

Gemeente Nijkerk

**Wijzigingsplan Buitengebied Nijkerk
2017, 13e wijziging Schoolstraat
121a Nijkerkerveen**

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Maart 2023

Kenmerk 0267-57-T01

Projectnummer 0267-57

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	1
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1.	Omgevingsvisie 2040	7
2.3.2.	Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018	8
2.3.3.	Welstandsnota 2014	9
2.3.4.	Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied	10
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	12
3.	Planbeschrijving	14
3.1.	Bestaande situatie	14
3.2.	Toekomstige situatie	15
4.	Randvoorwaarden	17
4.1.	Waterhuishouding	17
4.1.1.	Algemeen	17
4.1.2.	Waterrelevant beleid	17
4.1.3.	Proces	17
4.1.4.	Riolering/afvoeren van water	17
4.1.5.	Grondwaterneutraal bouwen	17
4.1.6.	Waterkwaliteit	18
4.1.7.	Waterkwantiteit	18
4.2.	Milieuaspecten	18
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2.2.	Geluid	19
4.2.3.	Bodem	21
4.2.4.	Externe veiligheid	21
4.2.5.	Luchtkwaliteit	23
4.3.	Ecologie	23

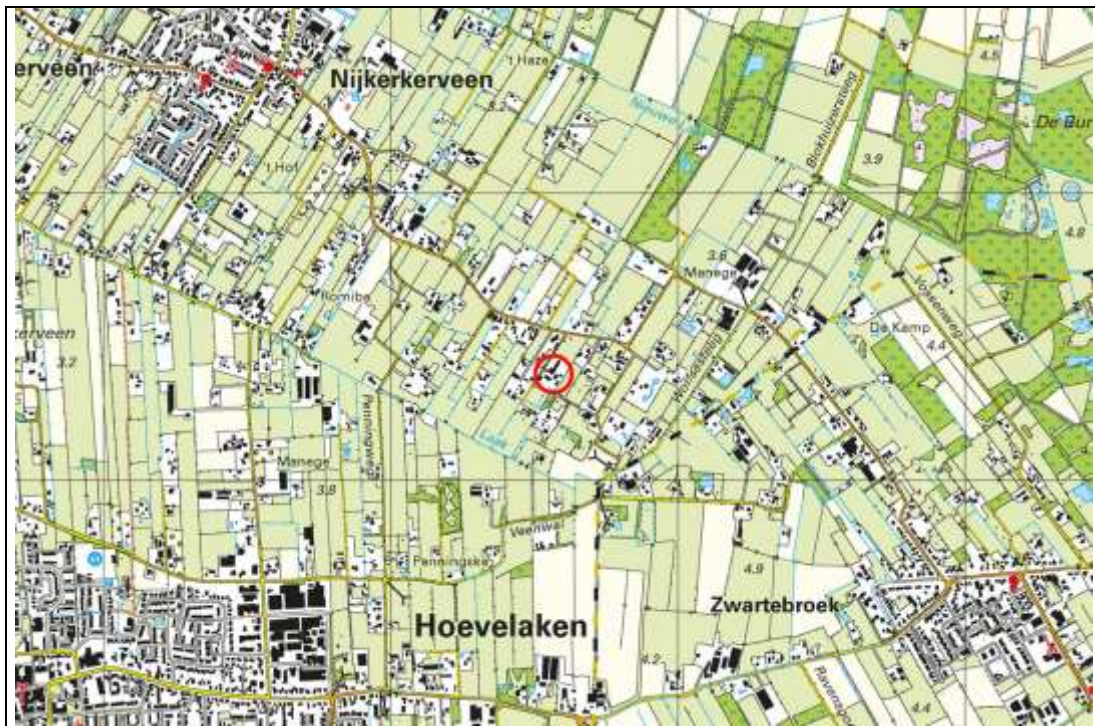
4.4.	Verkeer en parkeren	26
4.5.	Cultuurhistorie	26
4.5.1.	Archeologie	26
4.5.2.	Monumenten	27
5.	Verklaring van de regels	28
5.1.	Algemeen	28
5.2.	Wijzigingsplan	28
5.3.	Regels	28
5.4.	Toetsing aan wijzigingsregels	29
6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	31
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel Schoolstraat 121a in Nijkerkerveen heeft een principeverzoek bij de gemeente Nijkerk ingediend om in het kader van het functieveranderingsbeleid na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, een extra woning op zijn perceel te mogen bouwen en de woonbestemming oppervlakteneutraal enigszins aan te passen. Burgemeester en wethouders van Nijkerk hebben in een brief van 13 september 2022 aangegeven -onder voorwaarden- hiermee in principe in te stemmen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

De Schoolstraat is één van de ontsluitingswegen van Nijkerkerveen en verbindt het dorp met Zwartebroek. De bebouwing langs dit deel van de Schoolstraat bestaat tegenwoordig met name uit woningen. Het perceel Schoolstraat 121a ligt aan de zuidzijde van die straat.

