



# Aanvulling MER Omgevingsvisie Nijkerk

Aanvulling n.a.v. advies Commissie m.e.r.

projectnummer 0454455.100  
definitief revisie 01  
6 september 2022



# Aanvulling MER Omgevingsvisie Nijkerk

Aanvulling n.a.v. advies Commissie m.e.r.

projectnummer 0454455.100

definitief revisie 01  
6 september 2022

## Auteurs

M.L. Kornet

## Opdrachtgever

Gemeente Nijkerk  
Kolkstraat 27  
3861 AK NIJKERK

## Gecontroleerd:

M.L. Kornet

datum  
6 september 2022

beschrijving  
definitief

vrijgave  
J. Fuite

# Inhoudsopgave

Blz.

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Aanvullende informatie voor het MER	1
1.3	Aanvulling MER	1
<b>2</b>	<b>Ambities</b>	<b>2</b>
2.1	Inleiding	2
2.2	Gezonde veilige leefomgeving	3
2.3	Leefbaarheid	3
2.4	Kwaliteit stedelijk gebied	3
2.5	Kwaliteit landelijk gebied	4
<b>3</b>	<b>Keuzes van de Omgevingsvisie</b>	<b>5</b>
3.1	Toelichting op de keuzes	5
3.2	Locatiekeuze woningbouw	5
3.3	Mobiliteit	8
3.4	Landschappelijke structuren	8
<b>4</b>	<b>Beoordeling van woningbouwlocaties</b>	<b>10</b>
4.1	Gezonde veilige leefomgeving	10
4.2	Leefbaarheid	14
4.3	Kwaliteit stedelijk gebied	16
4.4	Kwaliteit landelijk gebied	16
<b>5</b>	<b>Effecten van de ambities mobiliteit en landschap</b>	<b>18</b>
5.1	Effecten van de ambities voor mobiliteit	18
5.2	Effecten van de ambitie voor landschap	19
<b>6</b>	<b>Conclusie</b>	<b>21</b>
6.1	Beoordeling woningbouwontwikkeling	21
6.2	Vervolgstappen	22

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### MER Omgevingsvisie Nijkerk

Maart 2022 heeft de gemeente Nijkerk de ontwerp-Omgevingsvisie gepubliceerd. De Omgevingsvisie bevat het beleid voor de fysieke leefomgeving voor de gemeente tot 2040. In de ontwerp-Omgevingsvisie is het beleid gericht op zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en landelijk gebied.

Bij de Omgevingsvisie is de m.e.r.-procedure doorlopen en een MER opgesteld. In het MER is de koers van de gemeente richting 2040 onderzocht en afgewogen aan de hand van denkrichtingen: mogelijke ontwikkelrichtingen van de gemeente. Het afwegen van denkrichtingen vormde de basis voor Koers 2040, vooruitlopend op de ontwerp-Omgevingsvisie. De keuzes uit Omgevingsvisie zelf zijn in het MER onderzocht op de effecten op de leefomgeving. Bij het MER is ook een Leefomgevingsfoto opgesteld waarin de referentiesituatie voor Nijkerk beschreven is.

### Adviestraject Commissie m.e.r.

Tijdens de inzageperiode heeft de Commissie m.e.r. het MER voor Omgevingsvisie Nijkerk getoetst. In het advies (d.d. 30 juni 2022) heeft de Commissie geconstateerd dat op enkele punten aanvullende informatie gewenst is. De gemeente heeft besloten een aanvulling op het MER op te stellen waarin deze informatie beschreven wordt.

## 1.2 Aanvullende informatie voor het MER

De Commissie signaleert bij de toetsing vier punten waarvoor essentiële informatie voor de besluitvorming ontbreekt. Deze informatie acht de Commissie van belang om de effecten op de leefomgeving volwaardig mee te laten wegen in het besluit. Het gaat om de volgende punten:

- **Wat wil de gemeente bereiken?** Duidelijk maken wat de belangrijkste ambities en opgaven zijn, met een vertaling naar concrete doelen.
- **Waar staat de gemeente?** Concreet maken waar en hoe knelpunten voor de leefomgeving optreden.
- **Wat zijn de gevolgen voor de leefomgeving?** De effectbeoordeling aanvullen met voldoende detailniveau en de reikwijdte van de effecten.
- **Wat zijn de aandachtspunten en maatregelen?** Maatregelen die een plek moeten krijgen bij de verdere uitwerking van de visie.

## 1.3 Aanvulling MER

### *Keuzes voor de woningbouwopgave*

Deze aanvulling van het MER richt zich op de belangrijkste keuzes uit de Omgevingsvisie: de woningbouwopgave en de ambities voor mobiliteit en landschap. Voor de beoordeling van de woningbouwopgave focust de aanvulling op de vier uitbreidingslocaties en de keuzes en afwegingen die hier ten grondslag aan liggen. Hiervoor zijn allereerst de relevante aspecten van de leefomgeving geselecteerd. Waar mogelijk zijn deze concreet gemaakt.

### *Beoordeling van de locaties*

De vier uitbreidingslocaties zijn beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie, zoals beschreven in de Leefomgevingsfoto. Voor de beoordeling zijn geen gedetailleerde onderzoeken of berekeningen uitgevoerd, de beoordeling is gebaseerd op expert judgement. Voor de beoordeling is onderstaande schaal gebruikt.

Tabel 1.1 Beoordelingsschaal aanvulling MER

Beoordeling	Omschrijving
++	Zeer positief
+	Positief
0 / +	Licht positief
0	Neutraal
0 / -	Licht negatief
-	negatief
--	Zeer negatief

#### *Ambities voor mobiliteit en landschap*

In de Omgevingsvisie zet de gemeente in op mobiliteitsshift, prioriteit voor langzaam verkeer en OV. Maatregelen hiervoor moeten nog verder uitgewerkt worden. In deze aanvulling is beoordeeld wat de woningbouwopgave betekent voor deze ambitie en vice versa.

Voor de groenblauwe structuur en het landschap zijn in de Omgevingsvisie diverse structuren vastgelegd. Ook voor deze ambitie is op hoofdlijnen beoordeeld wat dit betekent voor de woningbouwopgave en hoe de woningbouwopgave deze ambitie kan versterken.

## 2 Ambities

### 2.1 Inleiding

#### Wat is er onderzocht / beschreven in het MER?

Het MER moet de gemeente Nijkerk helpen om keuzes te maken richting het vaststellen van de Omgevingsvisie. Om uiteindelijk in de Omgevingsvisie de koers richting 2040 vast te leggen zijn er onder andere keuzes te maken ten aanzien van de beoogde groei (omvang en locatie) van de gemeente, de verkeersstructuur en de inrichting van de openbare ruimte en het buitengebied. Het MER maakt deze keuzes inzichtelijk aan de hand van 'denkrichtingen', mogelijke richtingen voor de koers van de gemeente. De beoordeling van de denkrichtingen op de effecten op de leefomgeving heeft de gemeente gebruikt om de koers voor 2040 verder uit te werken.

#### *Leefomgevingsfoto Nijkerk*

De leefomgevingsfoto geeft een beeld van de staat van de fysieke leefomgeving. Het beschrijft de huidige situatie van de fysieke leefomgeving en geeft een doorkijk naar de verwachte toekomstige staat op basis van trends en ontwikkelingen. De leefomgevingsfoto is als het ware een nulmeting voor de m.e.r.: Het geeft aan hoe het de fysieke leefomgeving er voor staat op het moment dat huidig beleid en autonome ontwikkelingen voortgezet worden, zonder dat het nieuwe omgevingsbeleid in werking treedt.

#### *Beoordeling van de gemaakte keuzes*

De laatste stap in het MER is de beoordeling van de gemaakte keuzes van de ontwerp-Omgevingsvisie op de effecten op de leefomgeving. De effecten zijn op hoofdlijnen beschreven en waar nodig zijn aanbevelingen en aandachtspunten voor de verdere uitwerking benoemd.

#### Wat is het advies?

De Commissie adviseert om te beschrijven welke ambities onderzocht zijn en welke milieu-informatie hierbij hoort. In het MER zijn vijf ambities benoemd: gezonde, veilige leefomgeving, leefbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit stedelijk gebied en kwaliteit landelijk gebied.

