

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan

Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juni 2020

Kenmerk 0267-34-T01

Projectnummer 0267-34

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	5
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Regionaalbeleid	7
2.3.1.	Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016	7
2.3.2.	Menukaart functieverandering	8
2.4.	Gemeentelijk beleid	10
2.4.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	10
2.4.2.	Welstandsnota 2014	11
2.4.3.	Archeologische beleidskaart	12
3.	Planbeschrijving	14
3.1.	Geschiedenis	14
3.2.	Bestaande en toekomstige situatie	14
3.3.	Landschappelijke inpassing	17
4.	Randvoorwaarden	20
4.1.	Algemeen	20
4.2.	Waterhuishouding	20
4.2.1.	Algemeen	20
4.2.2.	Waterrelevant beleid	20
4.2.3.	Proces	20
4.3.	Milieuaspecten	21
4.3.1.	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3.2.	Geluid	22
4.3.3.	Bodem	23
4.3.4.	Externe veiligheid	23
4.3.5.	Luchtkwaliteit	24
4.4.	Ecologie	25
4.5.	Verkeer en parkeren	27

4.6.	Cultuurhistorie	28
4.6.1.	Archeologie	28
4.6.2.	Monumenten	29
5.	Verklaring van de regels	30
5.1.	Algemeen	30
5.2.	Bestemmingsplan	30
5.3.	Plansystematiek	30
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	30
6.	Uitvoerbaarheid	33
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	33
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen:

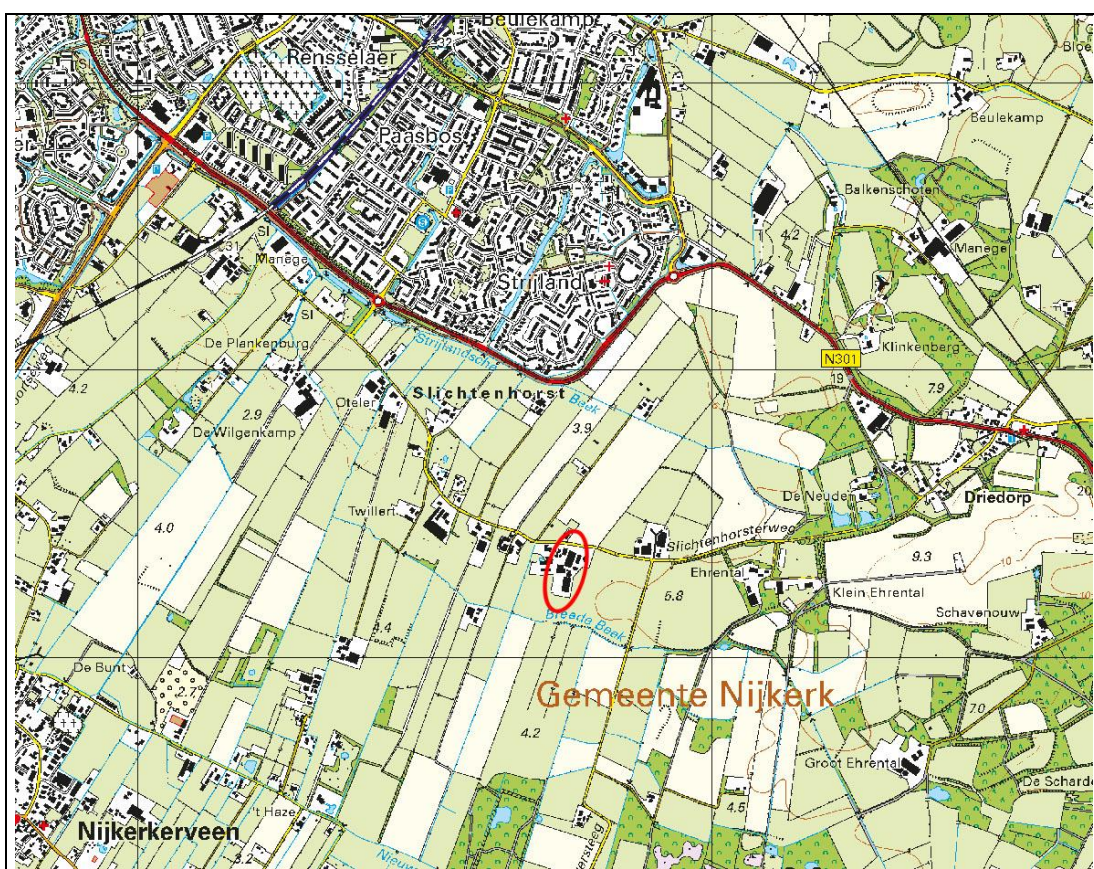
1. Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67, dossiercode 20200401-10-22909, Apeldoorn, 1 april 2020
2. SPA WNP ingenieurs, Akoestisch onderzoek Bouwman & van Dijk VOF, Rapport 22000070.R01, Ede, 28 februari 2020
3. EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, Q2020.021 V3.0, Deventer, 26 februari 2020
4. SPA WNP ingenieurs, Slichtenhorsterweg 67 in Nijkerk quickscan verkeersgeneratie en ontsluiting, Rapport 22000069.R01c, Ede, 27 mei 2020

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk is een agrarisch bedrijf gevestigd. Aan de achterzijde van het agrarisch bouwperceel is het bedrijf Bouwman & Van Dijk tot stand gekomen. Dit bedrijf kan worden aangemerkt als een houtzagerij en houthandel. Een bedrijfsgebouw achterop dit perceel werd voorheen gebruikt door het agrarisch bedrijf. Voor de gebruiksactiviteiten is echter (grotendeels) geen omgevingsvergunning verleend.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het bedrijf Bouwman & Van Dijk aan de Slichtenhorsterweg 67 in Nijkerk heeft een principeverzoek bij de gemeente Nijkerk ingediend om zijn activiteiten in dat bedrijfsgebouw en de gronden daaromheen te legaliseren. Burgemeester en wethouders van Nijkerk hebben in een brief van 21 oktober 2019 aangegeven onder een aantal voorwaarden hiermee in principe in te stemmen. Die voorwaarden luiden als volgt:

- aankoop van een agrarisch bedrijf met een minimale oppervlakte van 500 m² aan bedrijfsbebouwing en vergunning voor minimaal 40 NGE. Dit betreft een volwaardig agrarisch bedrijf en de aankoop en sanering hiervan levert een substantiële milieuwinst voor de gemeente Nijkerk of de Regio FoodValley op;

- bij de herontwikkeling van beide locaties wordt voldaan aan de voorwaarden / richtlijnen die in de "Notitie beëindiging strijdig gebruik perceel Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk" zijn opgenomen;
- er wordt een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld waarvan zowel de huidige locatie als de aan te kopen locatie onderdeel van uitmaakt.

In totaal dient 2.100 m² te worden gesloopt. De eigenaren van de houtzagerij/houthandel hebben het voornemen om de bouwrechten van een agrarisch bedrijf in Harskamp, gemeente Ede, aan te kopen. Uiteraard is het niet mogelijk om gronden in de gemeente Ede in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Daarom is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die borgt dat er binnen de Regio FoodValley binnen een jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, het slopen van de benodigde sloopmeters is gerealiseerd.

1.2. Ligging plangebied

De Slichtenhorsterweg slingert door aan de zuidkant van de bebouwde kom van Nijkerk door het buitengebied. De lintbebouwing langs de Slichtenhorsterweg bestaat tegenwoordig met name uit boerderijen en woningen. Het perceel Slichtenhorsterweg 67 ligt aan de zuidzijde van de weg.

