NNN-gebied, hier verbijszondert tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het meest nabijgelegen GNN-gebied is gelegen op ruim 400 meter. Het project vormt daarmee geen aantasting van de kernkwaliteiten binnen het GNN-areaal.

In provincie Gelderland is de externe werking van het GNN niet van toepassing. Dit betekent dat alleen directe aantasting van het GNN-areaal aan de orde is bij toetsing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het bouwplan heeft hierdoor geen impact op het GNN.

Het projectgebied is gelegen op ruim 500 meter afstand van de 'Groene ontwikkelingszone'. Het bouwplan heeft geen impact op de 'Groene ontwikkelingszone'.

4.10.2 Gebiedsbescherming: Natura 2000

Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. De projectlocatie is niet gelegen in, en ook niet op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Arkemheen bevindt zich op een afstand van ongeveer 6,5 km van de projectlocatie. Dit gebied is niet stikstofgevoelig. Op 12 km afstand ligt de Veluwe, hier vinden we wel stikstofgevoelige habitats.

Doordat het plangebied buiten de Natura 2000-gebieden ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. In het geval van de voorgenomen activiteiten bestaan mogelijke effecten uit: verstoring door verontreiniging, stikstofdepositie, verstoring door geluid en licht en optische verstoring (gebiedendatabase). Gezien de afstand tussen de projectlocatie en de Natura 2000 gebieden is alleen verstoring door stikstofdepositie mogelijk aan de orde.

4.10.3 Effecten stikstof van het project op kwetsbare natuurgebieden

4.10.3.1 Toetsingskader

De wet- en regelgeving inzake de component Stikstof begon in 2015 met het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Het PAS is destijds vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. Na veel tussentijdse aanpassingen van de regelgeving is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%.

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering geeft onder meer de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. De wet maakte daarbij een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De vrijstelling gold voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State echter de partiële vrijstelling van tafel geveegd. Dit betekent dat bij het maken van een stikstofberekening voor de gebruiksfase van projecten, tevens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten van projecten meegenomen zullen moeten worden.

4.10.3.2 Onderzoek

Door Econu is een stikstofberekening⁷ uitgevoerd. AERIUS Calculator berekent voor de realisatiefase en voor de beoogde situatie geen toename van de stikstofdepositiebijdrage op omliggende Natura 2000-gebieden van >0,00 mol/ha/jaar. Daarmee is voor de realisatiefase en de gebruiksfase van dit project bij voorbaat te stellen dat er geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het project. Er is geen sprake van een vergunningplicht voor het project in het kader van de wetgeving omtrent natuurbescherming.

4.10.3.3 Conclusie

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het project.

4.10.4 Soortenbescherming

Door Econu is een ecologische quick scan⁸ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er binnen het projectgebied mogelijk verschillende soorten voorkomen die beschermd zijn onder de Omgevingswet.

⁷ Stikstofberekening, Econu, 27-02-2026 (bijlage 7).

⁸ Ecologische quick scan, Econu, 24-01-2025 (bijlage 8).

Vogelrichtlijn

Het plangebied zelf is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In de omgeving van het plangebied blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten.

Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt en/of er worden passende mitigerende maatregelen getroffen, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. In de natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De aanwezigheid van soorten met jaarrond beschermde nesten in het plangebied kan uitgesloten worden. Een soortgericht onderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde soorten is niet noodzakelijk.

Habitatrichtlijn

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Er zijn geen essentiële vlieg-routes voor vleermuizen aanwezig. Gezien de afwezigheid van geschikte ruimtes waarin vleermuizen kunnen verblijven is het onmogelijk dat er vleermuisverblijven in het plangebied aanwezig zijn. De beoogde activiteit heeft geen effect op verblijfplaatsen. Derhalve kan op voorhand uitgesloten worden dat verblijfplaatsen verstoord en/of vernietigd worden.

Aangezien er geen bomen met holtes gekapt worden, zullen er geen verblijfplaatsen in bomen verstoord of vernietigd worden. Evenmin worden mogelijk aanwezige migratieroutes van vleermuizen verstoord indien er overdag gewerkt wordt en er geen extra verlichting toegepast wordt.

Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en ook in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden. In het kader van de zorgplicht zal met vleermuizen rekening gehouden worden door een geschikte planning, aangepaste verlichting zodat de verstoring geminimaliseerd wordt.

Andere soorten

De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect beschermde soorten in deze categorie, er zijn geen geschikte biotopen of vaste rust- en/of verblijfplaatsen aanwezig of de soorten zijn vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Houtopstanden

De werkzaamheden hebben geen negatief effect op beschermde, beeldbepalende bomen of houtopstanden.

4.10.4.1 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het project.

4.11 Omgevingsveiligheid*4.11.1 Toetsingskader*

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor dit omgevingsaspect zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Zo zijn er regels gesteld aan het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegestaan.

Bij de ruimtelijke en functionele afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de reikwijdte voor toetsing aan het aspect omgevingsveiligheid gekoppeld aan zogenoemde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden rond acti-

viteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich, bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren:

- Warmtestraling (brand).
- Overdruk (explosie).
- Concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

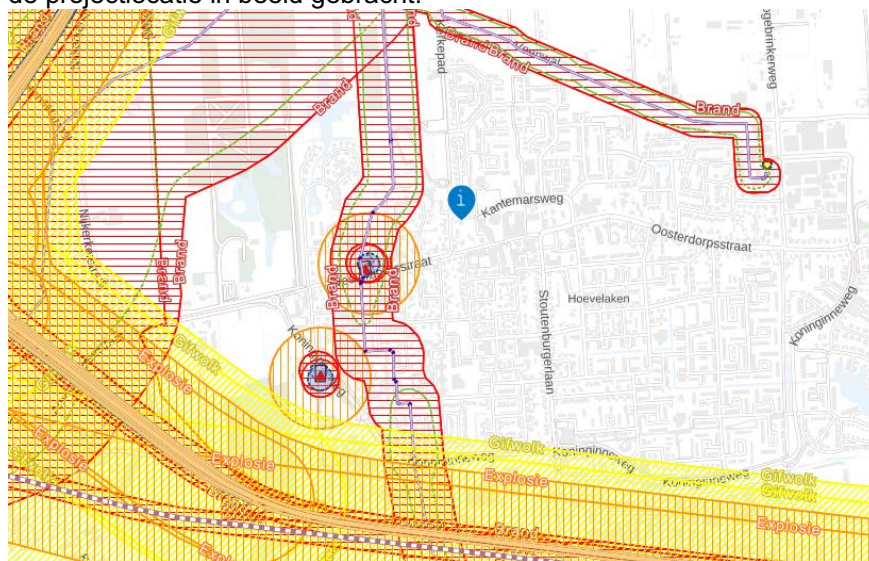
Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied.
- Explosieaandachtsgebied.
- Gifwolkaandachtsgebied.