#### In deze aanvulling

Voor de ambitie voor duurzame energie en de maatregelen die daarbij horen is een separate m.e.r.-procedure opgestart. Deze ambitie komt in de aanvulling niet meer terug.

### 2.2 Gezonde veilige leefomgeving

Een gezonde en veilige leefomgeving staat centraal in de Omgevingswet. De begrippen 'gezonder' en 'veilig' zijn heel breed te interpreteren. Gezond gaat niet alleen om de bekende milieuaspecten zoals geluidhinder en luchtkwaliteit, maar ook om het stimuleren van gezond gedrag of een gezonde levensstijl. In deze aanvulling zijn de volgende aspecten meegenomen:

Aspect	Indicator
Luchtkwaliteit	Voldoen aan WHO-advieswaarden 2005
Geluid	Voldoen aan wettelijke grenswaarden, maximale cumulatieve geluidbelasting van 65 dB.
Hittestress	Minimaal 25 m <sup>2</sup> groen per woning

## 2.3 Leefbaarheid

Met leefbaarheid worden economische en maatschappelijke aspecten van de fysieke leefomgeving bedoeld. Ook keuzes die bijdragen aan de levendigheid, sociale cohesie en een passend voorzieningenniveau worden positief beoordeeld. Het bieden van een betere bereikbaarheid van woon- en werklocaties wordt eveneens positief beoordeeld. In deze aanvulling zijn de volgende aspecten meegenomen:

Aspect	Indicator
<b>Balans in de woningvoorraad</b>	Bijdrage aan de regionale woningbouwopgave (kwantitatief en kwalitatief)
<b>Multimodale bereikbaarheid</b>	Inzet op fietsbereikbaarheid van OV-locaties

## 2.4 Kwaliteit stedelijk gebied

Voor de kwaliteit van het stedelijk gebied treden positieve effecten op als een maatregel bijdraagt aan een toekomstbestendig natuurlijk systeem, waarbij de fysieke leefomgeving is afgestemd op de aanwezige functie(s) en het klimaat. Een positieve beoordeling wordt gegeven als de ontwikkeling leidt tot meer omgevingskwaliteit. In deze aanvulling is het volgende aspect meegenomen:

Aspect	Indicator
<b>Kwaliteit woongebied</b>	Mate waarin de beoogde dichtheid aansluit bij het aangrenzende stedelijk gebied.

## 2.5 Kwaliteit landelijk gebied

De gemeente Nijkerk heeft een uitgebreid en divers landelijk gebied. Aan de oostkant, op de hogere gronden, ligt het Kampenlandschap en de Jonge heide. Aan de westkant ligt het lagergelegen polderlandschap Arkemheen. Tussen de drie kernen is een kenmerkend slagenlandschap aanwezig. Ecologische waarden spelen een belangrijke rol in de kwaliteiten van het landschap. In deze aanvulling zijn het volgende aspecten meegenomen:

Aspect	Indicator
<b>Ecologie</b>	Mogelijke aantasting van ecologische waarden in het gebied en risico's op indirecte effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie.
<b>Landschappelijke waarden</b>	Mogelijke impact op de landschappelijke waarden in het buitengebied van Nijkerk.



## 3 Keuzes van de Omgevingsvisie

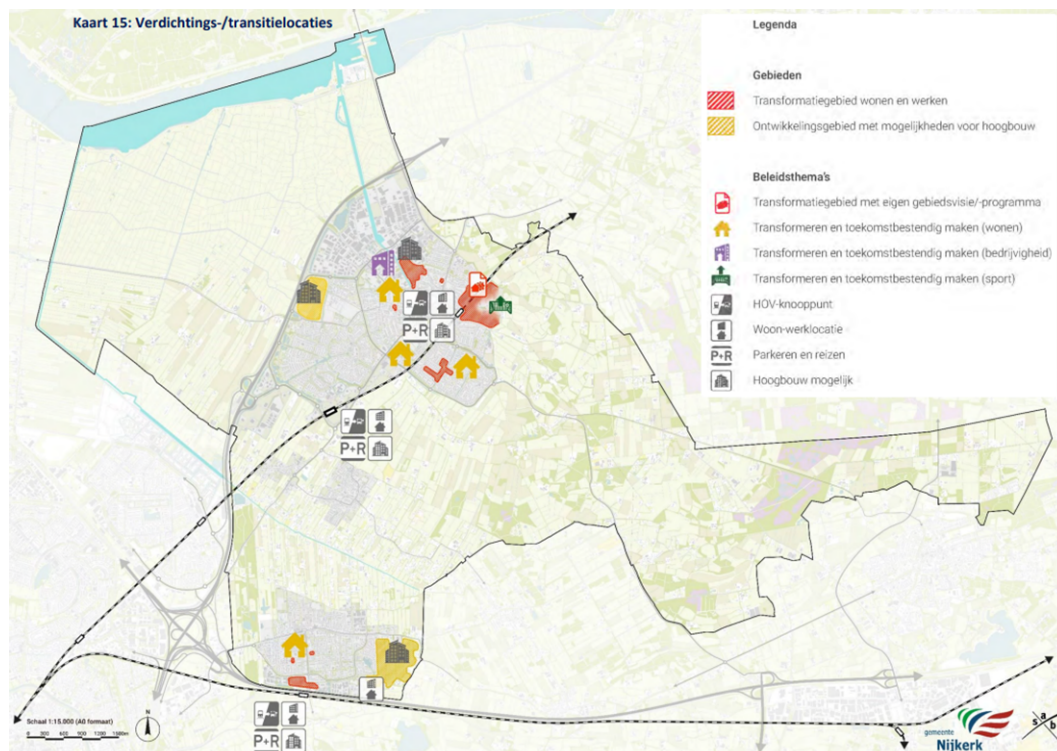
### 3.1 Toelichting op de keuzes

Omgevingsvisie Nijkerk bevat het gemeentelijk beleid voor alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Het beleid voor onder andere mobiliteit, wonen en landschap is hierin opgenomen. De belangrijkste keuzes voor het omgevingsbeleid zijn onder te verdelen in drie categorieën:

- Locatiekeuze woningbouwopgave
- Mobiliteitskeuzes
- Landschappelijke structuren

### 3.2 Locatiekeuze woningbouw

Met de Omgevingsvisie zet de gemeente Nijkerk in op een verdere groei door uitbreiding van woningen en voorzieningen in de gemeente. Door op meer locaties en hogere aantallen woningbouw mogelijk te maken wil de gemeente het bouwtempo verhogen naar gemiddeld 250 woningen per jaar. Figuur 3.1 toont de kaart met de verdichtings- en transitielocaties in de gemeente Nijkerk, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. De belangrijkste locaties zijn onder de figuur kort toegelicht.



Figuur 3.1 Verdichtings- en transitielocaties in Nijkerk (bron: ontwerp-Omgevingsvisie Nijkerk)

### Stationsgebied Nijkerk / Luxool (inbreidingslocatie)

De gemeente wil het gebied rond station Nijkerk verdichten door onder andere woningen en voorzieningen toe te voegen. Verplaatsing van minimaal één sportvereniging is nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het gaat in totaal om ongeveer 400 woningen. De dichtheid van woningbouw varieert in het gebied. Aan de noordwestzijde van het spoor zijn hogere dichtheden mogelijk, aan de oostzijde zijn juist lagere dichtheden gewenst om een geleidelijke overgang naar het landelijk te behouden.

De ontsluiting van deze locatie is een belangrijk aandachtspunt. Voor een goede ontsluiting is een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de rotonde N798 – Vetcamp, met een ondertunneling van het spoor noodzakelijk om dit gebied goed bereikbaar te maken. Een goede ontsluiting is een voorwaarde voor de ontwikkeling van dit gebied.

### Slichtenhorst

Ten zuidoosten van de kern Nijkerk ziet de gemeente mogelijkheden voor uitbreiding van het stedelijk gebied. Het gebied ten zuidoosten van het Spaanse Leger tot aan de Oude Amersfoortseweg, met een omvang van ruim 30 hectare moet ruimte bieden aan bijna 700 woningen in lagere dichtheden. Het gebied zal ook benut moeten worden voor (zeer waarschijnlijk) voorzieningen, zoals een verbindingsweg en sportvelden (verplaatsen vanuit omgeving Luxool).

