



Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

De heer F.W.H. Rosenkamp
Barneveldseweg 132
3862 PD NIJKERK

Onderwerp
Ontwerp omgevingsvergunning

Besluitdatum:
Verzenddatum:
Omgevingsloketnummer: 1102757

Datum
20-1-2014

Pagina
1 van 4

Ons kenmerk
2013W1156

Uw kenmerk

Geachte heer Rosenkamp,

Op 10 december 2013 heeft u, De heer F.W.H. Rosenkamp, Barneveldseweg 132, 3862 PD NIJKERK een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning op het perceel Barneveldseweg 132 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie nummer 2013W1156. Het gaat om de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een villa op landgoed

Besluit

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- het bouwen van een villa op het adres Barneveldseweg 134 te Nijkerk

U moet zich houden aan de voorschriften die wij aan deze vergunning hebben verbonden. De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. In de bijlage vindt u de algemene informatie over de vergunning. Bij de uitvoering van uw plan houdt u rekening met rechten van derden.

Beoordeling

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wabo de uitgebreide procedure van toepassing.

Activiteit bouwen

In artikel 2.10 van de Wabo staat, voor zover hier van belang, dat het bevoegd gezag deze vergunning alleen mag en moet weigeren als het bouwwerk in strijd is met:

Behandeld door
J. Gringhuis
0881169877
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan
Skets Architectuurstudio,
tav de heer H. Cornelissen,
Turftorenstraat 22, 9712 BR
Groningen

Bijlage

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297



- het bestemmingsplan;
- redelijke eisen van welstand;
- het geldende Bouwbesluit;
- de geldende bouwverordening.

Bestemmingsplan

Uw plan valt in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 en heeft de bestemmingen *Bos* en *Agrarisch-Landschappelijke waarden*.

Het bouwplan voldoet niet aan de regels van dat bestemmingsplan. Om uw plan mogelijk te maken, kunnen wij van het bestemmingsplan afwijken. Onze overwegingen zijn weergegeven onder het kopje 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Welstand/Monumenten

Op 16 december 2013 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit is het geval. Vervolgens is op 15 januari 2014 het plan besproken in de monumentencommissie gelet op de ligging bij het gemeentelijk monument Barneveldseweg 132. Er zijn geen bezwaren tegen dit plan. Wel dient het landschapsplan nog ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Bouwbesluit

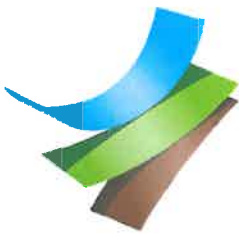
Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij deze toestemming alleen kunnen verlenen als:



- a. het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent; of
- b. het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt; of
- c. het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat; of
- d. de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Uw plan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.
Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo kunnen wij van de bestemmingsplanvoorschriften afwijken.

Wij vinden dat dit voor uw plan kan. Als motivering hiervoor is een Ruimtelijke onderbouwing vastgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze vergunning gevoegd. Het nieuw te bouwen landhuis krijgt bij wijziging of vaststelling van een bestemmingsplan een woonfunctie. Ook de voormalige agrarische bedrijfswoning (Barneveldseweg 132) wordt een burgerwoning.

Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Met het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies mag geen begin worden gemaakt voordat de berekeningen van deze constructies minimaal 3 weken voor aanvang van desbetreffende bouwwerkzaamheden zijn ingediend en deze door de Omgevingsdienst De Vallei zijn goedgekeurd;

De aanvang bouwwerkzaamheden, ontgraving- en grondverbeteringswerkzaamheden en storten van beton daaronder begrepen, moet tenminste twee werkdagen van te voren worden gemeld bij de heer S. Bos van de omgevingsdienst De Vallei (088-1169875, s.bos@oddevallei.nl).



De voltooiing van het bouwwerk waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de Omgevingsdienst De Vallei worden gemeld.

Tijdens graafwerkzaamheden moet men alert zijn op mogelijke bodemverontreinigingen. Bij twijfel of als een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dient men direct de graaf/bouwwerkzaamheden stil te leggen en de verontreiniging te melden bij de gemeente Nijkerk, afdeling handhaving, tel 14 033.

Als grond moet worden afgevoerd van de locatie, kan deze grond weer als bodem worden toegepast zonder aanvullend onderzoek mits dit gebeurt conform het vastgestelde bodembeleid van de gemeente Nijkerk. Voor nadere informatie over dit beleid verwijzen we naar onze website.

In tegenstelling van wat er in het aangeleverde rapport staat vermeld moet er bij verplaatsing van grond een melding worden gedaan bij het Meldsysteem Besluit Bodemkwaliteit.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient een melding te worden ingediend bij het Waterschap Vallei en Veluwe ten aanzien van het bemalen van de te ontgraven bouwput. Tevens dient dit te worden gemeld bij de heer S. van Triest van de afdeling infra-wijkbeheer telefoonnummer 14 033.

Hoewel het plan kan rekenen op een positief welstand/monumentenadvies dient het landschapsplan nog ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Beroepsmogelijkheid

Tegen dit besluit kan een belanghebbende beroep instellen bij de bestuursrechter. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan dat binnen zes weken na de datum van bekendmaking. Volgens de wettelijke regels bevat het beroepsschrift ten minste: de dagtekening, uw naam, adres en handtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Een beroepsschrift heeft geen schorsende werking; dat betekent dat het



besluit na afloop van de beroepstermijn in werking treedt en kan worden uitgevoerd. Als u een direct en spoedeisend belang hebt om dat te voorkomen, kunt u binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter. Het besluit wordt van rechtswege geschorst tot dat de voorzieningenrechter op het verzoek heeft beslist.

Uw brieven aan de bestuursrechter of de voorzieningenrechter adresseert u als volgt:

Rechtbank Gelderland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM ARNHEM.

Met uw elektronische handtekening (DigiD) kunt u digitaal een beroepsschrift indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op die website staat een handleiding.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Ruimtelijke onderbouwing Landgoed De Klingkenberg

datum 7 januari 2014



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	16
3.1	Bestaande situatie	16
3.2	Ruimtelijke beschrijving van het plan	16
3.3	Functionele beschrijving van het plan	18
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	20
4.1	Algemeen	20
4.2	Waterhuishouding	20
4.3	Milieuaspecten	23
4.4	Ecologie	27
4.5	Verkeer en parkeren	29
4.6	Cultuurhistorie	30
4.7	Kabels en leidingen	32
4.8	Beeldkwaliteit	32
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	33
Bijlagen bij de toelichting		34
Bijlage 1	Historisch bodemonderzoek	34
Bijlage 2	Natuuronderzoek	34
Bijlage 3	Natuurbeheerplan	34
Bijlage 4	Beeldkwaliteitplan	34

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het oorspronkelijke initiatief voor onderhavig plan dateert uit het najaar van 2010. Op 7 oktober 2010 heeft overleg plaats gevonden tussen de wethouder van de gemeente en de initiatiefnemer. Naar aanleiding daarvan heeft initiatiefnemer op 4 november 2010 een voorstel ingediend, uitgaande van 4 landgoederen van elk 5 ha met in totaal 4 landhuizen van elk 1.500 m³.

De gemeente heeft per brief van 28 maart 2011 duidelijk gemaakt, dat de locatie van het landgoed kansrijk is, omdat het gelegen is in de zoekzone voor nieuwe landgoederen en bovendien gelegen is buiten de EHS. In de brief wordt uitgebreid ingegaan op de voorwaarden waaraan dit nieuwe landgoedinitiatief moet voldoen. Eén daarvan is de norm van 7,5 ha nieuwe natuur per landgoed. Ook maakt de gemeente in haar brief duidelijk, dat zij maximaal 2 landgoederen met op elk een woonhuis van allure van maximaal 1.500 m³ wil toestaan.

De initiatiefnemer heeft evenwel besloten om geen twee landgoederen aan te leggen, maar uit te gaan van slechts één landgoed van 7,85 ha nieuwe natuur/bos waarop een landhuis van allure van maximaal 1.500 m³.