De begrenzing van de aandachtsgebieden ligt daar waar mensen binnenshuis in een standaard gebouw beschermd zijn tegen de gevaren van brand, explosie en gifwolk. Voor de bepaling van de aandachtsgebieden is uitgegaan van de bescherming die nieuwbouw en reguliere rampenbestrijding bieden. In heel Nederland moet tenminste invulling gegeven worden aan het basisbeschermingsniveau, dat is vastgelegd in wet- en regelgeving. Of aanvullende bescherming nodig is, hangt af van deze al aanwezige bescherming. Dit sluit aan op het principe van de aandachtsgebieden. Voorbeelden van het basisbeschermingsniveau zijn: een basis risicocommunicatie, het toepassen van de beste beschikbare technieken, beschikbaarheid van blusmiddelen/-water, geschikte vluchtroutes, aanwezigheid van bedrijfshulpverlening, bereikbaarheid voor hulpdiensten, aanvullende bouweisen zeer kwetsbare gebouwen, grenswaarde plaatsgebonden risico en de eventuele aanwijzing van een bedrijfsbrandweer.

4.11.2 Toets

Aan de hand van het kaartbeeld van de 'Atlas Veiligheid' zijn de veiligheidscontouren rondom de projectlocatie in beeld gebracht.



Afbeelding 4.9: Uitsnede van de kaart uit de Atlas Veiligheid. De projectlocatie bij de blauwe punt

4.11.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden. Geadviseerd wordt om bij de nadere uitwerking de volgende maatregelen te nemen:

- Toekomstige aanwezigen te informeren over de risico's van het scenario toxische wolk en de bijbehorende handelingsperspectieven. Risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid en zal worden meegenomen in de verkoopdocumentatie;
- Rekening te houden met de bluswater en bereikbaarheid. Voor de uitgangspunten wordt verwezen naar de handreiking bluswater en bereikbaarheid van Brandweer Nederland. Daarin wordt voor nieuwbouwwoningen, naast de wettelijke eisen vanuit het Bouwbesluit voor de woningen zelf ook gekeken naar de omgevings- en de interventiekenmerken. Deze

zijn van belang voor de hoeveelheid bluswater die nodig is bij het bestrijden van een mogelijke brand. Het uitgangspunt van deze handreiking is dat voor redding geen extra water noodzakelijk is. Redden gebeurt namelijk in de regel met dekking door stralen die gevoed worden met het water uit de tank van de tankautospuut(en). Dat maakt dat primair de bereikbaarheid van het nieuwbouwproject voor blusvoertuigen moet worden geanalyseerd. Hierbij spelen 3 aspecten een rol: de omliggende wegen, de opstelplaatsen en de benaderbaarheid van het project. De wegen rondom het project voldoen aan de minimale eisen die gesteld worden aan breedte, as-last en bochtstralen, aangezien dit allemaal openbare wegen zijn. Ditzelfde geldt voor de opstelplekken die in den regel samenvallen met de openbare weg. Ook de benaderbaarheid van het project is dankzij de open structuur zonder meer goed te noemen: de woningen zijn vanuit 4 richtingen te benaderen met voldoende opstelplekken in de omgeving zodat de brandslang (20 meter) en de hogedrukstraal (60 meter) de brandhaard in principe altijd moet kunnen bereiken. Secundair zal gekeken worden naar de mogelijkheid om eventueel ook nog een externe waterbron te benutten. Er zijn op korte afstand van het project een tweetal brandkranen aanwezig: naast de meest westelijke rijwoning (bijzondere kopwoning) aan de Kantemarsweg en tegenover het project nabij de hoek Kantemarsweg/De Veenslag. De afstand tussen deze 2 brandkranen is circa 80 meter en de afstand tot de nieuwbouwwoningen niet meer dan 20 meter.

4.12 Trillingen

4.12.1 Toetsingskader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient conform Omgevingswet rekening te worden gehouden met trillingen. Meer concreet dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA geldt dat deze omgevingsvergunning erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is als volgt geformuleerd in het Bkl:

- In een omgevingsplan (c.q. -vergunning) wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan (c.q. -vergunning) voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

Bij het vaststellen van een omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een BOPA moet aan deze centrale instructieregel worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen.

Belangrijke bronnen van trillinghinder vormen het nabijgelegen weg- en spoorwegverkeer. Bij het passeren van vooral zware voertuigen, zoals vrachtwagens en bussen, kunnen trillingen ontstaan met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheden, zoals bij een brug. In de meeste gevallen speelt het aspect trillingen geen rol bij de ruimtelijke inpassing en gelden er geen instructieregels van het Rijk. Aansluitend kan treinverkeer (vooral goederenvervoer) leiden tot trillingen in trillinggevoelige gebouwen. Bij de ruimtelijke inpassing van trillinggevoelige functies dicht bij een spoorweg speelt het aspect trillingen een rol in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor.