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. Op 30 mei 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2 vastgesteld. Dit is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 10.000 m² en 0,3 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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 finan-

ciële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

Afbeelding 3: Luchtfoto bestaande situatie.



Ontwerp

Gemeente Nijkerk – Wijzigingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 13e wijziging Schoolstraat 121a Nijkerkerveen

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 zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van een extra woning in het kader van het functieveranderingsbeleid. 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 plan-gebied.

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 (zie paragraaf 4.1).

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. Na de bouw van een extra woning neemt het bebouwingsareaal per saldo af. Daarmee wordt de landschappelijke waarde versterkt en wordt een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland gegeven. De planontwikkeling 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. Omgevingsvisie 2040

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vervallen. 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.

Afbeelding 4: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Het landelijk gebied kenmerkt zich ook door een grote bedrijvigheid; bedrijven met een binding aan het landelijk gebied en bedrijven die zich geleidelijk hebben ontwikkeld maar geen binding hebben. Nieuwvestiging en uitbreiding wordt alleen onder bijzondere omstandigheden toegestaan, waarbij de Regionale menukaart Foodvalley samen met het Regionale beleid voor functieverandering het beleidskader vormt. 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.

Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt de locatie Schoolstraat 121a in een gebied met de aanduiding 'Bescherm het slagenlandschap'. De beleidsuitgangspunten voor de bescherming van het slagenlandschap zijn overgenomen uit het LOP (zie paragraaf 2.3.2).

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 de Jonge veen- /turfontginningen.

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.

Het moeilijk toegankelijke Grauwe Veen op de grens tussen Utrecht en Gelderland in de omgeving van Nijkerkerveen is lang woeste grond gebleven. De ontginning begon met turfwinning en was niet systematisch maar vond plaats op individuele wijze door boeren voor eigen gebruik. Het gebied werd pas echt ontgonnen in de achttiende eeuw. De verkaveling is niet al te regelmatig en bestaat uit smalle stroken grond. In het gebied is een voor Nijkerkerveen typerend bebouwingspatroon ontstaan met een grote hoeveelheid en diversiteit aan huisjes en boerderijen op een strook.

Het landschap is kleinschalig en 'druk' met kleine percelen die oorspronkelijk van elkaar gescheiden waren door eikenhakhout, elzen en wilgen. Oostelijk van Nijkerkerveen komt diepe kwel voor. In vrijwel alle gebieden van het type slagenlandschap zijn sloten gedempt om de landbouwstroken te verbreden. Hierdoor zijn geleidelijk belangrijke begeleidende landschapselementen als elzensingels, houtwallen en laanbeplantingen verdwenen. Op veel erven wordt vaak geen inheemse beplanting toegepast. Ook het bebouwingsbeeld is tamelijk diffuus. Het karakter van het slagenlandschap en de herkenbaarheid komt hierdoor onder druk te staan. De dynamiek en diversiteit van het gebied vraagt daarom om een sterk landschappelijk raamwerk.

Voor de Jonge veen- /turfontginningen 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;
- benutten van het schone grondwater voor natte natuur;

- handhaven en versterken van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
 - boomsingels;
 - elzensingels;
 - rijen knotbomen;
- behoud en versterking van laanbeplanting of eenzijdige boomrijen langs wegen;
- aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties;
- inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, poelen, 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:

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

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er wordt één bijgebouw bij de bestaande woning aan de Schoolstraat 121a gehandhaafd. De nieuwe woning wordt via dezelfde inrit via de steeg vanaf de Schoolstraat ontsloten als de bestaande woning. Beide woningen komen aan een gemeenschappelijk erf te staan. Die bestaande woning 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. Zo doende ontstaat een centraal en samenhangend erf en verandert de landelijke uitstraling niet. Door middel van een haag wordt het nieuwe perceel gescheiden van het weideperceel aan de zijde van Schoolstraat. Door de plek van die haag en de sloop van de bebouwing wordt dit weideperceel vergroot. Met het oog op het gewenste herstel van boomsingels, één van de richtlijnen van het LOP, wordt langs de westzijde van het weideperceel een boomsingel met gebiedseigen bomen aangeplant. Door de landschappelijke herinrichting wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het LOP.