Onderhavig plan maakt de voorgestelde ontwikkeling van het landgoed planologisch en juridisch mogelijk, zodat het landgoed vervolgens gerealiseerd kan worden.

1.2 Ligging plangebied

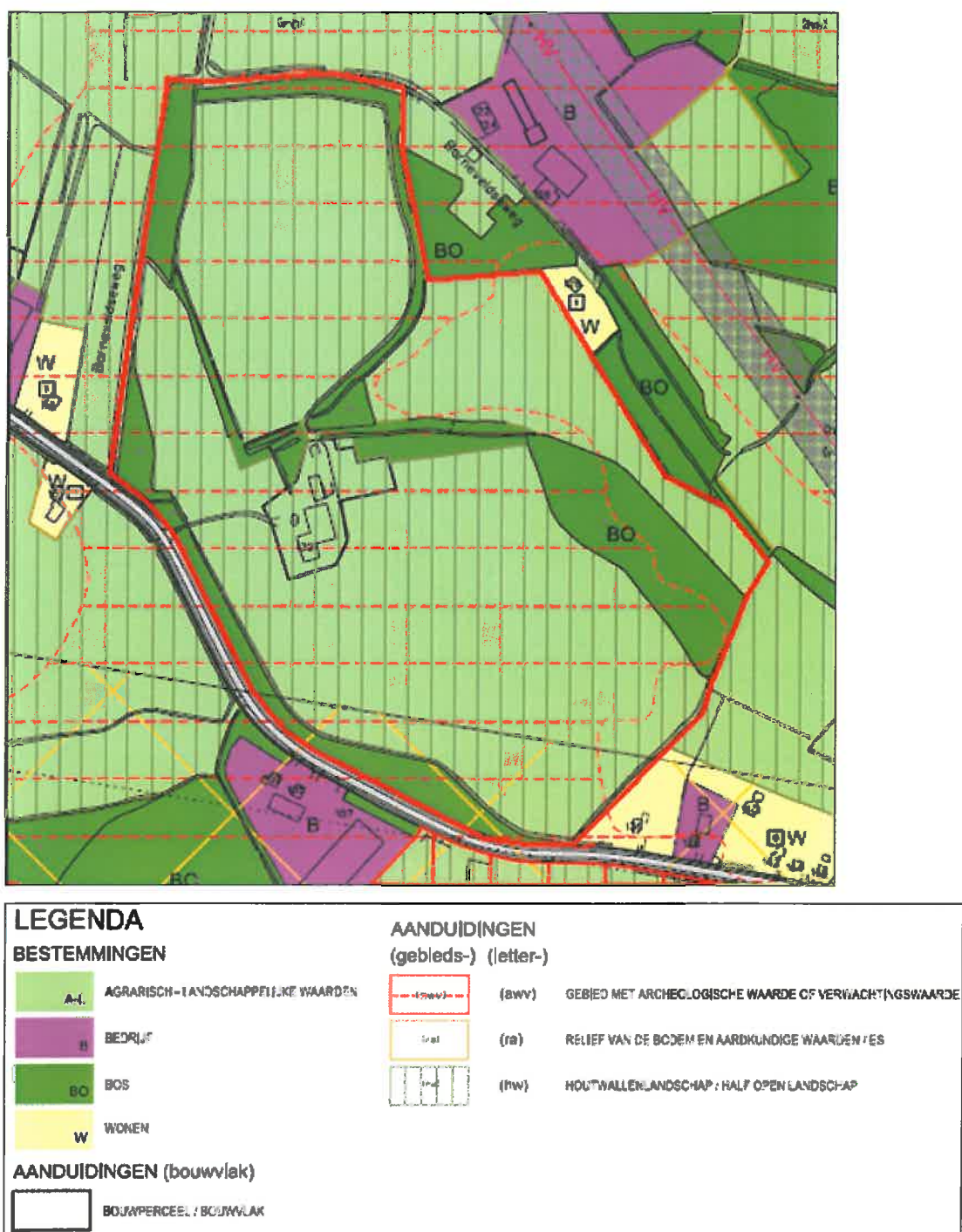
Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Nijkerk, direct ten noorden van de Barneveldseweg (N301). Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit graslanden, bosjes en houtwallen. Binnen het plangebied ligt een (voormalig) agrarisch bedrijf (Barneveldseweg 132), ook bekend als de hoeve "De Klingkenberg".



Afbeelding - Globale ligging plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor beide percelen is het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk op 26 maart 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 december 2009.



Afbeelding - Uitsnede geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Bos' en 'Agrarisch - Landschappelijke waarden'. Deze landschappelijke waarden bestaan uit 'houtwallenlandschap / half open landschap' en 'reliëf van de bodem en aardkundige waarden / es'. Binnen het plangebied is een (voormalig) agrarisch bouwperceel aanwezig. Een groot deel van het plangebied is aangeduid als 'Gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde'.

Onderdeel van het bestemmingsplan is tevens een ontwikkelingskaart. Op deze ontwikkelingskaart is het gebied ten oosten en ten zuiden van de kern Nijkerk aangewezen als zoekzone voor nieuwe landgoederen. Het plangebied valt binnen deze zoekzone.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleidskader van rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 gaat nader in op de gewenste ontwikkeling. Hoofdstuk 4 beschrijft de milieutechnische en andere randvoorwaarden die aan de orde zijn bij deze omgevingsvergunning. Tot slot behandelt hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor **deze** omgevingsvergunning zijn als volgt geformuleerd:

- ***Efficiënt gebruik van de ondergrond***
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;
- ***Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's***
Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;
- ***Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten***
Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 is opgenomen hoe is omgegaan met de voorgenoemde nationale belangen, zoals de bescherming van archeologie en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheid. Het plan is niet in strijd met deze nationale belangen en derhalve niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Ecologische hoofdstructuur (EHS).
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de genoemde nationale ruimtelijke belangen uit het Barro is van toepassing op het plangebied.

Nieuwe landgoederen Nederland (2008)

De overheid wil de landschappelijke kwaliteit vergroten door de ontwikkeling van natuur door particulieren te stimuleren. Landgoederen spelen hierbij een belangrijke rol. Hiertoe heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (inmiddels Infrastructuur en Milieu) de brochure Nieuwe landgoederen in Nederland opgesteld.

In 1995 heeft de overheid reeds beleid voor nieuwe landgoederen geformuleerd. Een nieuw landgoed is als volgt te omschrijven:

- bos of natuurcomplex van minimaal 5 hectare;
- mogelijk vergezeld van andere gronden;
- 90% is opengesteld voor publiek;
- bouwwerk van allure met maximaal 3 wooneenheden;
- architectonische eenheid van bebouwing en groen.

Provincies hebben inmiddels op basis van deze omschrijving ieder hun beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen geformuleerd en mogelijk zelf een aanvullende definitie voor een nieuw landgoed opgesteld.

De bebouwing moet een architectonische eenheid vormen met het omringende groen. In een traditionele stijl, of juist eigentijds. Het gebouw of de gebouwen kunnen dienen voor eigen bewoning, maar ook gebruikt worden voor andere doelstellingen, zoals een studiecentrum of een verzorgingstehuis. Zolang ze maar bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit.

Elke provincie stelt eigen ruimtelijke voorwaarden waaraan nieuwe landgoederen moeten voldoen. Het gaat dan om zaken als ruimtelijke kwaliteit, omvang van het landgoed, areaal natuur, bouwvolume, het aantal wooneenheden, toegankelijkheid en openstelling.

Ook moet het nieuwe landgoed passen in het bestemmingsplan of moet het bestemmingsplan ervoor worden gewijzigd. Het ontwikkelen van een landgoed kan ook gevolgen hebben voor het waterbeheer en de verschillende waterlopen.

Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijk 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. Dit is dus ook van toepassing voor de planlocatie Nijkerk 1. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei & Veluwe zijn in de watertoets meegenomen. De waterparagraaf is opgenomen in paragraaf 4.2.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van een structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Landgoederen

Voor onderhavig plangebied is vooral het thema "Landgoederen" van belang. Ter bevordering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit, de toegankelijkheid en de aantrekkelijkheid voor recreanten met name wandelaars, wordt in Gelderland de mogelijkheid geboden om nieuwe landgoederen aan te leggen.