Deze ontwikkeling kan gefaseerd plaatsvinden. Verdere uitbreiding naar het oosten, tot aan de rotonde met de Chopinlaan en de Plankenburg, houdt de gemeente als optie open. In dit gebied van bijna 40 hectare ziet de gemeente mogelijkheden voor de bouw van bijna 800 woningen.



Figuur 3.2 Uitbreidingslocatie Slichtenhorst

### Omgeving Corlaer

Een tweede uitbreidingslocatie bij Nijkerk betreft het gebied 'Corlaer', het gebied in de oksel van de Arkenheemweg en de Amersfoortseweg. Dit gebied wordt doorkruist door de spoorlijn richting Amersfoort. In dit gebied van ongeveer 30 hectare groot ziet de gemeente ruimte voor circa 600 woningen.



Figuur 3.3 Uitbreidingslocatie Corlaer

### Nijkerkerveen

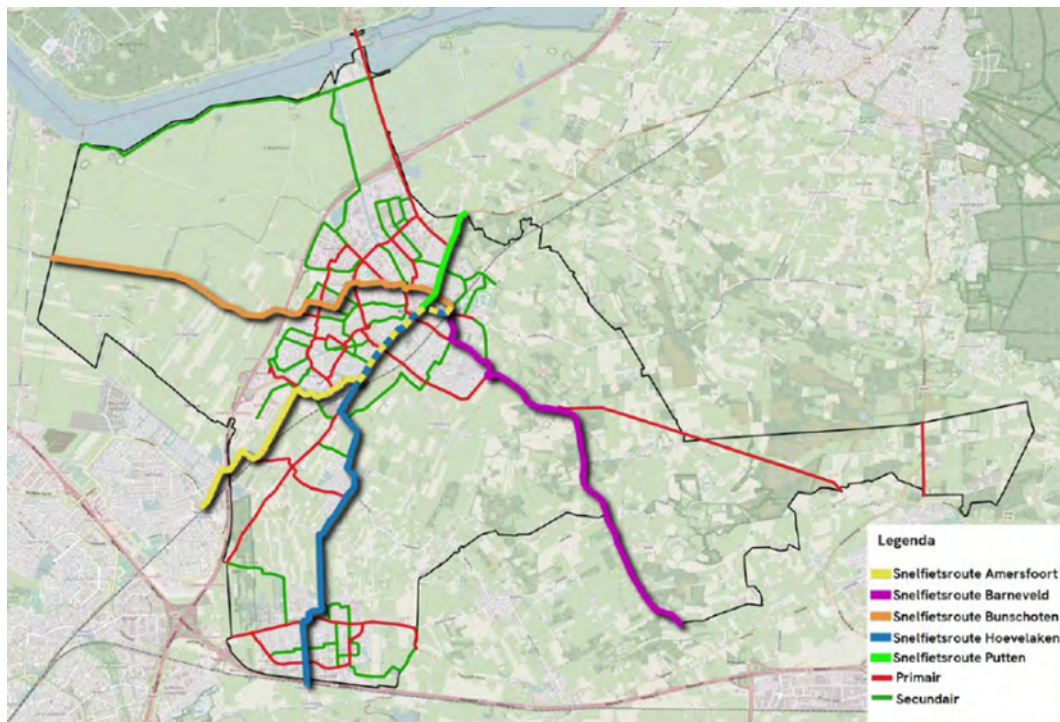
Rond Nijkerkerveen zijn twee locaties aangewezen als uitbreidingslocaties voor woningbouw. Het gebied ten westen van Nijkerkerveen tussen Vrouwenweg en Nieuwe Kerkstraat tot aan de Amersfoortseweg moet ontwikkelen tot nieuwe woonwijk. Een gebied van ongeveer 42 ha waar in relatief lage dichtheden (20 woningen/hectare) ruim 800 woningen gebouwd moeten worden. Aanvullend is woningbouw rond Holkerveen, ten westen van de Amersfoortseweg, mogelijk. Hiervoor is geen programma opgenomen.



Figuur 3.4 Uitbreidingslocatie Nijkerkerveen

### 3.3 Mobiliteit

Het bouwen van meer woningen om het tekort terug te dringen leidt tot meer (auto)mobiliteit. Tegelijkertijd bestaat de wens de automobilititeit in de kernen terug te dringen en doorgaand (auto)verkeer tegen te gaan. Met deze doelstellingen voor mobiliteit ontkomt de gemeente er niet aan te investeren in ons hoofdwegennet om een veilige afwikkeling van het verkeer en de bereikbaarheid in de komende jaren te garanderen. De opgave bestaat uit het optimaliseren van de voorzieningen voor het langzame verkeer in het stedelijk gebied en het verbeteren van de verbindingen tussen de kernen en de omliggende gemeenten. Figuur 3.5 toont de beoogde fietsverbindingen.



Figuur 3.5 Beoogde fietsverbindingen vanuit de ambitie voor mobiliteit

Voor weginfrastructuur voorziet de gemeente de volgende maatregelen:

- Doortrekken van de Berencamperweg, onder het spoor ter hoogte van de Wallerstraat.
- Doortrekken van de Arkenheemweg richting de Chopinlaan.

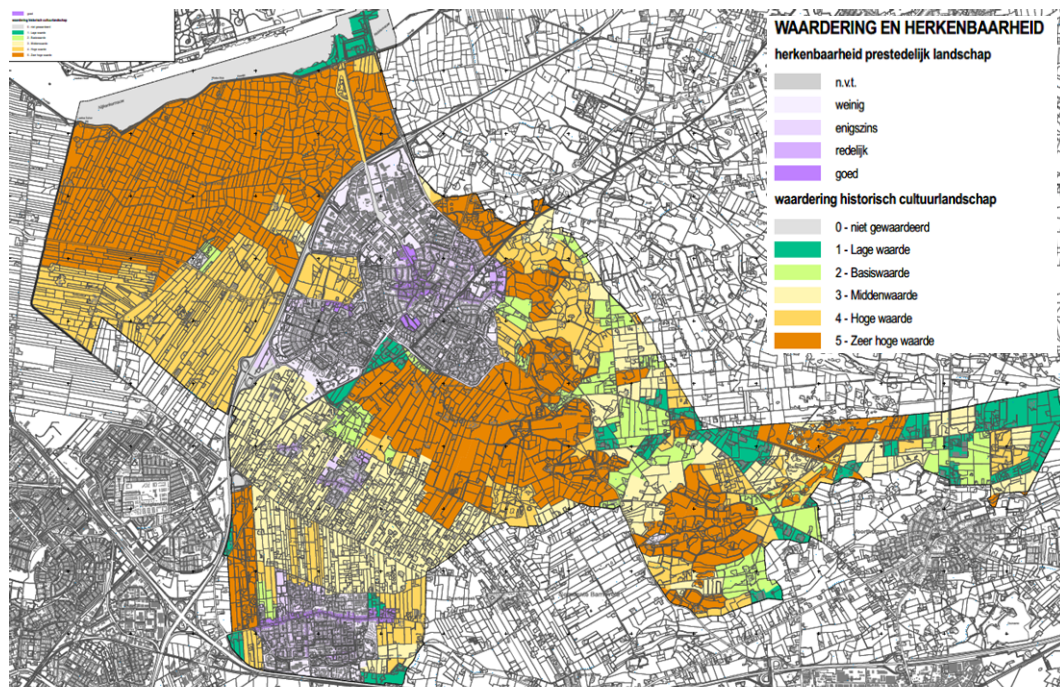
De nieuwe stedelijke gebieden worden hiermee ontsloten. Deze nieuwe verbindingen worden niet op elkaar aangesloten om de vorming van een rondweg te voorkomen.

### 3.4 Landschappelijke structuren

Gemeente Nijkerk beschikt niet over een specifieke kaart waarop de landschappelijke structuren zijn aangegeven. Wel beschikt de gemeente over enkele afzonderlijke themakaarten die, samengesteld, een goede indruk en een goed beeld geven van de te behouden

landschapselementen die een cruciale kernwaarde van onze landschappen vormen, niet alleen als individuele elementen maar ook als de patronen en structuren die zij vormen, zoals opgaande houtige elementen, zoals houwallen, singels, hagen en heggen, maar ook cultuurhistorische patronen, zoals de slagen in onze veenweidegebieden, de steilranden in het kampenlandschap en de openheid van het poldergebied.

