



Toelichting Wijzigingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 14^e wijziging Prinsenweg 33

Datum: 6 november 2023
ID: NL.IMRO.0267.BP0202-0002



Locatie Barneveld	▼ Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP	▼ T 0342 47 42 55
Locatie Tubbergen	▼ Haarweg 9a, 7651 KE	▼ T 0546 70 65 86
Locatie Lichtenvoorde	▼ Varsseveldseweg 65d, 7131 JA	▼ T 0544 37 97 37

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing en ligging plangebied.....	4
1.3	Bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2	Huidige en toekomstige situatie.....	7
2.1	Bestaande situatie.....	7
2.2	Gewenste situatie.....	7
3	Toetsing aan bestemmingsplan	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Wijzigingsbevoegdheid	9
3.3	Conclusie	9
4	Omgevingsaspecten.....	9
4.1	Bedrijven en milieuzonering.....	9
4.2	Bodem	10
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	10
4.4	Ecologie.....	11
4.5	Waterhuishouding.....	11
4.6	Landschap	12
4.7	Verkeer & parkeren	13
4.8	Luchtkwaliteit.....	13
4.9	Externe veiligheid	13
4.10	Economische haalbaarheid	14
5	Juridische planopzet	14
6	Inspraak en overleg	15
6.1	Vooroverleg.....	15
6.2	Voorontwerp	15

6.3 *Ontwerp* 15

Bijlage 1:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2:	Toelichting AERIUS-berekening
Bijlage 3:	Quick scan flora en fauna
Bijlage 4:	Landschappelijk versterkingsplan
Bijlage 5:	Samenvatting watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Prinsenweg 33 in Nijkerk wordt een fouragehandel geëxploiteerd. Op de locatie zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Het bedrijf is voornemens één van deze bedrijfswoningen te verplaatsen. Om ruimte tussen de bedrijfswoningen te creëren wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf – Landelijk' zodanig gewijzigd dat de bedrijfswoning wat verder naar het westen kan worden verplaatst.

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Het plan heeft betrekking op de bedrijfswoning zoals omcirkeld in onderstaand figuur op het kadastrale perceel met nummer 2870, onderdeel van het niet-agrarisch bedrijf ter plaatse. Het wijzigingsplan ziet toe op een gedeelte van de agrarische gronden die moeten worden omgezet naar een bedrijfsbestemming.

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente, gelegen ten oosten van de kern Nijkerk. Op het perceel is een bebouwingscluster van het landelijk bedrijf en twee burgerwoningen aanwezig. Het perceel is bereikbaar via een toegangsweg vanaf de Prinsenweg.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied. Bron: streetsmart.globespotter.nl

1.3 Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2" vastgesteld op 30 mei 2022 door de gemeente Nijkerk. Het plangebied betreft een gedeelte gronden dat in de huidige situatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' heeft, welke omgezet dient te worden naar de bestemming 'Bedrijf – Landelijk' ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswoning ter plaatse.

De gronden ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning hebben namelijk de bestemming 'Bedrijf – Landelijk'. Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde – 6'. Het plangebied is gesitueerd binnen de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – groene ontwikkelingszone' en 'Overige zone – jonge heideontginningen met heiderestanten'. Er zijn maximaal twee bedrijfswoningen bij het bedrijf toegestaan (conform artikel 8.1 onder a van het bestemmingsplan). Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. De maximale toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt 2.890 m².



Figuur 2: Plankaart geldend bestemmingsplan met plangebied omcirkeld in agrarische bestemming en bedrijfsbestemmingsvlak (paars) ernaast weergegeven

Op de locatie is een tweede bedrijfswoning aanwezig (ten westen van de oorspronkelijke boerderij). Deze bedrijfswoning wordt verplaatst naar een locatie buiten het bedrijfsbestemmings-/bouwvlak, op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden'. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van grenzen van bestemmingsvlakken met maximaal 10% (artikel 35.16). Middels toepassing van deze bevoegdheid kunnen de grenzen van het bestemmingsplan zodanig worden verlegd dat de bedrijfswoning in de gewenste situatie geheel binnen het bestemmingsplan kan worden opgericht. In hoofdstuk 3 is beschreven op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Middels diverse onderzoeken is daarnaast aangetoond dat het project niet tegen ruimtelijke en milieuhygiënische bezwaren stuit en er kan worden voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie

beschreven. De toetsing van het plan aan de wijzigingsregels wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals milieuzonering, bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. In hoofdstuk 6 zijn de resultaten van inspraak en overleg beschreven.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Prinsenweg 33 exploiteert cliënt een fouragehandel. Ten behoeve van het bedrijf zijn op de locatie een aantal bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen aanwezig (op kadastrale percelen met nummers 2681 en 2870). Deze bedrijfswoningen zijn in de huidige situatie dicht op elkaar gesitueerd.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied ter hoogte van bedrijfswoningen. Bron: streetsmart.globespotter.nl