Als definitie van een nieuw landgoed geldt: een openbaar toegankelijk bos- en/of natuurcomplex (al dan niet met overige gronden) met daarin een woongebouw van allure met in beginsel maximaal drie wooneenheden en een minimale omvang van het nieuwe bos of natuurgebied van 5 ha.

Nieuwe landgoederen kunnen gesticht worden in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS-verbindingzones) en in het multifunctioneel gebied, niet in EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten.

Gebieden die met name geschikt worden geacht worden zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden e.d.

Het is mogelijk om landgoederen te stichten met een veelvoud van minstens 5 ha openbaar toegankelijk bos en/of natuur, waarbij in een woongebouw een veelvoud van drie wooneenheden wordt geschapen, mits passend bij de kwaliteiten van de plek.

De hoofdfunctie van het nieuwe gebouw of de nieuwe gebouwen is wonen. Een daaraan ongeschikte kantoorfunctie is acceptabel.

Bij initiatieven voor een nieuw landgoed dient er sprake te zijn van een totaalvisie inclusief inrichtingsplan, beeldkwaliteitplan en exploitatieopzet.

Behalve de bestemmingsplanwijziging dient de gemeente met de initiatiefnemer voor een nieuw landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding af te sluiten over de inrichting en beheer van het nieuwe landgoed. Deze overeenkomst dient bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het gaat immers ook om het duurzaam in stand houden van de landgoedkwaliteiten.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (2013)

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De voorschriften in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en het nationaal landschap.

Van belang is dat bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, dit provinciaal belang niet in strijd is met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van deze omgevingsvergunning valt op te merken dat de ontwikkeling waar deze vergunning betrekking op heeft niet in strijd is met een provinciaal belang, waardoor ook de RVG niet in het geding is.

Reconstructieplan Gelderse Vallei (2005)

Het reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost is een plan om de ruimtelijke en milieuproblematiek in het gebied, grofweg begrensd door de Veluwe, de Randmeren, de A27, de Kromme Rijn en de Nederrijn, in de komende 12 jaar aan te pakken.

Het reconstructieplan moet de problemen die zich voordoen in het landelijk gebied (de 'gestapelde' problematiek) in de concentratiegebieden integraal aanpakken en moet een goede ruimtelijke structuur bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren. De problematiek binnen de bebouwde kom van dorpen en steden in het gebied is geen onderdeel van dit plan.

De reconstructiegebieden zijn in drie zones onderverdeeld, namelijk landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. De te ontwikkelen delen van het plangebied vallen geheel binnen het verwevingsgebied. De bestaande bos- en natuurgebieden in het plangebied vallen binnen de extensiveringsgebied.

Nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen vormen een invulling van het begrip 'groen door rood', waarbij - als compensatie voor de aanleg van een substantiële oppervlakte aan groen - de bouw van één of enkele (zeer) royale landhuizen wordt toegestaan. Bij de invulling van het groenelement wordt voor een belangrijk deel uitgegaan van boombeplanting in de vorm van bosachtige percelen, hoewel - afhankelijk van de gebiedskarakteristiek - zeker ook andere (gecombineerde) groeninvullingen denkbaar zijn. Dit neemt niet weg, dat doorgaans per saldo sprake is van ruimtelijke verdichting, die met name in gebieden met waardevolle openheid ongewenst is. Deze situaties doen zich niet alleen voor in de specifieke weidelandschappen (bijvoorbeeld de Eempolder), maar ook in halfopen cultuurlandschappen. Een zorgvuldige afweging of verdichting met een nieuw landgoed gewenst is, is dan ook per geval noodzakelijk. Desalniettemin lijken de meeste kansen toch te liggen in halfopen cultuurlandschappen en eventueel in besloten cultuurlandschappen.

Voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen geldt in verwevingsgebieden een "ja, mits"-benadering. De omzetting van landbouwgrond naar natuur als onderdeel van een nieuw landgoed kan worden toegestaan, mits een check door de gemeente heeft uitgewezen dat de beschikbare gronden niet ook doelmatig ingezet kunnen worden voor areaalvergroting en/of structuurversterking van de nabij gelegen grondgebonden veehouderijen. Eén en ander eventueel gekoppeld aan (kleinschalige) kavelruil.

Ten aanzien van de gewenste omvang wordt als globale indicatie uitgegaan van tenminste 10 ha. Voor Gelderland volstaat een minimum van 5 ha natuur. Bij het bepalen van de definitieve omvang is zeker zo belangrijk dat een kwalitatieve inpassing plaatsvindt, waarbij de gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt. De aard en omvang van de te realiseren bebouwing dienen altijd via maatwerk te worden bepaald en zijn uiteraard gerelateerd aan de ontwikkelingskosten.

Vooralsnog wordt in dit geval, ter indicatie, voor de bebouwing uitgegaan van een huis van allure en formaat met een inhoud van maximaal 1.500 m³. De provincies zullen de voorwaarden zonodig nader uitwerken aan de hand van concrete initiatieven.

Om het recreatief medegebruik veilig te stellen, dient het openbare karakter te zijn gewaarborgd. Ook is het van belang goede afspraken te maken over de kwaliteit van de aan te leggen natuur en de instandhoudingsplicht op lange termijn. Een NSW-status is aantrekkelijk vanwege de fiscale voordelen. De NSW-status zal als voorwaarde gelden om de aangelegde situatie zoveel mogelijk te bestendigen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 (2011)

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 30 juni 2011 de Structuurvisie Nijkerk Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze Structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

Landschap

In de Structuurvisie is een globale indeling in landschapstypologieën opgenomen. De landschapstypologie voor deze locatie is het kampenlandschap. Dit landschap bestaat uit onregelmatige blokvormig verkavelde percelen met houtwallen en heggen als afscheidingen. Het wordt veelal gebruikt als grasland. Het gemeentelijk beleid is gericht op het herstel van houtsingels en wallen, watergangen en bosjes en het behoud van de verkaveling.

Wonen in het buitengebied

Wonen in het buitengebied is een kwaliteit (wonen in het groen) die hoort bij het woningaanbod in Nijkerk. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd in het buitengebied, tenzij dit structureel bijdraagt aan de instandhouding, kwaliteitsverbetering en een duurzaam beheer van het buitengebied. Dit kan in de vorm van functieverandering (ontstening en tegengaan van verrommeling) of in de vorm van landgoederen aan de oostkant van Rijksweg A28. Wonen is vooral richten op het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteit en verrommeling van woonerven tegengaan door clusteren en compacte situering van hoofd- en bijgebouwen. Er wordt terughoudend omgegaan met paardenbakken.

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

Notitie van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk (2012)

In deze Notitie van Uitgangspunten (NvU) wordt op thematische wijze inzicht gegeven in de beleidsuitgangspunten die worden gehanteerd bij het opstellen van het actualisatie- en reparatieplan voor het buitengebied van Nijkerk. Het doel is om gegeven de nieuwe ontwikkelingen te komen tot de randvoorwaarden die horen bij de opgave om voor het buitengebied van Nijkerk een passend reparatievoorstel voor het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 te formuleren.

Wonen

Wonen is een veel voorkomende functie in het buitengebied. De aantrekkelijkheid van het buitengebied maakt dat er graag in het buitengebied wordt gewoond en er vraag is naar wonen in het groen. Het betreft echter een functie die niet primair in het buitengebied thuishoort en hinderlijk kan zijn voor bijvoorbeeld de agrarische functie. Anderzijds is door het afnemende areaal aan agrarische bedrijven, wonen al dan niet in combinatie met natuurontwikkeling en beheer een alternatieve vorm van herinrichting van voormalige agrarische erven en gronden.

De standaardmaat voor bijgebouwen bedraagt 70 m². In combinatie met de vergunningsvrije mogelijkheden van de Wabo houdt dit in dat er 100 m² aan bijgebouwen bij een woning kan worden gerealiseerd. Het kan voorkomen dat er al meer dan 70 m² aan bijgebouwen staat, maar dan mag het bestaande worden teruggebouwd tot een maximum van 150 m². Voor situaties waarbij agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan zijn de mogelijkheden voor een bijgebouw gemaximeerd op 150 m².

Nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen kunnen een kwaliteitsimpuls geven aan het landelijk gebied en vormen een nieuwe en duurzame beheervorm voor gronden in het buitengebied, waarbij ook de (extensieve) recreatieve mogelijkheden kunnen toenemen door de verplichte openstelling.

De gemeente Nijkerk heeft een eigen beleid voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. Daarin is onder andere opgenomen dat één hoofdgebouw van 1.500 m² is toegestaan met daarbinnen drie wooneenheden. Tevens is het toegestaan om aan de woonfunctie ondergeschikte kantooractiviteiten te exploiteren.

Het realiseren van landgoederen is niet binnen de flexibiliteitsbepalingen van dit bestemmingsplan opgenomen, maar kan plaatsvinden door middel van een afzonderlijke planologische procedure op basis van een concreet initiatief. Deze lijn blijft gehandhaafd.

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

Het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd "De rode draad". Hierin is een viertal aanknopingspunten opgenomen die van belang zijn voor de gemeente, namelijk:

1. Versterken van de aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
3. Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
4. Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Nieuwe landgoederen en 'rood voor groen'

Landschapsversterking, het in stand houden van samenhangende landschapsstructuren en het beschermen van de helderheid van de te onderscheiden landschapselementen, zijn belangrijke doelen van het LOP. Om deze doelen te bereiken is het mogelijk 'Nieuwe landgoederen' in te zetten.

Randvoorwaarden

Eén van de belangrijkste randvoorwaarden bij de realisatie van of initiatief tot een nieuw landgoed is dat er duidelijk sprake moet zijn van een maatschappelijke meerwaarde. Deze meerwaarde moet vooral gezocht worden in versterking van bestaande of ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten. Zo kan een nieuw landgoed een belangrijke rol spelen in of bij de versterking van karakteristieke landschapstypen, natuur(ontwikkelings)gebieden, recreatiegebieden, recreatieve of ecologische verbindingzones, cultuurhistorie en/of archeologie. Een landgoed hoeft zeker niet alleen uit bos te bestaan. Het landgoed is een weerspiegeling en versterking van het landschap waarin het gesitueerd is.

Clusteringprincipe

In het verlengde van de hiervoor weergegeven mogelijke meerwaarden ligt een ander belangrijk uitgangspunt: er wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het clusteringprincipe. Dit houdt in dat de voorkeur uitgaat naar realisatie bij of binnen bepaalde (bebouwings-) structuren of patronen, zoals bij bosranden of bij afronding van nieuwbouwgebieden. Op die manier levert het landgoed een aandeel bij het vergroten of versterken van bestaande bos- en natuurgebieden of het ontwikkelen van nieuwe natuurgebieden of creëren van verbindingen tussen bestaande natuurgebieden.

Oppervlakte

In het Streekplan Gelderland 2005-2015 wordt een oppervlak van minimaal 5 ha bos en/of natuurgebied voorgeschreven. In de gemeente Nijkerk wordt echter 7,5 hectare aangehouden. Belangrijker dan het bepalen van een bepaalde oppervlakte is de maat en schaal van een nieuw landgoed in verhouding tot het landschap. Er dient aansluiting gezocht te worden bij de context van het landschap (bijv. maat, schaal en structuren), zodat 'uitwassen' voorkomen kunnen worden.

Bebouwing

Bebouwing op een landgoed wordt beschouwd als een complementair onderdeel van het geheel; nieuwbouw moet met andere woorden beslist niet worden beschouwd als een uitgangspunt voor ontwikkeling.

Openbaar toegankelijk

Bij de uitwerking van ieder individueel landgoed wordt bepaald welke functies, waar een plek krijgen. Een voorwaarde hierbij is dat minimaal 90% van het landgoed openbaar toegankelijk moet zijn voor recreanten.

Betekenis

De onderstaande punten geven weer waar bij de realisatie van een nieuw landgoed rekening gehouden moet worden en geven tevens weer waar het nieuwe landgoed betekenis voor heeft:

- Landschap
 1. Versterking van de belevingswaarde en het vergroten van de aantrekkelijkheid van het landschap;
 2. Versterken van kenmerkende structuren van e landschapstypen;
 3. Passend bij de maat en schaal van het gebied; 'incidenten' moeten worden voorkomen, beter is het aansluiting te zoeken bij de context van het landschap.
- Bos- en natuur(ontwikkeling)
 1. Vergroten of versterken bestaande bos- en natuurgebieden of het ontwikkelen van nieuwe natuurgebieden;
 2. Verbeteren van de zonering en/of buffering rondom bos- en natuurgebieden;
 3. Creëren van verbindingen tussen bestaande natuurgebieden.
- Bebouwing
 1. Bestaande karakteristieke gebouwen en boerderijen kunnen als basis of onderdeel fungeren;
 2. Nieuwe gebouwen dienen aan te sluiten op de bestaande bebouwingspatronen of kennen een meer centrale positionering in het landgoed (zichtlijnen, ruimte/massa verhoudingen);
 3. Nieuwe gebouwen of verbouw van bestaande gebouwen dienen te passen bij de gebiedseigen bouwstijlen.
- Recreatie
 1. Versterking van de mogelijkheden voor recreatief medegebruik of kortsluiting/buffering van bepaalde recreatiegebieden (minimaal 90% van oppervlak openbaar toegankelijk);
 2. De functie van het landgoed bepaalt of de toeristische waarde in de streek vergroot wordt;
 3. Vergroten uitloopgebied directe omgeving kernen.

Welstandsnota 2012 (2013)

De nieuwe Welstandsnota is op 27 maart 2013 vastgesteld door de gemeente Nijkerk. Het plangebied valt binnen het kampenlandschap. Het kampenlandschap komt voor op de lange smalle dekzandruggen langs de oost-west gerichte beeklopen van bijvoorbeeld de Veldbeek, Appelsche Beek en Breede Beek. Het is een kleinschalig landschap van individuele ontginningen, de kampen. Op de zandrug liggen de bouwlanden, door singels, houtwallen en kleine bossen omgeven. Langs de zandrug liggen de nattere gronden, de beekdalen, die als weide en hooiland dienst deden.

Het kampenlandschap omringt de oostelijke helft van de stad Nijkerk en strekt zich in het zuiden uit tot de gemeentegrens. Ten noorden van Nijkerkerveen zijn de kavels rechthoekig en relatief regelmatig. Meer oostelijk wordt het landschap kleinschaliger door bosschages en singels en vertoont de verkaveling organische patronen. Buurtschappen en bebouwingsclusters als Slichtenhorst, Driedorp, 't Woud en Appel liggen hier verspreid in het gebied. Ten noorden van Nijkerk liggen de landgoederen 'Salentein' en 'Berencamp', ten zuidoosten liggen 'Balkenschoten' en 'De Neude'. Het grootste deel van de bebouwing in het Kampenlandschap bestaat uit agrarische bebouwingscomplexen.

Boerderijen liggen op de smalle zandrug met de achterzijde naar de natte gronden van de beekdalen. De situering is gevarieerd: direct aan en op enige afstand tot de weg. Erfbeplanting en houtsingels vormen een samenhangend patroon waarin de bebouwing is opgenomen. Door schaalvergroting wordt het landschap minder afwisselend. Beplantingselementen verdwijnen en nieuwe bebouwing verschijnt op plaatsen waar vanouds geen bebouwing stond.

Het plangebied valt binnen een zone waarvoor een beperkt welstandsregime geldt. Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Zo wordt de keuze tussen kappen of platte daken meestal vrijgehouden en is de rooilijn vaak een

bebouwingslijn waar niet overheen mag worden gebouwd maar wel erachter. Dat betekent dat de precieze plaatsing van een gebouw op het erf en de eventuele nokrichting nog niet vastliggen.

Een beperkt welstandsregime beperkt zich tot de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling;
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld;
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk;
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.

