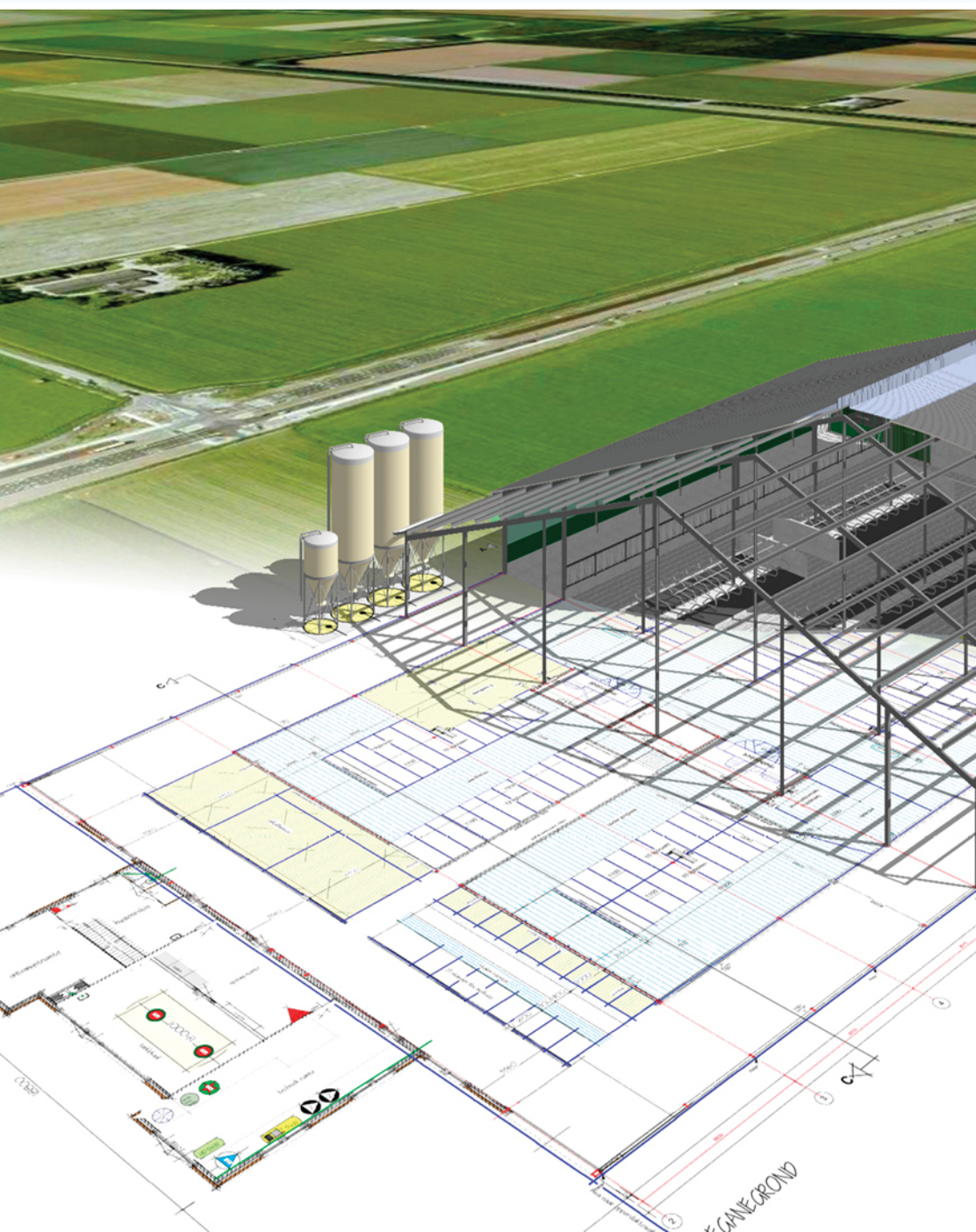


Bestemmingsplan Schoenlapperweg 13-13a Nijkerk

Toelichting



Bestemmingsplan Schoenlapperweg 13-13a Nijkerk Toelichting

aanvrager
Van Hierden v.o.f.
Schoenlapperweg 9
3862 PL Nijkerk

locatie
Schoenlapperweg 13-13a
3862 PL Nijkerk

Agra-Matic B.V.
De heer D. van Nuland
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 17-10-2019
Status: Vastgesteld

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Beoogde ontwikkeling.....	6
2.3	Landschappelijke inpassing.....	7
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	AMvB Ruimte	10
3.1.3	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).....	11
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro).....	11
3.1.5	Conclusie Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland.....	13
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	15
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.....	18
3.3.2	Landschapsonwikkelingsplan Nijkerk (2005).....	19
3.3.3	Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016.....	20
3.3.4	Conclusie gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Bedrijven en milieuzonering.....	24
4.2	Luchtkwaliteit	26
4.3	Geurhinder veehouderijen	27

4.4	Geluidhinder	30
4.5	Bodemkwaliteit.....	31
4.6	Externe veiligheid	31
4.6.1	Risicobronnen.....	31
4.7	Ecologie	33
4.7.1	Vogel- en Habitatrichtlijn.....	33
4.7.2	Soortenbescherming.....	34
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.9	Waterparagraaf.....	37
4.9.1	Inleiding.....	37
4.9.2	Beleid	37
4.9.3	Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingen.....	39
4.9.4	Verantwoordelijkheden	39
4.9.5	Watertoets.....	40
5	Juridische aspecten	42
5.1	Inleiding.....	42
5.2	Nadere toelichting op de regels.....	42
5.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	42
5.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	43
5.2.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	44
5.2.4	Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel	44
5.3	Bestemmingen.....	44
6	Uitvoerbaarheid.....	46
6.1	Economische uitvoerbaarheid	46
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7	Overleg en zienswijzen	47
7.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
7.2	Zienswijzen	47

Bijlagen.....	2
Bijlage 1 situatieschets huidige situatie	0
Bijlage 2 situatieschets gewenste situatie	2
Bijlage 3 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	4
Bijlage 4 Fijn stof onderzoek	6
Bijlage 5 Geur onderzoek	9
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	11
Bijlage 7 Quickscan Wet natuurbescherming	13
Bijlage 8 Watertoets	14

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het perceel Schoenlapperweg 13-13a te Nijkerk is een varkenshouderij gevestigd. De bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 2.200 m², zijn technisch en economisch afgeschreven. De initiatiefnemer is voornemens de veehouderijactiviteiten op het perceel te beëindigen en ter plaatse twee nieuwe vrijstaande woningen met een inhoud van circa 600 m³ te realiseren. Daartoe worden alle aanwezige bouwwerken, behoudens de bedrijfswoning nummer 13a, gesloopt. Ook de tweede 'kleine' bedrijfswoning (nummer 13) wordt verwijderd. In samenhang hiermee wordt de vigerende omgevingsvergunning milieu ingetrokken ten behoeve van de beëindiging van het agrarische bedrijf. De gemeente Nijkerk heeft, bij besluit van 13 november 2012, besloten in principe te willen meewerken aan deze functieverandering.

Door de realisatie van de nieuwe woningen kan een sanering uit eigen middelen gefinancierd worden en ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als milieutechnische verbetering. De landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd als gevolg van de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen, een goede landschappelijke inpassing en de sloop van verouderde gebouwen.

Aan de functieverandering van het betreffende perceel ten behoeve van wonen kan, op basis van het geldende bestemmingsplan, niet bij recht medewerking worden verleend. Er kan geen toepassing worden gegeven van een in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, omdat de sloop van de kleine bedrijfswoning en herbouw naar regulier formaat niet in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is voorzien. Dit is geen belemmering om mee te werken aan de gevraagde functieverandering; echter aangezien de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast is een partiele herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het perceel aan de Schoenlapperweg 13 en 13a ligt in de Gelderse gemeente Nijkerk, circa 4,0 kilometer ten zuidoosten van de kern Nijkerk (met ongeveer 30.000 inwoners) en circa 2,4 kilometer ten noordwesten van Voorthuizen (met ruim 10.000 inwoners).

De luchtfoto (zie figuur 1.1 op de volgende pagina) toont de ligging van het plangebied – rood omcirkeld – in het buitengebied. Het ligt in de nabijheid van buurtschap 't Woud, op de grens van het kleinschaliger en gedifferentieerder kampenlandschap en het grootschaliger en rechtlijniger heideontginningslandschap.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Nijkerk Gelderland, sectie E, nr. 2219 en 2220 en heeft een oppervlakte van 1 hectare, 20 are en 9 centiare. Het geheel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plangebied bestaat uit beide kadastrale percelen, die zijn iets ruimer dan het gekoppelde bouwvlak zoals weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.1 Luchtfoto omgeving plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De gemeente Nijkerk heeft op 30 mei 2017 het “Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017” vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden’ met de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch - niet grondgebonden veehouderij’ en ‘specifieke vorm van wonen - kleine tweede bedrijfswoning’. De betreffende gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische bedrijvigheid en de uitoefening van een niet grondgebonden veehouderij. Binnen het bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan, waarvan één met een inhoud van maximaal 600 m³ en één met een inhoud van 350 m³. Aan de overzijde van de weg is een klein stalletje gelegen. Het bouwvlak ter plaatse van dit bouwwerk is gekoppeld met het bouwvlak ter plaatse van het bedrijf.

Tevens is de locatie voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’, met deels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 4’ en deels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – 6’. Afbeelding 1.2 op de volgende pagina geeft een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Tenslotte geldt ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – heideontginningslandschap'. In dergelijke gebieden is het beleid gericht op het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de volgende cultuurhistorische en landschappelijke waarden:

1. Rationele, rechthoekige verkaveling met zoveel mogelijk rechte wegen en rechte percelen;
2. Open landschap met plaatselijk bomenlanen, houtsingels en bosstroken;
3. Onverharde wegen en paden;
4. Restanten van oorspronkelijke heidevelden.

Vanaf 22 november 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1" ter inzage gelegen. In voorliggend bestemmingsplan is voor de regels geanticipeerd op de vaststelling van het genoemde veegplan.

1.4 LEESWIJZER

Dit nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Schoenlapperweg 13-13a te Nijkerk heeft als doel de planologische mogelijkheid te scheppen voor de nieuwbouw van twee woningen met bijgebouw, naast de bestaande voormalige bedrijfswoning. In de navolgende toelichting op de regels is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen en wordt het feitelijke plan beschreven (in hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het beleid waaraan het plan moet voldoen.

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Om tot een gedegen planontwikkeling te komen, zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken geven inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de milieuaspecten en de relevante ruimtelijke aspecten.

Hoofdstuk 5 licht de juridische vormgeving van het plan toe. De hoofdstukken 6 en 7 verwoorden achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg. Ten slotte worden er regels opgesteld, zoals die gaan gelden voor de betreffende locatie.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het agrarische bedrijf aan de Schoenlapperweg 13-13a is gelegen in het buitengebied, ten zuidoosten van de kern Nijkerk, nabij buurtschap 't Woud. Het ligt op de grens tussen het kleinschalige en gedifferentieerde kampenlandschap aan de zuidwestzijde en het grootschalige en rechtlijnige heideontginningslandschap aan de noordoostzijde. In de jaren negentig stagneerde de schaalvergroting van agrarische bedrijven in 't Woud. Rond de eeuwwisseling werden stallen aan de noordkant en zuidkant van het bebouwingscluster gesloopt. In de grootschalige heideontginningen ten noorden en oosten van 't Woud werden in deze periode grootschalige uitbreidingen gerealiseerd.

Op het bedrijf worden circa 300 zeugen en 500 vleesvarkens gehouden. Er is ruim 2.200 m² aan stalruimte beschikbaar. Om te kunnen voldoen aan het “Besluit emissiearme huisvesting” moeten de varkensstallen worden voorzien van emissiereducerende stalsystemen. De initiatiefnemer vindt het niet gewenst veel te investeren in de varkenshouderij op deze locatie, aangezien het hoofdinkomen wordt genoten uit een tweetal andere bedrijven. Bovendien zijn de stallen technisch en economisch afgeschreven. Het is de wens deze varkenshouderij te beëindigen en de bedrijfsgebouwen te slopen.