Conclusie

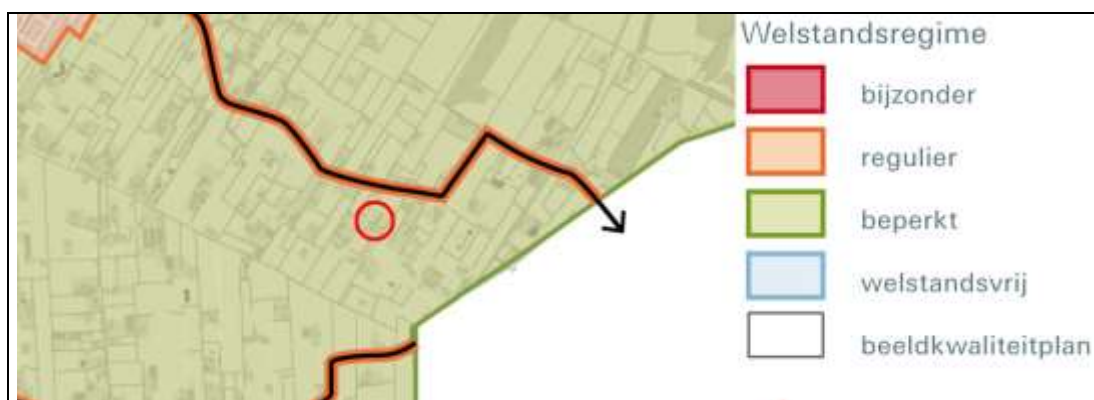
Voorliggend plan is in overeenstemming met het LOP.

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.

Afbeelding 5: Fragment welstandskaart.



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. 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) 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 Schoolstraat 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 landshaps-type;
 - 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 zal het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron worden gebruikt. Naast de woning komt één bijgebouw. Voor de bebouwing worden traditionele materialen gebruikt in een kleurstelling die past in het aangegeven palet. Hierdoor zal de nieuwbouw voldoen aan de richtlijnen zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

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 wor-

den 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.

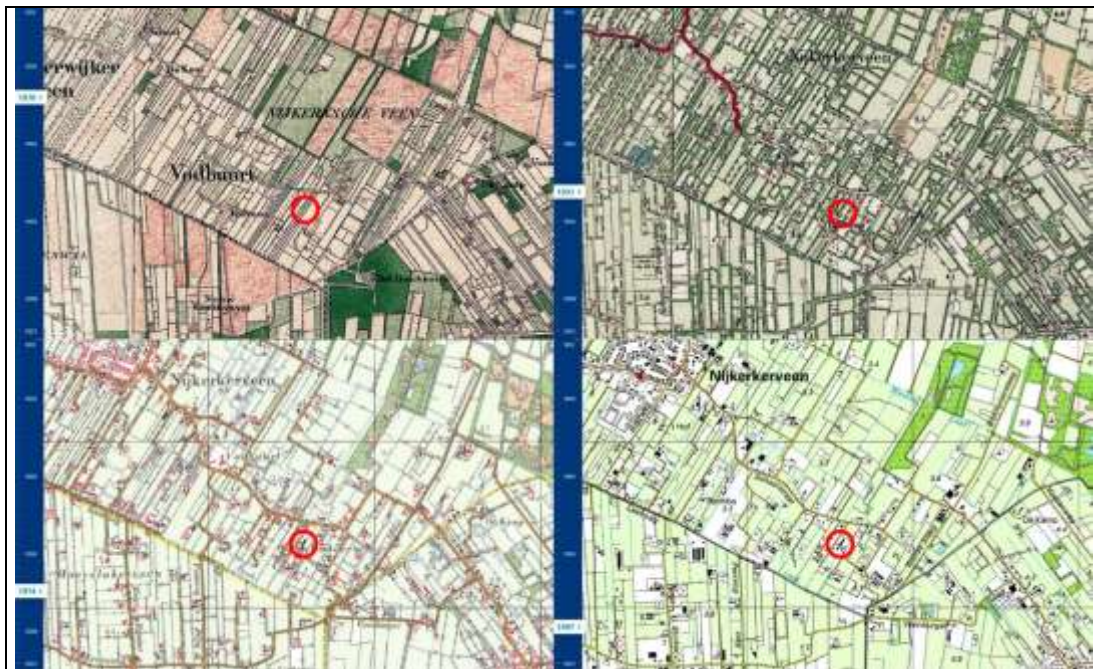
Voor het achterste deel van het plangebied, archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van 250 m² en dieper dan 30 centimeter. In dit deel vinden geen bodemingrepen plaats. Ter plaats waar de nieuwe woning wordt gebouwd, is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van 10.000 m² en dieper dan 30 centimeter. Omdat deze ondergrens door het bouwplan niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