Archeologie

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Archeologische beleidskaart

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Bij bodemingrepen dient vooraf vastgesteld te worden of en zo ja welke archeologische waarden aanwezig zijn. In geval van de aanwezigheid van behoudenswaardige vindplaatsen dienen deze door planaanpassing in de bodem behouden te worden of door middel van een opgraving te worden gedocumenteerd. 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 4.6 is aangegeven welke verwachtingswaarden voorkomen in het plangebied.

De verschillende verwachtingswaarden brengen aanvullende regels met zich mee die in de legenda van de archeologische beleidskaart staan beschreven. In paragraaf 5.2 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 zijn, zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

Milieubeleidsplan 2009 - 2012 van de gemeente Nijkerk

Het Milieubeleidsplan 2009-2012 is de opvolger van het Milieubeleidsplan 2004-2007 en is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met dit Milieubeleidsplan stelt de gemeenteraad de kaders van het milieubeleid voor de komende periode vast en brengt zij accenten aan die zij belangrijk vindt.

Het milieubeleidsplan 2009-2012 is integraal en in samenhang met andere beleidsterreinen opgesteld.

Het accent ligt op duurzame ontwikkelingen en de aanpak van hardnekkige milieuproblemen. De nadruk ligt op een gezonde veilige leefomgeving, met een eigen verantwoordelijkheid voor bedrijfsleven en burgers. Door de kredietcrisis is de aandacht vooral ook gericht op duurzame energie en samenleving. Het milieubeleid anticipeert op wetgeving en recente ontwikkelingen.

Het Milieubeleidsplan kent vier speerpunten namelijk klimaat, leefbaarheid, duurzaamheid en verantwoordelijkheid. Binnen de vier speerpunten zijn subthema's ondergebracht.

De gemeente zet bijvoorbeeld in op energiebesparing en duurzame energie, op duurzaam ruimtegebruik en duurzaam bouwen als antwoord op de klimaatvraagstukken. Daarnaast zijn duurzame relaties tussen burgers, ondernemers, de maatschappelijke organisatie en de regiopartner belangrijk om uitvoering te geven aan dit plan.

Daarnaast werkt de gemeente aan het bewaken, behouden en verbeteren van de kwaliteit van het water, de lucht, de bodem, het landschap en de natuur. Het verminderen van afval en het veilig maken en houden van de omgeving. Kort samengevat de kwaliteit van de Nijkerkse leefomgeving.

De voorliggende omgevingsvergunning doet geen afbreuk aan het milieubeleidsplan van de gemeente Nijkerk.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het kampenlandschap ten zuidoosten van de kern Nijkerk. Het bestaat uit graslanden die worden omsloten door bosschages en houtwallen. De graslanden zelf zijn open van aard. Door de aanwezigheid van de bosschages en houtwallen ontstaat een hal openheid, die kenmerkend is voor het kampenlandschap. De gronden van het landgoed zijn in zijn geheel onbebouwd.

Midden in het plangebied ligt echter het voormalig agrarisch bedrijf Barneveldseweg 132. Hoewel dit voormalige bedrijf geen deel uitmaakt van de gronden van het landgoed, maakt het wel deel uit van onderhavig plangebied. Hiervoor is gekozen, omdat het agrarische bedrijf is gestopt en de benodigde bestemmingswijziging van agrarische doeleinden naar woondoeleinden direct in onderhavig plan is meegenomen.

De locatie ligt direct langs de Barneveldseweg (N301). De N301 vormt een verbinding tussen de A1 ter hoogte van Terschuur (gemeente Barneveld, provincie Gelderland) en de N305 ten westen van Zeewolde (provincie Flevoland). Ter hoogte van Nijkerk heeft de weg een aansluiting op de rijksweg A28 richting Amersfoort en Zwolle.



Afbeelding - Ruimtelijke opbouw bestaande situatie (bron: Inventarisatie de Klingkenberg door Niek Roozen bv tuin- en landschapsarchitecten)

3.2 Ruimtelijke beschrijving van het plan

De nieuwe landgoedwoning wordt ingepast aan de noordweide van het landgoed. Zo kan zowel voor de bestaande hoeve als voor het nieuwe huis dezelfde toegangsweg gebruikt worden. Deze entree route werpt tussen de bomen een direct zicht op de nieuwe woning.

Het landschap en de landgoedwoning verschaffen elkaar wederzijdse allure en betekenis door de open zichtrelaties. Het landhuis kijkt uit over de weide. De gronden rondom de weide lopen visueel door tot het erf van het landhuis. Begrazing van de weide door oud-hollandse runderrassen en/of schapen geven hier een nog sterkere beleving aan.

Door kleinschalige ingrepen in het landschap te verrichten, met binnen het kampenlandschap kenmerkende landschappelijke elementen, zal voor het geheel een grotere dieptewerking ontstaan, welke bijdraagt aan het gewenste afwisselende landschapsbeeld.

De ligging van de nieuwe landgoedwoning in de oksels van de houtwallen en -singels is kenmerkend voor het bebouwingspatroon van het kampenlandschap.

Bij de houtwallen liggen de gronden oorspronkelijk hoger, waardoor de bebouwing hier makkelijkere gepositioneerd kon worden. Een aanpassing in het hoogteverloop van het landschap ter plaatse van de nieuw geplande landgoedwoning met erf is goed verdedigbaar in relatie tot de verbrede houtwal. Binnen de noordweide is de woning reeds gepositioneerd op het hoogste punt van de weide.

Door een geringe, enigszins geleidelijke extra ophoging van ca. 3 meter wordt de wederzijdse visuele beleving van huis en weide versterkt. De woning zelf hoeft hierbij niet ver meer boven het landschap uit te steken om toch overzicht te bieden.

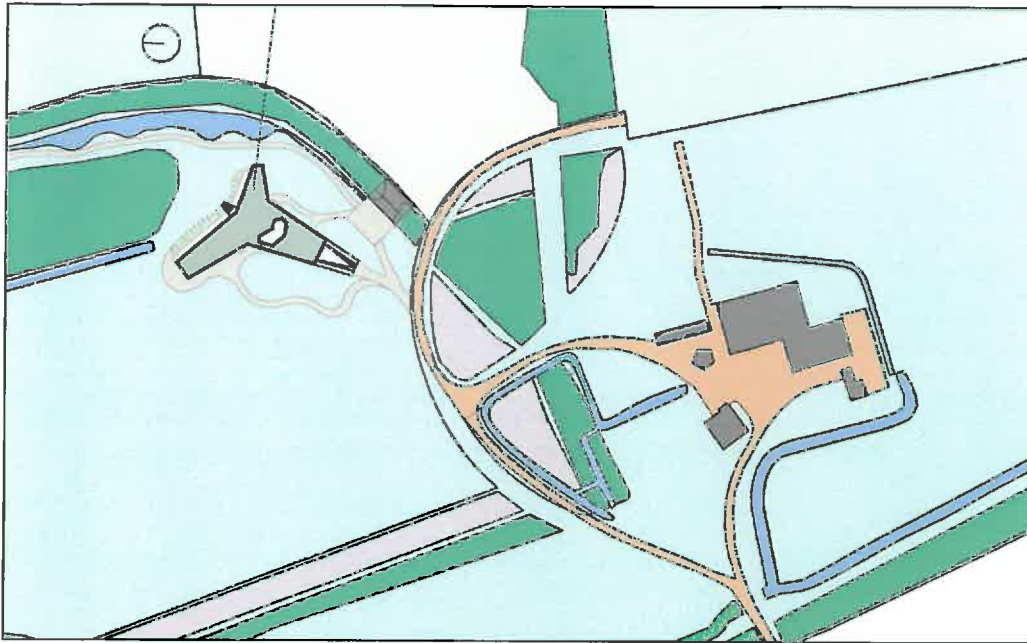
Om de overgang tussen weide en erf natuurlijk te laten verlopen, wordt voorgesteld gebruik te maken van een zogenaamde 'Ha-Ha'. Een Ha-Ha is een droge sloot als begrenzing van een tuin - tevens veekering - met aan één taludkant een verticale keermuur. De Ha-Ha is rond 1700 ontstaan om vanuit het wonen optimaal uitzicht op het landschap te hebben, zonder een begrenzing van een haag of hekwerk. Andersom geldt dit vanuit het landschap gezien ook voor het zicht naar de woning.