De Schoenlapperweg is een brede, doorgaande 80-kilometerweg. Na circa 3,2 kilometer sluit deze – via de Nieuwe Voorthuizerweg – aan op de N301, de provinciale weg tussen Barneveld (de A30) en Nijkerk (A28). Circa 3,5 kilometer in zuidelijke richting sluit de Schoenlapperweg, via de Appelseweg en de Verbindingsweg, aan de op provinciale weg N303, nabij de op- en afritten van de A1. Via deze weg kunnen grotere steden en dorpen, als Amersfoort en Apeldoorn, bereikt worden. Onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 2.1 Ligging plangebied in de provincie Gelderland (bron: Google Maps)

Voor de ontsluiting van het bedrijf wordt op dit moment gebruik gemaakt van twee inritten vanaf de Schoenlapperweg. De meest noordelijk gelegen inrit, welke is verhard met betonklinkers, wordt gebruikt voor privédoeleinden. De andere (met beton verharde) inrit, aan de zuidzijde van het plangebied, wordt gebruikt voor de agrarische bedrijfsdoeleinden, zoals de aanvoer van voer en de afvoer van dieren en mest. Op deze wijze is sprake van een veilige situatie rondom de bedrijfswoningen.

Figuur 2.2. en bijlage 1 geven een overzicht van het plangebied in de huidige situatie. In het centrum van het plangebied bevinden zich de twee bedrijfswoningen, met bijbehorende bergingen. Aan de west- en zuidoostkant van het perceel staan de agrarische bedrijfsgebouwen. Naast één van de stallen ligt een voeropslag. De omgeving van de woning is in gebruik als tuin. Ten zuiden van de tuin is een huisweide gesitueerd. De grond aan de noordzijde van het plangebied wordt gebruikt als grasland. Zoals te zien is op de luchtfoto, is er veel groen aanwezig rondom het perceel.



Figuur 2.2 Overzicht bebouwing

2.2 BEOOGDE ONTWIKKELING

Zoals uit de voorgaande paragraaf is gebleken, wil de ondernemer om diverse redenen niet meer investeren in emissiereducerende stalsystemen. Gezien de ligging nabij buurtschap 't Woud behoort het opbouwen van een duurzaam agrarisch bedrijf op deze locatie niet tot de mogelijkheden. Het is zijn wens de varkenshouderij op het perceel te beëindigen en alle aanwezige bouwwerken te slopen. Ook de 'kleine' bedrijfswoning (nummer 13) wordt verwijderd. De bedrijfswoning nummer 13a blijft behouden. Sanering van het agrarische bedrijf is alleen mogelijk als er sprake is van compensatie voor het in dit bedrijf geïnvesteerde kapitaal.

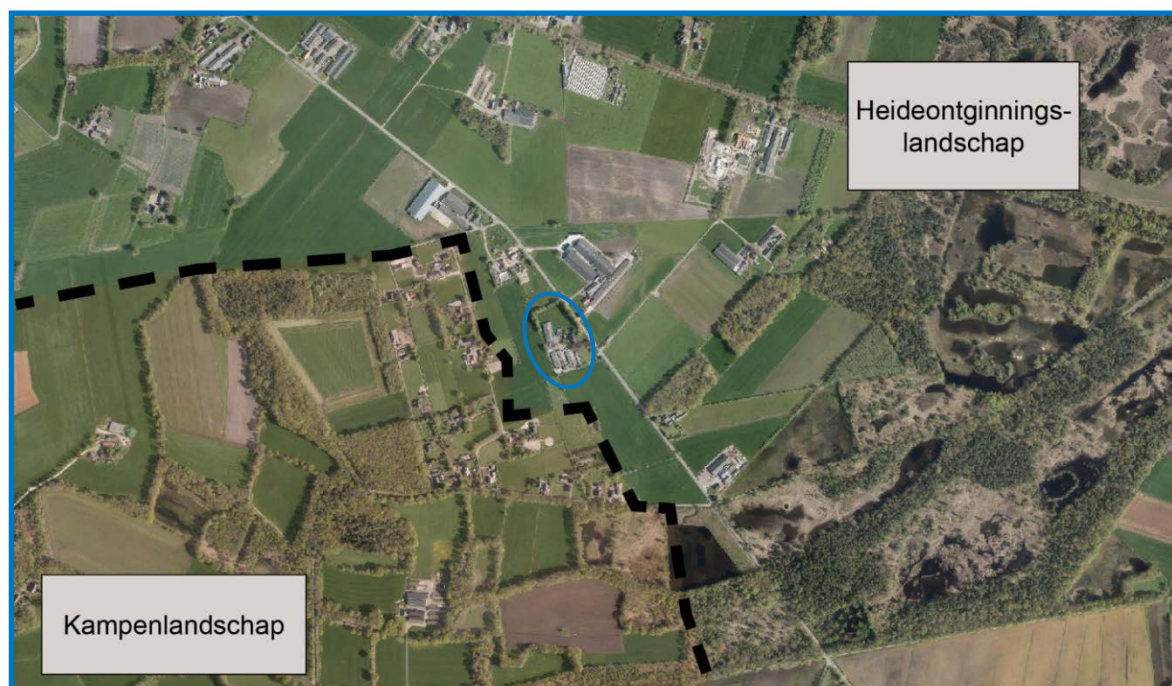
Door de realisatie van twee nieuwe woningen met een inhoud van circa 600 m³ kan een sanering uit eigen middelen gefinancierd worden en ontstaat ter plaatse van het plangebied zowel een ruimtelijke als milieutechnische verbetering. In samenhang hiermee wordt de vigerende omgevingsvergunning milieu ingetrokken ten behoeve van de beëindiging van het agrarische bedrijf.

Bijgevoegde situatietekening (zie bijlage 2) geeft een impressie van de locatie Schoenlapperweg 13-13a te Nijkerk na herontwikkeling. Het gewenste sfeerbeeld is landelijk wonen. Door de realisatie van een nieuwe woning ontstaat ter plaatse van het plangebied een ruimtelijke verbetering. De landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd als gevolg van de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen en de sloop van verouderde gebouwen.

Het agrarisch gebruik is kenmerkend voor het buitengebied van de gemeente Nijkerk. Daarnaast is het buitengebied van belang als gebied om in te wonen en als toeristisch recreatief uitloopgebied voor de inwoners van de gemeente en voor mensen van daarbuiten. De cafés, restaurants, winkels en hotels bevinden zich voornamelijk in de nabijgelegen dorpen. Gezien de afstand tot het plangebied zijn een groot zelfvoorzienend vermogen en een prettig woon- en leefklimaat aanwezig.

2.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

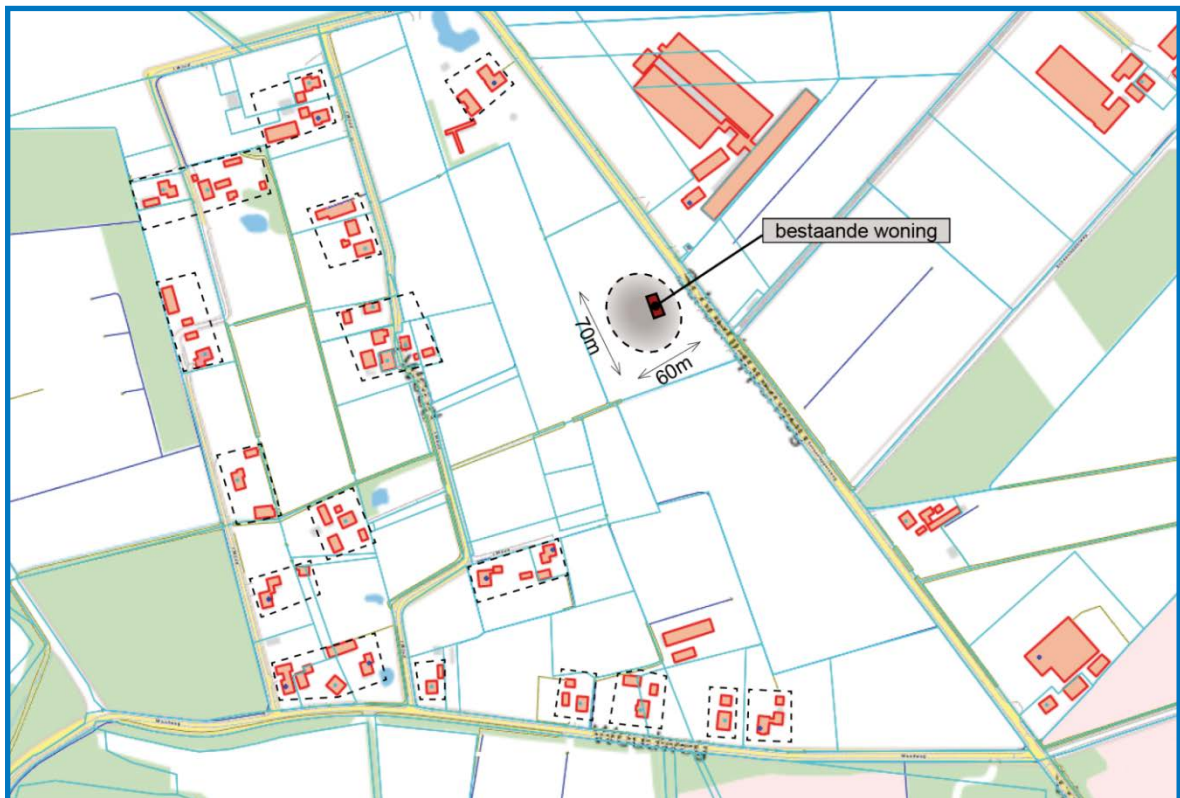
De Schoenlapperweg ligt in het grensgebied van het kleinschaliger en gedifferentieerder kampenlandschap en het grootschaliger en rechtlijniger heideontginningslandschap. De structuurvisie van de gemeente Nijkerk geeft aan dat de Schoenlapperweg de grens vormt tussen het heideontginningslandschap en het kampenlandschap. Uit onderstaande figuur 2.3 blijkt duidelijk dat de schaalgrootte van de verkaveling van 't Woud en de kavels aan en voorbij de Schoenlapperweg verschillen. Nader beschouwd zou de grens tussen beide landschappen tussen de Schoenlapperweg en buurtschap 't Woud moeten liggen.



Figuur 2.3 Grens kampenlandschap en heideontginningslandschap (○ = ligging bedrijf); bron: gemeente Nijkerk

Bij het toevoegen van twee nieuwe woningen aan de kavel, rondom de bestaande bedrijfswoning, moet worden uitgegaan van een aanzienlijke verkleining van het bebouwd oppervlak en van de dichtheid ten opzichte van de huidige situatie met grote bedrijfsgebouwen. Er moet gezocht worden naar een schaal die past binnen het heideontginningslandschap. De gemeente Nijkerk heeft in haar stedenbouwkundig advies aangegeven dat, uitgaande van een schaal die past binnen het heideontginningslandschap, op de in figuur 2.4 met een cirkel aangegeven plek zeker drie vrijstaande woningen met bijgebouwen kunnen staan. Uit deze figuur blijkt tevens dat de schaal niet noemenswaardig afwijkt van die van buurtschap 't Woud.

De woningen in dit deel van het buitengebied staan vrijwel allemaal met de kap loodrecht op de weg. Aangezien de verkaveling niet altijd loodrecht op de weg ligt, staan de gebouwen in veel gevallen enigszins gedraaid ten opzichte van de openbare weg. Dit geldt ook voor de te handhaven woning bedrijfswoning nummer 13a. Bovendien is dit één van de weinige woningen in het gebied met een dwarskap.



Figuur 2.4 Voorstel bebouwingsvlak rond te handhaven woning; bron: gemeente Nijkerk

Bij de gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied moet, conform het stedenbouwkundig advies, rekening worden gehouden met de volgende punten:

- ▶ het nieuwe erf moet aanzienlijk minder groot zijn dan het oorspronkelijke erf;
- ▶ bij de herinrichting moet er sprake blijven van een compact erf met één ontsluitingsweg;
- ▶ er dient samenhang te zijn in de gebouwen op het erf. De gebouwen moeten een zekere verwantschap hebben ten opzichte van elkaar. Dat moet blijken uit zowel de plaatsing van de gebouwen als uit de vormgeving (de huidige woning met nummer 13a heeft een afwijkende vormgeving van wat gebruikelijk is in het buitengebied, dat maakt de opgave des te uitdagender);
- ▶ gestreefd wordt naar een compacte erfinrichting, de aanleg van gezamenlijke parkeerfaciliteiten, bundeling van bijgebouw en een gezamenlijke zorg voor het onderhoud van het erf;
- ▶ qua schaal aansluiting zoeken bij voorbeelden uit het heideontginningslandschap;
- ▶ de nieuwe woningen bij voorkeur met de kaprichting dwars op de weg;
- ▶ de verhouding van het grondvlak van de woningen meer in evenwicht dan de huidige woning (diepte en breedte dicht bij elkaar);
- ▶ één woonlaag met een hoge kap;
- ▶ er dient zorgvuldig aandacht besteed te worden aan de groeninrichting van het erf, geïnspireerd op erfbeplanting zoals gebruikelijk in dit deel van het buitengebied.

