

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Herziening Slichtenhorsterweg 24, 24a

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Ontwerp
Maart 2023

Kenmerk 0267-53-T01
Projectnummer 0267-53

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplannen	1
1.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en veegplannen	1
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	3
1.4.	Principeverzoek	3
1.5.	Leeswijzer	4
2.	Beleidskader	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	5
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	6
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	7
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	8
2.3.2.	Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018	8
2.3.3.	Welstandsnota 2014	11
2.3.4.	Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied	12
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	14
2.3.6.	Omgevingsvisie 2040	15
3.	Planbeschrijving	17
3.1.	Geschiedenis	17
3.2.	Bestaande situatie	18
3.3.	Toekomstige situatie	19
3.4.	Landschappelijke inpassing	21
4.	Randvoorwaarden	23
4.1.	Waterhuishouding	23
4.1.1.	Algemeen	23
4.1.2.	Waterrelevant beleid	23
4.1.3.	Proces	23
4.2.	Milieuaspecten	24
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	24
4.2.2.	Geluid	25
4.2.3.	Bodem	27

4.2.4. Externe veiligheid	29
4.2.5. Luchtkwaliteit	30
4.3. Ecologie	31
4.4. Verkeer en parkeren	33
4.5. Cultuurhistorie	34
4.5.1. Archeologie	34
4.5.2. Monumenten	35
5. Verklaring van de regels	36
5.1. Algemeen	36
5.2. Bestemmingsplan	36
5.3. Plansystematiek	36
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	36
6. Uitvoerbaarheid	39
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

1. FF Solutions, Landschappelijke inpassing Slichtenhorsterweg 24 te Nijkerk, 57EB01-21, Nijkerk, 7 november 2022
2. Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 24, Apeldoorn, 20 september 2022
3. Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek Slichtenhorsterweg 24, 2027091 Versie 01 definitief, Putten, 19 november 2020
4. FF Solutions, Quickscan Wet natuurbescherming Slichtenhorsterweg 24 te Nijkerk, 57QS01A-22, Nijkerk, 20 mei 2022
5. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 24, 24a Berekening aanlegfase, Aeriussenmerk RULhv972Dbk2, Amersfoort, 26 januari 2023
6. FF Solutions, Nader onderzoek Vleermuis, huismus, gierzwaluw, steen- en kerkuil 'Slichtenhorsterweg 24' te Nijkerk, 57NO01-22, Nijkerk, 16 september 2022

1.1. Aanleiding

Afbeelding 1: 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 24 ligt op ruim 450 meter aan de noordzijde van die weg.

1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en veegplannen

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 dat op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Daarna zijn twee veegplannen vastgesteld, het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 (vastgesteld, 27 mei 2019) en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2 (vastgesteld, 30 mei 2022). Dit zijn beide gedeeltelijke herzieningen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017.

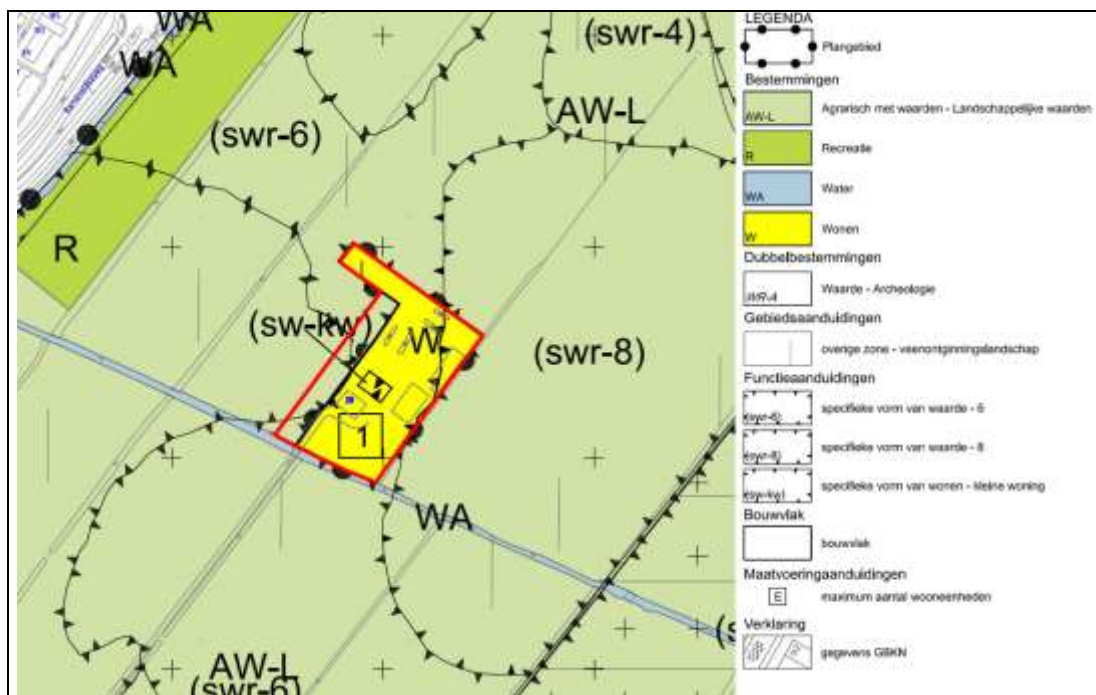
In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen" en de gronden daar rond omheen "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden".

Het perceel Slichtenhorsterweg 24 is voor het grootste deel niet opgenomen in veegplan 2. In afbeelding 2 betreft dit het perceelsgedeelte met de bestemming "Wonen" binnen het roodomlijnde gebied. Voor dit perceelsgedeelte is veegplan 1 van toepassing. Binnen die bestemming "Wonen" mag één woning worden gebouwd. Door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning' is aangegeven dat op het perceel ook nog een kleine woning tot 350 m³ mag worden gebouwd. De gronden daar rond omheen hebben de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden". De strook grond aan de westzijde van de bestemming "Wonen" binnen de rode lijn in afbeelding 2 heeft die agrarische bestemming.