1.3. Geldend bestemmingsplan

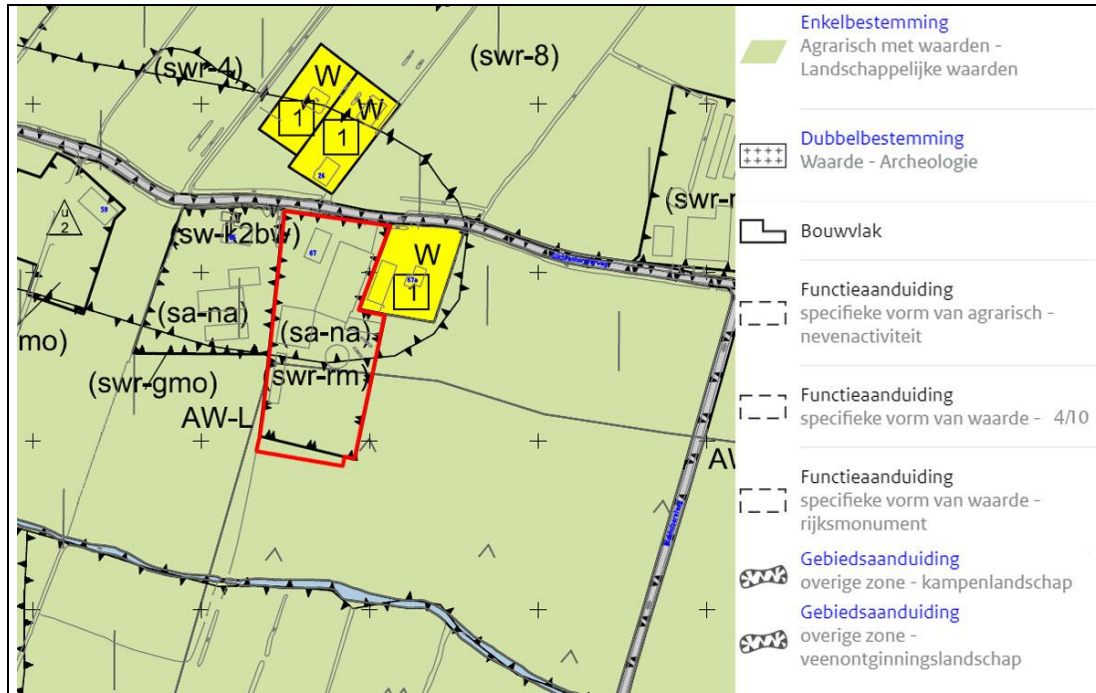
Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 dat op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden" (zie afbeelding 2). Voor het perceel Slichtenhorsterweg 67 is in een tabel in de planregels aangegeven dat agrarische nevenactiviteiten ten behoeve van opslag zijn toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m². Deze bepaling is van toepassing op het gehele bouwperceel.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarin de bebouwing mag worden gerealiseerd. Voor de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij/houthandel wordt echter een iets langer, maar ook smaller perceel gebruikt. Behalve het bouwvlak behoort daarom ook een stuk grond ten zuiden van dit bouwvlak tot het plangebied.

Op het achterste deel van het bouwperceel worden de bedrijfsactiviteiten van de houtzagerij/houthandel Bouwman & Van Dijk uitgevoerd. Deze activiteiten passen niet in de agrarische bestemming en worden evenmin toegestaan door de aanduiding 'opslag'.

De aanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument' is op de verbeelding aangegeven en heeft uitsluitend betrekking op extra voorwaarden bij een tweetal wijzigingsbevoegdheden, die woningsplitsing en vergroting van de woning mogelijk maken nadat een agrarisch bedrijf is beëindigd.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan



Het perceel heeft verder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4' en 'specifieke vorm van waarde – 10'. Op grond hiervan dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd bij bodemingrepen van respectievelijk 250 m²/100 m² en dieper dan 0,3 meter. Daarvan is geen sprake. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten slotte is aan de wegzijde de gebiedsaanduiding 'overige zone – veenontginningslandschap' en aan de landschappelijke zijde 'overige zone – kampenlandschap' van toepassing. Deze aanduidingen dienen om een aantal landschappelijke kenmerken te beschermen.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008).

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij'-principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien: een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt; over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan; een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

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

Nederland bereikbaar

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

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen zal moeten toenemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;

- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Omdat de houthandel gebruik maakt van bestaande bebouwing hoeft de ladder niet te worden doorlopen.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. De provincie doet dit door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –doen, laten, zelf en samen – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waar binnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. De provincie wil daarbij ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken

voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Zo gaat bijvoorbeeld clustering van bebouwing in combinatie met een open landschap voor ons boven versnippering. De provincie stimuleert (kleinschalig) ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Duurzaam is voor de provincie geen keuze. De manier van wonen, werken, verplaatsen, leven moet echt anders. Het roer moet om, om het gave Gelderland dat is opgebouwd ook vast te kunnen houden in de toekomst. Dit is een ambitieuze, maar onvermijdelijke opgave. Duurzaam is minder zeggen en meer doen!

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In artikel 2.12, lid 3 (solitaire bedrijvigheid) van de Omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk maakt, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:

- verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
- de uitbreiding regionaal is afgestemd;
- de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
- de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Bedrijfseconomisch is het niet rendabel om gronden aan te kopen en hierop een bedrijfshal te bouwen. Uit een verkenning waarbij is onderzocht in hoeverre het mogelijk is om het bedrijf naar één van de nieuwe bedrijventerreinen van Nijkerk te verplaatsen, is gebleken dat dit door beeldkwaliteitseisen en door het verbod op detailhandel, niet tot de mogelijkheden behoort. Bovendien zijn de activiteiten van het bedrijf ruimtelijk verantwoord in te passen in het buitengebied. De houtzagerij/houthandel haalt zijn grondstoffen (die veelal afkomstig zijn uit de regio rondom Nijkerk) uit het buitengebied en zet de (rest)producten daar grotendeels ook af. De opslag van boomstammen (en daarvan vervaardigde producten) uit het buitengebied is ook passend bij dat buitengebied. In paragraaf 3.2 is aangegeven hoe de bedrijfshal is ingepast in het

landschap. Het bedrijf krijgt de bestemming "Bedrijf – Niet Agrarisch" en is specifiek bestemd voor een houtzagerij/houthandel. Zo kan na bedrijfsbeëindiging niet elke andere vorm van bedrijvigheid ter plaatse worden gevestigd.

In de voorwaarden wordt verder nog opgemerkt dat een langetermijnvisie van het bedrijf deel uitmaakt van de motivering. De huidige omvang van de houtzagerij/houthandel is de maximale omvang van het bedrijf. In het voortraject voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan heeft het bedrijf met de gemeente Nijkerk afgesproken dat geen verdere uitbreiding mogelijk is.