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer wenst één van de bedrijfswoningen (op het kadastraal perceel 2870) te herbouwen, op een wat grotere afstand van de andere bedrijfswoning. In de beoogde situatie staat de bedrijfswoning compact bij de andere woningen in het bebouwingscluster, maar is tevens meer privacy ten aanzien van de bewoners in de andere bedrijfswoning. De situering is tevens zodanig gekozen dat omwonenden niet in hun woongenot worden beperkt. De beoogde situering is weergegeven in figuur 4. Het perceel is hierbij voorzien van een goede landschappelijke inpassing.



LEGENDA:

-  heggen/ hagen
-  bestaande beplanting
-  nieuwe beplanting
-  openheid
-  te amoveren bouwwerken
-  bouwblok
-  bedrijfswoning
-  bebouwing
-  watergang

0m 100m

Figuur 4: Situatietekening gewenste situatie

3 Toetsing aan bestemmingsplan

3.1 Algemeen

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van grenzen van bestemmingsvlakken met maximaal 10% (artikel 35.16). Middels toepassing van deze bevoegdheid kunnen de grenzen van het bestemmingsplan zodanig worden verlegd dat de bedrijfswoning in de gewenste situatie geheel binnen het bestemmingsplan kan worden opgericht. Onderstaand is de wijzigingsbevoegdheid weergegeven en getoetst voor onderhavig plan.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid

35.16 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen, voorzover daaraan behoefte blijkt te bestaan: het wijzigen van grenzen van bestemmingsvlakken zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven. Bij het wijzigen mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen en waarden van de betrokken en aangrenzende bestemmingen.

Toetsing

In de huidige situatie zijn de bedrijfswoningen compact gesitueerd. Het herbouwen en verplaatsen van de bedrijfswoning op de beoogde locatie heeft als doel om de indeling van de woning te optimaliseren en de privacy situatie te verbeteren. Op andere locaties kan niet worden voldaan aan de voorwaarde van een compact erf. Het bestemmingsvlak wordt qua oppervlakte met 3,12% vergroot, waarbij de grens met 10 meter wordt verschoven. In hoofdstuk 4.1 is aangetoond dat de belangen en waarden van de betrokken en aangrenzende bestemmingen niet (onevenredig) worden aangetast

3.3 Conclusie

De beoogde begroting van het bestemmingsvlak voldoet aan de voorwaarden van de beschreven wijzigingsbevoegdheid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden onderzocht of enerzijds ter plaatse van gevoelige objecten na het realiseren van het plan nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds of door het realiseren van het plan de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden aangetast. Middels milieuzonering kan hierover een uitspraak worden gedaan.

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is toe te passen voor plannen

en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Een bedrijfswoning gelegen op een bedrijfsbestemming wordt niet aangemerkt zijnde een gevoelig object. In de directe nabijheid van het plangebied zijn tevens geen andere (agrarische) bedrijven gevestigd. Het plan heeft derhalve geen invloed op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

De vergroting van het bedrijfsbestemmingsvlak maakt enkel de verplaatsing van de bedrijfswoning mogelijk. De maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing blijft onveranderd. De afstand tussen de twee bedrijfswoningen blijft daarnaast zodanig klein dat er geen extra ruimte voor bedrijfsactiviteiten ontstaat. Derhalve hoeft het aspect milieuzonering ten aanzien omliggende gevoelige objecten niet te worden getoetst.