Verder is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'overige zone - veenontginningslandschap' van toepassing. Deze aanduiding dient om een aantal landschappelijke kenmerken te beschermen:

- opstreckende verkaveling van rechte, lange percelen;
- laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon;
- half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen;
- lange rechte wegen met wegbeplanting.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - 6' en 'specifieke vorm van waarde - 8' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is

1.000 m² respectievelijk 10.000 m² en 0,3 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In de algemene wijzigingsbevoegdheden is in artikel 35, lid 35.14 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen een kleine woning te wijzigen in een gewone woning, op voorwaarde dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
- het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- om de bestemming te wijzigen dient er sprake te zijn van sloop van 445 m² aan gebouwen, met dien verstande dat:
- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
- de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

De planontwikkeling past weliswaar binnen deze wijzigingsregels. Omdat deze wijzigingsbevoegdheid echter niet de mogelijkheid biedt om in overeenkomstig het principebesluit van 20 september 2022, de bestemming "Wonen" te verkleinen en aan een deel van de gronden de bestemming "Tuin" toe te kennen, is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om aan de randvoorwaarden uit het principebesluit te voldoen.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

Het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn is vastgesteld op 24 september 2020. Deze parapluherziening bevat regels over het splitsen van woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) en een uniforme definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' en een aantal daarmee samenhangende begrippen.

1.4. Principeverzoek

In de beantwoording van het principeverzoek hebben burgemeester en wethouders aangegeven onder de volgende voorwaarden mee te werken aan de planontwikkeling:

- gebruikmaking van een bestemmingsplanprocedure om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken;
- de bebouwing overschrijdt de westgrens van het geldende bestemmingsvlak "Wonen" niet;
- er wordt een compact erf gerealiseerd;

- de twee woonpercelen worden in de nieuwe situatie geconcentreerd rond een gezamenlijk erf;
 - het erf houdt een landelijke uitstraling;
 - in het plan wordt recht gedaan aan het beeldbepalende karakter van het bestaande boerderijgebouw (de bestaande woning Slichtenhorsterweg 24);
 - er wordt op een verantwoorde manier omgegaan met de bestaande karakteristieke bebouwing;
 - er wordt één gedeelde ontsluitingsroute gerealiseerd. De route leidt naar het centrale deel van het (gedeelde) erf;
 - er wordt voorzien in een goed plan voor de erfinrichting en de landschappelijke inpassing.
- In deze toelichting van dit bestemmingsplan wordt met name in de paragrafen 3.3 en 3.4 aangetoond dat aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

1.5. 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. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De nieuwe woning in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het vervangen van een kleine woning door een nieuwe 'normale' woning. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

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. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Door de sloop van niet meer in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vindt een ontstening plaats en krijgt een deel van het plangebied de bestemming "Natuur". Daarmee wordt de landschappelijke waarde versterkt en wordt een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland gegeven. De transformatie naar woongebruik is daardoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

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 1 februari 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

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 natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN of de GO.

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

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. 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.

Op de integrale toekomstvisiekaart is het gebied aan tussen de Barneveldseweg (N301) en de Slichtenhorsterweg aangegeven als 'beleefbaar open landschap veenontginningen'.

Afbeelding 3: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



Door de sloop van bijgebouwen en het compactere erf wordt het open landschap versterkt. Voor het overige bevat de Structuurvisie geen onderdelen die relevant zijn voor ontwikkelingen op perceelsniveau.

2.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018

Op 31 januari 2019 is het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 (LOP) vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk. Het plangebied behoort tot het slagenlandschap (uitgeturfd op zand).

Voor de verschillende landschapstypen zijn vanuit de landschappelijke kenmerken specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke structuren. Van de slagenlandschappen zuid-

lijk van de kern Nijkerk wordt aangenomen dat ze als veengebied zijn ontgonnen. Er komt veel bebouwing en begroeiing voor. Boomsingels langs sloten en lijnvormige houtwallen structureren het landschap.

De ontginning van de gebieden rond Slichtenhorst is in de Middeleeuwen begonnen. Plaatselijk werd ook veen gestoken als brandstof. Het voormalige veen is geheel verdwenen en het onderliggende zand is aan het oppervlak komen te liggen. Door inklinking heeft mogelijk een reliëfversie plaatsgevonden. Slichtenhorst ligt op een licht hogere dekzandrug en was gemakkelijker te ontwateren. Dit gebied is nooit overstroomd vanuit de Zuiderzee. Er is hier geen klei afgezet. Hoewel het maaiveld daalde, werd zand beter ontwaterd dan het vroegere veen. Het landschap rond Slichtenhorst is mede door het aanwezige reliëf minder strak in stroken verdeeld. Het landschap is minder kleinschalig en heeft een relatief open karakter. Door verspringingen en hoeken in de verkavelingspatronen zijn ook kenmerken van het kampenlandschap plaatselijk aanwezig. Met name in de omgeving van de Bunt, langs de loop van de Brede Beek en bij de bochtige Slichtenhorsterweg zijn deze onregelmatige landschappelijke kenmerken enigszins zichtbaar. Het slagenlandschap van Slichtenhorst is een eeuwenoud landbouwgebied waar van ongeveer 1650 tot 1850 vrij intensief tabak werd geteeld. Het is een slagenlandschap met lange houtelementen (elzensingels en houtwallen), beken, bospercelen, graslanden, akkerbouwlanden en natuurgebieden.

Het karakter in het oostelijke slagenlandschap in de omgeving van Slichtenhorst dient versterkt te worden door het herstel van boomsingels op de grens van de lange en smalle percelen. Er liggen kansen om wateroverlast in dit gebied te voorkomen door verbreding van de sloten. Voor de onderhavige ontwikkeling is dat echter niet noodzakelijk, omdat het verhard oppervlak afneemt. De inrichting van natuurvriendelijke oevers behoort tot de mogelijkheden. Belangrijk is hierbij de aanwezige (diepe) kwel niet te verstoren.

Voor het slagenlandschap zijn specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. Vanuit de landschappelijke kenmerken worden richtlijnen voor inrichting van het landschap opgesteld. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke identiteit en het versterken van structuren:

- behoud en versterken van de boomsingels langs sloten;
- behoud van de relatief smalle kavelbreedte;
- beken in de dalvormige laagten herkenbaar maken;
- behoud en versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
- boomsingels;
- smalle bospercelen en hakhout;
- rijen knotbomen,
- behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen;
- aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties;

- inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

Bij functieverandering naar wonen dient het erf te worden versmald en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt en is het 'één erf principe' van toepassing:

1. de bebouwing (bestaand en nieuw) vormt een samenhangend nieuw erf;
2. de hoofdwooning is de bestaande beeldbepalende / monumentale boerderij;
3. één enkele toegang tot het hart (hofje) van het erf. Een splitsing van de ontsluiting of dubbele ontsluiting zijn ongewenst;
4. een gemeenschappelijke landschappelijk inrichting / inpassing;
5. het 'nieuwe' erf behoudt een landelijke uitstraling.