Op basis van deze punten is het plan 'Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing bouwplan Schoenlapperweg 13' opgesteld, welke als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

Uit het genoemde plan blijkt dat er sprake is van een beduidende inkrimping van de oppervlakte bebouwd gebied, met een duidelijk compact cluster van woningen. Het bouwvlak (het fictieve vierkant waarop de woningen zijn geprojecteerd) staat in een goede verhouding tot de totale ruimte binnen de kavel, waarbij de (woon)kavel rondom de woningen voldoende groot is. De terugliggende positie van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woning zorgt voor een verwantschap van de gebouwen op het erf. Daarbij moet de bestaande woning gezien worden als het hoofdgebouw en de twee nieuwe woningen als zogenaamde 'bijgebouwen' (schuurwoningen). Dit samenspel suggereert een oorspronkelijk boerenerf. Bijgebouwen worden ook opgericht binnen het cluster van gebouwen, eventueel aan elkaar of aan het hoofdgebouw gebouwd, om versplintering van gebouwen te voorkomen. Eventuele schuilgelegenheden voor dieren worden aan de rand van de huisweide, in het als 'tuin' te bestemmen gebied, gerealiseerd, zo dicht mogelijk binnen het cluster van gebouwen.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de kaprichting van de nieuwe woningen. Voor de renovatie van de bestaande bedrijfswoning zal gebruik worden gemaakt van de typische stijkenmerken van een dergelijke woning uit de jaren '70. De nieuw te bouwen schuurwoningen worden geïnspireerd op de bestaande woningen in buurtschap 't Woud en het omliggende kampenlandschap. Zie ook de verdere analyse in bijlage 3.

Als gezamenlijk erf komt er een centrale ruimte met één uitrit. Het plangebied wordt via de bestaande uitrit ontsloten naar de Schoenlapperweg. Op deze wijze kan de rij rode beuken langs de uitrit behouden blijven. De tweede uitrit aan de zuidzijde van het perceel wordt verwijderd. Er is geen sprake van parkeeroverlast voor de omgeving, aangezien bewoners en bezoekers op eigen terrein zullen parkeren. Er is voldoende ruimte op het perceel om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Het nieuwe, compacte erf zal worden versterkt door het te omzomen met een, bij de historische ontwikkeling passende, lage veekerende haag. Vanwege een gevuld, bladhoudend winterbeeld wordt gekozen voor de toepassing van de gewone beuk. Op de perceelsgrenzen tussen de kavels worden zogenaamde 'zonerende' hagen aangeplant. Deze hagen zijn bij voorkeur iets lager dan de verbindende hagen. Tussen de kavels zijn de hagen van belang als privacy scherm. Derhalve mogen de hagen hier doorgroeien tot 'manshoogte'. Gekozen wordt voor de aanplant van een inheemse wintergroene haag, de hulst. In de hagen mag een gaas- of draadhekwerk worden opgenomen. Er wordt geen schuttingen of bouwkundige elementen als scheiding toegepast. De voor 't Woud kenmerkende structuur van semitransparante coulissen zal per kavel worden versterkt door de aanplant van solitaire notenbomen. Op het huisweijtje ten zuidoosten van de huidige bedrijfswoning zullen enkele hoogstamfruitbomen worden toegevoegd. Voor de details inzake de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 3.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- ▶ Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie (met uitzondering van radar). Ook het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

3.1.3 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Deze activiteiten zijn vermeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Op grond van het Besluit m.e.r. moet ook bij activiteiten onder de drempelwaarde het bevoegd gezag nagaan of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

In het Besluit m.e.r. onder 11.2 in de D-lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- ▶ een oppervlakte van 100 ha of meer;
- ▶ een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- ▶ een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving in hoofdstuk 2, is de realisatie van twee nieuwe woningen qua aard, omvang en ligging niet gelijk te stellen aan de betreffende activiteit, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Maar sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.

Voor elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De resultaten van de onderzoeken, zoals deze zijn samengevat in hoofdstuk 4, laten zien dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Beschermde gebieden liggen op voldoende afstand van het plangebied en de activiteit leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Bepalend voor de vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht is bovendien of de betrokken ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject. De voorgenomen ontwikkeling is echter niet m.e.r.-beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op de bouw van twee woningen, is er geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Op grond hiervan is het verrichten van een (nadere vormvrije) m.e.r.-beoordeling verder niet noodzakelijk.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

De Ladder duurzame verstedelijking werd geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en trad per 1 oktober 2012 in werking als motiveringsvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het instrument is van toepassing op de functies wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Sinds de inwerkingtreding is er veel onduidelijkheid over een aantal begrippen in het besluit en is er diverse jurisprudentie ontstaan. Om die reden is d.d. 21 april 2017 het besluit genomen tot wijziging van het Bro in verband met de aanpassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De gewijzigde ladder duurzame verstedelijking is in werking

getreden op d.d. 1 juli 2017. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt. De Ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2, 3 en 4 van de Bro. In het kader van dit bestemmingsplan is artikel 3.1.6 lid 2 onderstaand opgenomen:

“3.1.6 lid 2 De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties is sprake als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Omdat met het plan juridisch 1 extra woning wordt toegevoegd, wordt het plan niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op het Rijksbeleid zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de Algemene maatregel van bestuur Ruimte, het Besluit milieueffectrapportage of de ladder duurzame verstedelijking. De bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen is niet m.e.r.-beoordeling plichtig, er is dan ook geen m.e.r.-beoordeling of volledige MER opgesteld. Feitelijk komt er een nieuwe woning bij, er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Ter vervanging van de “Structuurvisie Gelderland” (voorheen “Streekplan 2005”) heeft de provincie op 9 juli 2014 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. De “Omgevingsvisie Gelderland” is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Laatstelijk is deze omgevingsvisie geactualiseerd bij besluit van Provinciale Staten van 13 december 2017.

Voor de realisatie van onderhavig project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe “Omgevingsvisie Gelderland” de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in deze visie hoofdzakelijk gebaseerd op de “Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik” en het woningbouwprogramma. Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het ‘goede gesprek’ over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven.

In de “Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik” is de “Rijksladder voor duurzame verstedelijking” (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd. Doelen van de ladder zijn:

- ▶ Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- ▶ Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (met andere woorden omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- ▶ Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- ▶ Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- ▶ Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- ▶ Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om ‘open’ plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- ▶ Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- ▶ In z’n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- ▶ Behoefted stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- ▶ Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.

- ▶ Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- ▶ Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën.

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Ontwerp Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd:

- a) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- b) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- d) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- e) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- f) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Onderhavig initiatief is gebaseerd op het gemeentelijk functieveranderingsbeleid. Dit beleid is gestoeld op mogelijkheden die worden geboden in de provinciale Omgevingsvisie. Gelet op de beperkte toevoeging van woningen, valt het plan niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat er geen uitgebreide onderbouwing op basis van de Ladder van

Duurzame Verstedelijking nodig is. Voor het overige haakt het plan aan bij een aantal specifieke onderdelen uit de omgevingsvisie. Deze worden hierna beschreven.

Nijkerk ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor de FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in de FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

- ▶ **Bedrijven en bedrijvigheid**
 - o de Topsector Food verder uitbouwen;
 - o het toerisme verder ontwikkelen;
 - o bedrijventerreinen;
 - o ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas.
- ▶ **Onderwijs en arbeidsmarkt**
 - o de kennisas Ede - Wageningen versterken;
 - o een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren.
- ▶ **Mobiliteit en bereikbaarheid**
 - o bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
 - o mobiliteitsmanagement;
 - o een aantal knelpunten aanpakken.
- ▶ **Wonen en woningmarkt**
 - o afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
 - o woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;
- ▶ **Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid**
 - o dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
 - o anticiperen op meer extreme weersomstandigheden.

De provincie streeft naar een vitaal buitengebied en stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moet versterken. Voor nieuw 'rood' in het buitengebied geldt dat afgewogen moet worden of dit qua aard en schaal passend is in dit buitengebied. De initiatiefnemers dragen daarvoor in eerste instantie de verantwoordelijkheid en de provincie voert daarbij een beperkte regie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De "Omgevingsverordening Gelderland" is gelijktijdig met de "Omgevingsvisie Gelderland" in werking getreden op 18 oktober 2014 en geüpdatet op 13 december 2017. De regels in de

omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie. In de verordening is bijvoorbeeld bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Het plangebied ligt binnen de kaarten 'Regels Landbouw', 'Regels Glastuinbouw' en binnen de kaart 'Regels Water en Milieu'.

In de omgevingsverordening worden regels gesteld met betrekking tot glastuinbouwbedrijven. Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van de oprichting of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf zijn deze regels niet relevant en wordt hier niet verder op ingegaan.

Op de kaart 'Regels Landbouw' is te zien dat de locatie aan de Schoenlapperweg 13-13a is gelegen in een gebied waar het zogenaamde 'Plussenbeleid' geldt. In een dergelijk gebied heeft de provincie als doel randvoorwaarden te creëren voor duurzame niet-grondgebonden landbouw. Daarbij gaat het om maatschappelijk verantwoord ondernemen. Voorliggend plan betreft de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen. Er is geen sprake van nieuwvestiging of uitbreiding van een agrarisch bedrijf. De aanduiding is dan ook niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens de kaart 'Regels Water en Milieu' ligt het plangebied binnen een zogenaamd 'intrekgebied'. De provincie Gelderland streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

Door de provincie Gelderland is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd.

Voor het bepalen van de regionale woningbouwbehoefte heeft de gemeente Nijkerk primair te maken met de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley. Op basis van woningmarktonderzoeken hebben de Provincie Gelderland en de gemeenten uit de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering voor de Regio FoodValley voor de periode 2017-2027. De gemeente Nijkerk is echter niet alleen een onderdeel van de Provincie Gelderland en de Regio FoodValley, maar ook onderdeel van de Woningmarktregio Amersfoort. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Provincie Gelderland

De meest recente bevolkings- en woningmarktprognose van de provincie Gelderland betreft de Primos2016. De prognose is gebaseerd op de laatste bevolkingsprognose van het CBS uit 2015 en de verwachte woningbouwproductie in Gelderland voor de komende jaren. De verwachte woningbouwproductie is gebaseerd op de regionale afspraken. De prognose geeft aan in welke richting de bevolking van Gelderland zich de komende jaren waarschijnlijk gaat ontwikkelen. De belangrijkste conclusie met betrekking tot de provincie Gelderland zijn:

- De bevolking in Gelderland groeit in de periode 2015 tot 2040 met 79.000 mensen, tot ongeveer 2.106.000 inwoners. Een groot deel van de groei wordt in de periode tot 2020 gerealiseerd (ca. 44.000);

- Voor de woningmarkt is vooral de toename van particuliere huishoudens van belang. Het aantal particuliere huishoudens neemt al jaren sneller toe dan de bevolking. Tot 2040 komen er in Gelderland ongeveer 83.500 huishoudens bij. Het totaal aantal huishoudens bedraagt dan 972.000;
- In de periode 2000-2015 is het percentage inwoners van 65 jaar en ouder in Gelderland toegenomen van 14% naar 18%. Binnen tien jaar zal naar verwachting bijna een kwart van de inwoners 65 jaar en ouder zijn; dit aandeel neemt verder toe naar 28% in 2040. Het is vooral de groep van 75 jaar en ouder die (in absolute aantallen) meer dan verdubbelt in de periode 2015 tot 2040;
- In de periode 2015 tot 2025 wordt een toename van het aantal alleenstaanden verwacht van ruim 52.000 (+17%).

Regio FoodValley

De belangrijkste conclusies met betrekking tot de FoodValley zijn:

- Binnen de provincie Gelderland kan de Regio FoodValley zowel nu als in de toekomst als de grootste groeiregio worden aangemerkt; · In de afgelopen jaren is het aantal huishoudens het sterkst gegroeid in de FoodValley en ook op de korte termijn groeit deze regio het hardst in aantal huishoudens, waarbij vooral het aantal alleenstaanden sterk groeit;
- De toename van alleenstaanden en de afname van gezinnen is in vrijwel alle Gelderse regio's zichtbaar. De FoodValley wijkt hier echter in af; dit is de enige regio waar het aandeel gezinnen op de lange termijn nog groeit;
- Deze toenemende overloop zorgt voor meer druk op de regionale woningmarkt. De stec groep verwacht op basis van diverse bevolkingsprognoses dat de Regio FoodValley de komende tien jaar een maximale toename van 800 huishoudens kan verwachten. Deze extra instroom zou gelden als het tekort aan woningbouwplannen in de provincie Utrecht (vooral in Amersfoort) aanhoudt en de aantrekkende woningmarkt doorzet. Vooral Nijkerk, Ede en Barneveld hebben hierbij een overloofunctie.