Verder dient de uitbreiding regionaal te zijn afgestemd. Dit wordt ook aangegeven in de "Notitie beëindiging strijdig gebruik perceel Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk": De provincie hecht er waarde aan dat wanneer er in principe ambtelijke overeenstemming over de legalisering bestaat dit initiatief met de regio wordt afgestemd. Deze afstemming zal door de gemeente Nijkerk plaatsvinden nadat definitieve afspraken zijn gemaakt over de compensatielocaties.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurgebieden in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

Voor het overige bevat de omgevingsverordening geen onderwerpen die relevant zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

2.3. Regionaalbeleid

2.3.1. Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016

Sinds 2008 gelden regionale beleidsafspraken over de wijze waarop de regionale gemeenten (Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen) om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het beleid tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik en/of nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties. In 2016 is het beleidskader voor het laatst nader uitgewerkt en aangevuld.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in de nota Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 zijn de volgende:

- samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- vereenvoudiging van de systematiek voor afroeping/korting van sloopprijs;
- een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het 'woningrecht' en het 'bedrijfsrecht' als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op

beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;

- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

In de buitengebieden van de regiogemeenten is functieverandering van (voormalige) agrarische bedrijven naar werken een aantrekkelijke vervangende functie. In eerste instantie is het beleid gericht op hergebruik van bestaande bebouwing. Nieuwe niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied bieden naast wonen eveneens een goed alternatief als economische drager. Het buitengebied wordt daarmee een meer multifunctioneel buitengebied dat aantrekkelijk, vitaal en leefbaar blijft. Voorwaarde is wel dat de nieuwe functies zorgvuldig landschappelijk worden ingepast.

Niet-agrarische functies zien de regiogemeenten als een mogelijke aanvulling op de bestaande voornamelijk landbouwfunctie. Het buitengebied fungeert daarmee ook als een soort 'kraamkamer' van nieuwe niet-agrarische bedrijven. De aard en omvang van de niet-agrarische bedrijven moet echter wel passend zijn voor het buitengebied. Bedrijven tot een oppervlakte van 500 m² worden daarbij qua omvang gezien als passend in het buitengebied. Grotere bedrijven moeten gestimuleerd worden zich te vestigen op een lokaal of regionale bedrijventerrein. Met een zwaardere sloopeis zijn bedrijven tot een oppervlakte van 1.000 m² bedrijfsbebouwing echter wel bespreekbaar. Afhankelijk van de aard van het bedrijf en van de beoogde locatie moet worden beoordeeld of medewerking al dan niet mogelijk is. Hebben bedrijven behoefte aan een grotere oppervlakte bij aanvang of bij uitbreiding dan horen deze in principe niet thuis in het buitengebied.

Wanneer bedrijven in het buitengebied met een grotere oppervlakte dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing behoefte hebben aan uitbreiding en wanneer zij kunnen aantonen dat verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is, kan een gemeente onderzoeken of een maatwerkoplossing mogelijk is, bijvoorbeeld met gebruikmaking van het gedachtengoed van de (destijds nog in ontwikkeling zijnde 'menukaart' (zie paragraaf 2.3.2. Dat valt echter buiten de reikwijdte van het functieveranderingsbeleid.

2.3.2. Menukaart functieverandering

De Menukaart functieverandering is vervaardigd door de Regio FoodValley (RFV) als beleidskader voor de acht regiogemeenten. Op 20 september 2018 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Menukaart functieverandering vastgesteld.

Het doel van de Menukaart is om ruimte te bieden aan ontwikkeling en tegelijk de vitaliteit en omgevingskwaliteit van het buitengebied te versterken. De Menukaart is een regionaal afwegingskader voor uitbreidingsverzoeken van (agrarische) bedrijven in het buitengebied die niet passen binnen het bestemmingsplan. Uitbreiding wordt gecombineerd met een maatschappelijk-

ke investering op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, milieu, dierenwelzijn en/of gezondheid en vindt in overleg met de ondernemer, de buurt en de gemeente plaats.

Bij maatwerkontwikkelingen die niet passen binnen het regionale functieveranderingsbeleid Regio FoodValley (zie paragraaf 2.3.1) is de Menukaart van toepassing. Indien de uitbreiding > 250 m² is, zijn ook de voorwaarden uit de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) van toepassing. Bij uitbreiding van niet-agrarische bedrijven geldt dat het regionale functieveranderingsbeleid Regio FoodValley verbreed wordt toegepast. Bedrijven die willen groeien boven het toepassingsbereik van het regionale functieveranderingsbeleid moeten voldoen aan de inzet van inzetbare sloopmeters conform de hoogste staffel in de regeling van niet-agrarische bedrijven én daarbovenop een maatschappelijke tegenprestatie investeren ter hoogte van 8% van de bouwsom. Aan de hand van maatwerk wordt de uiteindelijke hoogte, het soort en de locatie van de tegenprestatie bepaald. Voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven kan een gemeente tevens kiezen om een vergelijkbare andere invulling te geven aan de voorwaarde voor de inzet van sloopmeters.

Het functieveranderingsbeleid staat in het buitengebied een niet-agrarisch bedrijf van maximaal 1.000 m² toe. De menukaart staat het surplus van 250 m² onder voorwaarden (i.c. de maatschappelijke tegenprestatie) toe.

Om de houthandel/houtzagerij op het perceel Slichtenhorsterweg 67 mogelijk te maken moet er als gevolg hiervan elders in de gemeente (of regio) een milieuwinst worden behaald. Over de te behalen milieuwinst hebben de gemeente Nijkerk en de eigenaren van de houthandel/houtzagerij een aantal oplossingsrichtingen verkend. Dit overleg heeft erin geresulteerd dat gekozen is voor een optie waarbij een of meer te beëindigen agrarisch bedrijven met in totaal minimaal 2.100 m² sloopmeters, elders in Nijkerk - dan wel in de Regio FoodValley worden aangekocht- waarbij met het toepassen van maatwerk op het regionale functieveranderingsbeleid, het strijdige gebruik als houthandel/houtzagerij op het perceel Slichtenhorsterweg 67 wordt beëindigd. Het op dit moment aanwezige agrarisch bedrijf aan de voorzijde van het perceel blijft aanwezig.

Daarbij is van belang dat het aan te kopen agrarisch bedrijf nog in bedrijf is, een agrarische bestemming en uit minimaal 500 m² bedrijfsbebouwing bestaat. Het aantal vergunde aantal Nederlandse Grootte Eenheden (NGE) dient minimaal 40 te bedragen, zodat sprake is van een aanzienlijke milieucompensatie.

De agrarische activiteiten op het aan te kopen perceel worden zowel in fysieke, als vergunningstechnische zin beëindigd en het perceel wordt als woonperceel is ingericht. Concreet betekent dat voor de transformatie van die agrarische bestemming naar een woonbestemming de volgende randvoorwaarden van toepassing zijn:

- de inhoud van een woning bedraagt maximaal 600 m³, tenzij de bestaande woning nu reeds een grotere inhoudsmaat heeft;
- er mag een bijgebouw van maximaal 150 m² worden gehandhaafd;

- alle overige gebouwen en bebouwing dient te worden gesaneerd. De sloopmeters mogen ingezet worden voor de legalisatie van het de houthandel / houtzagerij;
- eventuele restmeters mogen aan het sloopfonds worden aangeboden;;
- de (milieu)vergunningen voor het agrarisch bedrijf worden ingeleverd;
- de nieuwe locatie dient met een landschappelijk inpassingsplan, op te stellen in overleg en in afstemming met de gemeente, heringericht te worden.

De woonfunctie mag vervolgens geen belemmeringen opleveren voor de omgeving en mag niet op overige belemmeringen stuiten uit oogpunt van milieu, veiligheid en gezondheid. De nader vast te stellen onderzoeken moeten dit aantonen.