Het grootste deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Doordat de twee houten bijgebouwen ten noorden van het perceel ook worden gesloopt wordt het erf aanzienlijk compacter. Minstens zo belangrijk is dat de breedte van de bebouwing in de lengterichting van het landschap hierdoor aanzienlijk wordt versmald. Hierdoor wordt de belevingswaarde van de opstreckende verkaveling versterkt. De voormalige boerderij blijft vanaf de steeg gezien het eerste gebouw en is daarmee ook beeldbepalend voor de entree van het gemeenschappelijke erf. Ten noorden van dat erf wordt de nieuwe woning gebouwd. In de ruimtelijke beleving vormen beide woonpercelen hierdoor samen als het ware één erf met bebouwing. Zodoende ontstaat een centraal en samenhangend erf en verandert de landelijke uitstraling niet. Vanaf de plek waar de steeg de Strijlandse Beek overkluist, wordt dit erf langs de voorzijde van de boerderij ontsloten en is het mogelijk om een gezamenlijke ontsluiting van het erf aan te leggen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een plan voor landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.4) vervaardigd waarin de bovenstaande richtlijnen uit het LOP voor de beplanting in een slagenlandschap als uitgangspunt zijn gehanteerd. Dit plan voor landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting aan de planregels gekoppeld.

De in dat inrichtingsplan voorgestelde landschappelijke inpassing heeft met name betrekking op het onderhavige plangebied, het perceel dat nu grotendeels een woonbestemming heeft. De eigendommen van initiatiefnemer liggen ook buiten het plangebied. Met het oog op het gewenste herstel van boomsingels, één van de richtlijnen van het LOP, heeft initiatiefnemer in de boomsingel aan de westzijde van het perceel nabij de volkstuinten ruim 20 knotwilgen aangeplant en daardoor die houtsingel aangeheeld. Daarnaast is gevraagd aan Stichting Landschapsbeheer Gelderland om mee te denken bij de invulling van het herstel van de singels rondom ons land aan de andere zijden van de percelen. Hierdoor wordt ook buiten het onderhavige plangebied een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het LOP.

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met het LOP.

2.3.3. 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.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



Voor de planlocatie geldt op basis van de Welstandsnota 2014 een beperkt welstandsregime. Dit regime is in 2021 nader uitgewerkt gegeven in het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied (zie paragraaf 2.3.4).

2.3.4. Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied

Het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied is door de gemeenteraad op 23 september 2021 vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. In dit beeldkwaliteitsplan met kaarten, referentiebeelden en een toelichting waarin spelregels staan voor (ver)bouwplannen aan of bij bestaande panden in het buitengebied, bij sloop en nieuwbouw op bestaande agrarische kavels en voor het ontwerp van nieuwe woningen op nieuwe of bestaande erven, zodat de bebouwing, net als de erfinrichting, aansluiting vindt bij het landschap. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee een kaderstellend en faciliterend document. Samen met het Landschapsontwikkelingsplan (zie paragraaf 2.3.2) en het bestemmingsplan voor het buitengebied (zie paragraaf 1.3.1) vormt dit plan het kader voor bouwplannen in het buitengebied.

Net als voor de landschappelijke inpassing van de erven en de situering van de gebouwen op het erf geldt dat de landschappelijke karakteristieken en erven in de directe omgeving bepalend zijn. Zowel de situering als de beplanting verschilt per landschap fors. Voor de bebouwing geldt dat de verschillen per landschap minder herkenbaar zijn, maar nog steeds wel deels aanwezig. Voor het onderhavige plangebied aan de Slichtenhorsterweg zijn derhalve de ontwerprichtlijnen voor het slagenlandschap van belang.

Voor de erven in het slagenlandschap geldt dat de erven compact van opzet moeten zijn. Daarnaast geldende volgende ontwerprichtlijnen:

- bouwblokken houden de richting aan van de bestaande kavelstructuur;
- bouwblokken zijn regelmatig van vorm en zijn veelal smaller en dieper dan breed;
- de erven hebben één inrit met veelal laanbeplanting;
- aan de voorzijde hebben de erven een tuinachtige sfeer;
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht;
- schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn in beginsel niet toegestaan, met hekwerken wordt terughoudend omgegaan; met het oog op de biodiversiteit gaat uitdrukkelijk de voorkeur uit naar groene erfafscheidingen.

Voor nieuwe woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- massa en situering:
 - compacte en samenhangende situering van bebouwing op een erf, refererend aan oorspronkelijke erven in het betreffende landschap, conform richtlijnen LOP per landschapstype;
 - enkelvoudige hoofdvorm (in plaats van een geschakelde hoofdvorm);
 - dakvlak van het gebouw is beeldbepalend, dak-gevelverhouding bij voorkeur 2:1. De goot-hoogte zo laag mogelijk houden;

- hiërarchie tussen hoofdgebouw en overige bebouwing (bijvoorbeeld schuurwoningen of bedrijfsbebouwing), ensemble van bebouwing (samenhang tussen de gebouwen op het erf), bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- bergingen en garages in het hoofdgebouw opnemen, of combineren in één bijgebouw;
- gezamenlijk erf, één inrit, ook wanneer het meerdere woningen betreft.
- architectuur:
 - zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden;
 - niet één gebouw op het erf is volledig gelijk aan een ander gebouw op het erf;
 - hoofdgebouw wordt voorzien van een zadeldak, eventueel met een wolfseind;
 - ondergeschikte bijgebouwen kunnen ook een andere dakvorm krijgen die passend is op de plek;
 - het aanbrengen van duurzame voorzieningen (zoals zonnepanelen of buitenunit warmtepomp) wordt gestimuleerd. Deze voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp. Hetzelfde geldt voor eventuele maatregelen voor natuurinclusief bouwen.
- kleuren en materialen:
 - gebruik traditionele en/of duurzame materialen, zoals baksteen en hout, in bijzondere gevallen gestuct;
 - baksteen in rode of aarde tinten, in bijzondere gevallen wit gekeimd;
 - de daken zijn uitgerust met zwarte of oranje (niet glimmende) dakpannen, riet, sedum of een ander passend en duurzaam materiaal;
 - de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving;
 - bij gebruik van zonnepanelen bij voorkeur kiezen voor een matzwarte versie.
- Overig:
 - bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij, door het hanteren van een lagere goothoogte (waarbij de nokhoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting;
 - bij gemeentelijke of rijksmonumenten en beeldbepalende panden (MIP's) geldt een bijzonder welstandsniveau waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de situering op het erf. Aandachtspunt bij alle bouwplannen: terughoudend zijn met hekwerken, tuinmuren en schuttingen. Ze moeten passen bij de agrarische sfeer.