Regio Amersfoort

- De Regio Amersfoort heeft in het voorjaar 2017 een Regionale Ruimtelijke Visie (RRV) opgesteld. De gemeente Nijkerk maakt ook onderdeel uit van deze regio. Uit de visie blijkt tot 2030 de woningbehoefte in het regionale hart van Nederland 12.000 woningen groter is dan de gemeente Amersfoort kan opvangen. In de regionale visie is Nijkerk als één van de drie gemeenten genoemd die een deel van de overloop opvangt.
- Uit de verhuisbewegingen naar Nijkerk vanuit omringende gemeenten, maar ook vanuit de Randstad, blijkt dat de overloop ook nu al aanwezig is. Daarnaast is duidelijk dat de groei in het aantal verhuisbewegingen tussen 2013 en 2016 richting Nijkerk versnelt, met name vanuit de provincie Utrecht en de gemeenten Amersfoort, Baarn en Bunschoten.

De bouw van een extra woning past binnen de regionale behoefte zoals die door de regio en de gemeente zijn geformuleerd.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen in het kader van het functieveranderingsbeleid van de gemeente is passend binnen de provinciale beleidsambities zoals neergelegd in de provinciale Structuurvisie en omgevingsverordening.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

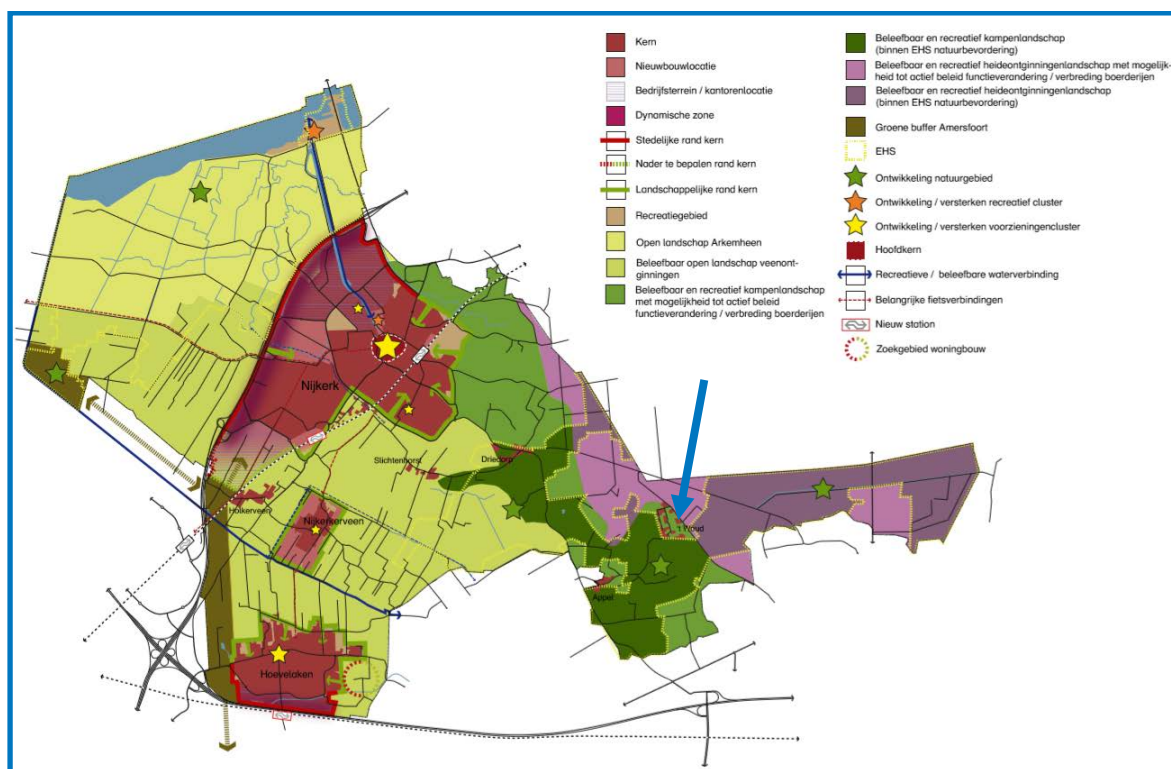
Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de “Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030” vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer ‘Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen’.

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare, en door het landschap met elkaar verbonden, woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing, zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten. Verrommeling wordt zoveel mogelijk tegengegaan en na de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen ‘De Flier’ en ‘Arkerpoort’ wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering.

Naast bedrijfswoningen bij de (niet-)agrarische bedrijven bevinden zich in het buitengebied een groot aantal burgerwoningen. Verspreid over het buitengebied, maar vooral geconcentreerd langs de uitvals- en hoofdverbindingswegen. Een deel daarvan is als burgerwoning gebouwd en een deel is ontstaan uit een voormalig agrarisch bedrijf. De verwachting is dat de vraag naar woningen in de toekomst toeneemt, zowel van binnenuit (eigen streek), als van buitenaf.

Wonen in het buitengebied is een kwaliteit (wonen in het groen) die hoort bij het woningaanbod in Nijkerk. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd in het buitengebied, tenzij dit structureel bijdraagt aan de instandhouding, kwaliteitsverbetering en een duurzaam beheer van het buitengebied. Dit kan in de vorm van functieverandering (ontstening en tegengaan van verrommeling). Het wonen moet zich vooral richten op het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteit en moet verrommeling van woonerven tegengaan door het clusteren en een compacte situering van hoofd- en bijgebouwen.

Het plangebied is gelegen in buurtschap 't Woud. Op de integrale toekomstvisiekaart, zoals weergegeven in onderstaande figuur, staat voor het gebied aangegeven: ‘Beleefbaar en recreatief kampenlandschap met mogelijkheid tot actief beleid functieverandering / verbreding boerderijen’. De locatie aan de Schoenlapperweg 13 is aangegeven middels een blauwe pijl.



Figuur 3.1 Integrale toekomstvisiekaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het gebied bestaat het landschap uit onregelmatige blokvormig verkavelde percelen met houtwallen en heggen als afscheidingen. Het wordt veelal gebruikt als grasland. Het gemeentelijk beleid is gericht op het herstel van houtsingels en wallen, watergangen en bosjes en het behoud van de verkaveling. Een deel van het landschap maakt deel uit van de Robuuste Ecologische Verbindingszone tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.

Onderhavig plan voorziet in de functieverandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Ook is voorzien in een erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan gaat uit van het behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteit en het tegengaan van verrommeling van het woonerf door compacte situering van hoofd- en bijgebouwen.

Op basis hiervan is te concluderen dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

Het door de gemeenteraad vastgestelde "Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk" heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd 'De rode draad'.

Hierin zijn een viertal aanknopingspunten opgenomen die van belang zijn voor de gemeente, namelijk:

- ▶ versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk;
- ▶ versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed;
- ▶ behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk;

- ▶ uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. Het Landschapsontwikkelingsplan is als basis voor de erfinrichting gehanteerd. In het vorige hoofdstuk is dit reeds aan de orde geweest. De gewenste ontwikkelingen passen daarmee binnen het gemeentelijke beleidskader.

3.3.3 Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016

Op 23 maart 2017 is door de gemeenteraad het geactualiseerde regionale functieveranderingsbeleid vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van het bestaande functieveranderingsbeleid van de Regio FoodValley. Regionaal is namelijk geconstateerd dat het beleid enigszins gedateerd is geraakt en er is inmiddels ruime praktijkervaring met functieverandering opgedaan. Dit was aanleiding voor een actualisatie. Het beleidsdocument “Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016” is primair geen nieuw beleid, maar een samenvoeging en actualisering van de bestaande beleidsdocumenten.

Het functieveranderingsbeleid heeft betrekking op nieuwe woon- en/of werkfuncties in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, nevenfuncties op agrarische bedrijven, uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven en verbrede mogelijkheden voor bestaande woon- en/of werkfuncties. De nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan kwaliteitseisen: zo moet de beeldkwaliteit verbeteren door onder meer het slopen van overvloedige stallen of het zorgdragen voor een goede landschappelijke inpassing. Voor de gemeente zijn de volgende doelen van belang voor functieverandering:

- ▶ Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt, naast sloop van bebouwing, tevens plaats door middel van verbetering van publieke functies, zoals ontwikkeling van landschap en natuur door versterking van de kenmerken van het oorspronkelijke landschap, bijdragen aan recreatieve routes, bijdragen aan waterberging en dergelijke, op plaatsen waar dit wenselijk is. Functieverandering is geen doel op zich, maar moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.
- ▶ Voorkeur is hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Het gebruik van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd. Als de bestaande bebouwing van een te slechte (beeld)kwaliteit is om voor de nieuwe functie hergebruikt te worden, is vervangende nieuwbouw, die goed is ingepast in de omgeving, mogelijk.
- ▶ Versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied door, onder voorwaarden, niet aan het buitengebied gebonden functies toe te staan als nieuwe economische dragers en, onder voorwaarden, ruimte te bieden voor uitbreiding van deze functies.
- ▶ Aansluiting van het beleid voor functieverandering bij de specifieke kenmerken en behoeften in de regio.

Daarnaast nemen de gemeenten binnen de Regio FoodValley onder andere nog de volgende criteria mee bij de beoordeling van mogelijkheden voor functieverandering:

- ▶ Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- ▶ De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.

- ▶ Met functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied wordt bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- ▶ Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
- ▶ Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale gebouwen, maar de oppervlakte van deze gebouwen tellen wel als sloopmeters in de te bepalen sloopoppervlakte. Bij het slopen moeten de regels van de Wet natuurbescherming in acht worden genomen (in verband met het eventuele voorkomen van beschermde soorten in de te slopen gebouwen).
- ▶ De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen. Daarbij moet aansluiting worden gezocht bij bestaande plannen voor natuur en landschap, zoals het reconstructieplan en landschapsonwikkelingsplannen. De initiatiefnemer moet daartoe een erfinrichtingsplan overleggen.
- ▶ De functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit, door middel van sloop van bebouwing, al dan niet in combinatie met verbetering van publieke functies, zoals natuurontwikkeling, bijdragen aan recreatieve routes of waterberging en dergelijke, op plaatsen waar dit wenselijk is.
- ▶ In geval van sloop van bestaande legale bebouwing, geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag voor functieveranderingen wordt ingediend. Voor deze methode met verschuivende datum is enerzijds gekozen om daarmee te voorkomen dat nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gebouwd, met als doel deze in te zetten voor het bereiken van sloopnormen in het kader van functieverandering. Anderzijds wordt het mogelijk gemaakt dat ook relatief jonge gebouwen kunnen worden ingezet voor functieverandering, wat in de huidige economische tijd met snelle veranderingen zal gaan worden gevraagd.
- ▶ Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.
- ▶ Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het detailhandel in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten betreft.
- ▶ De functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.
- ▶ In geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf, dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.
- ▶ Indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader gelden.
- ▶ De nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

Binnen het plangebied is, naast de bedrijfswoning en kleine woning, circa 2.431 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Hierbij wordt 70 m² bijgebouwen (garage) en 35 m² aan bijgebouwen voor de kleine woning van afgetrokken om te komen tot 2.326 m² bruto sloopmeters. Voor het omzetten van de sloopmeters naar 'inzetbare sloopmeters' wordt daarnaast een korting toegepast, afhankelijk van de grootte van de slooplocatie. Rekening houdend met de vereenvoudiging, trends en ontwikkelingen is een korting als volgt opgezet, waarbij een grotere beschikbaarheid van sloopmeters een relatief lagere beschikbaarheid betekent van inzetbare sloopmeters.

In te zetten sloopmeters	Kortingspercentage
0 – 1000m ²	Geen korting
1.000 – 2.000m ²	25% korting
>2.000m ²	50% korting

Na toepassing van deze berekening op het perceel Schoenlapperweg 13-13a blijft een oppervlakte over van 1954 m² aan inzetbare sloopmeters.

De initiatiefnemer wil op het perceel een deel van de inzetbare sloopmeters gebruiken om een nieuwe woning van 600 m³ te realiseren. Functieverandering naar wonen is mogelijk volgens de onderstaande regeling. Het systeem is opgezet volgens een basis, het 'woningrecht', aangevuld met compensatie van sloopmeters voor de gevraagde inhoud per m³ van de woning.