Nijkerkerveen ligt tussen Nijkerk en Hoevelaken. Over de vroege geschiedenis is niet veel bekend, behalve dat het is ontstaan te midden van veenontginningen. Vroeger werd het dorp de Vodbuurt of 't Veen genoemd maar vanaf ongeveer 1900 is de officiële naam Nijkerkerveen. Het gebied rond Nijkerkerveen, tussen de Vrouwenweg/Buntwal en de Laak(weg), wordt gekenmerkt door een langgerekte verkavelingsstructuur die is ontstaan in de tijd van de veenontginningen.

Afbeelding 6: Historische topografie



Lange kavels met kavelsloten en singelbeplanting haaks op de twee wegen zorgen voor lange vergezichten in de ene richting en een meer coulisseachtig beeld in de andere richting. In het rechtlijnige gebied tussen Vrouwenweg/Buntwal en Laakweg slingert van oudsher een drietal wegen, de Nieuwe Kerkstraat (voorheen Vodsteeg), de Van Dijkhuizenstraat en de Schoolstraat. Vanaf de wegen in en rond het gebied lopen doodlopende paden langs de langgerekte kavels ter ontsluiting van in het gebied liggende woningen. Deze paden worden vaak begeleid door lange bomenrijen. Op de plek waar de drie slingerende wegen bij elkaar komen is het dorp Nijkerkerveen vanaf circa 1900 ontwikkeld.

Langs deze wegen is ook de oudste bebouwing te vinden die naar mate je het dorp nadert steeds dichter op elkaar is gebouwd. Rondom Schoolstraat 121a zijn de kleinschalige agrarische bedrijven geleidelijk beëindigd en is het lint verdicht.

Afbeelding 7: Bestaande situatie.



Het perceel Schoolstraat is bereikbaar vanaf een steeg waaraan diverse percelen zijn gesitueerd. De woning op het perceel maakt onderdeel van een pand dat nog een tweede woning omvat. Dit pand bestaat uit één bouwlaag en heeft twee kappen. Op het perceel staat momenteel een oppervlakte van 1115,7 m² aan voormalige agrarische bebouwing en bijgebouwen bij de woning. De bosschages tussen de bebouwing en het weideperceel ten noorden daarvan zijn verwilderd.

3.2. Toekomstige situatie

In het kader van het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 zal gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan. Op één bijgebouw bij de bestaande woning na, zullen alle andere bijgebouwen met een totaal oppervlak van 996,7 m² worden gesloopt. In plaats daarvan wordt ten noorden van de bestaande woning, één nieuwe woning gebouwd. De oriëntatie van deze woning is noord-zuid gericht in de richting van het slagenlandschap. Ten opzichte van de huidige situatie zal het verharde deel van het erf aanzienlijk worden gereduceerd. De woning en het bijgebouw worden aan het bestaande erf gebouwd. In afbeelding 8 is de indicatieve toekomstige situatie aangegeven. De oriëntatie van het bijgebouw zou nog kunnen veranderen.

De bewoners zullen gebruik maken van de bestaande inrit omdat de nieuwe woning geen eigen inrit krijgt. Voor de ontsluiting zal gebruik worden gemaakt van de bestaande steeg naar de Schoolstraat. Parkeren voor bezoekers dient op het eigen terrein te worden opgelost. Op het erf is hier voldoende ruimte voor. De afname van het bebouwingsareaal in combinatie met boven-

staande stedenbouwkundige invulling van het perceel, zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De planontwikkeling vormt tevens aanleiding om de verwilderde bosschages ten noorden van de bestaande bebouwing te verwijderen. De landschappelijke inpassing zal verder worden versterkt door langs de westzijde van het weideperceel met gebiedseigen bomen, als landschapselement een boomsingel in te planten.