Voor het ontwerp van de nieuwe woning is het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron gebruikt. De nieuwe woning, die kleiner is, dan de bestaande boerderij krijgt een kap met wolfseinden. Naast de woning komt één bijgebouw. Voor de bebouwing worden traditionele materialen ge-

bruikt in een kleurstelling die past in het aangegeven palet. Hierdoor zal de nieuwbouw voldoen aan de richtlijnen zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

Afbeelding 5: Vooraanzicht indicatief.



2.3.5. 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" opgeno-

men. 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.

Gelet op de ter plaatse geldende archeologische waarden is in het plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van 1.000/10.000 m² en dieper dan 30 centimeter. Omdat deze ondergrens door het bouwplan niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

2.3.6. Omgevingsvisie 2040

Naar verwachting zal de gemeenteraad in 2023 een nieuwe omgevingsvisie voor Nijkerk vaststellen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied.

De keuzes in de omgevingsvisie zijn gewogen met behulp van een drietal kernwaarden:

1. balans (duurzame ontwikkeling),
2. ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' (kwaliteit voor kwantiteit),
3. verbinden.

Voor wat betreft het landelijk gebied streeft het gemeentebestuur naar een vitaal platteland en steunt het de veranderingen in het voedselsysteem waarbinnen de agrarische sector gezond, circulair is en in verbinding staat met ketenpartners en maatschappij. Het gemeentebestuur blijft de sector onverminderd steunen en waar nodig faciliteren om deze vraagstukken en uitdagingen het hoofd te bieden, onder ander door deel te blijven nemen aan het 'Landbouwnetwerk Regio Foodvalley'. De gemeente werkt daartoe met de landbouwsector en de overige overheden in de regio samen om te komen tot een Landbouwperspectief voor de Regio Foodvalley. Het doel is om een ruimtelijk wensbeeld voor de primaire sector op te stellen bij een gezond voedselsysteem in een aantrekkelijke omgeving en afspraken te maken wat er nodig is om dat met elkaar te realiseren. De omgevingsvisie gaat niet specifiek in op vrijkomende agrarische bedrijfsperven.

Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt Slichtenhorst 24/24a net buiten de Parel Landschap en lint Slichtenhorst in een gebied met de aanduiding 'Bescherm slagenlandschap'. De beleidsuitgangspunten voor de bescherming van het slagenlandschap zijn overgenomen uit het LOP (zie paragraaf 2.3.2).

Afbeelding 6: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040 (bron: ontwerpomgevingsvisie).

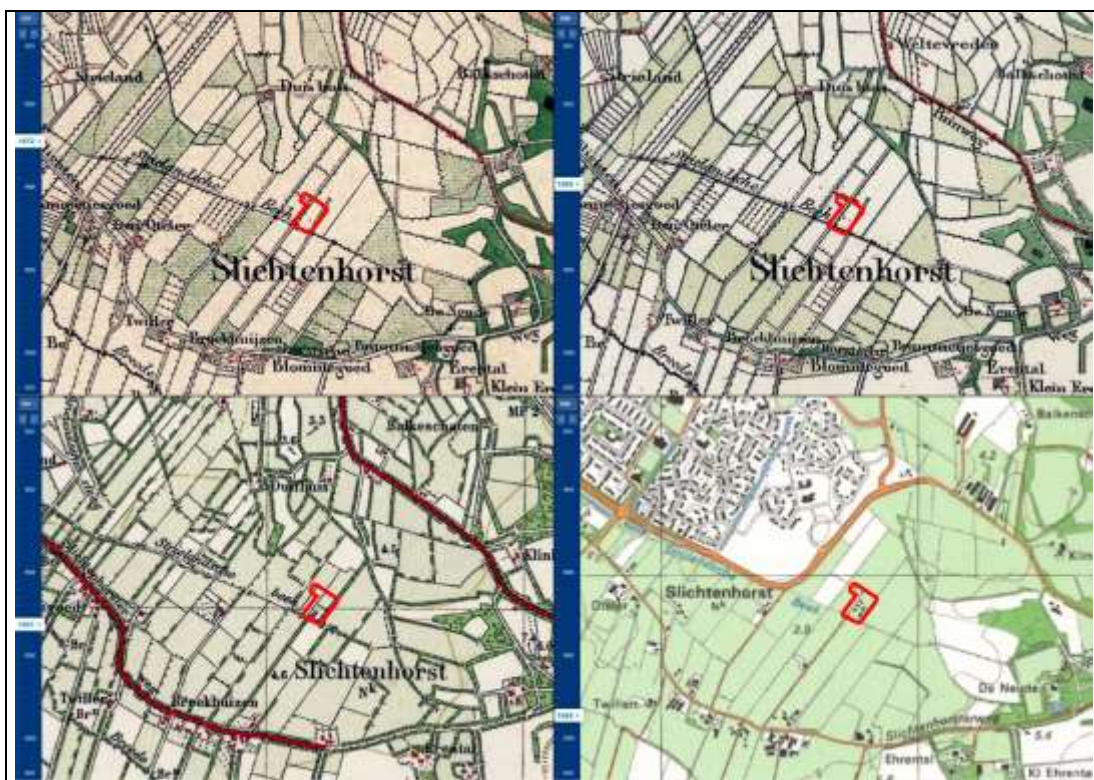


3. Planbeschrijving

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.

Afbeelding 7: Historische topografie (bron: www.topotijdreis.nl).



Het slagenlandschap in de omgeving van het plangebied rond dit gedeelte van Slichtenhorst is mede door het aanwezige reliëf in onregelmatige stroken verdeeld. Het landschap is minder kleinschalig en heeft een relatief open karakter. Door verspringen en hoeken in de verkavelingspatronen zijn ook kenmerken van het kampenlandschap plaatselijk aanwezig. De akker-

percelen werden met name ten zuiden van de Slichtenhorsterweg omgeven door houtwallen. In de loop der tijd zijn steeds meer van die houtwallen verdwenen.