Basisregeling	Sloopmeters
Woningrecht	300 m ²
Per 1 m ³ inhoud van de woning	1,5 m ²

Hiervoor geldt dat voor de nieuwbouw van één woning 1.200 m² aan sloopmeters dient te worden ingeleverd. De vergroting van het bestaande 'woonrecht' (de 'kleine' woning Schoenlapperweg 13 met een inhoud van circa 350 m³) op dit perceel naar 600 m³, in combinatie met een sloopcompensatie, kan ook op basis van het functieveranderingsbeleid mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 6 van deze regionale beleidsnotitie is aangegeven dat een sloopeis geldt van 1,5 m² per m³ toevoeging. Voor deze vergroting wordt 375 m² aan sloopmeters ingezet. Daarnaast zijn er 70 sloopmeters nodig om het oppervlakte bijgebouwen te vergroten met 35 m² naar 70 m². In totaal is er dan 1200 + 445 = 1.645 m² netto sloopmeters nodig. Er zijn 1.954 m² netto sloopmeters aanwezig op de locatie. Hierdoor is er uiteindelijk een overschot van 1954-1645 = 309 sloopmeters. Deze sloopmeters worden ingezet op een andere locatie buiten het plangebied..

De nieuwe woningen worden zorgvuldig ingepast in de omgeving door de aanleg van natuur- en landschapselementen. De functiewijziging voldoet aan alle eisen die gesteld worden vanuit het functieveranderingsbeleid. Hierdoor is de voorliggende ontwikkeling passend binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavig plan voorziet in de functieverandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Ook is voorzien in een erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan gaat uit van het behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteit en het tegengaan van verrommeling van het woonerf door compacte situering van hoofd- en bijgebouwen. Op basis hiervan is te concluderen dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Het opgestelde erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 voldoet aan het gemeentelijke beleidskader zoals dat is neergelegd in het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk.

De voorwaarden voor het mee kunnen werken aan een functieverandering zoals neergelegd in het functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 zijn uitgebreid getoetst ten aanzien van het voorliggende plan. Hieruit blijkt dat er voldaan kan worden aan alle eisen om mee te kunnen werken aan de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen en de herbestemming van de bedrijfswoning naar wonen.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing van nieuwe ontwikkelingen, in milieuhygiënisch opzicht, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen / handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst “Bedrijven en Milieuzonering” worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) en ‘gemengd gebied’. De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als een ‘rustige woonwijk’.

In de omgeving van het plangebied liggen twee niet-agrarische bedrijven. Aan de Schoenlapperweg 6 ligt op 300 meter afstand (bouwvlak-bouwvlak) het bedrijf Koppejan Auto's B.V. dat gespecialiseerd is in de handel in bestelwagens, zo blijkt uit de omgevingsvergunning (d.d.16-10-2018). Middels het verlenen van deze omgevingsvergunning is de maximale milieucategorie op die bedrijf verlaagd van milieucategorie 3.2. naar milieucategorie 2. De richtafstand in het kader van de milieuzonering is voor milieucategorie 2: 30 meter. Gezien de afstand van 300 meter kan hier ruimschoots aan worden voldaan.

Aan de Nieuwe Voorthuizerweg 15 ligt een veterinair centrum. Dit is een bedrijf in maximaal milieucategorie 3.1, conform de regels van het “Bestemmingsplan Buitengebied 2017”. Voor dergelijke bedrijven gelden in een ‘rustige woonwijk’ maximaal de volgende richtafstanden:

- ▶ voor de aspecten ‘geurhinder’ => 50 meter,
- ▶ voor het aspect ‘stofhinder’ => 30 meter,
- ▶ voor het aspect ‘geluidhinder’ => 50 meter,
- ▶ voor het aspect ‘gevaar’ => 50 meter.

De afstand (bouwvlak-bouwvlak) tussen de Schoenlapperweg 13-13a en de Nieuwe Voorthuizerweg 15 is 350 meter. Dit betekent dat aan alle normafstanden in het kader van de milieuzonering ruimschoots wordt voldaan. De beoogde herontwikkeling wordt derhalve niet belemmerd door niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

Aan de Schoenlapperweg 2a is legkippenbedrijf gevestigd met een vergunning voor het houden van 70.631 leghennen. Op grond van artikel 15 Wgv worden burgerwoningen die via functiewisseling ontstaan zijn na 19 maart 2000, dezelfde bescherming tegen geurhinder krijgen als een agrarische bedrijfswoning. Dit betekent dat de nog te realiseren woningen beschouwd worden als agrarische bedrijfswoning waarbij, voor geur, een afstand van minimaal 50 meter aangehouden moet worden.

tot het bouwvlak van veehouderijen in de omgeving. Voor de aspecten geluid en fijn stof wordt geen onderscheid gemaakt tussen een agrarische bedrijfswoning en een burgerwoning.

De toe te voegen woningen worden, voor het aspect 'geur' alleen beschermd op basis van vaste afstand (artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij). Aan de wettelijke afstandsnormen wordt voldaan, dat wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.3. Daarnaast moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek worden gedaan of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te garanderen is. Aspecten van belang zijn geluid, geur en (fijn) stof. Gelet op de aanwezige afstand tussen de geplande woningen en het pluimveebedrijf valt geen geluidhinder van het bedrijf te verwachten. De overige aspecten komen in de navolgende paragrafen aan de orde.

4.2 LUCHTKWALITEIT

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2). Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit van november 2005 (Blk 2005). De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

1. negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
2. mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Verder is er met deze wet een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) opgesteld.

Een belangrijk verschil met de vervallen Blk 2005 is dat de huidige regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1.500 woningen en kantoorlocaties met 100.000 m² bruto vloeroppervlakte binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Met de nieuwbouw van een woning zal de 3% grens naar verwachting niet worden overschreden, waardoor sprake is van een NIBM-project. Verdere toetsing van de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

De fijn stofverspreiding wordt gerekend met de laatste versie van het verspreidingsmodel ISL3a uit 2018, hierin is een achtergrondconcentratie opgenomen. Daaruit blijkt dat de wettelijke norm van 40 µg/m³ op de bestaande (toetspunten 1-3) als op de nieuw woningen (toetspunten 4-9) niet overschreden wordt, zie figuur 4-1. Ook de drempelwaarde (35 dagen) voor het gemiddeld aantal overschrijdingen van de grenswaarde van 50 µg/m³ voor de 24-uursgemiddelden over 5 jaar wordt niet overschreden. In bijlage 4 is een kaartje opgenomen van de toetspunten alsmede de volledige uitdraai van de berekeningen.

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m ³]	[dagen]
1	166 746	467 569	24.73	18.3
2	166 736	467 590	25.39	21.7
3	166 723	467 584	25.09	20.4
4	166 711	467 568	24.52	18.2
5	166 705	467 584	24.98	20.7
6	166 683	467 575	24.51	17.9
7	166 733	467 532	23.83	14.5
8	166 729	467 547	24.10	15.7
9	166 706	467 541	23.90	14.9

Figuur 4.1 Uitkomsten berekening fijn stof PM10 op de oost, noord en west hoeken van de bouwvlakken

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan PM_{2,5} schadelijker is dan blootstelling aan PM₁₀. De kleinere deeltjes van PM_{2,5} dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor PM_{2,5} opgenomen. Voor de jaargemiddelde PM_{2,5}-concentratie geldt vanaf 2015 een grenswaarde van 25 µg/m³. Daarnaast bestaat voor 2020 een 'indicatieve grenswaarde' voor het jaargemiddelde van 20 µg/m³. In het rekenmodel ISL3a 2018 is ook een berekening gemaakt voor de PM_{2,5} belasting. Voor de berekening van de PM_{2,5} zijn de emissies uit bijlage G gehanteerd van WUR-rapport 496 d.d. maart 2012 {J. Mosquera & J.M.G. Hol}. Betreffende berekening maakt onderdeel uit van bijlage 4. Aan de gestelde grenswaarden wordt ruim voldaan, zie onderstaande figuur 4.2.

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m ³]	[dagen]
1	166 746	467 569	11.844	n.v.t.
2	166 736	467 590	11.874	n.v.t.
3	166 723	467 584	11.860	n.v.t.
4	166 711	467 568	11.834	n.v.t.
5	166 705	467 584	11.855	n.v.t.
6	166 683	467 575	11.833	n.v.t.
7	166 733	467 532	11.802	n.v.t.
8	166 729	467 547	11.814	n.v.t.
9	166 706	467 541	11.805	n.v.t.

Figuur 4.2 Uitkomsten berekening fijn stof PM_{2,5} op de oost, noord en west hoeken van de bouwvlakken

De concentraties van luchtverontreinigende stoffen liggen aan de Schoenlapperweg 13-13a in Nijkerk ruim onder de grenswaarden voor PM₁₀ (fijn stof) en Pm 2,5 (zeer fijn stof) zoals hierboven beschreven. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen gegarandeerd.

4.3 GEURHINDER VEEHOUDERIJEN

Het waarnemen en waarderen van geur verschilt per persoon. Naast het feit dat mensen het kunnen ervaren als hinderlijk, kan het waarnemen van een onaangename geur samenhangen met klachten zoals depressie, verminderde kwaliteit van leven en moeheid (Op den Kamp, 2006). De hinder gaat dan vergezeld met stressgerelateerde lichamelijke gezondheidseffecten. Er is geen eenduidige relatie bekend tussen de hoogte van de geurbelasting en de mate van klachten die ontstaan. Ook kan een onaangename geur veroorzaken dat mensen niet graag thuis zijn of naar buiten willen gaan (Op den Kamp, 2006). Voor de mate van geurhinder geeft de Wet geurhinder en veehouderij geen waarden of bandbreedten. Wel zijn er wettelijke geurnormen waaraan men zich moet houden.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Ten aanzien van de achtergrondbelasting zijn er geen wettelijke normen van toepassing, ook is er geen gemeentelijke geurverordening opgesteld die hier eisen aan stelt.

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuwe woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- ▶ Kan er ter plaatse een minimaal aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden? (belang geurgevoelig object).
- ▶ Worden omliggende veehouderijen in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de realisatie van de nieuwe woningen? (belangen veehouderij en derden).

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van $14 \text{ ouE}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Voor gemeenten is het, door middel van het vaststellen van een geurverordening, mogelijk om af te wijken van wettelijke normen uit de Wgv. Op 16 februari 2012 is door de gemeente Nijkerk de "Verordening geurhinder en veehouderij 2012" vastgesteld. Deze verordening is op 5 april 2012 in werking getreden. Deze geurverordening heeft geen invloed op de toetsing van het plangebied, de norm blijft $14 \text{ OU}/\text{sec}$. Aan de Schoenlapperweg 2a is een pluimveehouderij gelegen. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen, is een onderzoek naar de geurbelasting vanwege deze veehouderij uitgevoerd om een antwoord te kunnen geven op beide onderzoeksvragen zoals boven aan deze pagina aangegeven. Met behulp van het programma V-Stacks is de voorgrondbelasting berekend op 9 hoekpunten van de drie woningen. Getoetst zijn de meest dichtbijgelegen hoekpunten van de drie bouwvlakken zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Hierbij is de vigerende vergunning (d.d. 11-11-2013) gebruikt om de geuremissie te bepalen. Uit de berekening zoals opgenomen in bijlage 5 en waarvan een uitsnede hieronder is weergegeven blijkt dat er op de meest dichtbij gelegen gevels sprake is van maximaal $8,9 \text{ Ou}/\text{sec}$ tot minimaal $5,6 \text{ Ou}/\text{sec}$ geurbelasting veroorzaakt door de nabijgelegen pluimveehouderij.

Naast voorgrondbelasting kan ook cumulatie van geur, veroorzaakt door omliggende bedrijven, van groot belang zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Er is daarom berekening van de gecumuleerde geurbelasting gemaakt met het programma V-stacks gebied. Deze berekening is tevens opgenomen in bijlage 5. Hieruit blijkt dat de hoogste gemeten cumulatieve geurbelasting plaatsvindt op toetspunt 2, hier is sprake van een cumulatieve geurbelasting van $14,57 \text{ Ou}/\text{sec}$. Op toetspunt 2 wordt ook de hoogste voorgrondgeurbelasting berekend, namelijk: $8,9 \text{ Ou}/\text{sec}$.

Om te bepalen of de voorgrond of achtergrondbelasting maatgevend is ten aanzien van geurhinder wordt gebruikt gemaakt van een vuistregel. De vuistregel is: de voorgrondbelasting is maatgevend, als die minstens de helft is van de achtergrondbelasting. De helft van de berekende geurbelasting is in dit geval $(14,57/2) 7,29$. De berekende voorgrondbelasting ($8,9$) is dus maatgevend voor het bepalen van het woon- en leefklimaat inzake geurhinder.