2.4. Gemeentelijk beleid

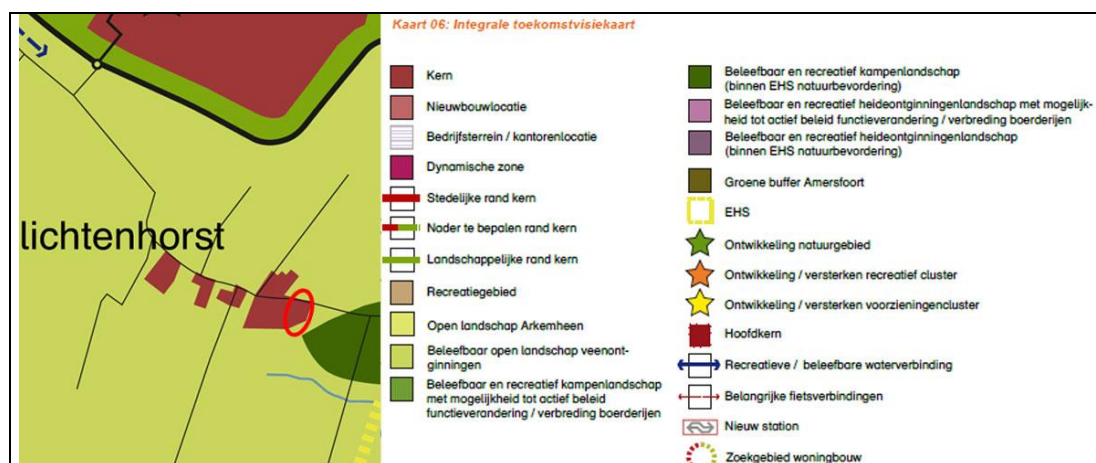
2.4.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

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.

Op de integrale toekomstvisiekaart is het gebied aan weerszijden van de Slichtenhorsterweg aangegeven als 'beleefbaar open landschap veenontginningen' en de locatie Slichtenhorsterweg 67 als 'kern'. Dit bestemmingsplan omvat geen extra bouw mogelijkheden en doet daarmee geen afbreuk aan die doelstelling.

Afbeelding 3: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



2.4.2. Welstandsnota 2014

Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

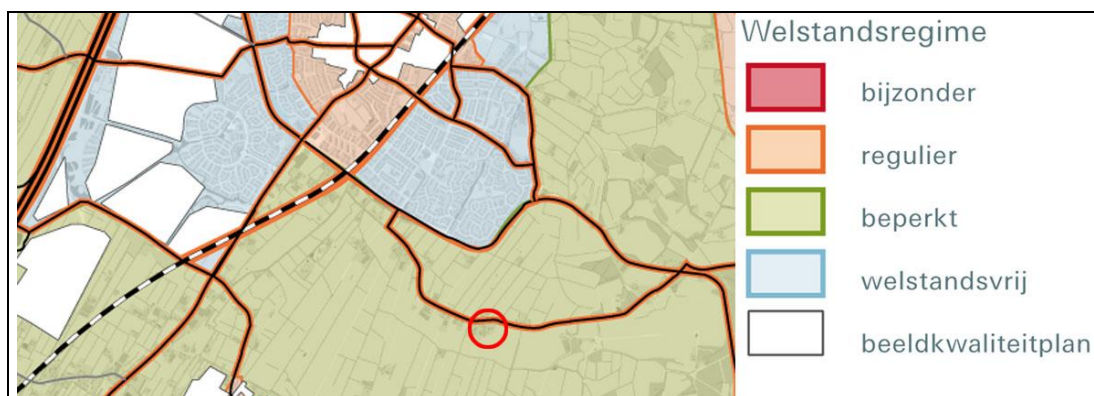
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op de volgende afbeelding is een fragment van de welstandskaart weergegeven. Voor de planlocatie geldt een beperkt welstandsregime.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



In dit geval is geen welstandstoets noodzakelijk omdat een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw wordt hergebruikt.

2.4.3. Archeologische beleidskaart

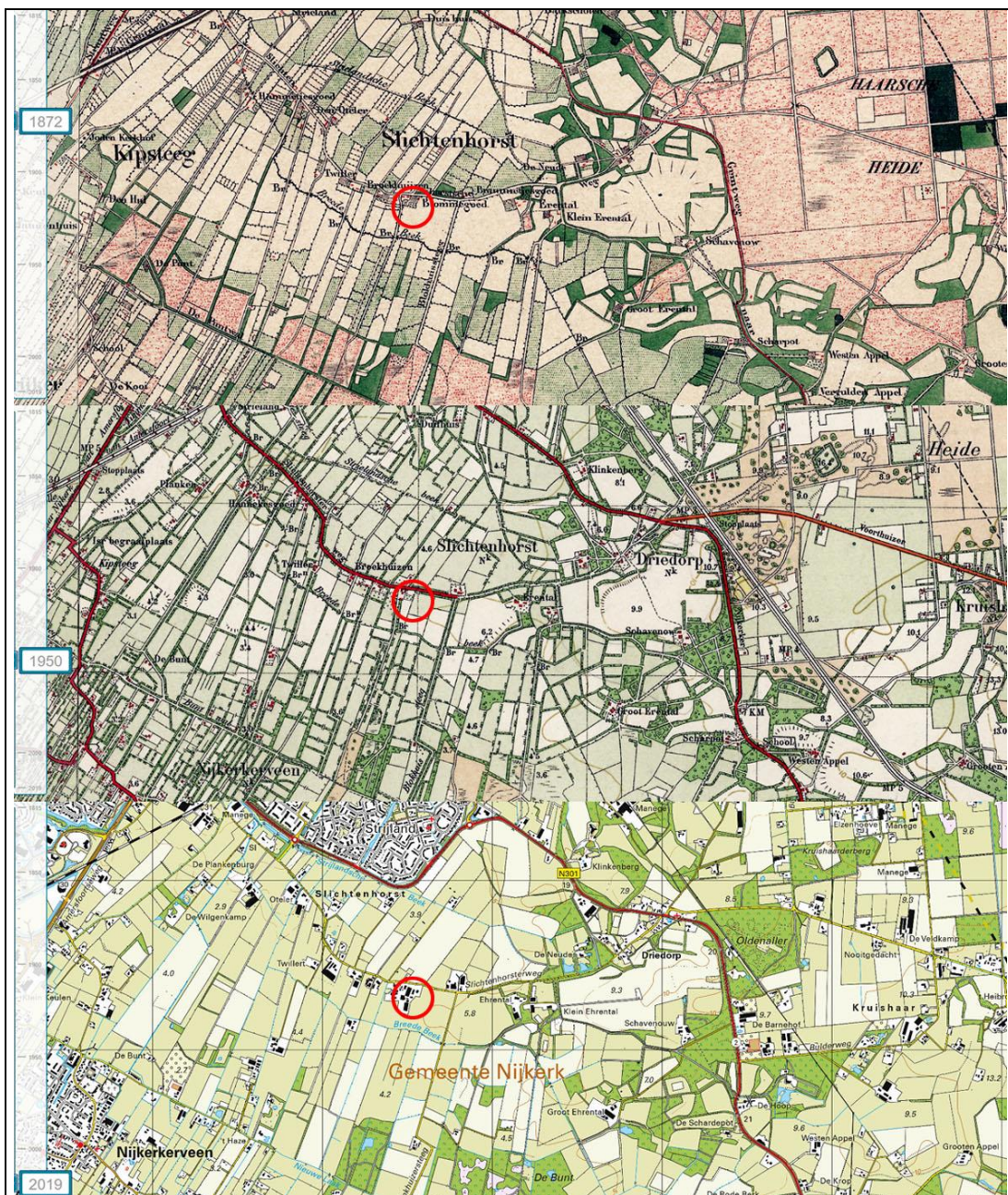
In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

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 (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) 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. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied twee verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

In paragraaf 6.2 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

Bij de legalisatie van de houthandel/houtzagerij vinden geen bodemingrepen plaats. De archeologische situatie vormt geen belemmering voor die legalisatie. In het plangebied is daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Afbeelding 5: Historische topografie.