4.12.2 Toets

Ten aanzien van de potentiële bronnen van trillinghinder (weg- en spoorverkeer) kan worden gesteld dat het verkeer op de Kantemarsweg, gezien het aanwezige wegprofiel en de beperkte toegestane maximum snelheid, in beginsel niet leidt tot onaanvaardbare trillingshinder op de projectlocatie. Verder is de afstand van deze locatie tot de spoorweg langs Hoevelaken dermate groot (circa 1000 m.) dat vanuit dit type verkeersbewegingen geen trillinghinder valt te verwachten.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'Trillingen' vormt geen belemmering voor het project.

4.13 Water

4.13.1 Toetsingskader

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Voor een duurzame en hoogwaardige toekomst van de fysieke leefomgeving moet het belang van watersystemen worden betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk om aan te geven óf en in welke mate de betreffende ontwikkeling gevolgen

heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde ‘vasthouden – bergen – afvoeren’ (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits ‘schoonhouden – scheiden – zuiveren’ centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken en het voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.

Om een indicatie te krijgen over een mogelijke impact van ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vanuit de Rijksoverheid de Watertoets in het leven geroepen met als doel het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem en wordt dit systeem meer belast. Om deze ongewenste belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht.

4.13.2 Toets

Het project bestaat uit het slopen van de bestaande woning, het verwijderen van het tijdelijke gebouw en de nieuwbouw van 18 woningen met tuinen, ontsluitingen en parkeerplaatsen.

Door bureau Waterpas is een ‘Notitie watercompensatie’⁹ opgesteld met daarin een waterbalans.

In overleg met Waterschap Vallei en Veluwe, welk ook toetsend optreedt voor gemeente Nijkerk is in de watertoets aangetoond dat het totale verharde oppervlak (dus niet gecompenseerd met bestaande verharding) wordt gecompenseerd. Hiervoor is een compensatienorm van 60mm over het verharde oppervlak gehanteerd. De neerslag wordt verzameld in RockFlow velden die onder de parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze blokken steenwol hebben een zeer hoge draagkracht en tevens 95% holle ruimte. De RockFlow wordt aangelegd boven de Relatief Hoogste Grondwaterstand (RHG).

De velden infiltreren naar het grondwater en kunnen tevens langzaam leeglopen middels een knijpconstructie naar de gemengde riolering in de Kantemarsweg. Binnen 48 uur zullen de velden weer helemaal leeg zijn. Bij een neerslagevent heftiger dan 60 mm in 1 uur, kan het surplus overstorten naar het gemengde riool, zodat er geen wateroverlast ontstaat.

De RHG is ingeschat vanuit peilbuizen uit de omgeving, maar er zal aanvullend gemeten worden op eigen terrein met een automatisch datalogger om de grondwaterstand in te schatten. Bovendien is een infiltratieproef voorzien om de doorlatendheid van de bodem te meten. Tenslotte heeft RockFlow goede eigenschappen qua opslag van water, reiniging van het systeem, zuivering van het regenwater (filteren door de fijne steenwolstructuur) en hergebruik van het materiaal voor nieuwe toepassingen. Aanbevolen wordt om het systeem elke 5 jaar te reinigen. Hiermee voldoet dit project aan de watertoetsnormen van gemeente Nijkerk en Waterschap Vallei en Veluwe.

4.13.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het project.

⁹ Notitie watercompensatie, Waterpas, kenmerk 25049-02-DvD-KS-v2.0-DEF, 12-12-2025 (bijlage 9).

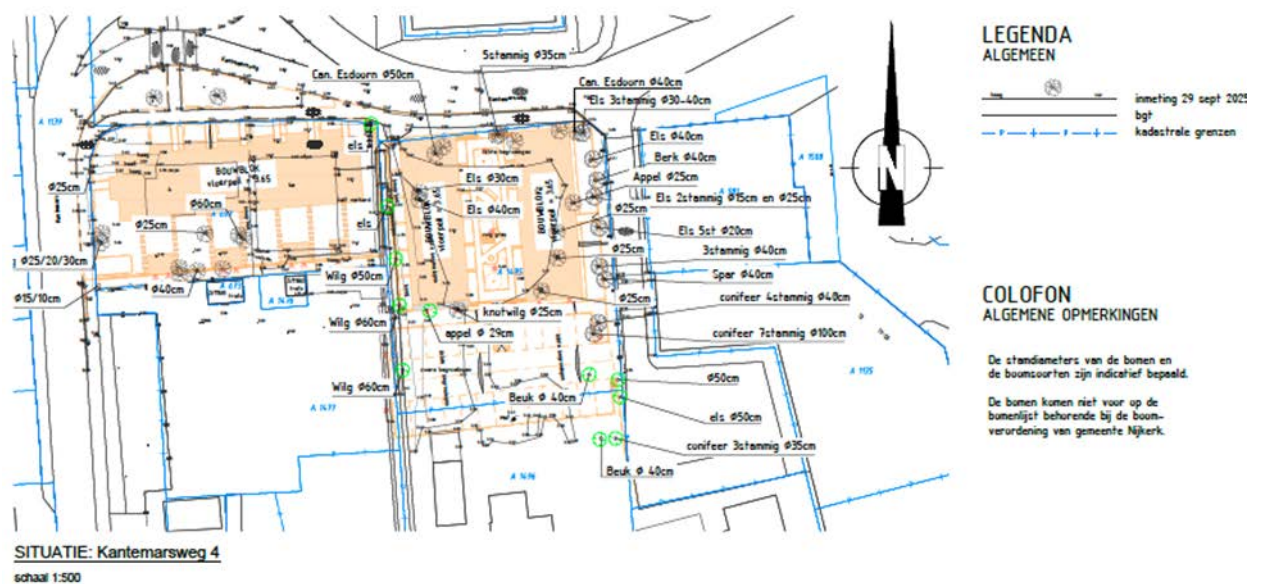
4.14 Gezondheid

4.14.1 Toetsingskader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

4.14.2 Toets

De gemeente Nijkerk heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Als gevolg van de ontwikkeling zal groen verdwijnen om de behoefte aan woningen te kunnen invullen. Op basis van de planopzet wordt ervan uitgegaan dat er circa 1.832 m² verharding zal worden toegevoegd. Er worden in totaal ongeveer 35 bomen gekapt. Tot de te kappen bomen behoren ook meerstammige coniferen met een overwegende diameter van de stam van tussen de 10-15 cm. Geen van de bomen komt voor op de bomenlijst behorende bij de boomverordening van de gemeente Nijkerk. Zie ook de inventarisatie hieronder (tevens opgenomen in bijlage 2):