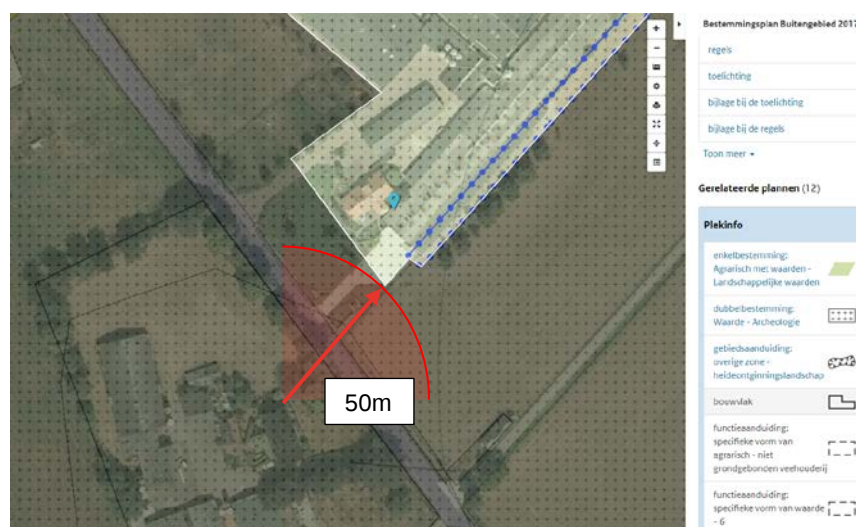
Op basis van de wettelijk verplichte systematiek van de handreiking wet geurhinder en veehouderij (bijlage 6) zoals opgesteld door de RIVM is op basis van de voorgrondberekening ter plaatse van de drie woningen een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat. Een matig woon- en leefklimaat ten aanzien van geur wordt in het buitengebied van Nijkerk aanvaardbaar geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
5	1	166 746	467 569	14,0	7,7
6	2	166 738	467 590	14,0	8,9
7	3	166 723	467 584	14,0	8,1
8	4	166 711	467 568	14,0	6,9
9	5	166 705	467 584	14,0	7,8
10	6	166 683	467 575	14,0	6,9
11	7	166 733	467 532	14,0	5,8
12	8	166 729	467 547	14,0	6,2
13	9	166 706	467 541	14,0	5,6

Figuur 4.3 Uitsnede uitkomsten geurberekening v-stacks van geurbelasting op 9 toetspunten van drie woningen

De afstand tussen de dichtbijgelegen pluimveestal en de bestaande bedrijfswoning op nr 13a is 70 meter. Deze afstand dient minimaal 50 meter te zijn op basis van artikel 14 Wgv. De afstand tussen bouwvlakken dient ook minimaal 50 meter te bedragen. Het bouwvlak van het legkippenbedrijf ligt op 55 meter afstand, hierdoor is het bouwen van stallen binnen de 50 meter zone niet mogelijk. Binnen de 50 meter zone is het in de bestaande situatie reeds ook milieutechnisch niet mogelijk om daarbinnen een pluimveestal te bouwen voor het legkippenbedrijf. Aangezien in het kader van de Wet geurhinder veehouderij de afstand minimaal 50 meter moet zijn. De twee nieuwe woningen komen op grotere afstand van het nabijgelegen bedrijf aan de Schoenlapperweg 2a. Hierdoor wordt het legkippenbedrijf door deze ontwikkeling niet verder beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.



Figuur 4.4 50 meter afstand vanaf bedrijfswoning Schoenlapperweg 13a ten opzichte van het bedrijf Schoenlapperweg 2a

Omdat voldaan wordt aan de afstand van 50 meter heeft deze ontwikkeling geen belemmering (omgekeerde werking) voor het nabijgelegen pluimveebedrijf en wordt het bedrijf niet belemmerd in zijn ontwikkeling. Bij een nieuwe geurberekening in het kader van een nieuwe omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu worden door deze ontwikkeling nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd in de omgeving van het bedrijf waarop alleen getoetst hoeft te worden op basis van vaste afstanden. Omdat ook de bestaande bedrijfswoning al beoordeeld moest worden op basis van vaste afstanden (Artikel 3 lid 2 Wgv) en de twee nieuwe woningen op grotere afstand van dit bedrijf zijn gelegen wordt dit bedrijf niet belemmerd in zijn ontwikkeling.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkeling.

4.4 GELUIDHINDER

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidsbelasting. In deze wet zijn normen voor geluid van weg- en railverkeer en industrie vastgelegd. De Wet geluidhinder hanteert voorkeursgrenswaarden voor geluidsbelasting, waarvan ruimtelijke plannen onder bepaalde voorwaarden mogen afwijken.

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe geluidsgevoelige functies, te weten twee woningen, mogelijk gemaakt. Deze zijn gelegen binnen de zone van een weg. Om die reden heeft G&O Consult voor de bouw van de woningen en voor de bestaande woning een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd. Geluid van spoorwegen of industriellawaai is voor de beide plangebieden niet relevant. Het rapport d.d. 23 januari 2019 (met rapportnummer 2760ao21719) is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder is de conclusie van het onderzoek weergegeven:

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend als gevolg van de Schoenlapperweg en Het Woud. Ter plaatse van de gevels van de woningen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Binnen het Bouwbesluit is geregeld dat een waarde van 33 dB in de woning als gevolg van omgevingslawaai moet zijn gewaarborgd. Tevens wordt in het Bouwbesluit vermeld dat de karakteristieke geluidwering van geveldelen voor bestaande woningen ten minste 20 dB bedraagt. In het geval van nieuwbouw ligt de gevelwering heden ten dage standaard tussen de 25 en 30 dB.

Woning A betreft de bestaande woning waarbij de gevelbelasting ten hoogste 53 dB bedraagt exclusief aftrek van artikel 110g. Uitgaande van een karakteristieke geluidwering van de geveldelen van 20 dB kan worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB.

Ter plaatse van de nieuwbouwwoningen bedraagt de geluidbelasting exclusief aftrek van artikel 110g ten hoogste 47 dB. Met een gevelwering welke in geval van nieuwbouw ten minste 25 dB bedraagt, zal het binnenniveau ten hoogste 22 dB bedragen. Derhalve zal ook hier voldaan worden aan de eisen van het bouwbesluit.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden een overwegend goede geluidskwaliteit heerst. Enkel aan de voorzijde (oostzijde) van woning A heerst

er een redelijke milieukwaliteit. Deze buitenruimte zal niet intensief gebruikt worden. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

4.5 BODEMKWALITEIT

De bodem ter plaatse van het bedrijf is opgebouwd uit zandgrond. Ten behoeve van de nieuwbouw zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden. De grond die hierbij vrijkomt, wordt elders op het perceel gebruikt om hoogteverschillen te vereffen. Aangezien sprake is van zandgrond, is het uitvoeren van sonderingen waarschijnlijk niet nodig. Voor de omgevingsvergunning wordt het plan nader constructief onderbouwd.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Een bodemonderzoek, uitgevoerd conform de NEN 5740, is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woningen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een dergelijk bodemonderzoek worden uitgevoerd en aan de gemeente worden overlegd, middels een anterieure overeenkomst is geborgd dat dit onderzoek wordt uitgevoerd.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het verminderen en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten.

2. Groepsrisico (GR):

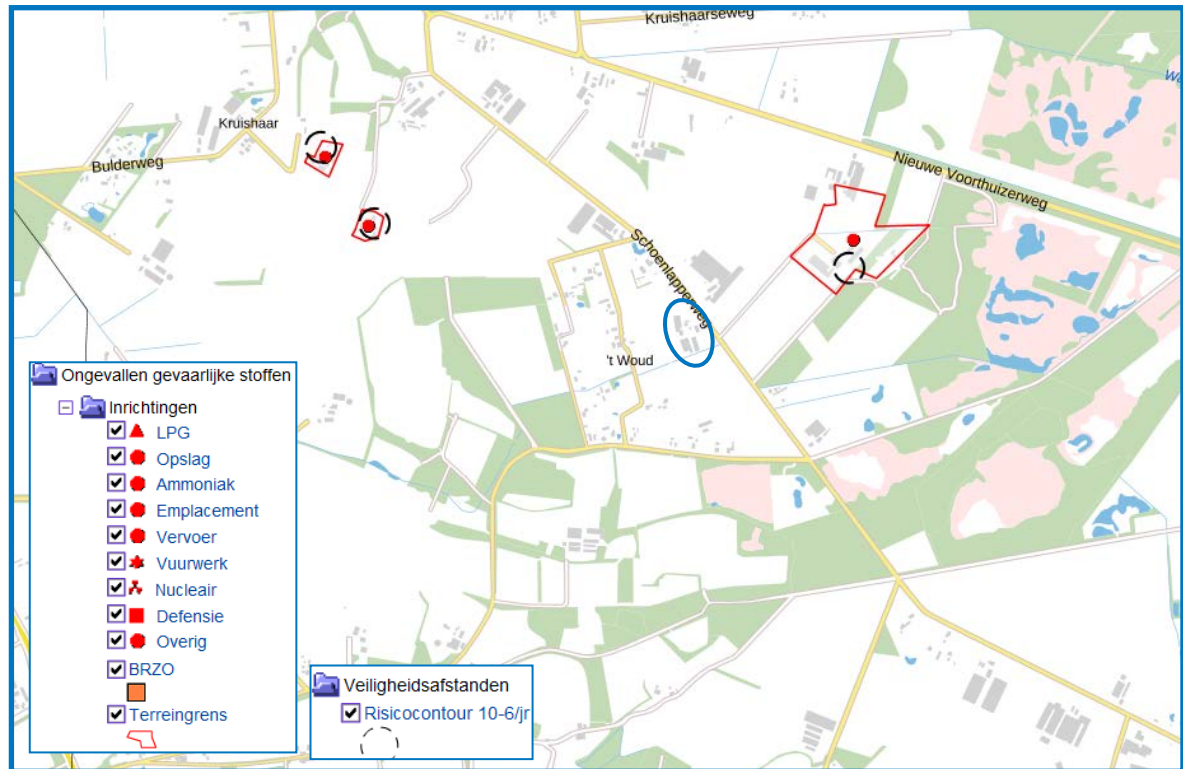
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen.

4.6.1 Risicobronnen

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- ▶ Bedrijven;
- ▶ Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- ▶ Hoogspanningslijnen;
- ▶ Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Gelderland niet aangewezen als gelegen in (de nabijheid van) een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Figuur 4.5 geeft een uitsnede van de risicokaart weer. De planlocatie is blauw omcirkeld.



Figuur 4.5 Risicokaart externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)

Op circa 300 meter ten noordoosten van het plangebied is een propaangastank gelegen. Bij deze tank hoort een afstand van 40 meter voor het plaatsgebonden risico. Deze tank levert, gezien de afstand tot het plangebied, geen gevaar op voor de woningen. Ook op de andere locaties, aan de Bulderweg en de Schoenlapperweg zijn dergelijke propaangastanks aanwezig. Deze vormen eveneens geen belemmering voor de functiewijziging.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen, die externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze wegen dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden. Op het grondgebied van de gemeente Nijkerk bevindt zich een spoortracé. Deze ligt op circa 5,2 kilometer afstand, waardoor er geen sprake is van gevaar.

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg voor het wijzigen van de bestemming en de bouw van woningen binnen het plangebied.

4.7 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen, zoals nieuwbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soorten- en gebiedsbescherming.

4.7.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom werd in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht was op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten werd geregeld in de Flora- en faunawet.

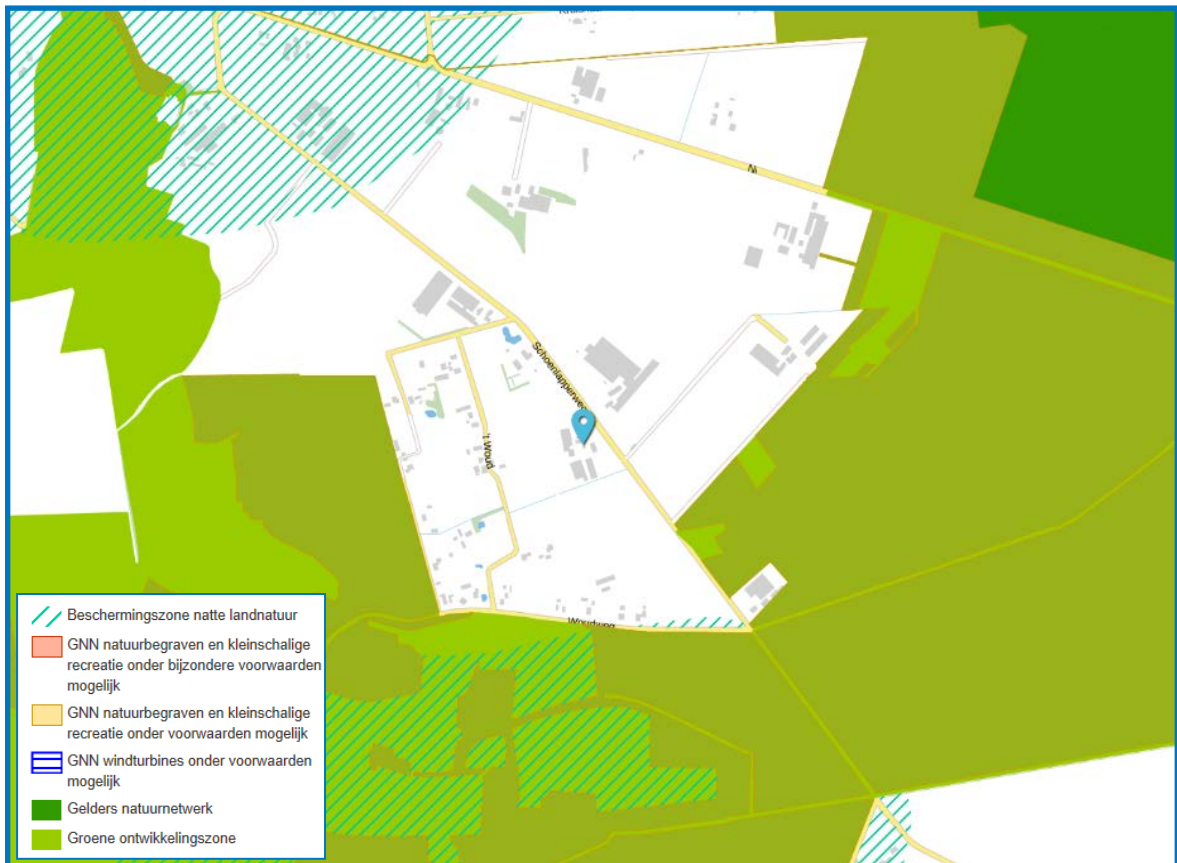
De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten.