De gemeente Nijkerk beschikt over enkele waardevolle landschappen die vooral bepaald worden door voornoemde structuren. Er zijn ook gebieden waar deze waarden verwaarloosd zijn in het verleden en nu voorgoed zijn verdwenen danwel dreigen te verdwijnen. Onder andere het gebied tussen Nijkerk-Zuid en Nijkerkerveen/Holkerveen en het gebied ten oosten van Nijkerkerveen. Het laatste gebied heeft volgens onderstaande waardenkaart een middenwaardering gekregen. Het is er verrommeld, omdat er veel (ook illegaal) gebouwd is, veel hokken en hekken met paarden met paardenbakken of ander (klein)vee. Er is sprake van veel grote niet-agrarische bedrijvigheid en veel verdichting als gevolg van de woonfunctie.



Figuur 3.6 Waardering en herkenbaarheid van landschap in de gemeente Nijkerk (LOP 2018)

## 4 Beoordeling van woningbouwlocaties

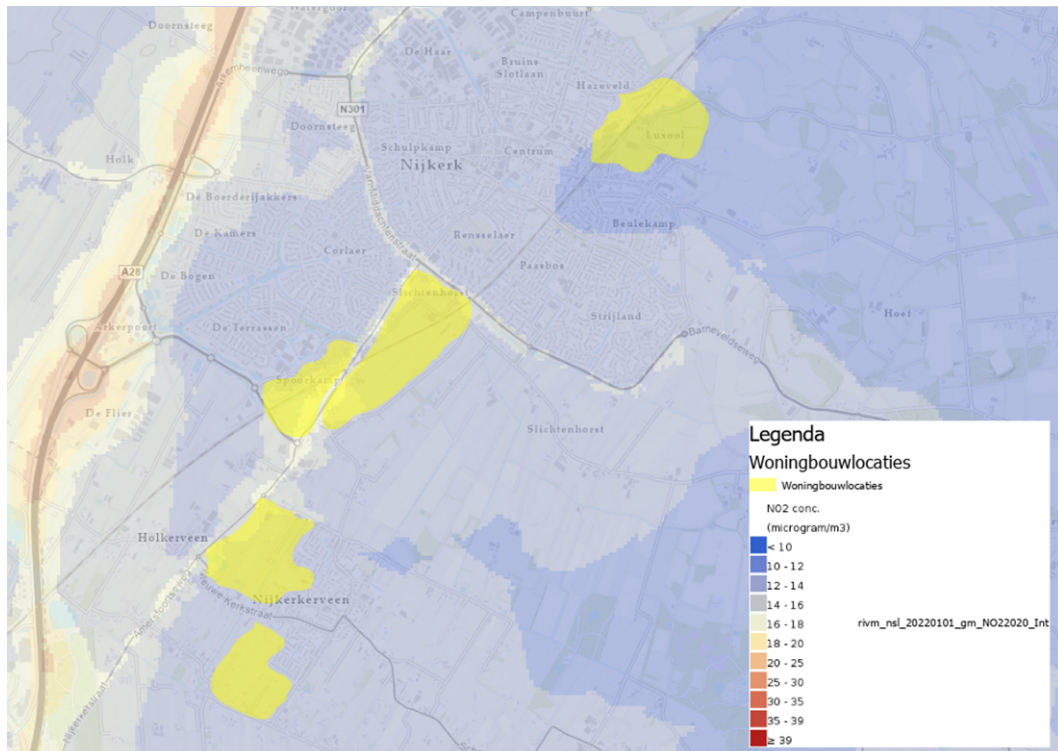
In dit hoofdstuk zijn de vier uitbreidingslocaties beoordeeld op de vier ambities.

### 4.1 Gezonde veilige leefomgeving

#### Luchtkwaliteit

##### Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)

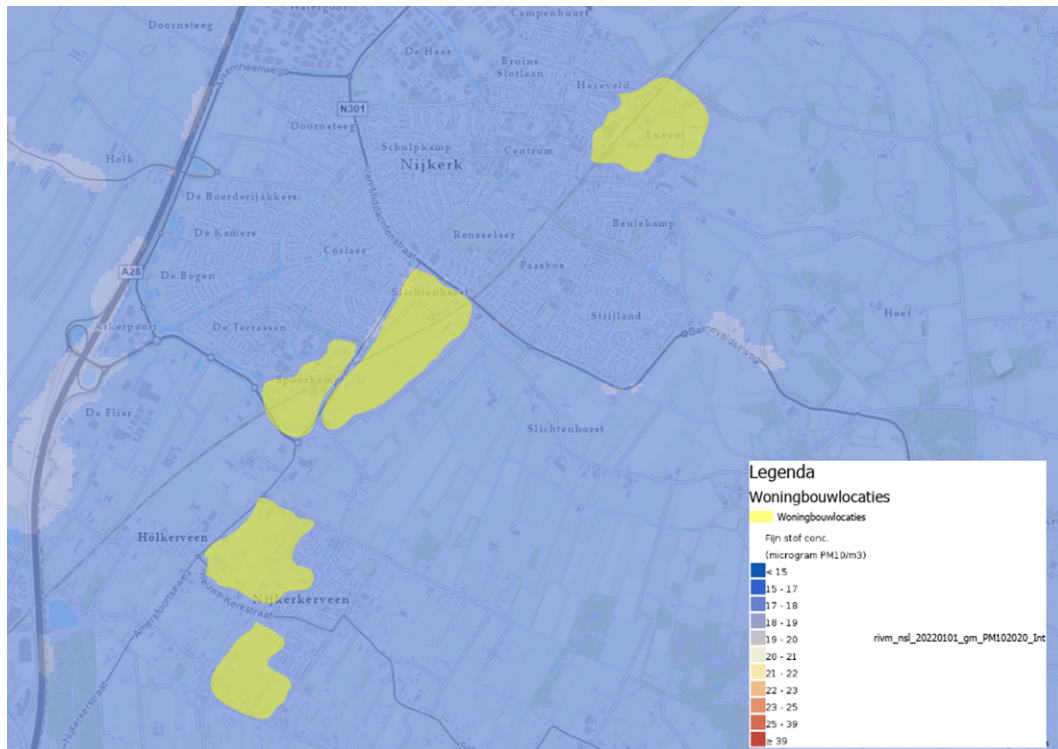
Figuur 4.1 toont de concentraties stikstofdioxide langs de grote wegen en de gemiddelde blootstelling aan stikstofdioxide in Nijkerk op basis van jaargemiddelde concentraties (2020). Te zien is dat de concentraties langs de wegen onder de 20 µg/m<sup>3</sup> liggen. De gemiddelde concentraties liggen tussen de 14 en 18 µg/m<sup>3</sup>. Het gebied tussen Holkerveen en de A28 kent de hoogste concentraties.