Afbeelding 4.9: Uitsnede uit de bomeninventarisatie, ter illustratie (zie ook bijlage 2)

Er is in de planuitwerking rekening gehouden met het terugbrengen van groenvoorzieningen waar mogelijk: de rijwoningen beschikken over voor- en achtertuinten (en ook 2 maal over een zij-tuin) en alle erfafscheidingen worden middels beplanting vormgegeven (beukenhagen) die volgens privaatrechtelijke verplichtingen (in de koopovereenkomst) ook gehandhaafd moeten blijven en ook opgenomen zijn in hoofdstuk 7. De voetpaden en het parkeerterrein worden middels een halfopen verharding gerealiseerd en ook de hofwoningen zijn omgeven door groenvoorzieningen: erfafscheidingen, geveltuinen en plantenbakken. Het binnenterrein van het hof wordt in overleg met de hovenier en de toekomstig eigenaar/beheerder verder uitgewerkt qua beplantingen, looppaden en zitelementen. Tenslotte wordt de oostelijke groenstrook verder uitgewerkt met de aanplant van een 5-tal bomen en gras op de bodem, die ook benoemd worden in de op te nemen voorschriften (zie eveneens hoofdstuk 7). Deze strook levert verkoeling voor de directe omgeving, zoals voor de toekomstige bewoners. De nieuwe bomen hebben tevens een afschermende werking. Door de rijwoningen parallel aan de Kantemarsweg te oriënteren, bieden de achtertuinten van die woningen – zeker nadat zich daar enige begroeiing heeft gevormd – bij de heersende zuidwestelijke wind een verkoelende werking voor het gehele plangebied.

De akoestische maatregelen – in de vorm van plantenbakken bij het hof aan de zijde van de Kantemarsweg – zijn reeds toegelicht in paragraaf 4.4.3 en ook opgenomen in de aanvraag omgevingsvergunning voor dit project en samengevat in hoofdstuk 7 van deze onderbouwing.

4.14.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor het project.

4.15 Klimaat en duurzaamheid

4.15.1 Toetsingskader

Klimaatwet

In het Klimaatakkoord, vastgesteld in 2019, zijn afspraken gemaakt over de Nederlandse invulling van het Klimaatverdrag van Parijs. In de Klimaatwet wordt uitvoering gegeven aan het Klimaatakkoord en het Klimaatverdrag van Parijs.

Het doel van deze wet is om de uitstoot van broeikasgassen, zoals CO₂, te verminderen. Een teveel aan broeikasgassen in de lucht verandert het klimaat en heeft negatieve gevolgen voor mens en natuur. In de Klimaatwet staan klimaatdoelstellingen voor Nederland. Voor 2050 is de doelstelling om 95% minder broeikasgassen uit te stoten dan in 1990. Om dat doel te bereiken is het de bedoeling dat Nederland in 2030 bijna de helft (49%) minder broeikasgassen uitstoot dan in 1990 en dat de elektriciteitsproductie in 2050 volledig CO₂-neutraal is.

De Klimaatwet bevat behalve klimaatdoelstellingen ook een beleidskader om die doelstellingen te halen. In de wet staan daarvoor drie beleidsinstrumenten: het vijfjaarlijkse Klimaatplan, de tweejaarlijkse Voortgangsrapportage en de jaarlijkse Klimaatnota.

De regering moet in ieder geval elke vijf jaar een Klimaatplan opstellen waarin de hoofdzaken van het klimaatbeleid voor de komende tien jaar staan. Jaarlijks stuurt de minister van Economische Zaken en Klimaat een Klimaatnota naar de Eerste en Tweede Kamer. In deze nota reageert de minister op het jaarlijkse rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (de klimaat- en energieverkenning) over de voortgang van het klimaatbeleid. Elke twee jaar na het Klimaatplan verschijnt er een Voortgangsrapportage waarin aanvullend beleid kan staan om de doelen in de Klimaatwet te halen.

Klimaatplan 2021-2030

Dit plan is tot stand gekomen op grond van de Klimaatwet. De Klimaatwet legt de nationale klimaatdoelen voor 2030 en 2050 vast. Dit Klimaatplan bevat de hoofdlijnen van het klimaatbeleid voor de komende 10 jaar. Daarnaast gaat het Klimaatplan, conform de Klimaatwet, in op de laatste wetenschappelijke inzichten over klimaatverandering, technologische ontwikkelingen, internationale beleidsontwikkelingen en de economische gevolgen. Daarmee bevat het Klimaatplan het nationale beleid, de context waarin dat beleid wordt ontwikkeld en de gevolgen van dat beleid.

De inhoud van dit Klimaatplan wordt voor een belangrijk deel bepaald door de hoofdlijnen van het Klimaatakkoord, dat in juni 2019 tot stand is gekomen met betrokkenheid van meer dan 100 maatschappelijke (publieke en private) partijen. Dit akkoord bevat een pakket aan maatregelen, dat de actieve steun heeft van zoveel mogelijk bijdragende partijen en waarmee het politieke reductiedoel van 49% in 2030 wordt gerealiseerd.

In aanvulling op de (nieuwe, nationale) maatregelen uit het Klimaatakkoord, bevat het Klimaatplan ook (i) beleid dat volgt uit Europese verplichtingen, (ii) lopend beleid en (iii) beleid dat in het regeerakkoord is aangekondigd, maar geen onderdeel uitmaakt van het Klimaatakkoord. Hierdoor geeft het Klimaatplan een integraal beeld van het klimaatbeleid van het kabinet voor de komende tien jaar. Met het klimaatbeleid levert Nederland haar bijdrage aan het voorkomen van de wereldwijde opwarming van de aarde en het realiseren van de doelen van de Overeenkomst van Parijs. Hierin is afgesproken de gemiddelde opwarming van de aarde ruim onder de 2°C te houden, met als streven de opwarming te beperken tot 1,5°C.