Langs de Slichtenhorsterweg staan eeuwenoude boerderijen, met kenmerkende potstallen, schaapskooien, essen en tiendbomen. In totaal zijn 17 Rijksmonumenten in het gebied aanwezig. Deze boerderijen staan echter direct langs de weg. In het plangebied, dat aan de noordkant van de Strijlandse Beek ligt, is sinds 1926 (bron: BAG-viewer), als enige aan deze oever van de beek, bebouwing aanwezig. Het perceel was van oudsher in gebruik als boerderij. De milieuvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren (kenmerk 30-1997) is op 19 juli 2006 ambtshalve ingetrokken.

3.2. Bestaande situatie

Het perceel Slichtenhorsterweg ligt aan het einde van een lange zijsteeg ten noorden van die weg. Aan de rand van het perceel overkluist de steeg de Strijlandse Beek, die verderop samenkomt met de Breede Beek. Komend via die steeg vormen de voormalige rietgedekte boerderij met daarachter een hooiberg de beeldbepalende bebouwing. De voorgevel van de boerderij staat ongeveer in de as van de steeg. De boerderij staat 'dwars' op de steeg en is met zijn voorgevel georiënteerd op het westen en zijn niet, zoals meestal, met de voorgevel op de steeg georiënteerd.

Afbeelding 8: Bestaande situatie.



Naast (en vanaf de steeg gezien achter) de boerderij staat een kleine woning. Ook deze is met zijn voorgevel op het westen georiënteerd. Daarnaast is op het perceel een aantal voormalige agrarische bedrijfsopstallen aanwezig. Achter het perceel staan in de weilanden nog twee houten schuren. De boerderij is met zijn voorgevel georiënteerd op het westen en zijn niet, zoals meestal, met de voorgevel op de steeg georiënteerd.

Aan de westzijde van de steeg ligt in halfverharding een aantal parkeerplaatsen, die omzoomd worden door een haag. Langs de beek en de oostrand staat langs de perceelsgrens een bomenrij. Hierdoor en door de bomen voor de boerderij heeft het perceel een groen karakter.

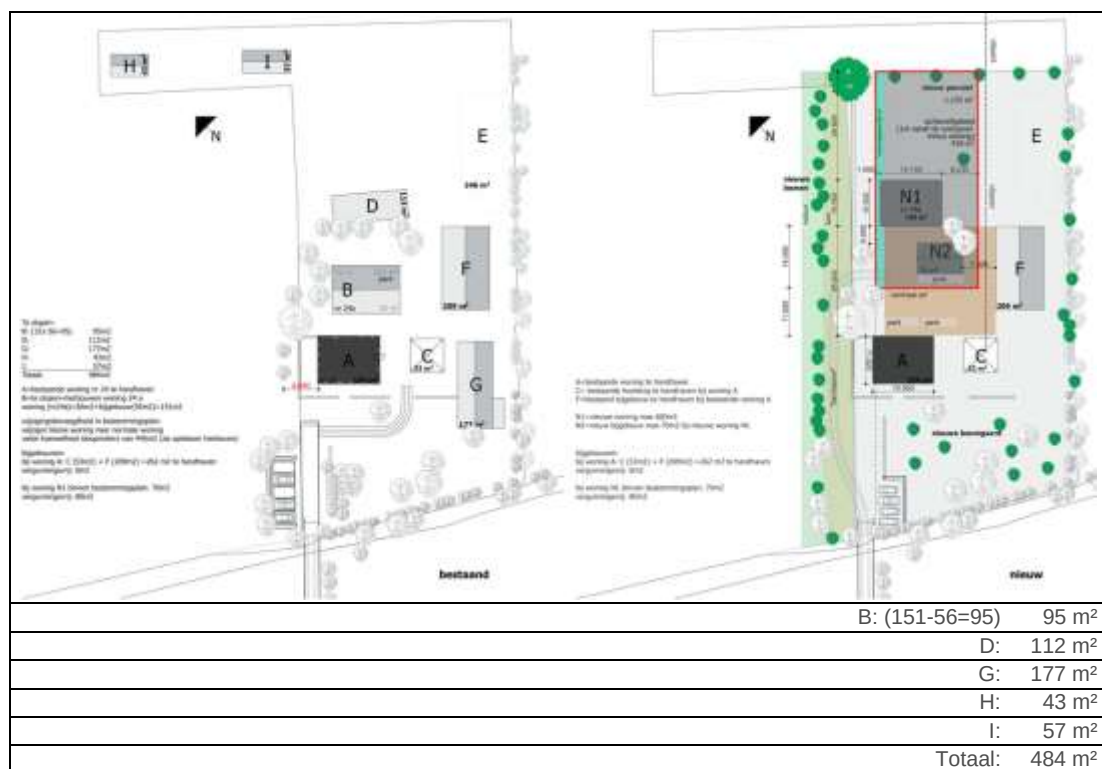
Afbeelding 9: Toekomstige situatie.



3.3. Toekomstige situatie

De kleine woning, de twee houten schuren in het weiland en twee veestallen op het perceel worden gesloopt. In totaal 484 m² gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de sloopvereiste, die van toepassing zou zijn geweest als gebruik was gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 35, lid 35.14 van het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3.1).

Afbeelding 10: Sloopmeters.



De karakteristieke voormalige boerderij met daarachter de hooiberg en één van de schuren worden gehandhaafd. Ten noorden van de kleine woning wordt, binnen de bestaande bestemming "Wonen", als vervanging daarvan een nieuwe woning met daarnaast een bijgebouw gebouwd. Doordat deze woning kleiner wordt dan de bestaande voormalige boerderij ontstaat een hiërarchie, die past bij de landelijke uitstraling van het perceel. Alhoewel de nieuwe woning een eigentijdse architectuur krijgt, zal door de kap met wolfseinden en het gebruik van traditionele materialen zoals baksteen, dakpannen en hout, het landelijke karakter van het nieuw te vormen bebouwingsensemble worden geaccentueerd. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de wijze waarop het perceel landschappelijk wordt ingepast. Het erf, dat ruimschoots binnen de huidige woonbestemming blijft, wordt hierdoor aanzienlijk compacter. Met name door de sloop van de houten schuren wordt de verrommeling van het landschap tegengegaan en de langgerektheid van het landschap benadrukt. Door deze ingrepen vormt het erf meer een ensemble. Behalve dat deze opzet een bijdrage levert aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse, draagt het ook bij aan de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners.