Figuur 4.1 Concentraties stikstofdioxide rond de vier ontwikkellocaties (bron: RIVM, 2020)

##### Fijn stof (PM<sub>10</sub>)

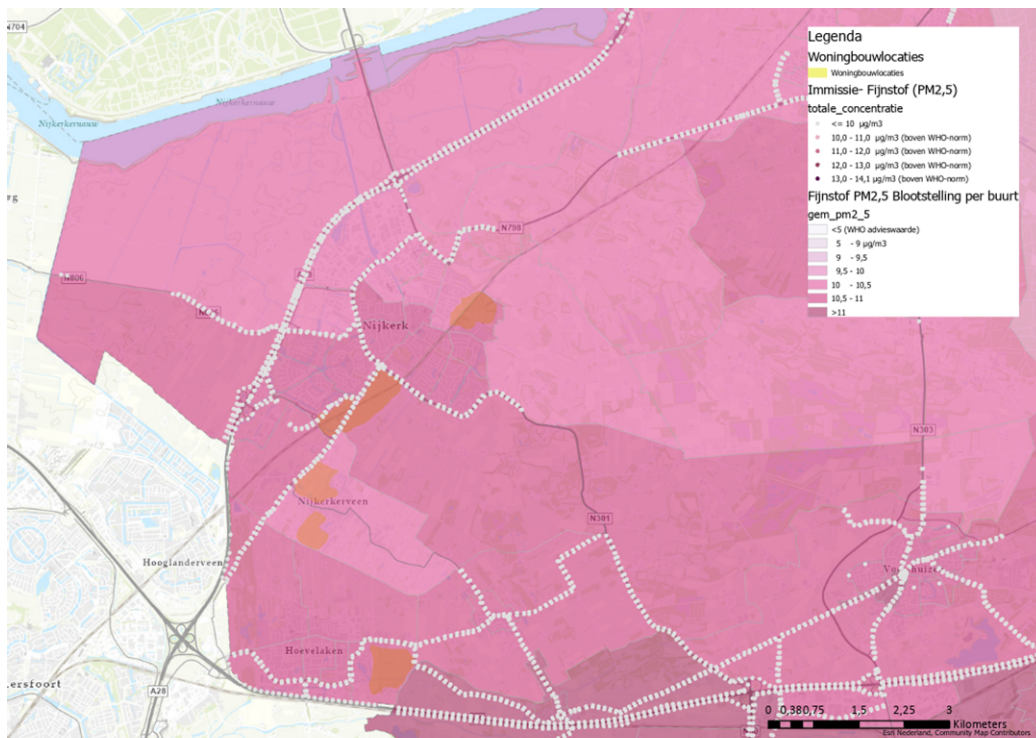
Figuur 4.2 toont de blootstelling aan fijn stof (PM<sub>10</sub>) en de concentraties fijn stof langs de grote wegen in Nijkerk. Op de figuur is te zien dat de concentraties rond de 18 µg/m<sup>3</sup> liggen. Bij Nijkerkerveen liggen de concentraties iets lager.



Figuur 4.2 Jaargemiddelde concentraties fijn stof rond de vier ontwikkellocaties (bron: RIVM, 2020)

#### Zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>)

Figuur 4.2 toont de blootstelling aan zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) en de concentraties langs de grote wegen in Nijkerk. Op de figuur is te zien dat de concentraties tussen de 9 en 11 µg/m<sup>3</sup> liggen. Bij Nijkerkerkerveen liggen de concentraties iets lager.



Figuur 4.3 Jaargemiddelde concentraties zeer fijn stof rond de vier woningbouwlocaties (bron: RIVM, 2020)

#### Beoordeling

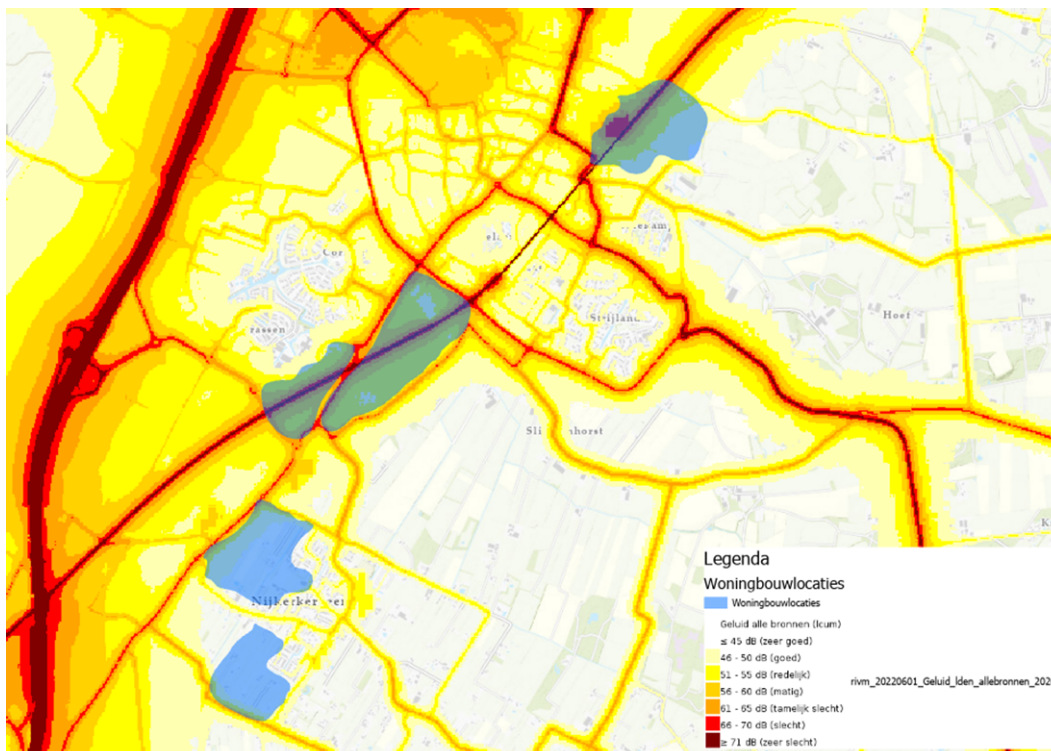
De verschillen tussen de ontwikkellocaties zijn beperkt. Op basis van de jaargemiddelde concentraties voldoen alle locaties net aan de WHO-advieswaarden van 2005. De concentraties luchtverontreiniging rond Nijkerkerveen liggen iets lager dan de overige locaties.

	Stationsgebied / Luxool	Sligtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
<b>Luchtkwaliteit</b>	<b>0 / +</b>	<b>0 / +</b>	<b>0 / +</b>	<b>+</b>

#### Geluid

Figuur 4.4 toont de gemiddelde cumulatieve geluidbelasting (etmaal) in en rond Nijkerk. De geluidbelasting van wegen en spoor is duidelijk terug te zien op de kaart. Bij woningbouw in de nabijheid van deze infrastructuur zal de geluidbelasting hoger zijn. Hier zijn maatregelen nodig zoals het creëren van afscherming of afstand houden tot de bronnen. Vanwege de omsluiting of doorkruising van grote geluidbronnen op de locaties Corlaer en Sligtenhorst zijn hier naar verwachting meer maatregelen nodig om een goed woon- en leefklimaat te creëren.





Figuur 4.4 Gemiddelde geluidbelasting van alle bronnen rond de vier ontwikkellocaties (bron: RIVM, 2016)

#### Beoordeling

De woningbouwlocaties bij Slichtenhorst en Corlaer hebben te maken met meerdere geluidbronnen. De ruimte om voldoende afstand te houden tot de bronnen is hier beperkt. Ook bij het stationsgebied vormen het spoor en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voornamelijk bronnen van geluidbelasting die eisen stellen aan de stedenbouwkundige uitwerking. De woningbouwlocaties bij Nijkerkerveen liggen in een relatief rustige omgeving met slechts aan één zijde relevante geluidbronnen.

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
<b>Geluid</b>	<b>0</b>	<b>0 / -</b>	<b>0 / -</b>	<b>0 / +</b>

#### Hittestress

Toename van verharding en de personendichtheid kan leiden tot toename van hittestress. Het aanleggen of uitbreiden van groen levert juist een belangrijke bijdrage aan de vermindering van hittestress. De gemeente heeft de ambitie om voor elke toe te voegen woning 25 m<sup>2</sup> openbaar groen aan te leggen.

Locatie	Woningen	Opgave groen	Omvang gebied
<b>Stationsgebied</b>	400	1 ha	35 ha
<b>Slichtenhorst</b>	700	1,75 ha	40 ha
<b>Corlaer</b>	600	1,5 ha	30 ha
<b>Nijkerkerveen</b>	800	2 ha	42 ha

### Beoordeling

Op de grotere locaties is het realiseren van de opgave voor openbaar groen eenvoudiger dan bij de transformatielocaties rond het spoor. Op die locaties kan de uitbreiding en verdichting ook leiden tot toename van hittestress in het bestaand stedelijk gebied.