Over de voortgang van het klimaatbeleid zoals opgenomen in dit Klimaatplan zal jaarlijks in oktober worden gerapporteerd in de Klimaatnota. De inhoud van dit Klimaatplan is opgenomen in het Integrale Nationale Energie- en Klimaatplan (INEK) waarmee lidstaten aan Europa rapporteren.

Nationale klimaat Adaptatie Strategie

In de Nationale klimaat Adaptatie Strategie (NAS) is aangegeven hoe met de gevolgen van klimaatverandering om te gaan en daarop te anticiperen. Onderdeel van het NAS is het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. Dit is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk dat de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen versnelt en intensiveert. Er is vanuit dit kader door het ministerie BZK een handreiking opgesteld, die bruikbare handvatten voor planregels bevat om hittestress in woningen/gebouwen te beperken/voorkomen: handreiking decentrale regelgeving klimaatadaptief bouwen en inrichten (Ministerie van BZK, 2020). De handvatten voor planregels om hittestress tegen te gaan zijn hier meegenomen als voorbeelden hoe te veel opwarming van gebouwen tegen kan worden gegaan.

4.15.2 Toets

4.15.2.1 Energie

Voor dit project is voor verwarming (en deels ook voor koeling) van de woningen gekozen voor de toepassing van een bodem- respectievelijk luchtwarmtepomp in combinatie met PV-panelen. Er wordt voldaan aan alle actuele wettelijke eisen en regels als het gaat om energieverbruik (en isolatie) en er wordt ook voldaan aan de eisen van de Gemeente Nijkerk: “de Routekaart Klimaatneutraal Nijkerk 2026 - 2030”. Het uitgangspunt is dat op planniveau woningen tenminste energieneutraal worden gerealiseerd. Onder het begrip energieneutraal worden in dit geval de volgende energieprestatie-indicatoren verstaan: BENG 2-eis = 0 kWh/m², BENG 3-eis = 100%. Met andere woorden, de woning wint op jaarbasis evenveel hernieuwbare energie als nodig is voor gebouw-gebonden functies.

Met de nutsbedrijven is afgestemd over onder meer de behoefte aan energie voor dit project en het gelijktijdig ontlasten van het elektriciteitsnet. Het aanwenden van opgewekte (overtollige) energie is daarbinnen een thema dat ook met de grootste koper (de afnemer van de huurwoningen) wordt besproken en onderzocht. Het aanwenden van opgewekte energie voor onder meer gemeenschappelijke verlichting en als oplaadmogelijkheden voor fietsen en auto's spelen hierbij een rol. Ook het toepassen van slimme meters in de (koop)woningen zorgt voor een ontlasting van het stroomnet. Voorlichting aan de bewoners van zowel de koop- als de huurwoningen is daarbij onontbeerlijk en wordt meegenomen in de verkoop/verhuur-informatie.

4.15.2.2 Klimaatbestendigheid (hittestress, waterhuishouding)

Voor wat betreft de waterhuishouding is inmiddels een notitie Watercompensatie opgesteld, die niet alleen de watertoets met een balans van toegenomen verharding bevat, maar ook ingaat op het systeem van waterberging en de wijze waarop de vertraagde afvoer van regenwater kan plaatsvinden.

Om een bijdrage te leveren tegen de hittestress is er onder meer voor gekozen om in de oostelijke groenstrook opnieuw bomen te planten. Deze strook levert verkoeling voor de directe omgeving, waaronder de toekomstige bewoners. De bomen zorgen ook voor afschermende werking naar onder meer de appartementen boven de LIDL. Door de rijwoningen parallel aan de Kantemarsweg te oriënteren, bieden de achtertuinen van die woningen – zeker nadat zich daar enige begroeiing heeft gevormd – bij de heersende zuidwestelijke wind een verkoelende werking voor het gehele plangebied. De inrichting van het hofje bij de huurwoningen zal eveneens zo groen mogelijk worden uitgewerkt in samenwerking met de hovenier en de Woningstichting Nijkerk.

4.15.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de wettelijke eisen en aan het gemeentelijk beleid op het gebied van energie. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met het voorkomen van hittestress.

4.16 Ontploffbare oorlogsresten

Op basis van het gemeentedeekkend historisch onderzoek (HVO) naar ontplofbare oorlogsresten (OO) blijkt de locatie “niet verdacht.”

Voor Ontploffbare Oorlogsresten (OO) is de Bodembelastingkaart en het bijhorende Historisch Vooronderzoek van Nijkerk met kenmerk 24233-0.1 betrokken.

4.16.1 Conclusie

In de omgeving van de planlocatie worden meerdere gevechtshandelingen beschreven. Deze handelingen liggen op voldoende afstand van de planlocatie om belemmerend te werken. Er is verder geen onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten nodig.

4.17 Overige aspecten (afval, lichthinder, bezonning, windhinder, slagschaduw)

4.17.1 Toetsingskader

In het kader van de ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ worden de aspecten ‘afval’, ‘lichthinder’, ‘bezonning’, ‘windhinder’ en ‘slagschaduw’ beschouwd.

4.17.2 Toets

Gelet op de kleine schaal van het project zijn er geen specifieke omstandigheden waarmee rekening moet worden gehouden.

4.17.3 Conclusie

De aspecten afval, lichthinder, bezonning, windhinder en slagschaduw vormen geen belemmering voor het project.

5 Milieueffectrapportage

5.1 Toetsingskader

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. In Nederland is de m.e.r.-richtlijn geïmplementeerd de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

In de Omgevingswet is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in 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.

Omgevingsbesluit en m.e.r.-(beoordelings)plicht

V van het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat een omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.). Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders is er eerst een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Het bouwen van 18 woningen geldt in principe als ‘stedelijke ontwikkeling’ waarvoor een mer-beoordeling moet worden gemaakt.