Binnen de weide zelf wordt voorgesteld om voor extra dieptewerking een kleine boomgroep aan te planten. Deze boomgroep kan gebruikt worden als schuilplek voor het vee. Eventueel kan bij de boomgroep indien deze aangelegd wordt op de lagere gronden van de weide een poel worden aangelegd welke de landschappelijke beleving versterkt en tevens als drinkplaats gebruikt kan worden.

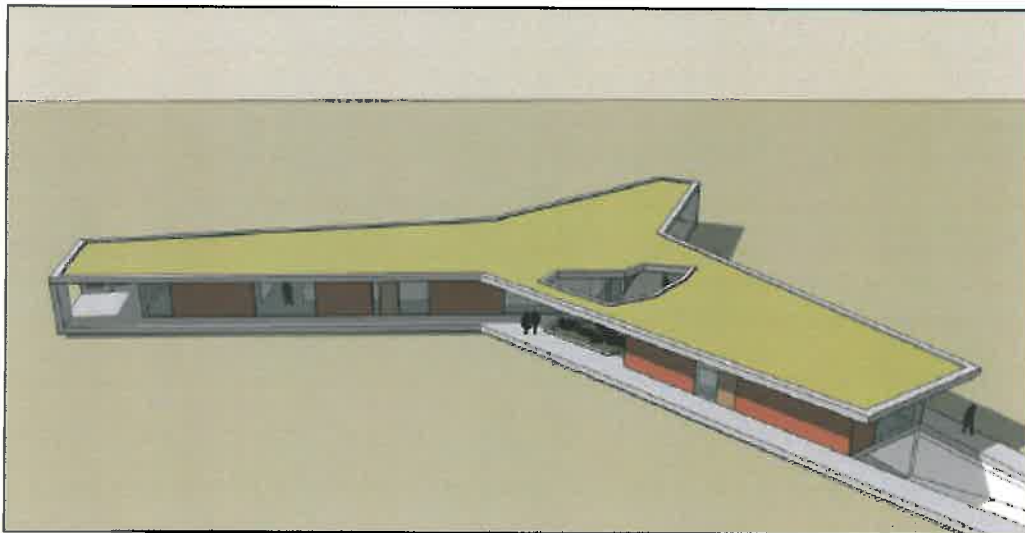
Binnen de weide zelf kan onderscheid gemaakt worden tussen verschillende beplantingspatronen. Zo kan meer naar de noordzijde een ruiger grasland met bloemrijke beplanting worden gerealiseerd terwijl dichterbij het erf de weide een meer gecultiveerd karakter krijgt. Door verschillende grazers op de weide uit te zetten kunnen de verschillende grashoogtes in stand gehouden worden.



Afbeelding - Schetsontwerp toekomstige inrichting (agrarische gronden zijn wit gelaten)(bron: Amer /ruimtelijke ontwikkeling)



Afbeelding - Uitsnede schetsontwerp (bron: Skets architectuurstudio)



Afbeelding - Schetsontwerp landhuis (bron: Skets architectuurstudio)

3.3 Functionele beschrijving van het plan

Ten behoeve van het landgoed wordt een deel ingericht als erf. Hier bevindt zich het landhuis. Het landhuis en het erf worden gebruikt voor woondoeleinden, waarbij de bebouwing enkel binnen een bouwvlak binnen het erf kan worden opgericht.

De gronden buiten het erf krijgen hoofdzakelijk een natuurfunctie, waarbij een deel bestaat uit opgaande beplanting en een deel uit extensief beheerde, bloemrijke graslanden, weiden en akkers.

Langs de westzijde van het plangebied loopt een bestaand klompenpad (Kruishaarderpad). Het plangebied wordt hierop aangesloten, namelijk door middel van het verleggen van een deel van het Kruishaarderpad, waardoor het klompenpad een stuk over het landgoed loopt (circa 135 meter, zie afbeelding hierna). Hierdoor wordt het landgoed goed beleefbaar en toegankelijk voor dagrecreanten, wat geldt als voorwaarde (openstelling) voor de realisatie van een nieuw landgoed. Er is een overeenkomst gesloten tussen Landschapsbeheer Gelderland en de initiatiefnemer over de aanleg en het onderhoud van het klompenpad. In de overeenkomst is tevens afgesproken dat aanvullend wordt toegezegd dat verdere routeverbetering mogelijk wordt over het terrein van het landgoed.



Afbeelding - Aanpassing Kruishaarderpad met paars bestaand en rood nieuw

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1, wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning planologisch omgezet naar een burgerwoning. Dit maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient een planologische en milieuhygiënische afweging plaats te vinden. Hoewel het een beperkte planologische aanpassing betreft, geldt dit ook voor de onderhavige situatie. Hierna wordt een afweging gemaakt op de relevante aspecten.

4.2 Waterhuishouding

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

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

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Gemeentelijk Waterplan

Op 1 juni 2006 heeft de gemeenteraad het "Gemeentelijk Waterplan" vastgesteld. In het waterplan heeft de gemeente samen met Waterschap Vallei & Eem (inmiddels Vallei & Veluwe) het lokale waterbeleid vastgelegd. Verder sluit het waterplan aan bij het waterplan van de provincie Gelderland en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei & Eem.

De visie geeft aan hoe het watersysteem er op lange termijn uit moet zien en bevat doelstellingen voor de lange, middellange en korte termijn. De visie is opgebouwd uit zes thema's:

- Samen werken aan water en ruimte;
- Voort met afkoppelen;
- Aanpak grondwaterproblematiek;
- Verbeteren waterkwaliteit en ecologie;
- Bevorderen gebruik en beleving van water;
- Water en vuur.

Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan een van deze streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst.

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is op 11 juli 2013 beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

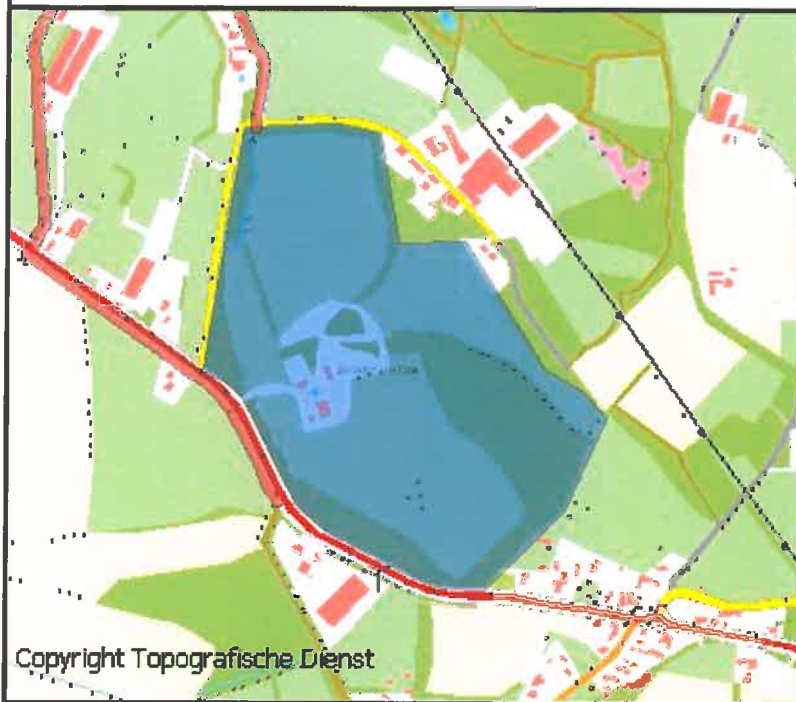
Beoordeling

Binnen het plangebied liggen een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat mogelijk daarmee primaire waterbelangen worden geraakt.