Afbeelding 8: Indicatieve toekomstige situatie.



Het perceel met de bestemming "Wonen" wordt aan de noordzijde uitgebreid ten koste van de bestemming "Agrarisch". Die uitbreiding gebeurt oppervlakteneutraal doordat aan de zuidzijde de bestemming "Wonen" wordt gewijzigd in "Agrarisch".

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 Nieuwe Kerkstraat 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 6 januari 2023 is de digitale watertoets 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. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf.

4.1.4. Riolering/afvoeren van water

In de omgeving van het plangebied is een drukriool aanwezig. De droogweerafvoer zal hierop worden aangesloten. Het hemelwater zal op het oppervlaktewater in de omgeving worden geloosd.

4.1.5. 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 grondwater-

standen en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

4.1.6. Waterkwaliteit

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. In het bouwplan zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

4.1.7. Waterkwantiteit

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.

Omdat er meer bebouwing wordt gesloopt dan er wordt gebouwd, neemt het bebouwde en verharde oppervlak af. Extra watercompensatie is daarom niet nodig.

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 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 9: 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.

In de directe nabijheid van het perceel zijn geen bedrijven of voorzieningen gevestigd die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de woning aan de Schoolstraat 121a. Vanuit het oogpunt van bedrijven en 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 railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai 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 Schoolstraat. Voor de nieuwbouw woningen mag de geluidsbelasting van de gevel vanwege 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 Schoolstraat met standaardrekenmethode I uitgevoerd. De verkeersgegevens zijn daarvoor verkregen van de gemeente Nijkerk en gebaseerd op een telling uit 2019. Er is daarbij rekening gehouden met een autonome toename van de verkeersintensiteit tot 2033 van 1% per jaar.

Afbeelding 10: Akoestisch onderzoek.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	96.7	54.9	12.2
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	7.8	2.0	0.6
Zware vrachtwagens per uur	5.0	1.4	0.3
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	150
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.9
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 :	41.597
Berekende geluidniveau in Lden :	41.809
Berekende geluidniveau in Lnight :	31.597

Uit een berekening met standaardrekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel van de woning 41,8 dB exclusief en 36,8 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 bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Op grond van het uitgevoerde historisch onderzoek is de hypothese voor het te onderzoeken terrein 'niet verdachte locatie'. Geconcludeerd wordt dat die hypothese geen stand houdt. Enkele parameters zijn licht verhoogd aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

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 voldoende 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)

¹ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Schoolstraat 121a Nijkerkerveen, 22050601A, Nijkerk, 20 oktober 2022

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.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen en/of buisleidingen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn niet relevant voor de planvorming. In de omgeving zijn ook geen bedrijven aanwezig waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Schoolstraat 121a.

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 met één toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

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 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 fauna² uitgevoerd.

² Natuurkompas Ecologisch onderzoek & advies, Flora- en faunaquickscan op een planlocatie aan de Schoolstraat 121a te Nijkerkerveen, R23006-01, Ugchelen, 13 februari 2023

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op 6,3 km van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied Veluwe ligt op 9,8 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 stikstofonderzoek³ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de norm van 0,00 mol/ha/jaar in de aanleg- en de gebruiksfase niet wordt overschreden. Het onderdeel stikstofdepositie is niet relevant is voor de realisatie van de woning.

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 ruim 0,45 kilometer afstand van het plangebied, de meest nabijgelegen groene ontwikkelingszone (GO) ligt op ongeveer 0,5 kilometer. Externe effecten met betrekking tot NNN-gebieden worden niet getoetst binnen de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied komt een aantal algemeen voorkomende soorten voor. Deze soorten vallen allemaal onder 3.10 van de Wnb. Voor deze soorten heeft de provincie Gelderland een vrijstelling afgegeven voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat voor de werkzaamheden geen ontheffing voor deze soorten nodig is.