	Stationsgebied / Luxool	Sligtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
Hittestress	0 / -	0	0 / -	+

## 4.2 Leefbaarheid

### Balans in de woningvoorraad

De ontwikkellocaties die de gemeente opgenomen heeft in de Omgevingsvisie moeten een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente. Voor deze opgave heeft de gemeente de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. het streven naar meer variatie in de woningvoorraad, zowel in prijsklassen als in woningtypen;
2. het realiseren van meer betaalbare woningen;
3. het voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners, waarbij we oog hebben voor senioren, starters en andere doelgroepen die in de knel zitten;
4. het focussen op wonen met zorg, flexibele woonvormen, duurzaam wonen en aantrekkelijke woonmilieus;
5. het revitaliseren van bestaande woonwijken om te kunnen blijven voldoen aan kwalitatieve woonwensen.

In onderstaande tabel is per locatie beschouwd in hoeverre de locaties naar verwachting invulling kunnen geven aan deze uitgangspunten.

Stationsgebied / Luxool	Op deze locatie zijn hogere dichtheden beoogd. Hier ligt de focus op betaalbare meergezinswoningen, onder andere voor starters of senioren. Flexibele woonvormen zijn hier goed mogelijk.
Slichtenhorst	Op deze locatie is een mix aan woonvormen mogelijk, de uitbreiding ten zuidoosten van het spoor biedt ruimte voor lagere dichtheden met grotere, grondgebonden woningen.
Corlaer	Door de beperkte ruimte zal hier de focus liggen op meergezinswoningen, de locatie biedt mogelijk ruimte voor flexibele woonvormen.
Nijkerkerveen	Om woonmilieus passend bij de schaal van Nijkerkerveen te ontwikkelen zal de focus hier voornamelijk liggen op grondgebonden woningen. De locatie biedt echter ook mogelijkheden om hoogteaccenten toe te voegen en zo een divers woningaanbod te realiseren.

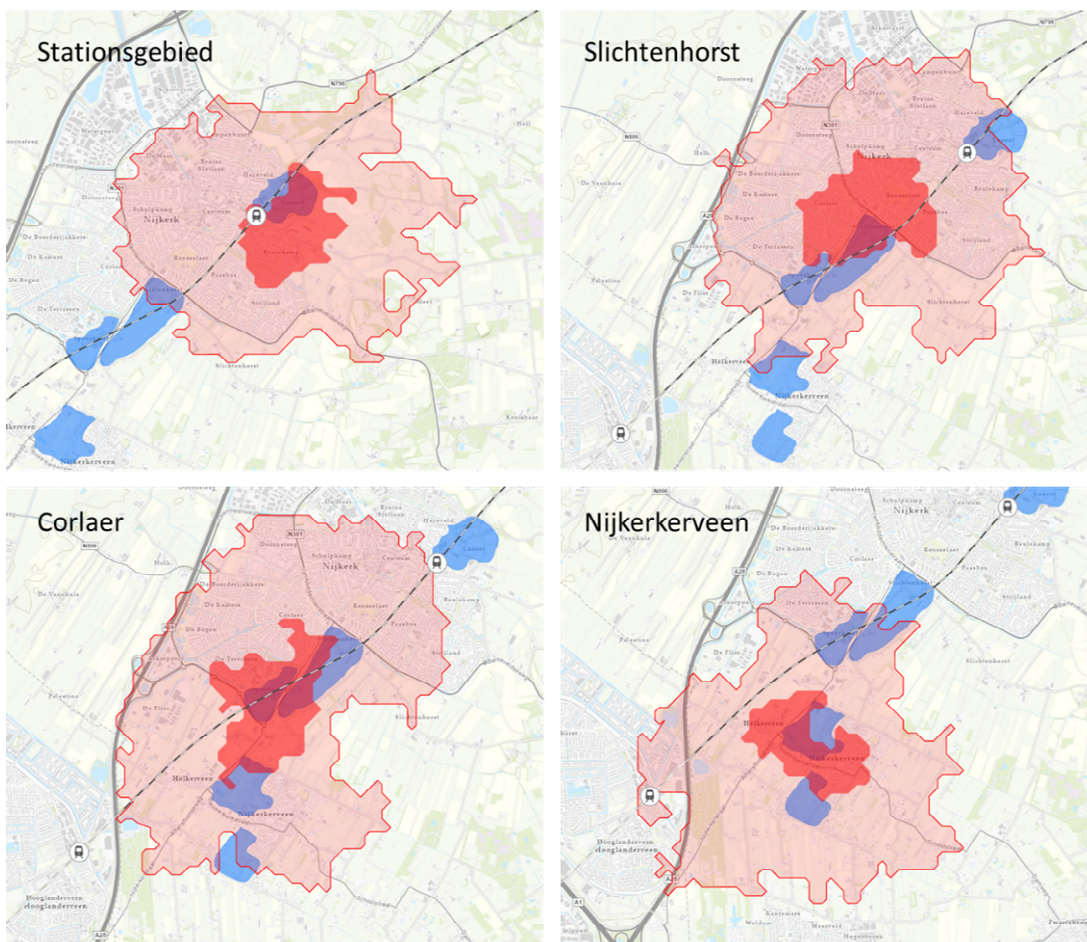
### Beoordeling

De vier ontwikkellocaties leveren allen een belangrijke bijdrage aan de uitbreiding van de woningvoorraad. Bij de beoordeling is gekeken naar de mogelijkheden die de locaties bieden om een divers woningaanbod te creëren.

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
Balans in de woonvoorraad	0 / +	+	0 / +	+

### Multimodale bereikbaarheid

In de Omgevingsvisie is benoemd dat langzaam verkeer prioriteit krijgt. Voor de locaties voor woningbouw is de fietsbereikbaarheid van OV-knooppunten een belangrijk aspect. In de omgeving van Nijkerk zijn de stations van Nijkerk, Vathorst en Hoevelaken op relatief korte afstand gelegen. Figuur 4.5 toont het bereik vanaf de locaties op 5 (donkerrood) en 10 minuten fietsen (lichtrood).



Figuur 4.5 Bereik van 5 (donkerrood) en 10 (lichtrood) minuten fietsen vanaf ontwikkellocaties

Alleen het stationsgebied / Luxool ligt binnen 5 minuten fietsen van station Nijkerk. Corlaer ligt als enige locatie niet binnen 10 minuten fietsen van een van de stations. De woningbouwlocaties van Nijkerkerveen liggen binnen 10 minuten van station Vathorst. De beoogde snelfietsroute richting Amersfoort kan de reistijd verminderen.

#### Beoordeling

	Stationsgebied / Luxool	Sligtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
<b>Multimodale bereikbaarheid</b>	+	0 / +	-	0 / +

### 4.3 Kwaliteit stedelijk gebied

#### Kwaliteit woongebied

De kwaliteit van het woongebied wordt onder andere bepaald door de stedenbouwkundige inrichting van de gebieden. Op dit moment zijn er voor de woningbouwontwikkelingen nog geen stedenbouwkundige plannen opgesteld. Het effect op de kwaliteit van bestaande woongebieden en een beoordeling van de kwaliteit van de nieuwe woongebieden is op dit moment dan ook niet te maken. Wel kan op basis van de aansluiting op bestaand stedelijk gebied en de beoogde dichtheid een inschatting gegeven worden van de stedelijkheid in relatie tot de omgeving.

Locatie	Toelichting
<b>Stationsgebied / Luxool</b>	Het bouwen in hogere dichtheden kan negatieve impact op de omliggende wijken hebben. Dit betreffen voornamelijk rustige woonwijken. Een geleidelijke overgang of het creëren van bufferzones kan deze impact verminderen.
<b>Slichtenhorst</b>	De hoofdwegenstructuur creëert een buffer tussen deze nieuwe wijk en bestaande wijken. De impact op bestaande wijken zal daarom beperkt zijn. Deze locatie vormt stedenbouwkundig een afronding van het stedelijk gebied van Nijkerk.
<b>Corlaer</b>	Deze wijk grenst aan het bestaand stedelijk gebied, maar niet direct aan woonwijken. In de omgeving zijn reeds gebouwen met acht of meer lagen aanwezig.
<b>Nijkerkerveen</b>	Deze locatie sluit aan op bestaand stedelijk gebied. De beoogde dichtheid en hoogte sluit aan bij de stedelijkheid van Nijkerkerveen. Hier liggen mogelijkheden om een kwalitatief hoogwaardige wijk te creëren.