In het specifieke geval van onderhavige omgevingsvergunning gaat het om de belangen:

- Leggerwatergangen met beschermingszones

leggerwatergangen



Afbeelding - Waterbelangen in het plangebied

Gezien de waterbelangen is het gelijktijdig met deze omgevingsvergunning opgestelde ontwerpbestemmingsplan naar de waterbeheerder toegestuurd. Naar aanleiding hiervan heeft het Waterschap Vallei & Veluwe het bestemmingsplan beoordeeld. Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

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. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het Waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / 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.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave 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. Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	richtafstand rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter

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.

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 omgeving van het plangebied komen enkele bedrijven voor. Het betreft de volgende bedrijven:

1. *een loonbedrijf te Barneveldseweg 103, 105 en 107*
een (agrarisch) loonbedrijf met een bvo van meer dan 500 m² geldt op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering als een categorie 3.1 inrichting. Hiervoor geldt een afstand van 50 m ten behoeve van geluid;
2. *een veterinaire centrum te Barneveldseweg 112*
een veterinaire centrum komt niet voor in de uitgave Bedrijven en Milieuzonering, maar geldt als een categorie 3.1 inrichting. Hiervoor geldt een afstand van 50 m ten behoeve van geluid.
3. *een paardenbedrijf, museum, hotel en restaurant te Barneveldseweg 122, 124, 126*
een paardenfokkerij geldt op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering als een categorie 3.1 inrichting. Hiervoor geldt een afstand van 50 m ten behoeve van geur. Musea, hotels en restaurants gelden als een categorie 1 inrichting, met een maximale afstand van 10 m ten behoeve van geur en/of geluid;
4. *een opslaglocatie te Barneveldseweg 138*
het betreft een opslaglocatie van een poelier, Groothandel Dierlijke Voedingsmiddelen (SBI

625.1) met een milieumelding die destijds in het kader van het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer is gedaan (dit besluit is per 1 januari 2008 vervallen).

De afstand van het nieuwe landhuis bedraagt ten opzichte van de locatie Barneveldseweg 122, 124 en 126 circa 175 meter. Met deze afstand wordt ruim voldaan aan de aan te houden afstand van minimaal 50 meter. De afstand van het nieuwe landhuis ten opzichte van de overige bedrijfslocaties bedraagt meer dan 175 meter, waardoor ook voor die bedrijven wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstanden.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Het nieuw te realiseren landhuis krijgt een woonfunctie, wat geldt als een geluidgevoelige bestemming. In de Wet geluidhinder is in artikel 74, lid 1 onder b opgenomen dat voor buitenstedelijk gebied een afstand van 250 meter geldt voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken. De Barneveldseweg (N301) is zo'n dergelijke weg. Het nieuwe landhuis ligt echter op een grotere afstand van de Barneveldseweg verwijderd en ligt daarmee buiten de zone van de Barneveldseweg. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Ten aanzien van de voormalig agrarische bedrijfswoning te Barneveldseweg 132 wordt opgemerkt dat het planologisch omzetten naar een burgerwoning geen gevolgen heeft voor het functionele gebruik. In de huidige situatie wordt namelijk reeds gewoond in de woning. In de nieuwe situatie is dit nog steeds het geval. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom ook in dit geval niet nodig.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3.3 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Voor onderhavige locatie is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. De conclusie is hierna weergegeven.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan worden aangenomen dat de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het freatisch grondwater niet of nauwelijks is aangetast. De hypothese voor de locatie luidt 'onverdachte locatie'.

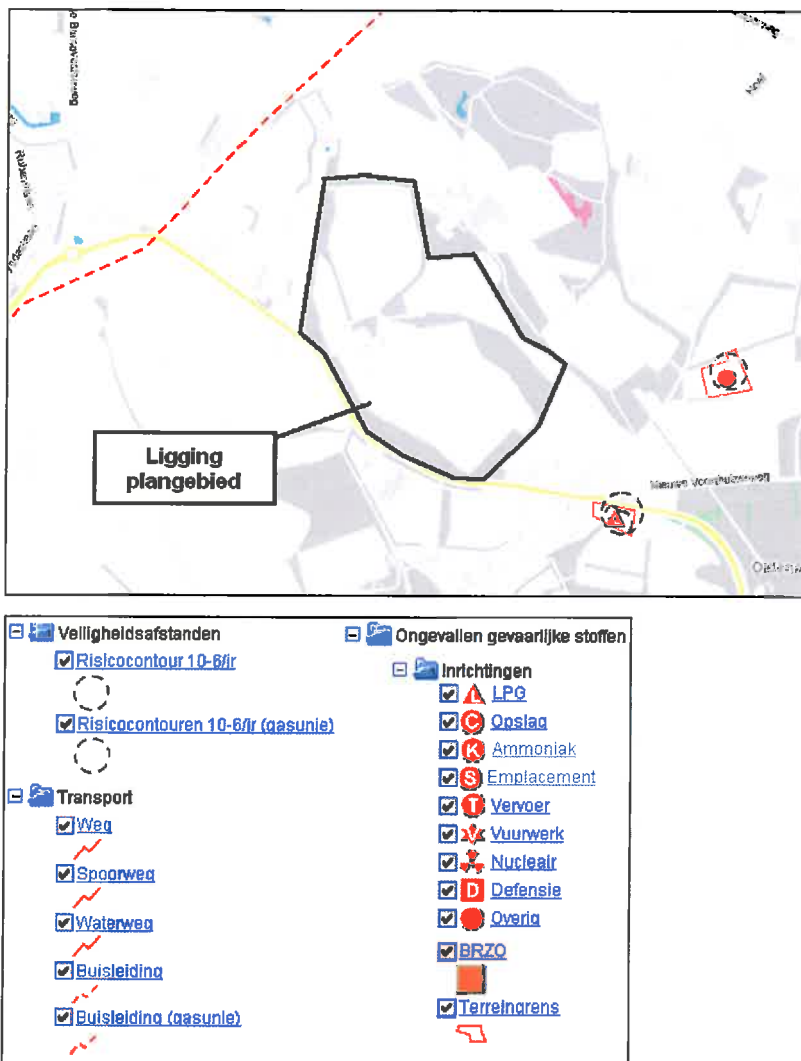
De ligging van de onderzoekslocatie in bodemkwaliteitszone "overig (buitengebied)" van de bodemkwaliteitskaart vormt geen belemmering voor een bestemmingswijziging en het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit speelt wel een rol bij bouwactiviteiten. Voor de grond geldt dat dit mag worden hergebruikt op het perceel. De grond mag eveneens worden hergebruikt in zones met vergelijkbare en mindere bodemkwaliteit.

Indien de grond verplaatst dient te worden naar een locatie elders, kan bij de gemeente Nijkerk een Verzoek om verplaatsing grond worden ingediend. Wanneer verplaatsing van de grond niet kan worden toegestaan door de gemeente Nijkerk, wordt aanbevolen de grond af te voeren naar een groundbank of een erkend verwerker op basis van een indicatieve kwaliteitsbepaling van de grond.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om de 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 'objecten' wordt voldaan aan de normen. Artikel 1 van het Besluit externe veiligheid bepaalt hierbij dat kwetsbare objecten woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven zijn en dat beperkt kwetsbare objecten gebouwen/voorzieningen zijn zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen.



Afbeelding - Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen

In of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen, die zijn aangewezen in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Transportroutes

In of nabij het plangebied zijn geen wegen of sporen gelegen, die zijn aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied ligt een aardgastransportleiding (A-510-KR-061-2) die in beheer is bij de Gasunie. De leiding ligt op een afstand van circa 200 meter van het plangebied verwijderd. De plaatsgebonden risicocontour ligt op het hart van de leiding en daarmee ruimschoots buiten het plangebied.