Voor soorten die vallen onder artikel 3.10 (of 3.5 of 3.1) van de Wnb en waarvoor geen vrijstelling is afgegeven, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing moet worden aangevraagd. In het plangebied komen mogelijk de bunzing, hermelijn, wezel, diverse vleermuizen en diverse algemene broedvogelsoorten voor.

Het is mogelijk dat het plangebied fungeert als leefgebied voor bunzing, hermelijn en wezel. Er zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van deze kleine marterachtigen aanwezig in de ruigtes op het terrein. Deze ruigtes worden echter niet gemaaid, betreden of verwijderd. Met de voorgenomen sloop van de kippenschuur en het tuinhuisje gaan deze mogelijke verblijfplaatsen dan ook niet verloren. Negatieve effecten op de kleine marterachtigen en overige beschermde grondgebonden zoogdieren zijn daarmee uit te sluiten.

Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen, vaste vliegroutes of essentieel foerageergebied aanwezig. Wel kan het plangebied fungeren als algemeen foerageer-

³ SPA WNP, Stikstofdepositie woningbouw Schoolstraat 121a in Nijkerkerveen, 2200834.b01a, Ede, 7 maart 2023

gebied voor diverse vleermuissoorten. Dergelijk foerageergebied is echter niet beschermd vanuit de Wet natuurbescherming. De voorgenomen werkzaamheden leiden niet tot het vernietigen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen van vleermuizen. Hierdoor is geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb.

Bij de start van de werkzaamheden in het broedseizoen kunnen broedende vogels worden verstoord of gedood en/of nesten worden aangetast. Dit is een overtreding van artikel 3.1, lid 1, 2 en 4 van de Wnb. Omdat het hier om algemene broedvogelsoorten gaat, is artikel 3.1, lid 5, van toepassing welke stelt dat lid 4 *"niet van toepassing is indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort"*. Hierdoor is er enkel sprake van mogelijke overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2. Hiervoor kan in principe geen ontheffing worden verkregen.

Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, worden negatieve effecten op broedvogels voorkomen. Er is dan geen sprake van een overtreding van de Wnb. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, moet een ecooloog voorafgaand aan de start het terrein nalopen op aanwezigheid van broedgevallen.

Samengevat is er geen sprake van een overtreding van de Wnb indien er mitigerende maatregelen worden getroffen. Het treffen van deze maatregelen heeft dan ook een verplichtend karakter. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Naast de consequenties vanuit de Wet natuurbescherming is er ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied. Hiertoe valt te denken aan:

- het planten van inheemse, besdragende bomen en struiken voor vogels en vleermuizen;
- het plaatsen van één of twee marterproof steenuilenkasten.

Er kan gedacht worden aan het plaatsen van een kast in één van de te handhaven schuren. Hiermee wordt nestgelegenheid geboden aan een soort die onder druk staat.

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

Er is geen sprake van een overtreding van de Wnb. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing van verbodsbepalingen van de Wnb is niet noodzakelijk.

4.4. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten over een steeg vanaf de Schoolstraat. Door één extra woning zal de verkeersintensiteit niet ingrijpend anders zijn dan bij een agrarisch bedrijf. De Schoolstraat is een van de gebiedsontsluitingswegen van Nijkerkerveen en heeft voldoende capaciteit om het verkeersaanbod te verwerken.

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 parkeernorm 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 waar de woning wordt gebouwd een lage verwachtingswaarde. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 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

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

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

5.2. Wijzigingsplan

Het Wijzigingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 13e wijziging Schoolstraat 121a Nijkerkerveen is een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Het digitale Wijzigingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 13e wijziging Schoolstraat 121a Nijkerkerveen is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP019X-0001) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-57-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. Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het Wijzigingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 13e wijziging Schoolstraat 121a Nijkerkerveen en onder het bestemmingsplan Buitengebied 2017 wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen het wijzigingsplan en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het onderhavige wijzigingsplan, tenzij in dit wijzigingsplan anders wordt bepaald.

In artikel 3 is aan de gebruiksregels van de bestemming "Wonen" een voorwaardelijke verplichting toegevoegd, waardoor de landschappelijke inpassing wordt geborgd.