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied betreft de 'Veluwe' op een afstand van circa 4,8 kilometer ten noordoosten van de locatie. Het dichtstbijzijnde gebied wat onderdeel uitmaakt van het Gelders natuurnetwerk ligt op een afstand van circa 170 meter van het plangebied (zie figuur 4.6 op de volgende pagina). De gewenste functiewijziging leidt niet tot effecten die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Uit de uitspraak volgt dat het PAS niet ten grondslag mag worden gelegd aan het mogelijk maken van projecten of besluiten die mogelijk tot significant negatieve effecten kunnen leiden op omliggende Natura-2000 gebieden. Het gaat hierbij om effecten van gebruik maar ook om effecten door bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden. Er is daarom onderzocht of dit plan tot mogelijke effecten kan leiden. Hiervoor is ook de factsheet van Binnenlandse zaken gebruikt van 2 juli 2019.

Dit bestemmingsplan voorziet in het saneren van een intensieve veehouderij in ruil voor de bouw van een extra woning. Dit betekent dat na vaststelling van het bestemmingsplan de vigerende omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu (d.d. 10-8-2011, nr: 201001083-137132) wordt ingetrokken. Met de intrekking vervalt het recht voor de veehouder om dieren te houden die in totaal 1.631 kg/NH3/jaar uit stoten. Het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Niet grondgebonden veehouderij' in 'Agrarisch' en 'Wonen' draagt bij aan het verminderen van de stikstofuitstoot, omdat de planologische wijziging zal leiden tot het afname van de ammoniakuitstoot

van 1.631 kg/NH₃/jaar naar 0 kg/NH₃/jaar. Daarnaast is er een sterke afname van de uitstoot van NO_x door het afnemen van het aantal verkeersbewegingen naar deze locatie (ten aanzien van de huidige planologische situatie). Hiermee staat bij voorbaat vast dat dit bestemmingsplan niet leidt tot enige significant negatieve effecten op omliggende Natura-2000 gebieden in de bouw/sloop dan wel gebruiksfase.



Figuur 4.6 Kaart Regels Natuur (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.7.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming werd gewaarborgd door de Flora- en Faunawet. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden en beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Inmiddels, per 1 januari 2017, zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan deze wet noodzakelijk.

Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de soortenbescherming ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming plaats te vinden.

Op 18 december 2018 is door De Groene Ruimte BV een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage 7). Uit dit onderzoek komen de volgende bevindingen naar voren.

Gebiedsbescherming:

- ▶ *Gezien de afstand en de aard van de handeling zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en het GNN uitgesloten.*

Soortenbescherming:

- ▶ *Tijdens het broedseizoen (1 maart tot en met eind augustus) kunnen broedgevallen van vogelsoorten zonder jaarrond beschermde nesten voorkomen.*
- ▶ *De aanwezigheid van overige beschermde soorten is uitgesloten.*

Adviezen:

Om verstoring van legfels van broedvogels te voorkomen kan volgens drie manieren worden gewerkt:

- ▶ *Sloop van de stallen uitvoeren tussen september en maart.*
- ▶ *Alle gaten onder asbestplaten dichtzetten tussen september en maart, bijvoorbeeld met pur. De sloop kan daarna het gehele jaar worden gestart.*
- ▶ *Een broedgevallencheck door een erkend ecoloog, kort voorafgaand aan de handeling, als deze wordt gestart tussen maart en september. Op plekken waar legfels aanwezig zijn moet gewacht worden met sloop tot de vogels het nest uit vrije wil hebben verlaten.*

Voor alle soorten (beschermde en niet beschermde) geldt de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat de werkzaamheden op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord. Versturende werkzaamheden dienen zo beperkt mogelijk te zijn (algemene zorgplicht). Ook materialenopslag, bouwketen, etc. mogen geen versturend effect hebben binnen of buiten het plangebied.

Natuurinclusief bouwen en inrichten van de buitenruimte vergroot de natuurwaarde van zowel het gebouw als de omgeving en de natuurbeleving van bewoners en bezoekers. Door bij het ontwerp permante voorzieningen te integreren wordt de natuurwaarde blijvend verhoogd. Gedacht kan worden aan nestkasten of inbouwstenen voor Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Dergelijke voorzieningen kunnen ook voor andere gebouw bewonende vogelsoorten interessant zijn. Het voorkomen van insecten kan worden bevorderd door het aanbrengen van insectenvoorzieningen, bijvoorbeeld in de vorm van holle stenen of insectenhôtels aan of op de woningen. Groene gevels en een groen dak dragen bij aan de biodiversiteit; deze hebben tevens een waterbufferend en temperatuurdempend effect.

De ontwikkelingen op het perceel aan de Schoenlapperweg 13-13a worden niet belemmerd door de aanwezigheid van beschermde planten of vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten, die worden verstoord.

Ecologisch onderzoek is akkoord bevonden door de omgevingsdienst. Er is geconstateerd dat er spreeuwen broeden. Alle broedende vogels zijn beschermd. De volgende voorwaarden zijn door de omgevingsdienst verbonden aan de sloop:

1. Sloop van de stallen mag alleen worden uitvoeren tussen september en maart tenzij alle gaten onder de asbestplaten dichtgezet worden tussen september en maart, bijvoorbeeld met pur. De sloop mag daarna het gehele jaar worden gestart.
2. Indien er wel gesloopt dient te worden tussen maart en september dan dient er contact opgenomen te worden met de ecooloog van de Omgevingsdienst. Er dient een broedgevallentcheck uitgevoerd te worden door een erkend ecooloog, kort voorafgaand aan de handeling. In opstallen waar legsels aanwezig zijn moet gewacht worden met sloop tot alle vogels uit vrije wil uitgevlogen zijn.

Middels het stellen van deze twee voorwaarden is het aspect soortenbescherming voldoende gewaarborgd.

4.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan met betrekking tot archeologie is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) en de te verwachten archeologische waarden. Conform het Verdrag van Malta dient gestreefd te worden naar het behoud van archeologische resten in de archeologische verwachtingszones. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau, zoals die in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd.

Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het betreft dan:

- ▶ Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- ▶ Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op gebied van archeologie.
- ▶ Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden, die zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan door middel van de bestemming 'Waarde – Archeologie'.

De gronden binnen het plangebied hebben in het geldende "Bestemmingsplan Buitengebied 2017" de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en zijn grotendeels voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlakte > 250 m² en dieper dan 30 cm. Daarvan is in dit geval geen sprake. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op het huidige erf, waar bestaande bebouwing wordt gesloopt en dus reeds roering van de ondergrond heeft plaatsgevonden. Derhalve zijn naar verwachting geen waarden meer aanwezig in de ondergrond en wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Mochten tijdens de bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt een meldingsplicht.

Bij de landschappelijke inpassing zijn de cultuurhistorische waarden richtinggevend geweest. Dit is in paragraaf 2.3 reeds uitvoerig aan de orde geweest.

4.9 WATERPARAGRAAF

4.9.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

4.9.2 Beleid

DE EUROPESE KADERRICHTLIJN WATER (2003)

De "Europese Kaderrichtlijn Water" gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

NATIONAAL WATERPLAN

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het “Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst”. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

WATERBELEID IN DE 21E EEUW (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie “Waterbeheer 21e eeuw” heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. Daarbij zijn de trits ‘vasthouden, bergen en afvoeren’ en ‘schoonhouden, scheiden en zuiveren’ belangrijke uitgangspunten.

De trits ‘vasthouden, bergen en afvoeren’ houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij ‘schoonhouden, scheiden en zuiveren’ gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

WATERPLAN PROVINCIE GELDERLAND

In het “Provinciaal Waterplan 2010-2015” staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

WATERBEHEER 21E EEUW (WB21)

Het thema ‘water als ordenend principe’ loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in dit Bestuursakkoord Water. Het waterschap gaat zich inzetten voor een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de

kwaliteit van het beheer te vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten. Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij we de expertise en deskundigheid met elkaar delen.

WATERBEHEERPROGRAMMA WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE

In het “Waterbeheerprogramma 2016 – 2021” heeft Waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geven zij concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

KEUR WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE

Op 1 januari 2014 is de nieuwe Keur met de Algemene- en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe in werking getreden. Het waterschap stelt deze regels vast ter behartiging van de waterschapstaak en het bereiken van de doelstelling zoals genoemd in artikel 2.1 van de Waterwet. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst.

4.9.3 Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingen

Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van bovengenoemd beleid de hierna volgende uitgangspunten:

- ▶ Hemelwater wordt op basis van de trits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan.
- ▶ Afvalwater niet zijnde ‘schoon’ hemelwater aansluiten op het riool.
- ▶ Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand.
- ▶ De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan.
- ▶ Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water.
- ▶ Mogelijk is een watervergunning of melding nodig. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

4.9.4 Verantwoordelijkheden

Een belangrijk principe is dat zoveel mogelijk van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) of representatieve hoogste grondwaterstand (RHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG/RHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het peilbeheer in regionaal oppervlaktewater. Daarbij heeft het waterschap de taak om het oppervlaktewatersysteem zo in te richten dat er geen inundatie plaatsvindt tot 1 maal per 100 jaar in stedelijk en 1 maal per 10 jaar in landelijk gebied.

4.9.5 Watertoets

Op 4 februari 2019 is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ten zuiden van de locatie een b-watergang ligt van het Waterschap. Een deel van deze watergang is voorzien van een sifon. Aan alle andere zijden van het plangebied ter plaatse van het agrarische bedrijf zelf (exclusief stal F aan de overzijde van de weg) zijn c-watergangen gelegen. Zie onderstaande uitsnede van de leggerkaart:



Figuur 4.7 Uitsnede legger watersystemen Waterschap Vallei en Veluwe (d.d. 4-2-2019)

In bijlage 8 zijn de uitkomsten van de digitale watertoets opgenomen. Hieruit blijkt dat er naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets overleg is gevoerd met het Waterschap. De ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan hebben geen of nauwelijks gevolgen voor het watersysteem. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde A-wateren), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Ook wordt er niet meer en waarschijnlijk minder verhard oppervlak aangelegd (ten opzichte van de bestaande situatie). Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Het onderhavige plan zal aan het waterschap voorgelegd worden voor een wateradvies. Waterschap Vallei en Veluwe heeft voor ontwikkelingen waar geen of nauwelijks een waterbelang bestaat een standaard waterparagraaf opgesteld. Per email is door het Waterschap als volgt gereageerd:

“Als waterschap zijn we akkoord met het ingediende concept en de watertoets, mits de nieuw te maken inrit met duiker voldoet aan de eisen in de legger (duiker in een C-watergang minimaal een diameter van 300 mm, en maximaal 40,0 meter lang). Als de duiker hieraan voldoet hoeft u hiervoor verder geen vergunning aan te vragen”.

Hiermee staat het aspect water niet in de weg voor de functiewijziging van dit bedrijf. De aanbevelingen van het waterschap ten aanzien van de inrit en de duiker worden meegenomen in de planvorming en uitvoering.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), d.d. 18 april 2012. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van (plan)voorschriften, maar van (plan)regels. Tevens zijn in de SVBP2012 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP2012 en het Bro bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- ▶ begrippen: (SVBP2012);
- ▶ de wijze van meten (SVBP2012);
- ▶ anti-dubbeltelbepaling (Bro);
- ▶ overgangsrecht (Bro).