5.2 Onderzoek

Ten behoeve van het project is een Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling¹⁰ gemaakt waarin wordt geconcludeerd dat de milieueffecten beperkt zijn en geen m.e.r.-plicht geldt.

5.3 Conclusie

Op basis van de huidige kennis en uitgangspunten ten tijde van het uitvoeren van de m.e.r.-beoordeling, kan voor alle beoordeelde aspecten worden uitgesloten dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert. Er is geen milieueffectrapportage nodig.

¹⁰ Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, DNS Planvorming, 26-11-2025 (bijlage 10).

6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 *Adviesrecht gemeenteraad en overige bestuursorganen*

Het college heeft op 16 september 2025 besloten in te stemmen met het bouwplan. Het college heeft het plan getoetst aan de nota 'Adviesrecht gemeenteraad bij afwijkingen van het omgevingsplan', laatst gewijzigd op 14 december 2023. Uit die toets blijkt dat het nodig is om advies te vragen aan de gemeenteraad. Dat komt doordat de aanvraag valt onder categorie 8.2.1 'Wonen'. Voor het bouwen van nieuwe woningen is een advies van de raad nodig bij twaalf woningen of meer. Het bouwplan betreft 18 woningen in Hoevelaken, waardoor sprake is van bindend adviesrecht.

Tevens kan er niet worden voldaan aan de standaard waarden (voor geluid) zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving waardoor ingevolge categorie 8.1.1 advies nodig is van de raad.

Met de raadsinformatiebrief d.d. 17-09-2025 is de raad geïnformeerd over de ontwikkeling en gevraagd of de raad gebruik wil maken van het bindend adviesrecht. De raad heeft geen gebruik gemaakt van haar adviesrecht. Er wordt opnieuw gevraagd of de raad gebruik wil maken van het bindend adviesrecht op het moment dat de formele aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

De gevallen waarin ingevolge afdeling 4.2 van het Omgevingsbesluit overige bestuursorganen zoals het waterschap, de provincie, het Rijk om advies moeten worden gevraagd zijn niet van toepassing op het bouwplan.

Het plan is wel ter beoordeling toegezonden aan het waterschap en de veiligheidsregio. De opmerkingen zijn verwerkt.

6.1.2 *Participatie bij de omgevingsvergunning*

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planvorming aan de Kantemarsweg betreft met name het betrekken van omwonenden en belanghebbenden in het proces van plan- en besluitvorming. In het kader van deze participatie legt de Omgevingswet op nationaal niveau de nadruk op het belang van vroegtijdige en actieve betrokkenheid van belanghebbenden bij projecten. In dit kader heeft initiatiefnemer in de fase voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeente Nijkerk een uitgebreid participatietraject doorlopen met omwonenden. Voor een verslag¹¹ hiervan wordt verwezen naar 11.

Het ontwerpteam voor het project Kantemarsweg 4 constateert op basis van de ontvangen reacties tijdens tweede fase van het Participatieplan dat zij waardevolle aandachtspunten gekregen heeft voor de verdere planuitwerking naar Definitief Ontwerp (o.a. de kleurstelling en detailering). Voorts wordt vastgesteld dat de reacties ook nu zorg uitspreken over onderwerpen die de planopzet niet direct rechtstreeks raken, zoals de verkeersveiligheid van de Kantemarsweg.

Gelet op de opkomst en het beperkte aantal reacties (van veelal dezelfde personen die in eerdere participatierondes gereageerd hebben) heeft het ontwerpteam niet de indruk dat zich 'showstoppers' voordoen. Dit betekent dat zij de uitwerking van het ontwerp naar het Definitief Ontwerp heeft opgestart en de verdere uitwerking van het project richting de aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft voorbereid.

¹¹ Participatieverslag, 08-07-2025 (bijlage 11).

In het kader van de procedure rond de aanvraag van de omgevingsvergunning is het dan – nog verder – uitgewerkte ontwerp voor inspraak (eventuele zienswijzen) beschikbaar voor belanghebbenden.

Na vaststelling van de BOPA-omgevingsvergunning volgt een termijn van 6 weken waarbinnen omwonenden en andere belanghebbenden bezwaar kunnen aantekenen op het door de gemeente genomen besluit. Bij geen ingediend bezwaar is de omgevingsvergunning na afloop van deze termijn onherroepelijk. Uiteraard staat het omwonenden en andere belanghebbenden vrij om, na ingediend bezwaar, het vervolgproces te starten richting gemeente en zo nodig de rechtbank en (tot slot) de Raad van State.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

In de voorbereidende fase van een BOPA moeten het bevoegd gezag en de initiatiefnemer aandacht besteden aan het verzekeren van de financiële uitvoerbaarheid van de activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd. Het uitgangspunt is dat medewerking aan een BOPA alleen aan de orde is als de activiteiten waarvoor vergunning verleend wordt, niet financieel onuitvoerbaar zijn. Het aspect van kostenverhaal speelt daarbij een rol.

Het kostenverhaal is in de Omgevingswet omschreven als de plicht voor het bestuursorgaan om de kosten die zij maakt om initiatieven mogelijk te maken, te verhalen op degene die daar van profiteert. De kosten worden verhaald voor zover zij toerekenbaar zijn aan het initiatief en voor zover de kosten proportioneel zijn in relatie tot het profijt dat het initiatief er van heeft. Bij welke activiteiten het kostenverhaal aan de orde is, bepaalt de wet. Het initiatief aan de Kantemarsweg valt binnen de kaders van voornoemd kostenverhaal.

Het uitgangspunt is dat het kostenverhaal via een privaatrechtelijke overeenkomst wordt geregeld. Die overeenkomst wordt 'kostenverhaalovereenkomst' of 'anterieure overeenkomst' genoemd.

Tussen initiatiefnemers en de gemeente Nijkerk zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarmee in het kostenverhaal, de overdracht van de grond en nadeelcompensatie worden voorzien. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het voorliggende plan.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 Is er sprake van een evenredige toedeling van functies aan locaties?