In de regels van het wijzigingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt gewijzigd, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

5.4. Toetsing aan wijzigingsregels

In deze paragraaf is getoetst in hoeverre wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheden. De toetsing is daarbij cursief aangegeven.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 22, lid 22.6 van het maakt het mogelijk om binnen de bestemming "Wonen" onder voorwaarden maximaal twee extra woningen te bouwen met inachtneming van het volgende:

- a. bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 70 m² bijgebouw en overkapping per woning worden gebouwd. *In de bestemming "Wonen" is de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen gemaximaliseerd op 70 m²;*
- b. indien het nieuwe bestemmingsvlak kleiner is dan het te wijzigen bestemmingsvlak, kan op een deel van de gronden de naastgelegen agrarische bestemming worden gelegd met de daarbij aanwezige dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen. *Ten zuidoosten van het perceel krijgt een perceelsgedeelte de bestemming "Agrarisch";*
- c. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. *Het woonperceel en het agrarisch perceel ten noorden daarvan zal op een zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 3.2);*
- d. er moet sprake zijn van een clustering van gebouwen, waarbij de vorm van het nieuwe bestemmingsvlak is afgestemd op zowel het omringende landschap als de belangen van derden. *De woning wordt aan het gezamenlijke erf met de bestaande woning aan de Schoolstraat 121a geclusterd;*
- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad. *Door de afname van de bebouwing en de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en het aangrenzende agrarische perceel verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;*
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie. *Uit paragraaf 4.2 blijkt dat er geen sprake is van een aantasting van de milieusituatie;*
- g. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan 600 m³;
- h. om een extra woning te bouwen, dient sprake te zijn van de sloop van gebouwen waarbij voor iedere 1 m³ 1,5 m² sloop moet plaatsvinden, met dien verstande dat voor iedere nieuwe woning minimaal 300 m² gesloopt dient te worden; *Voor een woning van 600 m³ zijn 1.200 m² (1,5 * 600 + 300 m²) inzetbare sloopmeters benodigd. Op het perceel wordt 996 m² gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de minimale sloopeis van 500 m² op het perceel waarop deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. Op basis daarvan is een woning van 464 m³ (= (996-300)/1,5) mogelijk. Dit volume is in het kader van het Functieveranderingsbeleid Re-*

gio Food Valley 2016 uitgebreid tot 600 m³ met inzetbare sloopmeters op twee locaties in de gemeente Barneveld (Donkervoorteweg 5a (105 m²) en Donkervoorteweg 18 (99 m²)), met dien verstande dat:

- van de te slopen oppervlakte minimaal 500 m² gesloopt moet worden op het perceel waarop deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast. *Zie hierboven bij punt h;*
- alle bebouwing dient te worden gesloopt, behoudens de bestaande woning met daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het een gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet voor hergebruik. *Met uitzondering van één bijgebouw, dat wordt (her)gebruikt bij de bestaande woning aan de Schoolstraat 121a wordt alle overige bebouwing gesloopt;*
- 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. *Zie de beantwoording bij de voorgaande bullet;*
- bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen) en de kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleine woning' (inclusief minimaal 35 m² aan bijgebouwen) buiten beschouwing wordt gelaten. *De bestaande woning met één bijgebouw worden gehandhaafd;*
- monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt. *Op het perceel zijn geen monumentale gebouwen aanwezig;*
- 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. *De sloopmeters zijn afkomstig uit de gemeente Barneveld, die deel uitmaakt van de Regio Food Valley;*
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is; *De sloop van de bebouwing op het perceel is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarnaast is de landschappelijke inrichting vastgelegd door een voorwaardelijke verplichting in de planregels van dit wijzigingsplan.*

Voor de aanpassing van het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" aan de noordzijde wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 35, lid 35.16. Op grond daarvan is het college bevoegd om grenzen van bestemmingsvlakken te wijzigen zodanig,

1. dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot
2. en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 meter worden verschoven.
3. geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen en waarden van de betrokken en aangrenzende bestemmingen.

Ten behoeve van de verruiming van het huidige bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" aan de noordzijde, wordt aan de zuidzijde een deel van het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen" gewijzigd in de bestemming "Agrarisch". De grenzen met minder dan 10 m verschoven. Uit de onderzoeken naar de aspecten landschap en stedenbouw blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen en waarden van de aangrenzende bestemmingen.

Er zijn dan ook geen belemmeringen om de bestemmingsgrens aan te passen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan 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

Bij de voorbereiding van een ontwerpwijzigingsplan 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, de provincie Gelderland en het Rijk zijn in dit geval niet in het geding.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld 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/>. Eventuele zienswijzen worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