Het aspect milieuzonering vormt hierdoor geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Het wijzigingsplan maakt de verplaatsing van de bedrijfswoning mogelijk op agrarische grond. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Uit de resultaten blijkt dat er geen aanwijzingen zijn verkregen dat er overige asbesthoudende materialen in verborgen gebouwdelen (zoals bijvoorbeeld funderingen en verborgen ruimten) aanwezig zullen zijn. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt daarnaast geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Een aanvullende asbestinventarisatie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel wordt geadviseerd tijdens de sloopwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van 'verborgen' asbesthoudende materialen. Initiatiefnemer zal hieraan voldoen.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten

intact moeten blijven. De gronden van het plangebied zijn bestemd als 'Waarde – Archeologie 2' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 6'. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan 0,3 meter. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte kleiner dan 1.000 m². Een archeologisch onderzoek hoeft derhalve niet uitgevoerd te worden. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatige beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van de waardevolle landschappen.

De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen circa 1 kilometer ten noorden van het plangebied. Er dient te worden aangetoond dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op dit Natura 2000-gebied. Qua gebruik blijven de verkeersbewegingen en activiteiten onveranderd. Uit de berekening van de realisatiefase blijkt dat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/j verkregen worden op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De verkeersbewegingen en mobiele werktuigen verband houdende met de realisatiefase zullen dan ook geen significante toename van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben. Negatieve significante effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisatiefase zijn dan ook uitgesloten.

Soortenbescherming

De bestaande bedrijfswoning zal van het perceel worden verwijderd. In dit kader is een quick-scan flora en fauna op de locatie uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het plan geen nadelige gevolgen heeft op streng en strikt beschermde soorten of hun beschermde verblijfplaats. De zorgplicht is altijd van toepassing en zal door initiatiefnemer in acht genomen worden.

4.5 Waterhuishouding

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege

en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening.

Uit de watertoets zoals doorlopen op 6 juni 2023 is gebleken dat er geen aanvullende eisen worden gesteld. Het bouwplan heeft een oppervlakte kleiner dan 1.500 m² en er bevinden zich geen belangrijke watergangen in de directe nabijheid van het plangebied.

4.6 Landschap

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Groene Ontwikkelingszone'. Deze gronden zijn tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan de realisering van de Groene Ontwikkelingszone in de weg staan. Ook in de Omgevingsverordening Gelderland zijn regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen in de Groene Ontwikkelingszone.

Artikel 2.7.1.2 Beschermingsregime GO

2. In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

1. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
2. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Het bedrijfsbestemmingsvlak wordt vergroot. Derhalve is sprake van een kleinschalige ontwikkeling en dient een versterkingsplan te worden opgesteld. Het versterkingsplan is uitgewerkt in bijlage 1 behorende bij deze toelichting.

Het plangebied is gelegen binnen het jonge heideontginningenlandschap met heiderestanten. De karakteristieken zoals benoemd in de regels van het bestemmingsplan blijven met de ontwikkeling onaangetast. Het verkavelingspatroon blijft onveranderd en door de compacte situering van de bedrijfswoning bij de bestaande bebouwing blijft tevens de openheid van het omliggende landschap behouden. Ook worden er geen bestaande natuurwaarden aangetast.

In het heidelandschap kunnen heggen of hagen voorkomen rondom de voortuin, moestuin, boomgaard of als perceelscheiding of scheiding tussen de weilanden. Boerenboomgaardjes zijn in dit landschap een waardevolle aanvulling. Handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer, pruim en kers zijn de meest

voorkomende soorten. Op het erf staat vaak een solitaire boom zoals een walnoot, kastanje of linde. Tot slot komen houtsingels in droge delen voor zoals berk, grove den, zomereik, brem, vuilboom, meidoorn etc.

De landschappelijke inpassing zoals weergegeven in figuur 4 ziet toe op het landschappelijk inpassen van het erf rondom de nieuwe bedrijfswoning. Hierbij wordt aangesloten bij het landschapstype door de aanplant van een beukenhaag, een boomgaard en een aantal eikenbomen.

4.7 Verkeer & parkeren

Omdat het enkel gaat om de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning blijven de verkeersbewegingen onveranderd. Op het erf is ruimte ingericht ten behoeve van het parkeren.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in een betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Pas bij een toename van bijv. 1.500 woningen wordt hier niet aan voldaan.

Onderhavig plan kan worden aangemerkt als een NIBM-project. Het aspect luchtkwaliteit hoeft derhalve niet nader te worden onderzocht.