#### Beoordeling

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
<b>Kwaliteit stedelijk gebied</b>	0 / -	0 / +	0	+

### 4.4 Kwaliteit landelijk gebied

#### Ecologie

Bij de effecten op ecologie gaat het enerzijds om de effecten op beschermde natuurgebieden, anderzijds om de mogelijke aantasting van leefgebieden (biodiversiteit). De effecten op beschermde natuurgebieden zijn beperkt tot indirecte effecten als gevolg van stikstofdepositie. Directe effecten zijn vanwege de afstand tot de natuurgebieden niet te verwachten. Bij de beoordeling is gekeken naar de afstand tot Natura 2000-gebieden (Veluwe) en de mogelijkheden voor salderen: het wegnemen van stikstofemissies met de woningbouwontwikkeling. Voor de aantasting van leefgebieden zullen bij planologische vervolgstappen natuurtoetsen uitgevoerd worden.

Locatie	Stikstofdepositie
<b>Stationsgebied / Luxool</b>	Afstand tot Veluwe ca. 8 km. Mobiliteitsmaatregelen (inzet op meer OV en fiets, minder autogebruik) kunnen stikstofemissies verminderen. Het huidige ruimtegebruik van de locatie biedt slechts beperkte mogelijkheden voor saldering.
<b>Slichtenhorst</b>	Afstand tot Veluwe ca. 9 km. Transformatie van het gebied vraagt om uitkoop van een of meerdere agrarische functies. Dit kan leiden tot positief effect op stikstofdepositie (afname).
<b>Corlaer</b>	Afstand tot Veluwe ca. 10 km. Salderingsmogelijkheden op deze locatie lijken beperkt.
<b>Nijkerkerveen</b>	Afstand tot Veluwe ca. 11 km. Deze locatie leidt naar verwachting tot meeste autoverplaatsing en daardoor tot hoogste stikstofemissies. Bij het huidige ruimtegebruik lijken functies met hoge stikstofemissies niet of nauwelijks aanwezig te zijn, waardoor salderingsmogelijkheden beperkt zijn.

In het MER is de aanbeveling opgenomen om de mogelijkheid voor een gemeentebreed stikstofprogramma te onderzoeken. Dit kan de ontwikkeling van locaties met weinig salderingsmogelijkheden alsnog te ontwikkelen.

#### Beoordeling

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
<b>Ecologie</b>	0 / -	0 / +	0 / -	-

#### Landschappelijke waarden

In paragraaf 3.4 zijn de landschappelijke structuren en de bijbehorende waardering weergegeven. Binnen deze structuren zijn diverse locaties verrommeld, de landschappelijke kwaliteiten zijn niet overal duidelijk terug te zien. Dit geldt onder andere voor het gebied tussen de spoorlijn en de Oude Amersfoortseweg.

Direct grenzend aan de ontwikkellocatie Slichterhorst ligt een waardevol landelijk gebied. Het gebied tussen de spoorlijn en de Oude Amersfoortseweg is landschappelijk echter minder waardevol. Het gebied is verrommeld door de verspreide bebouwing. Het oude slagenlandschap is niet of nauwelijks terug te zien. Dit geldt ook voor het gebied Corlaer. Dit ligt volledig ingesloten tussen ontsluitingswegen van Nijkerk, de verbinding met het landelijk gebied is verdwenen.

Ook de ontwikkellocatie bij Nijkerkerveen is gescheiden van het landelijk gebied door de aanwezigheid van ontsluitingswegen aan de noord-, west- en zuidzijde van de locaties. Op basis van de landschappelijke structurenkaart is de omgeving van deze locaties ook als minder waardevol aangeduid.

#### Beoordeling

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
<b>Kwaliteit landelijk gebied</b>	+	-	0 / -	0 / +

## 5 Effecten van de ambities mobiliteit en landschap

### 5.1 Effecten van de ambities voor mobiliteit

De woningbouwontwikkeling leidt tot een toename van verplaatsingen. In de Omgevingsvisie is geconstateerd dat rond Nijkerk nieuwe ontsluitingswegen of verlenging van bestaande ontsluitingswegen nodig zijn om locaties goed te ontsluiten. Hiermee faciliteert de gemeente het autoverkeer. Bij de ontwikkellocaties Corlaer, Slichtenhorst en Stationsgebied kan dit leiden tot overlast door geluid en luchtverontreiniging. Door de ontsluitingswegen niet als rondweg aan te leggen wordt de omvang van het verkeer -en daardoor van geluidbelasting en luchtverontreiniging- beperkt. Bij de stationslocatie kan de nieuwe ontsluitingsweg een nieuwe barrière vormen tussen het woongebied en het landschap. De bereikbaarheid en beleving van het landschap kan hierdoor afnemen.

In paragraaf 3.3 is beschreven dat de gemeente onder andere inzet op nieuwe fietsverbindingen, met name richting Amersfoort. Dit heeft positieve effecten voor de multimodale bereikbaarheid van Nijkerkerveen, de verbinding met Vathorst (intercitystation) wordt verbeterd.

Ook de voorzieningen bij stations moeten opgewaarderd worden om de fiets als aantrekkelijk alternatief neer te zetten. Dit is positief voor de ontwikkeling van de stationslocatie. De inzet op OV en fiets vraagt echter ook om beperkende maatregelen voor autoverkeer. Bij nieuwe ontwikkellocaties kan gedacht worden aan strengere parkeernormen of weginrichtingen waar langzaam verkeer prioriteit krijgt. Centrale parkeergelegenheden kunnen overlast van autoverkeer en parkeren binnen de wijken verder verminderen.

De inzet op fiets en OV kan mensen stimuleren de auto te laten staan. Binnen de gemeente kan dit leiden tot positieve effecten op milieu en natuur (stikstofdepositie). Deze effecten zijn naar verwachting echter te beperkt om tot een andere score te leiden.

#### *Uitwerken van mobiliteitsprogramma*

Om de ambities voor mobiliteit waar te maken is het aan te bevelen om de ambities en bijbehorende maatregelen verder uit te werken in een mobiliteitsprogramma. Dit programma kan de kaders stellen voor de nieuwe woningbouwontwikkeling, zoals weginrichting en parkeerbeleid. Een programma kan verder reiken dan alleen de nieuwe ontwikkelingen. Gemeentebrede maatregelen, waaronder de aanleg van nieuwe fietsverbindingen, zijn nodig om het aandeel fiets en OV binnen de gemeente te vergroten.

#### *Zonder mobiliteitsprogramma*

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
Luchtkwaliteit	0 / +	0 / +	0 / +	+
Geluid	0	0 / -	0 / -	0 / +

Hittestress	0 / -	0	0 / -	+
Balans in de woningvoorraad	0 / +	+	0 / +	+
Multimodale bereikbaarheid	+	0 / +	-	0 / +
Kwaliteit stedelijk gebied	0 / -	0 / +	0	+
Ecologie	0 / -	0 / +	0 / -	-
Kwaliteit landelijk gebied	+	-	0 / -	0 / +

*Met mobiliteitsprogramma*

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
Luchtkwaliteit	0	0	0 / +	+
Geluid	0 / -	0 / -	0 / -	0 / +
Hittestress	0 / -	0	0 / -	+
Balans in de woningvoorraad	0 / +	+	0 / +	+
Multimodale bereikbaarheid	+	0 / +	-	+
Kwaliteit stedelijk gebied	0 / -	0 / +	0	+
Ecologie	0 / -	0 / +	0 / -	0 / -
Kwaliteit landelijk gebied	0 / +	-	0 / -	0 / +

## 5.2 Effecten van de ambitie voor landschap

Naast mobiliteit benoemt de Omgevingsvisie ook de ambitie voor uitbreiding en verbetering van de groenblauwe structuur in de gemeente. Het landschap en de verbindingen door en tussen de kernen spelen hierin een belangrijke rol. In paragraaf 4.4 zijn de effecten van de woningbouwontwikkelingen op de landschappelijke waarden reeds beschreven. De ambitie moet de bestaande landschappelijke kwaliteiten beschermen en waar mogelijk versterken. Deze bescherming kan beperkingen opleggen aan de woningbouwopgave. Zo vindt de uitbreiding bij Slichtenhorst plaats richting een gebied met zeer hoge landschappelijke waarden (onder andere landgoed Slichtenhorst). De ambitie voor landschap kan er toe leiden dat deze ontwikkeling niet volledig gerealiseerd wordt, waardoor deze ontwikkeling een beperktere bijdrage kan leveren aan de woningvoorraad.