De nieuwe gezamenlijke ontsluiting van beide woningen zal worden gevormd door een karrenpad langs de voorzijde van de boerderij en uitkomen op het compacte en gemeenschappelijke erf. Hierdoor hoeft het achtererf van de boerderij niet te worden ontsloten. Dit karrenpad zal bestaan uit twee verhardingsstroken met daartussen en aan weerszijden gras. Hierdoor wordt het landschappelijke karakter van de route naar het centrale erf benadrukt en zal het karrenpad

één geheel gaan vormen met de huidige steeg vanaf de Slichtenhorsterweg, waar ook sprake is van sporen gescheiden met gras in het midden en aan weerszijden. Door de eenduidige materialisering van het erf wordt de één-erf-gedachte verder versterkt. In tegenstelling tot de huidige situatie zullen de parkeervoorzieningen aan de oostzijde van het karrenpad worden aangelegd, zodat deze binnen het perceel komen te liggen.

De twee woonpercelen worden in de nieuwe situatie als één erf samengevoegd. Het bestrate deel van het centrale erf wordt als samenhangend vlak bestraat met eenduidige materialen tussen de woningen en de te handhaven schuur. De enige ontsluitingsroute komt op het centrale erf uit. Het niet bestrate deel aan de ingangszijde van het centrale erf wordt als één open gezamenlijk te gebruiken ruimte met gras en groen ingericht.

3.4. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een plan voor landschappelijke inpassing¹ vervaardigd, waarvan de kaart bij de regels van onderhavig bestemmingsplan is gevoegd. Het plan omvat een analyse van de relevante onderdelen uit het LOP (zie paragraaf 2.3.2) de historie, de bestaande groenstructuur en de huidige massa-ruimteverhoudingen. De kernpunten van het plan worden beschreven in richtlijnen voor de inrichting van het landschap en erf. In een schetsontwerp wordt de visie uitgewerkt. Door die inrichting wordt het bestaande slagenlandschap hersteld en versterkt. Er worden boomsingels aangeplant, om zo boomsingels die in de loop der jaren verloren zijn gegaan, weer terug te laten komen. Door gebruik te maken van inheemse beplanting die passen binnen het slagenlandschap en het toepassen van diverse kenmerken van het slagenlandschap, wordt eveneens een meerwaarde verwacht voor de aanwezige natuur in de omgeving. Op deze manier wordt de nieuwe ontwikkeling met respect voor het historisch landschap op verantwoorde wijze landschappelijk goed ingepast.

De planontwikkeling is besproken in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 1 juli 2022. Verdere versterking in Slichtenhorst is in principe ongewenst. De onderhavige ontwikkeling kan in esthetisch opzicht een verbetering betekenen van het landschap. Het erf met de bebouwing oogt straks compacter en vormt meer een ensemble. In het ontwerp dient echter nog een slag te worden gemaakt. De nieuwe woning dient ondergeschikt te worden gemaakt aan het hoofdgebouw (bekeken vanuit het landschap meer vanuit een schuurvorm) en het erf en pannendak moeten samenhangend worden vormgegeven (versterking eenheid middels eenzelfde materiaalgebruik). Anderzijds wordt toegejuicht dat veel ongewenste schuurobjecten gaan verdwijnen. De aanvraag is akkoord met betrekking tot de functieverandering en de inrichting van het terrein. De afdoening geschiedt via de mandaatcommissie.

¹ FF Solutions, Landschappelijke inpassing Slichtenhorsterweg 24 te Nijkerk, 57EB01-21, Nijkerk, 7 november 2022



4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. 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.

4.1.2. 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.

4.1.3. Proces

Op 20 september 2022 is de digitale watertoets² doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of 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) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

² Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 24, Apeldoorn, 20 september 2022

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). 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.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Conclusie

Naar aanleiding van het invullen van de digitale watertoets heeft het Waterschap op 10 januari respectievelijk 17 februari 2023 per e-mail gereageerd. De ontwikkeling vindt plaats nabij A- en C-watgangen ten zuiden van het plangebied. Als daar werkzaamheden plaatsvinden zoals dempingen of het plaatsen van duikers dan is daar mogelijk een watervergunning voor nodig. Bij de A-watgang is er bovendien een beperking in een strook van 5 meter vanaf de insteek van de watgang in verband met rijdend onderhoud door het waterschap. Verder zal de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van de nieuwe woning een positief effect hebben op de waterhuishouding. Samenvattend krijgt het plan een positief wateradvies.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. 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 om-

gevingstype) 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 12: 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.

De milieuvergunning voor het bedrijfsmatig houden van dieren (kenmerk 30-1997) is op 19 juli 2006 ambtshalve ingetrokken. Er mogen dus alleen nog hobbymatige hoeveelheden dieren gehouden worden. Vanuit het oogpunt van milieuzonering is er daardoor geen sprake van hinder voor omliggende woonpercelen. Het dichtstbij gelegen bedrijf is de paardendekenwasserij aan de Slichtenhorsterweg 20. Hier worden hobbymatig enkele paarden gehouden. De afstand tussen de bestemmingsvlakken is ongeveer 280 meter. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf hebben uit het oogpunt van milieuzonering geen invloed op het woon- en leefklimaat in het onderhavige plangebied aan de Slichtenhorsterweg 24 en 24a.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven en/of voorzieningen aanwezig, waarvan de richtafstanden tot het plangebied reiken.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting 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.

Afbeelding 13: Akoestisch onderzoek.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	519.3	54.2	21.4
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	202.2	10.0	4.5
Zware vrachtwagens per uur	64.0	8.5	6.1
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	0		
Horizontale afstand tot midden van weg	230		
Hoogte van waarnemer	4.5		
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.95		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	47.633		
Berekende geluidniveau in Lden :	46.121		
Berekende geluidniveau in Lnicht :	34.444		

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk

gebied en hebben een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woning ligt in de geluidzone van de Barneveldseweg. Voor de nieuwbouw woningen mag de geluidsbelasting van de gevel van wege de weg, ten hoogste 48 dB bedragen (artikel 82, lid 1 Wgh).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Voor de nieuwe woning is met behulp van de rekentool van Infomil akoestisch onderzoek voor de Barneveldseweg met standaardrekenmethode I uitgevoerd. De verkeersgegevens zijn daarvoor ontleend aan de Atlas Gelders Verkeer uit 2021. Er is daarbij rekening gehouden met een autonome toename van de verkeersintensiteit tot 2032 van 1% per jaar.

Uit een berekening met standaardrekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel van de woning 46,1 dB exclusief en 41,1 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden.

Conclusie

Uit het oogpunt van de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.3. 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. Derhalve is milieukundig bodem- en een asbest in onderzoek³ uitgevoerd.