Belangrijk toetsingskader binnen de Omgevingswet (Ow) als het gaat om omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is het aspect ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). Hiermee wordt bedoeld dat er een balans moet bestaan tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. De ETFAL vervangt het begrip ‘Goede Ruimtelijke Ordening’ (GRO) dat onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten grondslag lag aan de vaststelling van bestemmingsplannen. Uiteindelijk moet een voorgenomen ontwikkeling en de daaraan gekoppelde planologische besluitvorming leiden tot een ETFAL, waarbij rekening wordt gehouden met alle betrokken belangen. Om een ETFAL te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten in beginsel aan de orde evenals het van toepassing zijnde beleid van de betrokken overheden. Basisprincipe voor een ETFAL is:

‘Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit’.

Het toetsen van (in dit geval) een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan het bereiken van een ETFAL vindt (mede) plaats aan de hand van de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Kort samengevat gaan deze regels over:

- 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 waarborgen van de veiligheid.
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

7.2 Conclusie

Getoetst aan het van toepassing zijnde beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio FoodValley en de gemeente Nijkerk alsmede aan de verschillende omgevingsaspecten in dit deel van Hoevelaken en omgeving, kan worden geconcludeerd dat het voornemen om 18 woningen te realiseren aan de Kantemarsweg, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) met zich meebrengt.

De navolgende (aanvullende) voorschriften *kunnen* worden opgenomen in de te verlenen **omgevingsvergunning**:

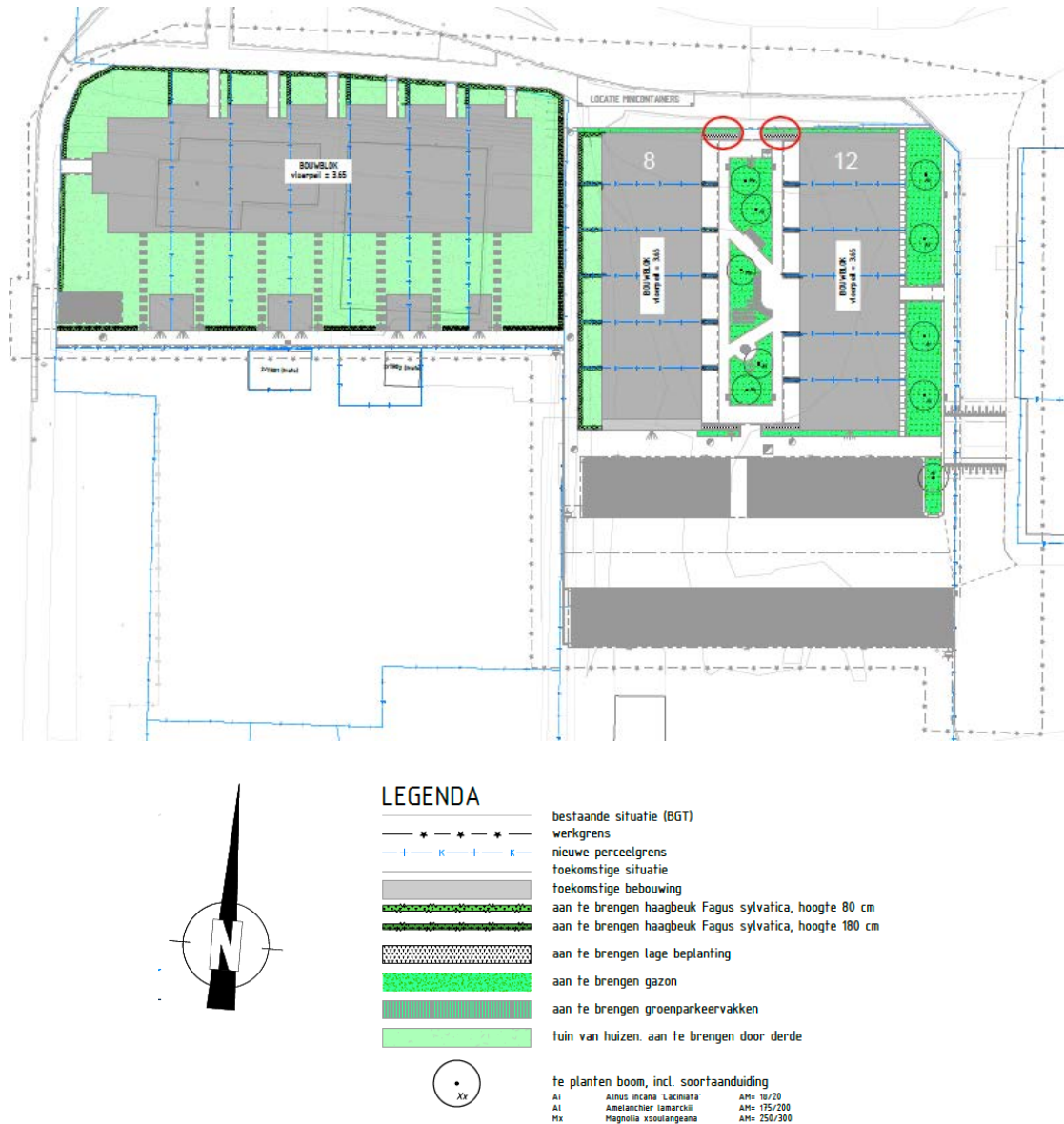
1. Akoestische maatregelen

*Door de toepassing van verhoogde plantenbakken nabij de kopwoningen aan de noordzijde van het hofje, gelegen aan de Kantemarsweg, wordt voor woning 8 (noordwestelijke kopwoning in hof) en 12 (noordoostelijke kopwoning in hof) **extra geluidafscherming** voor de begane grond van de hofzijde bereikt. Deze plantenbakken zijn aangegeven op tekening en dienen minimaal 1100 mm hoog te zijn, zodat er in de woningen geen specifieke maatregelen meer nodig zijn. Zie ook afbeelding 7.1 op de volgende pagina.*

2. Groene erfafscheidingen

Overeenkomstig de aanduidingen op de tekening, zie ook afbeelding 7.1, dienen bij de overgang tussen openbaar(toegankelijk) terrein en privéterrein (tuinen) **erfafscheidingen** te worden aangebracht. Deze erfafscheidingen bestaan, vanwege het gewenste uniforme beeld, uit beukenhagen (800 mm hoog) en deels bij de koopwoningen van 1.800 mm hoog, in verband met de gewenste privacy.