De ambitie voor landschap gaat ook uit van een transitie voor de landbouwsector. De transitie naar natuurinclusieve landbouw leidt tot afname van luchtverontreiniging. Dit is echter te beperkt om tot een andere score te leiden. De afname van stikstofemissies kan mogelijk wel benut worden als saldering voor de woningbouwontwikkeling. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen hiermee voorkomen worden. Hiervoor is het aan te bevelen een stikstofprogramma op te stellen (zie ook de aanbevelingen in het MER).

Een tweede onderdeel van de ambitie betreft de inzet op groenblauw in en rond het stedelijk gebied. Binnen de woningbouwontwikkelingen moet ruimte komen voor groen en water. Minimaal 25 m<sup>2</sup> per woning is het uitgangspunt (zie paragraaf 4.3). In de visie zijn de groenblauwe structuren per kern uitgewerkt, de landschappelijke structuren tussen de kernen zijn eveneens vastgelegd. Hierbij is rekening gehouden met de woningbouwontwikkelingen. Sommige locaties, zoals Nijkerkerveen, moeten ruimte bieden aan nieuwe verbindingen tussen

de landschappelijke structuren. Binnen de plannen voor de woningbouwontwikkelingen dienen deze structuren verder uitgewerkt en planologisch geborgd te worden.

*Zonder uitwerking ambitie voor landschap*

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
Luchtkwaliteit	0 / +	0 / +	0 / +	+
Geluid	0	0 / -	0 / -	0 / +
Hittestress	0 / -	0	0 / -	+
Balans in de woningvoorraad	0 / +	+	0 / +	+
Multimodale bereikbaarheid	+	0 / +	-	0 / +
Kwaliteit stedelijk gebied	0 / -	0 / +	0	+
Ecologie	0 / -	0 / +	0 / -	-
Kwaliteit landelijk gebied	+	-	0 / -	0 / +

*Met uitwerking ambitie voor landschap*

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
Luchtkwaliteit	0 / +	0 / +	0 / +	+
Geluid	0	0 / -	0 / -	0 / +
Hittestress	0 / +	+	0	++
Balans in de woningvoorraad	0 / +	0 / +	0 / +	+
Multimodale bereikbaarheid	+	0 / +	-	0 / +
Kwaliteit stedelijk gebied	0 / +	+	0 / +	++
Ecologie	0	0 / +	0	0
Kwaliteit landelijk gebied	0 / +	0 / -	0 / -	0 / +

### Aanbevelingen

*Financiering van groenblauwe structuren*

De woningbouwontwikkeling kan een belangrijke bijdrage leveren in de uitwerking en financiering van de groenblauwe structuur. Zo kunnen de ontwikkelingen een belangrijke bijdrage leveren aan de verbetering van de stedelijke kwaliteiten van de gemeente.

*Onderzoek naar effecten op landbouw*

De ambities voor het landelijk gebied zijn ingrijpend voor de landbouwsector van Nijkerk. Het gevaar is dat dit leidt tot verlies van werkgelegenheid binnen de landbouwsector. Het is aan te bevelen de effecten op de landbouwsector te onderzoeken.



## 6 Conclusie

### 6.1 Beoordeling woningbouwontwikkeling

#### Locatiekeuze woningbouwontwikkeling

De vier locaties voor woningbouw zijn beoordeeld op de relevante aspecten van de leefomgeving. In onderstaande tabel is de beoordeling opgenomen.

	Stationsgebied / Luxool	Slichtenhorst	Corlaer	Nijkerkerveen
Luchtkwaliteit	0 / +	0 / +	0 / +	+
Geluid	0	0 / -	0 / -	0 / +
Hittestress	0 / -	0	0 / -	+
Balans in de woningvoorraad	0 / +	+	0 / +	+
Multimodale bereikbaarheid	+	0 / +	-	0 / +
Kwaliteit stedelijk gebied	0 / -	0 / +	0	+
Ecologie	0 / -	0 / +	0 / -	-
Kwaliteit landelijk gebied	+	-	0 / -	0 / +

#### Afweging van locaties

De locatie bij Nijkerkerveen scoort op alle aspecten (licht) positief. Alleen voor ecologie zijn naar verwachting maatregelen nodig om negatieve stikstofeffecten weg te nemen.

#### Nadere uitwerking

Voor de overige locaties zijn diverse licht negatieve scores te verwachten. Voor meerdere aspecten geldt dat de daadwerkelijke effecten en de beoordeling pas gedaan kan worden als de ontwikkeling verder uitgewerkt is. In de stedenbouwkundige uitwerking is veel 'winst' te behalen, bijvoorbeeld door met de aanleg van groen en water, wat positief is voor hittestress en de kwaliteit van het stedelijk gebied. Mobiliteitsmaatregelen kunnen daarnaast een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van de luchtkwaliteit en het verminderen van geluidsoverlast. De ambities voor mobiliteit en landschap spelen daarom een belangrijke rol bij de effectbeoordeling van de woningbouwontwikkelingen.

#### Effecten van de ambities voor mobiliteit en landschap

De ambities voor mobiliteit beïnvloeden de woningbouwontwikkeling van Nijkerk. De maatregelen voor mobiliteit vergroten de bereikbaarheid, maar kunnen ook een nieuwe bron van overlast zijn. De inzet op fiets en OV kan woon- en leefkwaliteit positief beïnvloeden als de gemeente hierbij ook maatregelen neemt om autogebruik te ontmoedigen.

De ambities voor landschap dragen positief bij aan de kwaliteiten van zowel het stedelijk gebied als het landelijk gebied. De maatregelen voor de groenblauwe structuur kunnen lokaal de luchtkwaliteit verbeteren en hittestress verminderen. De landbouwtransitie kan de gemeente helpen om negatieve stikstofeffecten van de woningbouw te salderen.

Tegelijkertijd kan de ambitie voor landschap belemmerend werken voor woningbouw. Dit geldt met name voor Slichtenhorst waar de beoogde uitbreiding een deel van het gebied met zeer hoge landschappelijke waarde aantast. De ambitie is daarnaast ingrijpend voor de

landbouwsector binnen Nijkerk. Het is aan te bevelen effecten op deze sector nader te onderzoeken en waar mogelijk ondernemers te helpen en te stimuleren bij de transitie naar natuurinclusieve landbouw.

## 6.2 Vervolgstappen

### *Stikstofprogramma*

In het MER is reeds de aanbeveling opgenomen om de mogelijkheid voor een gemeentebreed stikstofprogramma te onderzoeken. Dit kan helpen om ontwikkelingen met onvoldoende salderingsruimte toch mogelijk te maken (zie paragraaf 4.4).

### *Mobiliteitsprogramma*

Voor de woningbouwontwikkeling is -logischerwijs- verdere stedenbouwkundige uitwerking van de locaties nodig. De vertaling van de mobiliteitsvisie naar een uitvoeringsprogramma, voorafgaand aan de uitwerking van de woningbouwlocaties, is aan te bevelen. De mobiliteitsvisie stelt de kaders voor mobiliteitskeuzes binnen de woningbouwontwikkeling, zoals parkeernormen en inrichting van wegen en de openbare ruimte.

### *Onderzoek naar de effecten op landbouw*

De ambities voor het landelijk gebied zijn ingrijpend voor de landbouwsector. Om verlies van werkgelegenheid en economische waarde van de landbouwsector te voorkomen of te beperken is het aan te bevelen bij de verdere uitwerking van deze ambitie de effecten op de landbouwsector te onderzoeken.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij [security@anteagroup.nl](mailto:security@anteagroup.nl). Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

---

## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

---

## Contactgegevens

Monitorweg 29  
1322 BK ALMERE  
Postbus 10044  
1301 AA ALMERE  
T. 06 55 49 48 90  
E. [marien.kornet@anteagroup.nl](mailto:marien.kornet@anteagroup.nl)

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)

### Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.