Bodemonderzoek

Op grond van het uitgevoerde historisch onderzoek is de hypothese voor het te onderzoeken terrein 'niet verdachte locatie'. De ligplaats van een voormalige bovengrondse tank wordt als 'verdachte locatie' onderzocht.

De onderzoekshypothese 'onverdacht' kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie 'verdacht' van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. De onderzoekshypothese 'verdachte locatie' ter plaatse van de bovengrondse tank kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters niet

³ Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek Slichtenhorsterweg 24, 2027091
Versie 01 definitief, Putten, 19 november 2020

worden gehandhaafd. Gezien de onderzoeksresultaten is de onderzochte locatie 'niet verdacht' met betrekking tot de aanwezigheid van de aangegeven stoffen.

Asbest in bodemonderzoek

Gelet op het vooronderzoek is voor het asbest in bodemonderzoek, de onderzoekshypothese 'verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' gesteld. Deze hypothese is op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest bevestigd.

In 7 inspectiegaten is bij twee schuren een gehalte asbest aangetroffen groter dan de halve maximaal toegestane waarde van 100 mg/kg.ds. Door middel van SEM analyse zijn de losse vezels bepaald in een viertal monsters. Het gehalte hiervan bedraagt respectievelijk 2,4 mg/kg ds, 7,0 mg/kg.ds, 1,4 mg/kg.ds en 21 mg/kg.ds. Het gehalte van 21 mg/kg.ds is (aanzienlijk) hoger dan de risiconorm van 10 mg/kg ds. Hierdoor dient deze druppellijn met spoed (binnen 4 jaar) gesaneerd te worden. In de overige inspectiegaten is geen asbest aangetroffen of wordt de (halve) maximaal toegestane waarde niet overschreden.

De verhoogde concentratie asbest ter plaatse van bovengenoemde gaten wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van asbest in de fijne fractie (<20 mm). De inspectiegaten zijn in de afwateringszone van het dak geplaatst (de zogenaamde druppellijn). De aangetroffen concentratie asbest wordt zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de erosie van de dakplaten. Bij deze schuren zijn geen dakgoten aanwezig, het regenwater komt derhalve direct op en in de bodem onder de dakrand terecht.

Uitgaande van een maximale breedte van 1,0 meter onder de dakrand (50 cm links van de druppellijn en 50 cm rechts van de druppellijn) bedraagt het verontreinigd bodemvolume in totaal bij alle twee de schuren (uitgaande van een ontgravingsdiepte van circa 20 cm) circa 7 m³.

Formeel gezien is afperkend onderzoek noodzakelijk ter plaatse van de 7 inspectiegaten, echter door de afwezigheid van dakgoten kan worden geconcludeerd dat de aangetroffen concentratie asbest hierdoor wordt veroorzaakt. Een afperkend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De verontreinigde grond dient te worden ontgraven en afgevoerd naar een reinigingsbedrijf. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland). De sanering dient te worden begeleid door een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bedrijf. De ontgraving en uitvoering van de sanering dient plaats te vinden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor woningbouw in het plangebied. Op grond van de resultaten van het asbest in bodemonderzoek dient een sanering te worden uitgevoerd.

4.2.4. 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.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden van inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Langs de Barneveldseweg loopt een hoge druk gasleiding. De 10^{-6} contour van de buisleiding ligt op de buisleiding zelf. Dat betekent dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie aan de norm voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Omdat het aantal woningen gelijk blijft is er evenmin sprake van een toename van het groepsrisico.

Uit informatie van de Omgevingsdienst de Vallei (ODDV) blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen via de (snel)weg A28 op meer dan 1,5 kilometer afstand tot het plangebied en over de spoorlijn Amersfoort-Zwolle op circa 500 meter afstand geen invloed heeft op de planontwikkeling. Er is evenmin sprake van relevante vervoersbewegingen van en naar zogenaamde Bevi-

en Brzo-bedrijven, LPG-tankstations en propaantanks. Al deze categorieën zijn niet in de directe nabijheid van het plangebied gevestigd.

Afbeelding 14: Fragment risicokaart.



Voor het overige zijn er geen transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Slichtenhorsterweg 24/24a.

4.2.5. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende 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.

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,6 microgram per m³) en fijn stof (16,6 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,8 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.

Conclusie

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen in het plangebied.

4.3. 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 Beschermde 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 fauna⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op 4,12 km van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied Veluwe ligt op 8,03 km van het plangebied. Externe effecten zijn gelet op deze afstanden niet aannemelijk met betrekking tot geluid, licht of trillingen.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek

⁴ FF Solutions, Quickscan Wet natuurbescherming Slichtenhorsterweg 24 te Nijkerk, 57QS01A-22, Nijkerk, 20 mei 2022

uitgevoerd. Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering was een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter op 2 november 2022 geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling heeft daardoor geconstateerd dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Voor de aanlegfase is daarom een berekening⁵ gemaakt, waarbij overeenkomstig de handreiking 'woningbouw en AERIUS' (Rijksoverheid januari 2020) is uitgegaan van een emissie (mobiele werktuigen en transport) van 3 kg NO_x per woning. Hieruit blijkt dat de norm van 0,00 mol/ha/jaar in de aanlegfase niet wordt overschreden. Op basis van die handreiking is in de gebruiksfase voor 250 woningen op 7 kilometer afstand geen stikstofdepositie te verwachten van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aantal woningen blijft in dit geval bovendien gelijk, waarmee in de gebruiksfase met zekerheid geen significante bijdrage van de stikstofdepositie is te verwachten.

Binnen de provincie Gelderland worden de NNN (Natuurnetwerk Nederland) GNN genoemd (Gelders Natuurnetwerk). Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een GNN-gebied. Het meest nabijgelegen GNN-gebied ligt op 0,45 kilometer afstand van het plangebied, de meest nabijgelegen groene ontwikkelingszone (GO) ligt op 0,15 kilometer. Externe effecten met betrekking tot NNN-gebieden worden niet getoetst binnen de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Op basis van een uitgevoerd veldonderzoek en bureauonderzoek is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied geschikt habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten. Daarom is nader onderzoek⁶ naar de huismus, gierzwaluw, steen-/kerkuil en vleermuis uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de planontwikkeling (mogelijk) resulteert in het opheffen van vaste rust- en verblijfplaatsen maar door het nemen van maatregelen zal het geen wezenlijke invloed hebben op de gunstige instandhouding van beschermde soorten.