3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De Slichtenhorsterweg vormt het buurtschap Slichtenhorst, een gebied dat al sinds de 15e eeuw van belang is voor Nijkerk. Na het verkrijgen van stadsrechten voorzag de Breede Beek die zijn oorsprong heeft in Slichtenhorst, de vestinggracht van voldoende water. Ook de boerderijen van Slichtenhorst werden op deze wijze van water voorzien. Het water van de Breede Beek werd daarvoor aangevuld vanuit Zwartbroek door het zogenaamde Kanaaltje van Zwartbroek. De naam Slichtenhorst schijnt te zijn afgeleid van "begroeide verhoging (horst) in moerasgebied". Van de negende tot begin negentiende eeuw behoorde veel grond met talloze boerderijen in dit gebied, inclusief die van Slichtenhorst, toe aan drie kloosters in Duitsland: Werden, Elten en klooster Abdinghof bij Paderborn. Pas onder de Franse bezetting, omstreeks 1811, werden alle kerkelijke bezittingen verbeurd verklaard en vervielen ze aan de staat. Die verkocht ze later weer aan vermogende particulieren, die tot op heden delen van het buitengebied van Putten en Nijkerk in handen hebben.

Langs de Slichtenhorsterweg staan eeuwenoude boerderijen, met kenmerkende potstallen, schaapskooien, essen en tiendbomen. In totaal zijn 17 Rijksmonumenten in het gebied aanwezig. Zo ook Hoeve Bouwman op het perceel Slichtenhorsterweg 67. De hoeve is een goed bewaarde 18e eeuwse boerderij onder een rieten wolfdak. In de voorgevel vlechtingen en vensters met luiken en kleine roedenverdeling in de schuiframen. De achtergevel is deels vernieuwd in 1884. Daarnaast staat een bakhuis onder een pangedekt zadeldak tussen puntgevels met vlechtingen.

Uit topografische kaarten blijkt dat sinds de tweede helft van de 19e eeuw de wegenstructuur in de omgeving nauwelijks is veranderd. In het midden van de 19e eeuw was er nog een pad in zuidelijke richting naar het Nijkerkse Veen. In latere jaren is dit pad steeds meer aan het gebruik onttrokken. In het grootste deel van het plangebied bestond de verkaveling uit onregelmatig gevormde akkerpercelen, die met name ten zuiden van de Slichtenhorsterweg omgeven waren door houtwallen. In de loop der tijd zijn steeds meer van die houtwallen verdwenen.

De agrarische bedrijfsvoering wordt op het voorste deel van het agrarisch bouwperceel nog steeds uitgeoefend. De laatste jaren is de bedrijfsvoering op het achterste deel van het agrarisch bouwvlak langzaam ontwikkeld tot een bedrijf waarin primaire houtbewerking en houthandel plaatsvindt. Ook wordt er hakhout en biomassa voor kachels vervaardigd en opgeslagen.

3.2. Bestaande en toekomstige situatie

Het perceel blijft onderverdeeld in twee delen. Het agrarisch bedrijf aan de voorzijde van het perceel blijft aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering wordt op het voorste deel van het agrarisch bouwperceel nog steeds uitgeoefend.

De achterzijde van het perceel wordt gebruikt door de houtzagerij en de houthandel. Hiervoor wordt een schuur met een oppervlakte van circa 1.250 m² op het achterste deel van het agrarisch bouwperceel gebruikt.

risch bouwvlak gebruikt, waarvoor op 19 juli 2012 een vergunning verleend. De laatste jaren is de bedrijfsvoering langzaam ontwikkeld tot een bedrijf waarin primaire houtbewerking en hout-handel plaatsvindt. Ook wordt er hakhout en biomassa voor kachels vervaardigd en opgesla-gen. Op 11 februari 2014 is omgevingsvergunning verleend om circa 350 m² van de schuur te gebruiken als opslag. Dit gebruik is later in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 opgenomen.

In de huidige situatie wordt de gehele schuur (1.250 m²) en omliggende gronden gebruikt voor de opslag en bewerking van hout en biomassa. Daarbij wordt de helft van de schuur gebruikt voor de opslag en bewerking van (haard)hout. Het overige deel bestaat uit opslag van halfabri-caten (planken en balken) en de houtzagerij met diverse machines. Daarnaast vindt er een on-dergeschikte vorm van detailhandel aan particulieren plaats. Dit betreft het verkopen van (haard)hout, eindproducten zoals houten tuinmeubelen en overige bijbehorende producten. De opslag van het restproduct (haardhout) beslaat een oppervlakte van ongeveer 600 m².

Afbeelding 6: Oppervlakteneutrale aanpassing bouwvlak.



De bedrijfsactiviteiten vinden grotendeels binnen het huidige agrarisch bouwvlak plaats. Een klein deel wordt echter uitgeoefend ten zuiden van het bouwvlak, terwijl een strook grond bin-nen het bouwvlak aan de oostzijde niet wordt benut. Dit bestemmingsplan maakt een oppervlakteneutrale uitwisseling mogelijk. Aan de oostzijde van het perceel wordt 603 m² buiten het bouwvlak gesitueerd; aan de zuidzijde wordt juist 603 m² toegevoegd. Een dergelijke oppervlak-

teneutrale aanpassing past binnen de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 7, lid 7.6.1 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, die een verschuiving van agrarische bouwvlakken mogelijk zou hebben gemaakt.

Afbeelding 7: Westzijde bedrijfshal.



Voor het productieproces wordt door de houtzagerij/houthandel gebruik gemaakt van onbewerkte lange boomstammen die uit regionale bossen worden verkregen. De opslag van de boomstammen en schaaldelen (biomassa) vindt op het buitenterrein plaats en de verwerking van de boomstammen vindt plaats binnen de schuur. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 is echter bepaald dat buitenopslag niet bij recht is toegestaan. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid in dat plan kan hiervan worden afgeweken als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Eén van die voorwaarden is dat aanvragers gemotiveerd aan dienen te tonen waarom dit noodzakelijk is vanwege de specifieke bedrijfsvoering. Die noodzaak is gegrondvest in de bedrijfsvoering. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf bestaat mede uit het verzagen van rondhout. Er worden wekelijks ruwe boomstammen (zogenaamd rondhout) aangeleverd, die door middel een zaagmachine tot planken worden verzaagd. De zaagmachine staat in het bedrijfsgebouw. Het rondhout wordt via de buitenkant de zaagmachine ingeleid en in het bedrijfsgebouw verder verwerkt tot planken. Het is niet mogelijk het rondhout in het bedrijfsgebouw op te slaan, mede vanwege de lengte van het rondhout en de manoeuvreerruimte in het bedrijfsgebouw. Een verdere toename van bebouwing is gezien de grootte van het perceel vrijwel onmogelijk en landschappelijk ongewenst. Buitenopslag van het rondhout is daarom onvermijdelijk. Ook ten westen van het bedrijfsgebouw wordt hout en schaaldelen opgeslagen. Onder het overstek van het bedrijfsgebouw liggen voor de verkoop bedoelde planken in stellingen opgeslagen. Voor zowel de initiatiefnemer, als de koper van de planken is dit een efficiënte

plek. De planken kunnen immers direct door de koper worden ingeladen. Door middel van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.3) wordt de buitenopslag aan het zicht onttrokken.

Afbeelding 8: Opslag van halffabricaten en groensingel in aanleg langs oostzijde van het perceel.



Voor het overige bestaande bedrijfsactiviteiten uit het maken van halffabricaten en voor een deel uit het vervaardigen van gehakt hout voor de verbranding in haarden. Daarnaast worden houten tussenproducten (houten balken en planken) opgeslagen en verkocht aan zakelijke afnemers.