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat een verbod om zonder omgevingsvergunning de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken of te laten gebruiken (art. 2.1 lid 1 Wabo). Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

5.2 NADERE TOELICHTING OP DE REGELS

De SVBP2012 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- ▶ Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen en wijze van meten).
- ▶ Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (bestemmingen).
- ▶ Hoofdstuk 3 Algemene regels (anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels).
- ▶ Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

ARTIKEL 1: BEGRIPPEN

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2012 zijn conform overgenomen.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Ter adstruatie van de in de regels aangegeven afmetingen is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten.

- ▶ bestemmingsomschrijving;
- ▶ bouwregels;
- ▶ nadere eisen;
- ▶ afwijken van de bouwregels;
- ▶ specifieke gebruiksregels;
- ▶ afwijken van de gebruiksregels;
- ▶ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- ▶ wijzigingsbevoegdheid.

BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies / gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

BOUWREGELS

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

NADERE EISEN

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN, GEEN BOUWWERKEN ZIJNDE EN WERKZAAMHEDEN

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een omgevingsvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn hier opgenomen.

WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Naast afwijkingen van de regels kan een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevatten om flexibiliteit te bieden. Het wijzigen van een plan is een bevoegdheid die aan burgemeester en wethouders toekomt.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende aanvragen om omgevingsvergunning waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelregel wordt conform art. 3.2.4 Bro overgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook algemene gebruiks- en afwijkingsregels opgesteld. Er is in de regels geen aparte gebruiksbepaling met gebruiksverbod opgenomen. De Wet algemene bepaling omgevingsrecht voorziet daarin (art. 2.1 lid 1 Wabo).

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. In de slotregel is aangegeven onder welke benaming het bestemmingsplan wordt aangehaald.

5.3 BESTEMMINGEN

De bestemmingsregels in dit plan sluiten zoveel mogelijk aan bij de wijze van bestemmen in het "Bestemmingsplan Buitengebied 2017" van de gemeente Nijkerk. In het plangebied komen twee bestemmingen voor, namelijk 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en 'Wonen'.

In artikel 4 is de bestemming 'Wonen' opgenomen, met de bijbehorende bouw- en gebruiksregels. Op de verbeelding is één bestemmingsvlak 'Wonen' getekend met drie bouwvlakken ter plaatse van de hoofdgebouwen. In de regels is daarbij gesteld dat binnen elk bouwvlak de bouw van een nieuwe woning met een maximale inhoud van 600 m³ is toegestaan. Hierbij mag per woning een maximaal 70 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de inrichting van het erf overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting en als bijlage bij de regels.

Het resterende gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' zoals opgenomen in artikel 3, zonder bouwvlak. Deze grond is bestemd voor onder andere agrarische bedrijvigheid en het weiden van vee, met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, erfontsluitingswegen en -paden en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Het gehele perceel wordt voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', deels met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4' en deels met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6'.

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

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:

- ▶ vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en of;
- ▶ een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4': 250 m² en 0,3 meter;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6': 1.000 m² en 0,3 meter;
- ▶ een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Verder is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - heideontginningslandschap'. Hier is in de stedenbouwkundig opzet van de nieuwe woningen en in de landschappelijke inpassing hiervan rekening mee gehouden.

6 UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan.

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten.

De betreffende grond voor de nieuwbouw is in eigendom van de aanvrager. Omdat de oprichting van de woningen een particuliere ontwikkeling betreft, zijn hier voor de gemeente geen financiële consequenties aan verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan worden verrekend in de leges.

Mogelijke planschadekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer die de vergoeding van planschade verzekerd, hierin zijn ook afspraken gemaakt omtrent de beëindiging van het agrarische bedrijf. Met het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. De oprichting van de woningen met een bijgebouw zorgt namelijk niet voor een beperking van de activiteiten uitgevoerd door (agrarische) bedrijven in de omgeving. Bovendien is het aantal omwonenden beperkt. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor overleg toegezonden aan het betrokken waterschap en die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Vervolgens is het plan als ontwerp ter inzage gegaan vanaf donderdag 27 juni 2019 tot en met 8 augustus 2019. Een ieder heeft dan de mogelijkheid gehad tot het indienen van een zienswijze. De reacties zullen worden samengevat en beantwoord. Tegen het uiteindelijke besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen. De voornoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan.

7 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze wet is bepaald dat tussen de gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

7.2 ZIENSWIJZEN

Op basis van de vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat door een ieder gedurende een termijn van zes weken zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. Als er zienswijzen worden ingediend, worden deze samengevat weergegeven en beantwoord in een nota van zienswijzen die als bijlage aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.

Er is op het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze binnengekomen. Na overleg tussen gemeente en indiener van de zienswijze is deze zienswijze ingetrokken. De inhoud van de zienswijze behoeft geen verdere bespreking.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 SITUATIESCHETS HUIDIGE SITUATIE

► Huidige situatie

BIJLAGE 2 SITUATIESCHETS GEWENSTE SITUATIE

► Gewenste situatie

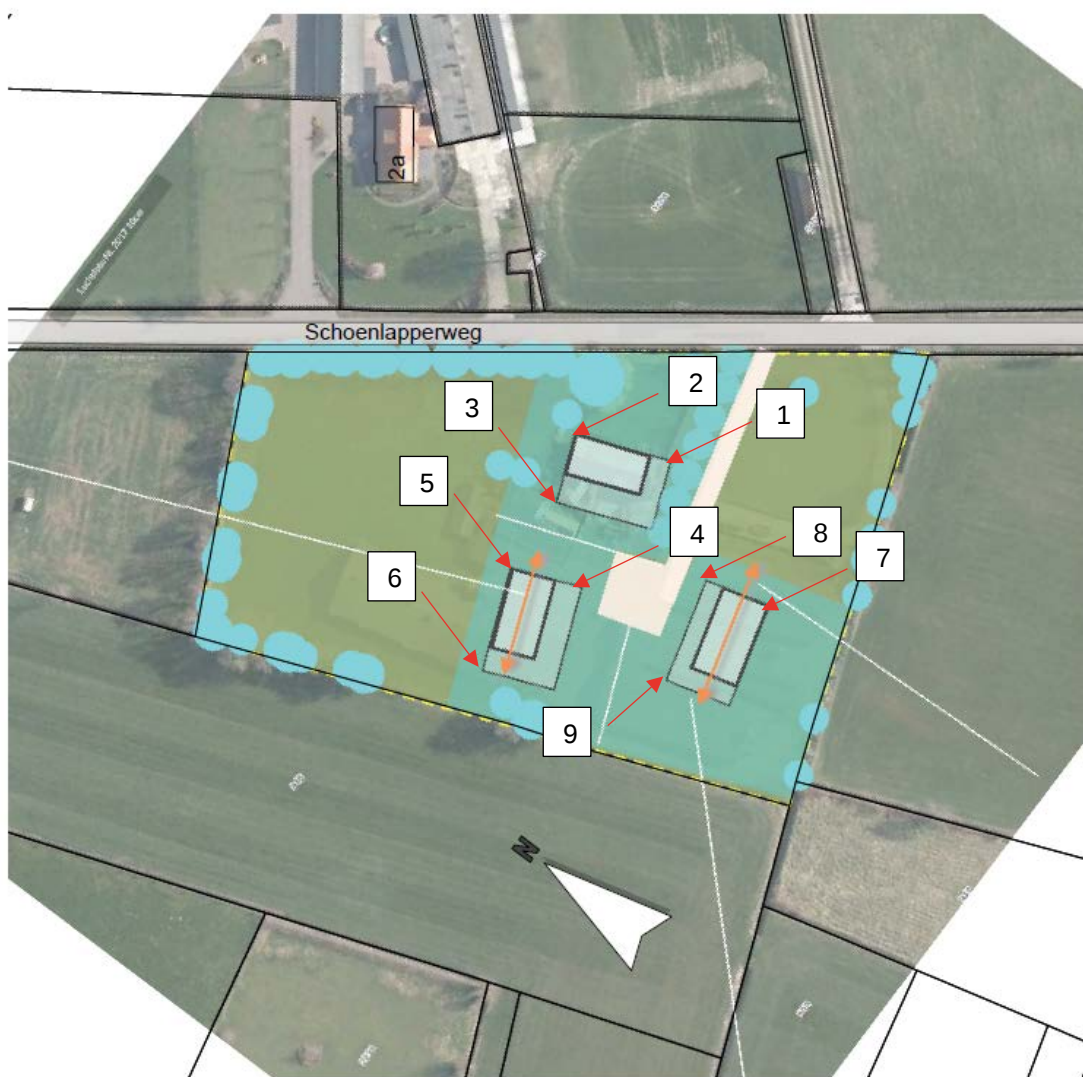
BIJLAGE 3 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

► Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

BIJLAGE 4 FIJN STOF ONDERZOEK

► Fijn stof onderzoek

Toetspunten fijn stof onderzoek



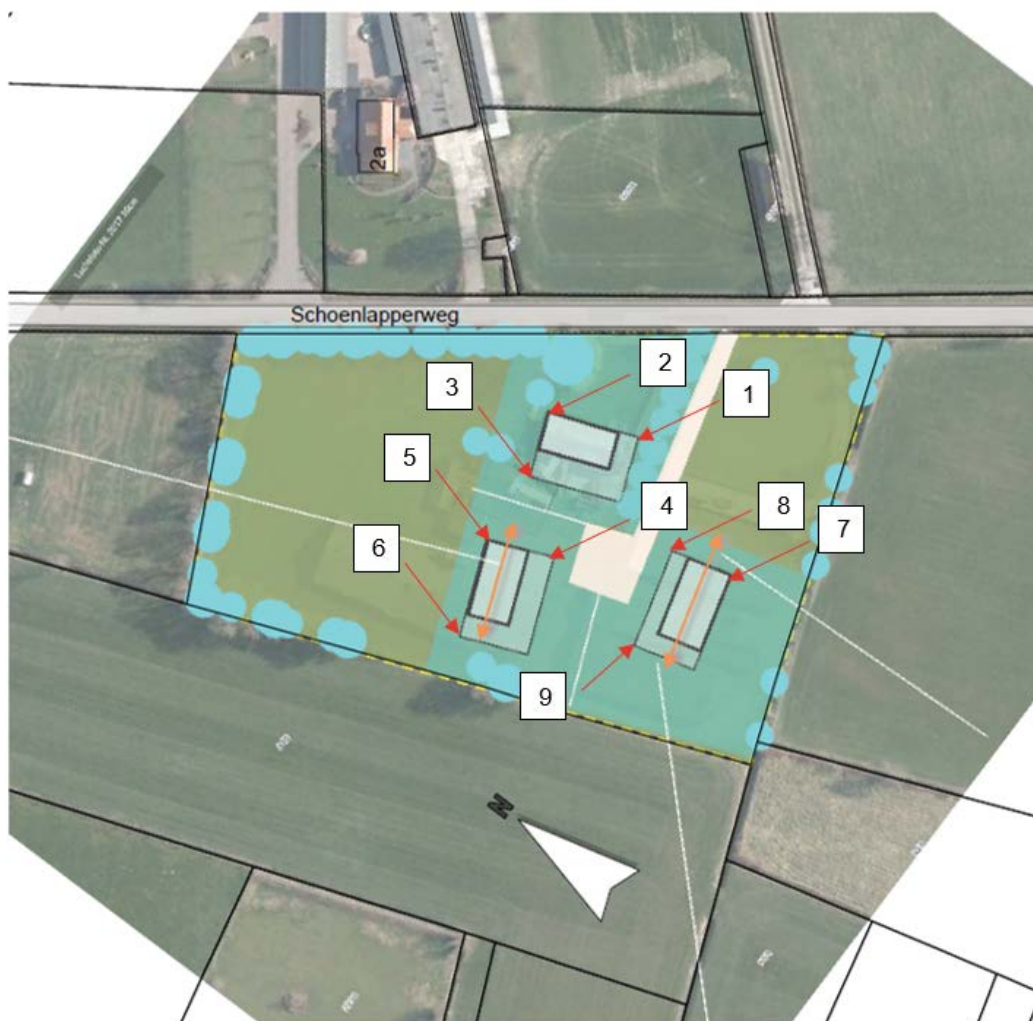
► PM 10

► PM 2,5

BIJLAGE 5 GEUR ONDERZOEK

► Geur onderzoek

Toetspunten geur onderzoek



BIJLAGE 6 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

► Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

BIJLAGE 7 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

► [Quickscan Wet natuurbescherming](#)

BIJLAGE 8 WATERTOETS

► Watertoets