Binnen het plangebied zijn een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (1x), leefgebied van vleermuizen, leefgebied van de steenuil (inclusief verblijfplaatsen) en leefgebied van diverse broedvogels en zorgplichtsoorten; vastgesteld. Ook buiten het plangebied is een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (1x) aanwezig en is er leefgebied van vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen (inclusief verblijfplaatsen), diverse broedvogels en van zorgplichtsoorten.

Schade kan beperkt of voorkomen worden met het in acht nemen van specifieke maatregelen, echter blijft het aanvragen van een ontheffing van toepassing. Een ecologisch deskundige helpt, adviseert en begeleidt bij het realiseren van de maatregelen en begeleidt aanvraag traject of

⁵ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 24, 24a Berekening aanlegfase, Aeriusskenmerk RULhv972Dbk2, Amersfoort, 26 januari 2023

⁶ FF Solutions, Nader onderzoek Vleermuis, huismus, gierzwaluw, steen- en kerkuil 'Slichtenhorsterweg 24' te Nijkerk, 57NO01-22, Nijkerk, 16 september 2022

gebruik name gedragscode. De maatregelen dienen te worden opgesteld in een ecologisch werkprotocol om de kwaliteit van zorgvuldig handelen te waarborgen.

Schade kan niet volledig worden voorkomen. Er dient een ontheffing aangevraagd te worden voor de gewone dwergvleermuis en steenuil waarbij verblijf-/ nestplaatsen opgeheven en-/ of soorten verstoord kunnen worden. Onderzoek naar de huismus, steenuil en laatvlieger wordt voldoende toereikend geacht om effecten te beoordelen. Desalniettemin is het onderzoek nog lopende voor borging van protocollen.

Met toepassing van een erkend belang kan ontheffing aangevraagd worden. De ontheffing verkrijgen kan uitsluitend door toekenning van bevoegd gezag vanuit de provincie of het werken met een goedgekeurde gedragscode vanuit de rijksoverheid (RVO).

De ontwikkeling is in het belang van de volksgezondheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten. Deze erkende belangen zijn inzetbaar voor vogels (artikel 3.3 lid 4, b1) en vleermuizen (artikel 3.8 lid 5, b3).

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.

Conclusie

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Indien de benodigde ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming zijn verleend, staat het aspect ecologie het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Slichtenhorsterweg. Over het perceel zelf wordt door de bestemming "Tuin" een karrenpad aangelegd om beide woningen te ontsluiten. Omdat het aantal woningen niet toeneemt zal de verkeersintensiteit gelijk blijven.

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: Buitengebied. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeer-

norm van 2,5 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is, binnen de bestemming "Wonen", ruim voldoende capaciteit om aan de parkeernormering te voldoen.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. 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 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. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 1.000 m² respectievelijk 10.000 m² en 0,3 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

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

4.5.2. Monumenten

De boerderij aan de Slichtenhorsterweg 24 is geen monument. Tezamen met de hooiberg vormt het wel een karakteristiek ensemble. Beide bouwwerken zullen worden gehandhaafd.

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 gebruiksbeperkingen 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 Herziening Slichtenhorsterweg 24, 24a is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en van de daarna vastgestelde veegplannen

Het digitale bestemmingsplan Slichtenhorsterweg 24 te Nijkerk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0194-0001) 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 0267-53-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 gekozen voor een plansystematiek die aansluit op de systematiek die ook voor het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 is toegepast. In de regels zijn bouwen 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 vier enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Agrarisch met waarden" (artikel 3), "Natuur" (artikel 4), "Tuin" (artikel 5), Wonen (artikel 6) en de dubbelbestemming en "Waarde - Archeologie" (artikel 7).

De bestemmingen zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en de bestemmingsplannen Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 en 2.

In de bestemming "Agrarisch met waarden" zijn alle bepalingen die betrekking hebben op bouwen of gebruik buiten het agrarisch bouwvlak weggelaten, omdat deze bestemming betrekking heeft op een strook grond waar geen bebouwing gewenst is.

Een strook grond langs de westrand van het perceel heeft de bestemming "Natuur". Deze bestemming is overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

Langs die bestemming "Natuur" ligt een strook grond met de bestemming "Tuin". Deze bestemming komt niet voor in de vigerende bestemmingsplannen. De bestemming "Tuin" heeft betrekking op, in beginsel, onbebouwde tuinen en erven voor beide woningen. Gebouwen mogen hier niet worden gebouwd. Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is daarom uitgegaan van het principe die gebieden te bestemmen die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn. Het karrenpad, dat als ontsluiting voor beide percelen fungeert, zal door deze bestemming worden aangelegd.

In de bestemming "Wonen" is een bouwvlak aangegeven waar de nieuwe woning mag worden gerealiseerd. Het perceel met de bestaande woning heeft net als in de huidige situatie geen bouwvlak.

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 en 2.

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

De initiatiefnemer heeft zijn directe burens over zijn bouwplan geïnformeerd. Zij hebben aangegeven dat zij op zich geen bezwaar hebben tegen de beoogde plannen.

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. Omdat er geen belangen van het Rijk en de provincie Gelderland in het geding zijn, zal het bestemmingsplan niet aan beide overheden worden aangeboden. Het waterschap heeft al een positief wateradvies gegeven (zie paragraaf 4.1.3).

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.

Bijlagen

Bijlage 1

**FF Solutions, Landschappelijke inpassing Slichtenhorsterweg
24 te Nijkerk, 57EB01-21, Nijkerk, 7 november 2022**

Bijlage 2

**Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestem-
mingsplan Slichtenhorsterweg 24, Apeldoorn, 20 september
2022**

Bijlage 3

Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek Slichtenhor-sterweg 24, 2027091 Versie 01 definitief, Putten, 19 november 2020

Bijlage 4

FF Solutions, Quicksan Wet natuurbescherming Slichtenhorsterweg 24 te Nijkerk, 57QS01A-22, Nijkerk, 20 mei 2022

Bijlage 5

**buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeri-
uscalculator Bestemmings-plan Slichtenhorsterweg 24, 24a
Berekening aanlegfase, Aeriussenmerk RzpyxVXNUUeY,
Amersfoort, 4 januari 2023**

Bijlage 6

FF Solutions, Nader onderzoek Vleermuis, huismus, gierzwaluw, steen- en kerkuil 'Slichtenhorsterweg 24' te Nijkerk, 57NO01-22, Nijkerk, 16 september 2022