Restmateriaal wordt gebruikt door agrarische bedrijven in de directe omgeving. Te denken valt aan zaagsel en houtsnippers als bodembedekking voor stallen. Schaaldelen (restmateriaal na het zagen van de boomstammen) worden verwerkt ten behoeve van biomassa.

Het haardhout wordt bij particulieren thuis afgeleverd. De andere eindproducten worden door de klanten afgehaald op de locatie. Het restmateriaal wordt tot slot afgeleverd bij de agrarische bedrijven in de omgeving.

3.3. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de houtzagerij/houthandel is een landschapsplan (Buro Ruiters, Landschapsplan Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk Bouwman & van Dijk, Versie 7, 2018-070, Putten, 13 maart 2020) vervaardigd, dat als bijlage bij de regels van onderhavig bestemmingsplan is gevoegd. Het landschapsplan voor de locatie omvat een analyse van de historie, de bestaande groenstructuur en de huidige massa-ruimteverhoudingen. De kernpunten van het plan worden beschreven in de visie en de uitgangspunten. In een schetsontwerp

wordt de visie uitgewerkt. Op deze manier wordt met respect het huidige gebruik landschappelijk goed ingepast in een historisch landschap.

Het plangebied ligt op de overgang van het kampenlandschap (oostzijde) naar het veenontginningslandschap (westzijde). Het kampenlandschap kenmerkt zich door een afwisseling van gras- en akkerland waarbij de percelen omsloten zijn door houtsingels en wallen. Aan de westzijde veranderen de vormen van organische naar rechthoekige, door sloten afgescheiden, percelen.

De oorspronkelijke boerderij stamt uit 1884. Door schaalvergroting en functieveranderingen zijn historische boerderijen, zoals ook in dit geval, omsloten door steeds grotere moderne stallen en loodsen. Deze zijn meestal niet goed in het landschap ingepast. De meest recente loodsen en schuren op de locatie zijn nauwelijks ingepast.

De locatie leent zich er uitstekend voor om met enkele ingrepen het beeld van het (kampen) landschap te versterken. De meest belangrijke ingreep bevindt zich aan de oostzijde van het erf. Door het toepassen van een gemengde houtsingel wordt het zicht hierop ontnomen vanaf de Slichtenhorsterweg. In afbeelding 8 is te zien dat deze houtsingel aan de oostzijde van de bedrijfshal al is ingeplant. Naast het inpassen van de schuren wordt de structuur van het kampenlandschap herkenbaar gemaakt en wordt er verbinding met omliggende singels gelegd. Aan de zuidzijde van het erf is er ontbrekend historisch groen hersteld door het toevoegen van een enkele bomenrij die vanuit het erf doorloopt tot aan de Brede Beek. Ook wordt er door middel van kruidenrijke akkerranden aandacht besteed aan de fauna. Hierdoor worden meer insecten aangetrokken die vervolgens ook weer diverse (weide)vogels lokken. Het beheer van de akkerranden bestaat uit de volgende maatregelen: bij beweiding wordt er een (tijdelijke) afrastering geplaatst zodat de grazers de akkerrand niet kaalgrazen, en wordt het gras geoogst, dan wordt de laatste vijf meter niet gemaaid. Snoeiafval van houtsingels kunnen op rillen worden gelegd die voor kleine (zoog)dieren als schuil- en verblijfplaats kunnen dienen. Door het toepassen van al deze ingrepen wordt het landschap aantrekkelijker gemaakt voor mens, dier en plant.

Afbeelding 9: Landschappelijke inpassing.



4. Randvoorwaarden

4.1. Algemeen

De onderzoeken die in dit hoofdstuk beschreven worden, hebben uitsluitend betrekking op de legalisatie van de houtzagerij/houthandel. Voor het agrarisch bedrijf worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en wordt de bestaande planologische situatie gecontinueerd. Derhalve is voor dit conserverende onderdeel van het plangebied geen onderzoek noodzakelijk.

4.2. Waterhuishouding

4.2.1. Algemeen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen.

4.2.2. Waterrelevant beleid

Bij het tot stand komen van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken voor advisering ten aanzien van de waterhuishouding. Voor bestemmingsplannen is dit wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en resulteert het overleg met het waterschap in een wateradvies. Dit wateradvies wordt schriftelijk weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het plangebied aan de Slichtenhorsterweg ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van het uitvoeren van een watertoets ten aanzien van stedelijke uitbreiding heeft het waterschap de Uitgangspuntennotitie (Beleidskaders bij stedelijke uitbreiding). opgesteld. Daarnaast zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- de Keur en Algemene regels van Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- de beleidsregels behorende bij de Keur;
- de legger Gelderse Vallei.

4.2.3. Proces

Op 1 april 2020 is de digitale watertoets¹ doorlopen. Omdat sprake is van de legalisatie van een bestaande functie en er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden, blijkt hieruit dat het plan, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang is. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

¹ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67, dossiercode 20200401-10-22909, Apeldoorn, 1 april 2020

4.3. Milieuaspecten

4.3.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Een houtzagerij/houthandel is zelf geen gevoelige functie. Het bedrijf zelf heeft uiteraard wel invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Het bedrijf (SBI-code 16101) behoort tot milieucategorie 3.2 en heeft een richtafstand van 100 meter. Die richtafstand wordt bepaald door het aspect 'geluid'. De afstand van de woningen aan weerszijden van het perceel

staan op kortere afstand dan 100 meter. Derhalve is akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Ten behoeve van het onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie in beeld gebracht.

De houtzagerij/houthandel is van maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 17.30 uur in bedrijf en op zaterdag van 08.00 tot 12.30 uur. Na 17.30 uur vinden alleen nog werkzaamheden in het kantoor plaats. Deze activiteiten zijn niet relevant voor de geluidemissie van de inrichting. Voor de berekeningen is ervan uitgegaan dat in de avondperiode twee personenwagens of twee bestelbusjes op het terrein van de inrichting komen. In de nachtperiode zijn er geen bedrijfsactiviteiten.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau met $L_{A,r,Lt} = 44$ en 29 dB(A) voor de dag en avond voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit (maximaal $L_{A,r,Lt} = 50$ respectievelijk 45 dB(A)) en aan de waarden voor een goede ruimtelijke ordening van 45 dB(A). Ook de maximale niveaus voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit (maximaal $L_{A,max} = 70$ dB(A)). De gehanteerde richtwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden afhankelijk van de routing van de vrachtwagens over het terrein overschreden bij de woningen aan de Slichtenhorsterweg 65a, 67 en 67a overschreden. De overschrijdingen worden veroorzaakt door het rijden van de vrachtwagens. Hierbij dient te worden aangetekend dat het gemiddeld twee vrachtwagen per week betreft die in de dagperiode op de gevels maximale geluidsniveaus boven de 65 dB(A) veroorzaakt. Zoals in de toelichting op het Activiteitenbesluit milieubeheer is opgenomen 'leiden overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus door laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder'.

Uit de berekeningen met betrekking tot indirecte hinder blijkt dat de etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting die wordt veroorzaakt door het verkeer op de Slichtenhorsterweg, bij de woningen maximaal 40 dB(A) bedraagt. Dit is ruim lager dan 50 dB(A), waarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van de circulaire van 29 februari 1996 over dit onderwerp.