De handhaving van deze erfafscheidingen dient voorts middels een ketting/handhavingsbeding te worden geborgd tussen de projectontwikkelaar en (alle opvolgende) kopers van de betreffende woningen. Voor alle aan te leggen groenvoorzieningen zie ook onderstaande afbeelding 7.1 die tevens als bijlage 12 bij deze rapportage is gevoegd.



Afbeelding 7.1: extra geluidsafscherming X bij woningen 8 en 12 en aanleg groenvoorzieningen "beukenhagen" en "oostelijke groenstrook" (eventueel op te nemen in omgevingsvergunning en/of Anterieure Overeenkomst);

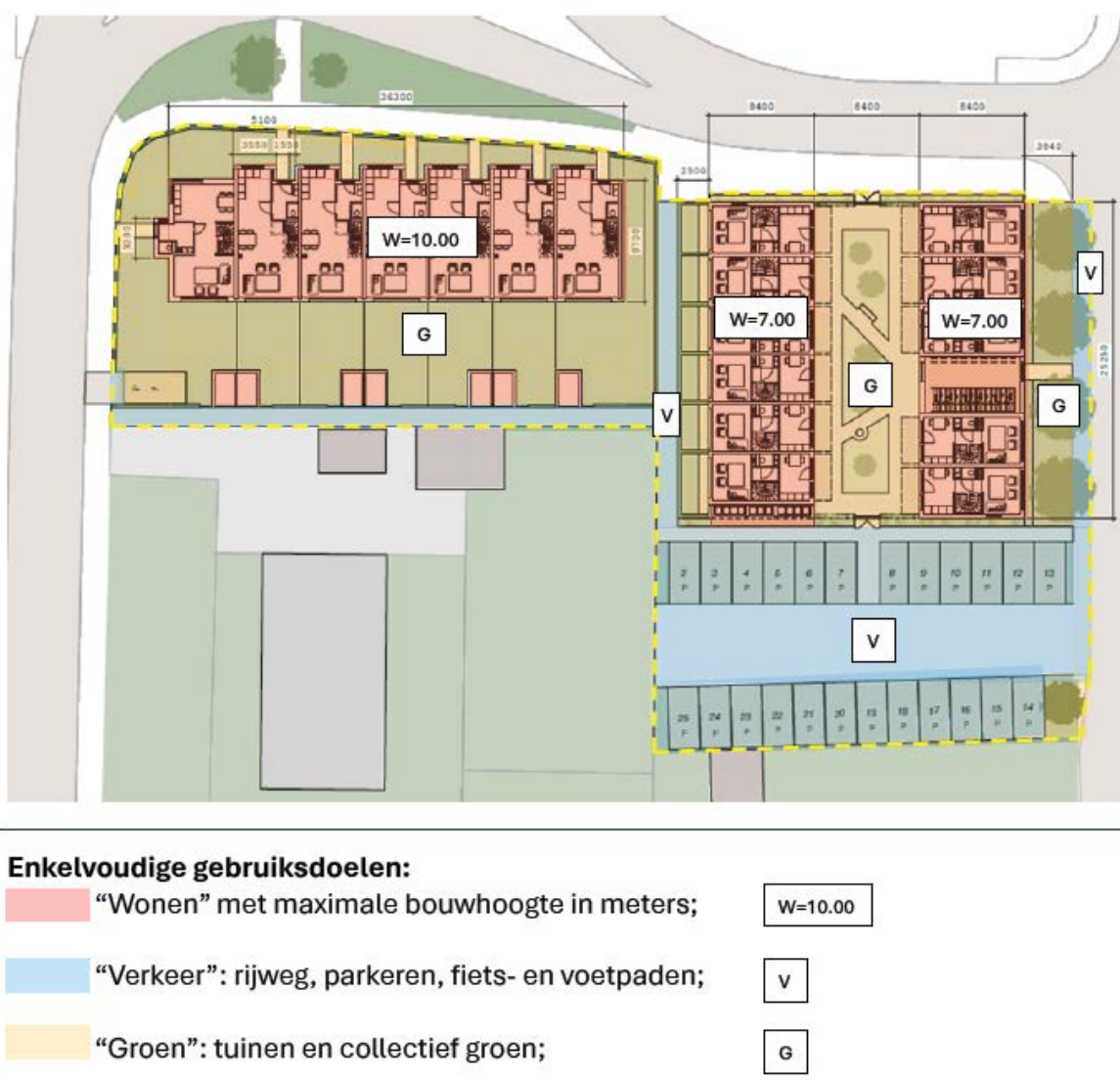
3. Oostelijke groenstrook

De **oostelijke groenstrook** verder uitgewerkt met de aanplant van een 5-tal bomen en gras op de bodem (zie afbeelding 7.1), wat onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning, de (aanvullende) voorschriften én eventueel de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar.

8 Voorstel verwerking in omgevingsplan

Het betreft een overzichtelijk bouwplan dat door middel van het opnemen van enkelvoudige gebruiksdoelen 'wonen', 'groen' en 'verkeer' *kan* worden meegenomen in één van de wijzigingsrondes van het **omgevingsplan Nijkerk**.

De bouwvlakken met afmetingen staan voor het bouwplan op de onderstaande afbeelding weergegeven, met daarin het enkelvoudig gebruiksdoel ('wonen', 'verkeer' of 'groen') en – waar van toepassing – de maximale bouwhoogte (nokhoogte) in meters van de hoofdgebouwen:



Afbeelding 8.1: bouwvlakken, gebruiksdoelen, maximale bouwhoogte hoofdgebouwen en terreinindeling zoals deze kunnen worden overgenomen in het omgevingsplan Nijkerk.

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	22