4.9 Externe veiligheid

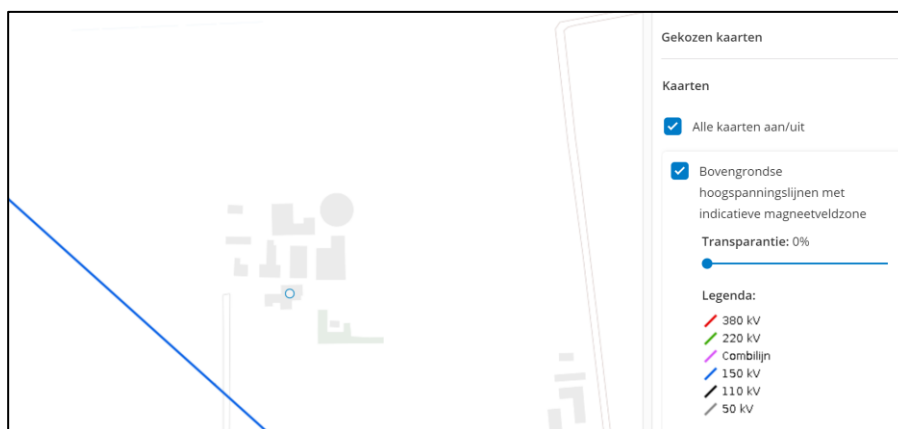
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid (EV) naar verschillende aspecten te worden gekeken:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de direct gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan.

De normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico en een plaatsgebonden risico.

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van EV relevante bronnen in de nabije omgeving van het plangebied. In de directe nabijheid is een hoogspanningslijn aanwezig van 150 kV. Hierbij geldt een veiligheidsafstand van 25 meter. Deze afstand komt overeen met de dubbelbestemming die in dit kader is opgenomen op de plankaart. De beoogde woning wordt gesitueerd op een afstand van circa 75 meter van de hoogspanningsleiding. Het plan is op dit punt derhalve uitvoerbaar.



Figuur 12: Uitsnede risicokaart

4.10 Duurzaamheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ook zoveel mogelijk te worden gestreefd naar duurzaamheid. Het plan maakt de nieuwbouw van een woning mogelijk. Deze woning wordt aangesloten op zonnepanelen en gasloos gebouwd. Aan dit aspect wordt derhalve voldaan.

4.11 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavig wijzigingsplan voorziet niet een bouwplan in de zin van de Bro. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze herziening heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen.

5 Juridische planopzet

Met dit plan wordt enkel de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2 gewijzigd. Het bestemmingsvlak c.q. bouwvlak zal een grotere vorm krijgen. Hierbij zullen de reeds geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen worden overgenomen.

Met dit wijzigingsplan wordt aangesloten bij de regels van het moederplan. De geldende regels blijven onverkort gelden. In artikel 1 zijn drie definities opgenomen (plan, wijzigingsplan en bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017) om dit wijzigingsplan goed te definiëren en de juridische binding met het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2 aan te geven. In artikel 2 is aangegeven dat de plankaart van dit wijzigingsplan de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 geheel vervangt, voor zover het gaat om de gronden die in het wijzigingsplan zijn betrokken. Daarnaast is aan de regels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd die borgt dat de herbouwde bedrijfswoning wordt ingepast conform het plan voor de landschappelijke inpassing welke is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Wettelijk zijn voor wijzigingsplannen overgangsregels en een anti-dubbeltelbepaling voorgeschreven. Deze zijn opgenomen in de artikelen 3 en 4. Artikel 5 betreft de slotregel van dit plan.

6 Inspraak en overleg

6.1 Vooroverleg

Het concept van dit wijzigingsplan wordt niet toegezonden aan de provincie Gelderland en/of de Rijksoverheid in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met dit plan zijn geen provinciale of nationale belangen in het geding. Aangezien uit paragraaf 4.4 gebleken is dat dit plan geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding is het vooroverleg met het waterschap ook achterwege gebleven. Als het plan als ontwerp ter inzage wordt gelegd, ontvangen de provincie Gelderland en het waterschap daarvan wel een kennisgeving. Zij kunnen dan desgewenst een zienswijze indienen op het ontwerpplan.

Initiatiefnemer is bij de direct omwonenden (binnen het bebouwingscluster) langs geweest en heeft hen in kennis gesteld van het plan en het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan getoond. Omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

6.2 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen.

6.3 Ontwerp

Het ontwerp van dit wijzigingsplan heeft van 21 september 2023 tot en met 01 november 2023 ter inzage gelegen. Toen zijn geen zienswijzen ingediend.