Uit het onderzoek blijkt dat de inrichting voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook blijkt dat bij de woningen van derden sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Een houtzagerij/houthandel opslagloods is geen geluidsgevoelige functie. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

² SPA WNP ingenieurs, Akoestisch onderzoek Bouwman & van Dijk VOF, Rapport 22000070.R01, Ede, 28 februari 2020

4.3.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Omdat geen bodemingrepen plaatsvinden is in dit geval geen milieukundig bodemonderzoek noodzakelijk.

4.3.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

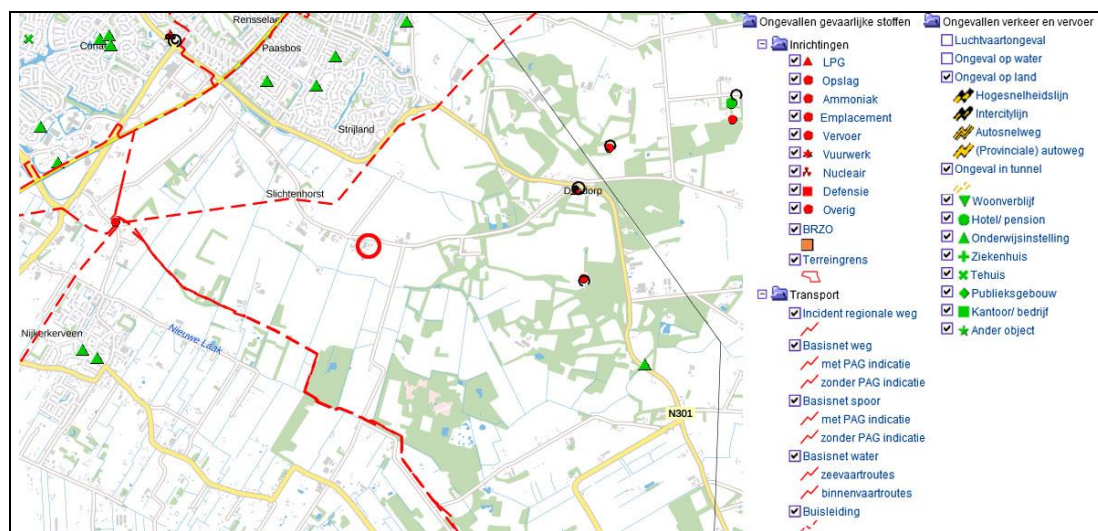
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden van inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Er zijn evenmin transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Slichtenhorsterweg 67.

4.3.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Bedrijven worden niet genoemd in het Besluit NIBM. Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens Wet Luchtkwaliteit voldoen normaliter aan de grenswaarden. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding).

Met behulp van de NIBM-tool bepaald of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Daarbij is van het verkeerkundig on-

derzoek waaruit blijkt dat per dag 32 autobewegingen worden gegenereerd, waarbij per week 2 vrachtwagens naar het bedrijf komen. Uit deze berekening met de NIBM-tool maart 2019 (zie afbeelding 12) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 12: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2020
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			32
Aandeel vrachtverkeer			2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2017, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (16,0 microgram per m³) en fijn stof (18,8 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.4. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn

er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te bepalen of aan de regelgeving van de Wet natuurbescherming wordt voldaan is een Quickscan flora en fauna³ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om GNN. Verdere toetsing aan het GNN wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 4.000 meter van een Natura2000-gebied. Er zal derhalve geen rechtstreekse aantasting (veroorzaakt door bijvoorbeeld licht, trillingen, geluid of menselijke aanwezigheid) of indirecte aantasting door bijvoorbeeld verdroging plaatsvinden op soorten die voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen. Thema's als en vermeting/ verzuring (stikstof) vallen niet onder de reikwijdte van onderhavige quickscan flora en fauna. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Soortenbescherming

Er worden geen opstallen geamoveerd, bomen gekapt of oppervlaktewateren gedempt. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats aan de schuur, er zal slechts een planologische wijziging plaatsvinden. Door de landschappelijke inrichting van het naastgelegen perceel is wel de verwachting dat het plangebied voor alle onderzochte soortgroepen geschikter gaat worden. De nieuwe inrichting zal namelijk een toename van prooidieren, schuil- en voortplantingsgebied tot gevolg hebben. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk en dat ook geen ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) behoeft te worden aangevraagd.

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wnb. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

³ EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk - Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming, Q2020.021 V3.0, Deventer, 26 februari 2020

4.5. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Slichtenhorsterweg. In verband met de legalisatie van de. Om de extra verkeersdruk op de Slichtenhorsterweg als gevolg van de houtzagerij/houthandel inzichtelijk te maken, is verkeerskundig onderzoek⁴ uitgevoerd. De effecten die het verkeer vervolgens op de Slichtenhorsterweg teweegbrengt, worden beschreven. Hiermee wordt bepaald of de activiteit verkeerskundig past ten aanzien van doorstroming, bereikbaarheid en veiligheid.

In het onderzoek wordt geconstateerd dat het aantal verkeersbewegingen met 32 per etmaal toeneemt. Uit verkeersgegevens van de gemeente Nijkerk blijkt dat op basis van recente metingen (najaar 2018) de werkdag etmaalintensiteit 1.547 mvt/etmaal bedraagt. Rekening houdend met 1 procent autonome groei per jaar, is de werkdag etmaalintensiteit in 2030 bij benadering 1.800 mvt/etmaal. De bovengenoemde toename van 32 motorvoertuigen per etmaal veroorzaakt geen onevenredige toename van die verkeersintensiteit. Op basis van deze cijfers worden er geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Slichtenhorsterweg verwacht.

De Slichtenhorsterweg heeft voldoende capaciteit om het extra verkeersaanbod te verwerken. Deze toename van de verkeersintensiteit heeft evenmin nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Slichtenhorsterweg. Dit is ook het geval op basis van de worstcase berekende verkeersgeneratie van het CROW.

Bij de planontwikkeling wordt beoogd als toegangsweg voor de vrachtwagens gebruik te maken van de noordoostelijke inrit (naast Slichtenhorsterweg 67a). De vrachtwagens verlaten het terrein via de noordwestelijke inrit (naast Slichtenhorsterweg 65a). Gezien de rijbaanbreedte, de breedte van de in-/uitritten, de toegestane maximale snelheid en de verkeersintensiteiten van de Slichtenhorsterweg, het ruime zicht ter plaatse zijn er ook voor de verplaatsing van de inrit, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid te verwachten.

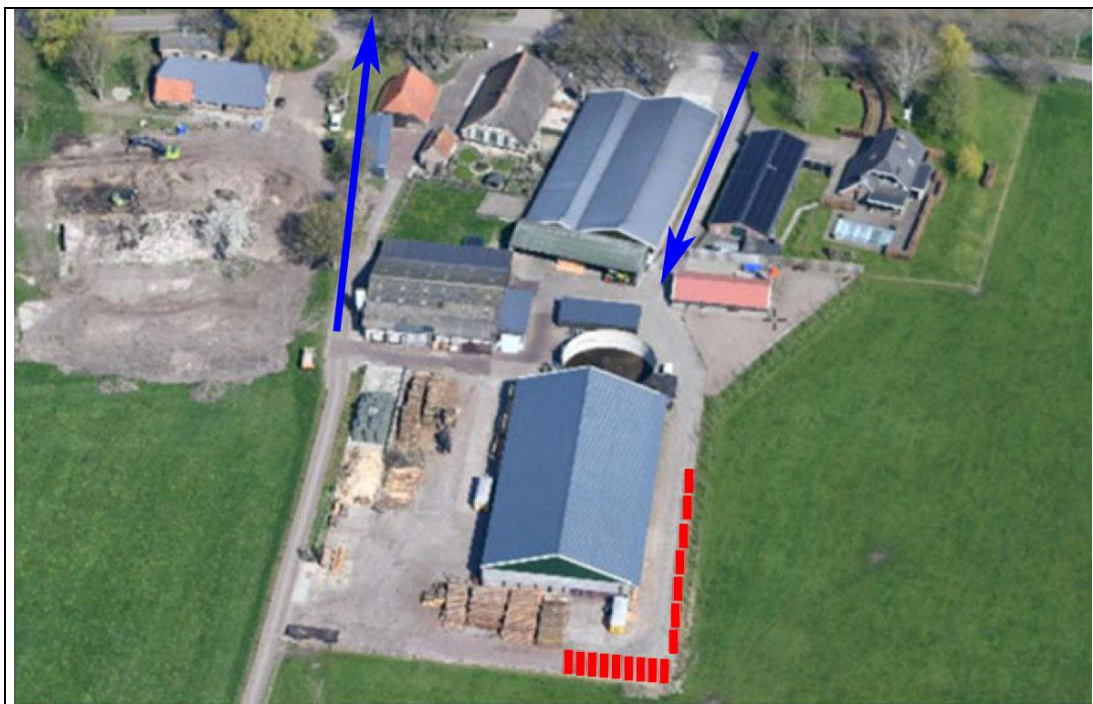
In de Nota Parkeernormen (2014) van de gemeente Nijkerk is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrum Nijkerk, rest bebouwde kom Nijkerk, bebouwde kom van Hoevelaken en de buitengebieden en andere dorpskernen. Volgens de Nota Parkeernormen Nijkerk 2014 behoort de Slichtenhorsterweg bij het buitengebied; de stedelijkheidsgraad wordt als matig stedelijk beschouwd. De houtzagerij/houthandel is een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf, waarvoor een norm van 1,3 parkeerplaatsen/100 m² bvo geldt. Het bedrijf heeft een omvang van 1.250 m² bvo. Op basis hier-

⁴ SPA WNP ingenieurs, Slichtenhorsterweg 67 in Nijkerk quickscan verkeersgeneratie en ontsluiting, Rapport 22000069.R01c, Ede, 27 mei 2020

van zijn 16 parkeerplaatsen noodzakelijk. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel aanwezig. Gelet op de feitelijke bezoekersaantal is dit overigens een forse overdimensionering.

Afbeelding 13: Indicatieve ontsluiting (blauwe pijlen) en locatie beoogde parkeerplaatsen (rode vlakken).



4.6. Cultuurhistorie

4.6.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In dit geval vinden geen bodemingrepen plaats en is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het geval in de toekomst wel bodemingrepen plaatsvinden, is de archeologische dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd.

Conclusie

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

4.6.2. Monumenten

De boerderij aan de Slichtenhorsterweg 67 is een Rijksmonument. De boerderij wordt omschreven als een goed bewaarde 18e-eeuwse boerderij onder rieten wolfdak. In de voorgevel vlechtingen en vensters met luiken en kleine roedenverdeling in de schuiframes. Achtergevel deel vernieuwd in 1884. Links een bakhuis onder pannen zadeldak tussen puntgevels met vlechtingen.

Dit bestemmingsplan biedt geen nieuwe planologische mogelijkheden die afbreuk zouden kunnen doen aan het monumentale karakter van de boerderij.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017.

Het digitale bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 67 te Nijkerk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0163-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-34-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is voor het woongebied gekozen voor een plansystematiek die aansluit op de systematiek die ook voor het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 is toegepast. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels

4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden (artikel 3), "Bedrijf – Niet agrarisch" (artikel "4), en de dubbelbestemming en "Waarde - Archeologie" (artikel 5).

De bestemmingen zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1. Daarbij zijn in agrarische bestemming alle bepalingen die betrekking hebben op bouwen of gebruik buiten het agrarisch bouwvlak weggelaten, omdat slechts een strook grond naast de bestemming "Bedrijf – Niet agrarisch" buiten het agrarisch bouwvlak aan de Slichtenhorsterweg 67 valt. In tegenstelling tot het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument' uitsluitend op de monumentale boerderij aangegeven en niet op het gehele perceel, omdat niet het bebouwingsensemble maar alleen de boerderij is aangewezen als rijksmonument.

De gronden met de bestemming "Bedrijf - Niet agrarisch" zijn nader bestemd voor een houtzagerij/houthandel in milieucategorie 3.2. Teneinde de landschappelijke inpassing te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, de gronden te zijn ingericht en ingericht te blijven overeenkomstig de inrichtingsprincipes in het inrichtingsplan zoals opgenomen in het "Landschapsplan Slichtenhorsterweg 67 Nijkerk Bouwman & van Dijk". Een andere voorwaardelijke verplichting regelt dat binnen een jaar na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan, de benodigde sloopmeters in de Regio Foodvalley dienen te zijn aangekocht en de desbetreffende bebouwing daadwerkelijk is gesloopt. Bovendien dient een planologische procedure te zijn doorlopen, waardoor het niet mogelijk is die sloopmeters te herbouwen. Ten behoeve van de functieverandering dient minimaal één volwaardig agrarisch bedrijf met een minimale oppervlakte van 500 m² aan bedrijfsbebouwing te behoren. De bedoelde functieverandering houdt ook in dat de vergunning voor het bedoelde agrarisch bedrijf is ingetrokken. Indien niet aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan, is er sprake van strijdig gebruik, en is de gemeente Nijkerk gerechtigd handhavend op te treden.

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is daarom in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

Algemene regels

De algemene regels zijn, voor zover ze relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1. Waar in die Algemene regels bepalingen zijn opgenomen die doorverwijzen naar specifieke regelingen in die vigerende bestemmingsplannen is expliciet aangegeven dat het bestemmingen uit die vigerende bestemmingsplannen betreft. Als voorbeeld hiervan is aan de algemene bouwregels het onderstreepte deel toegevoegd: *Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mogen op en in gronden die grenzen aan de gronden de bestemming "Verkeer" in het "bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017" binnen 20 meter afstand, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.*

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden.

Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin tevens een planschadeverhaal is opgenomen. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 3 maart 2020 heeft de initiatiefnemer een buurtdialoog georganiseerd waarvoor omwonenden persoonlijk zijn uitgenodigd. Bij die buurtdialoog zijn ongeveer 20 omwonenden aanwezig geweest en is de planvorming voor zover nodig toegelicht. De planontwikkeling is over het algemeen positief ontvangen. Duidelijk was dat de omwonenden al grotendeels bekend waren met de plannen en de inhoud. Twee direct omwonenden hebben hun zorgen geuit over de verkeersaantrekkende werking en geluidsoverlast. Naar aanleiding van één opmerking is het landschapsplan aangepast omdat er bloemrijke akkerranden werden gesuggereerd op een perceel van een nabijgelegen agrarisch bedrijf.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Op basis van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg. De belangen van het Waterschap Vallei en Veluwe en het Rijk zijn in dit geval niet in het geding.

In het voortraject van dit bestemmingsplan is de Provincie Gelderland benaderd. De provincie hecht er waarde aan dat wanneer er in principe ambtelijke overeenstemming over de legalisering bestaat, dit initiatief met de regio wordt afgestemd. In dit geval is er afgestemd met gemeente Ede over deze ontwikkeling, omdat de te saneren locatie aan de Kraatsweg 80 te Harskamp in gemeente Ede ligt. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter beoordeling toegezonden aan Provincie Gelderland. Eventuele opmerkingen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Een ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen wordt vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk' en de Staatscourant, evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/>. Het verloop van de planprocedure wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan op deze plaats toegelicht.