Ten aanzien van het groepsrisico is nader bekeken of de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden,

aangezien zich meer mensen in het plangebied zullen gaan bevinden. De regionale brandweer heeft het plan beoordeeld en is, gelet op de afstand van de leiding ten opzichte van het plangebied en het aantal te verwachten personen, van mening dat dit niet het geval is. Het aspect groepsrisico vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

In of nabij het plangebied zijn voor het overige geen buisleidingen gelegen, die zijn aangewezen in het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.3.5 Luchtkwaliteit

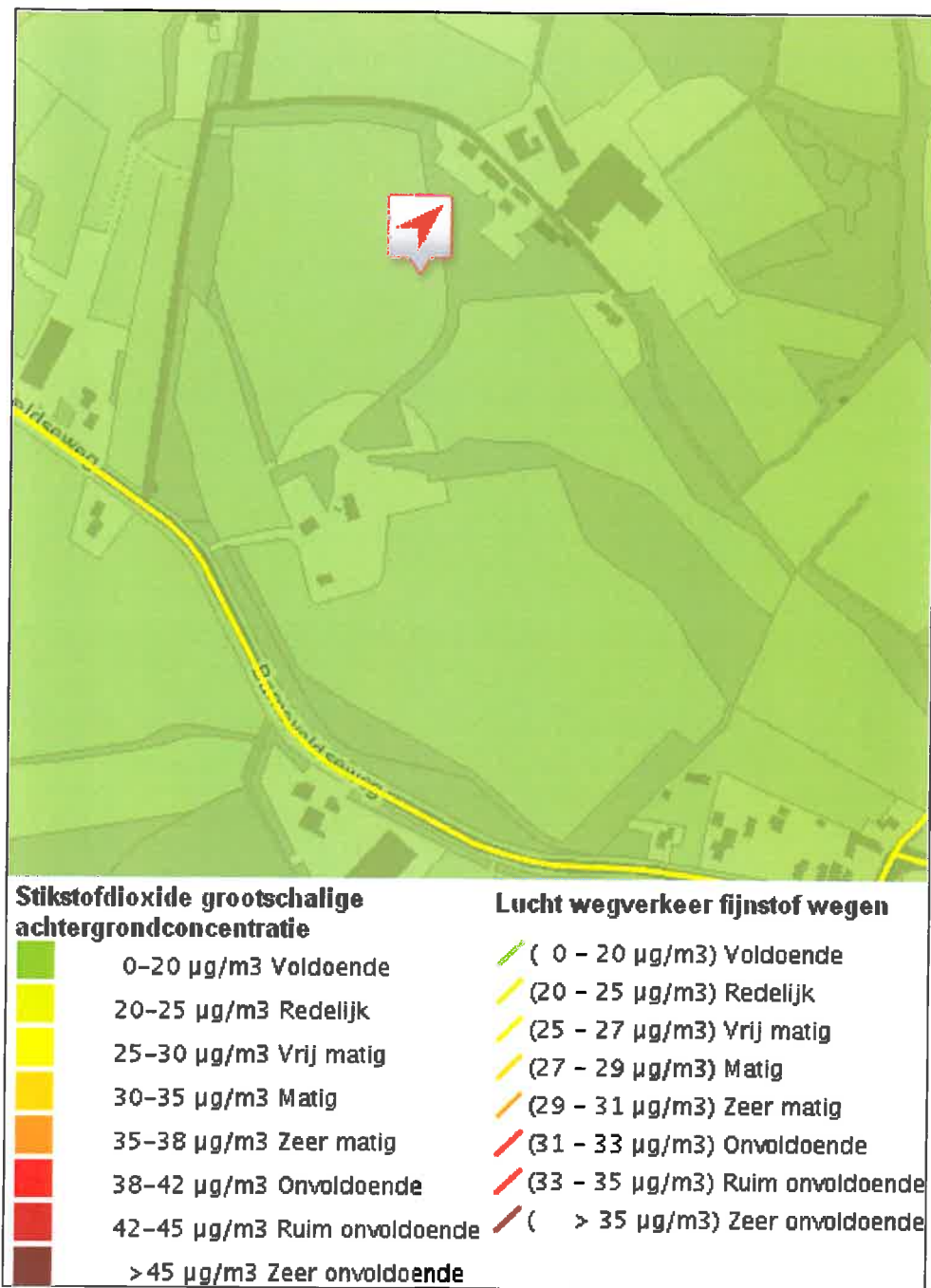
De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM10 betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Aangezien er sprake is van de realisatie van een nieuw landhuis met maximaal drie wooneenheden, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is alsnog gekeken of onderhavige locatie aanvaardbaar is om een nieuw landhuis te realiseren. Hiervoor is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Onderstaand is een afbeelding opgenomen waarop de huidige situatie van de omgeving is afgebeeld.



Afbeelding - Huidige situatie stikstof (NO_2) en fijnstof (PM_{10}), bron: Atlas Leefomgeving

Op basis van bovenstaande afbeelding kan geconcludeerd worden dat voor het gehele plangebied de achtergrondconcentratie van stikstof als voldoende wordt beoordeeld. Ten aanzien van fijnstof wordt de Barneveldseweg aangeduid als zijnde "vrij matig". Aangezien het landhuis op ruim 250 meter afstand van de Barneveldseweg wordt gerealiseerd, geldt onderhavige locatie als aanvaardbaar.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Natura 2000

Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Ecologische Hoofdstructuur

De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is in september 2013 een natuuronderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2. De conclusie is hierna weergegeven.

Soortbescherming

Er zullen bij de werkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw en de natuurontwikkeling geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 t.m.13) van de Flora- en faunawet worden overtreden.

Gebiedbescherming

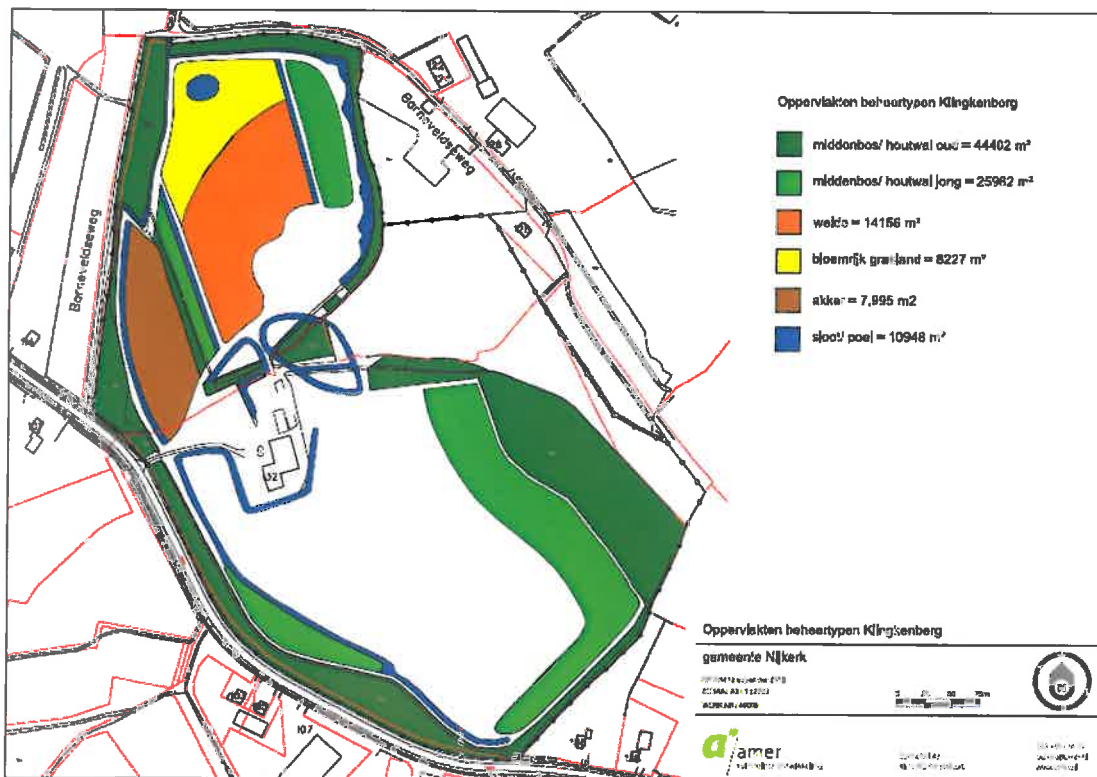
Het initiatief heeft geen negatief effect op de natuurlijke kenmerken van beschermd natuurgebied. De ingreep is klein en het dichtstbijzijnde beschermd natuurgebied, Natura 2000-gebied Arkemheen, ligt 5 km weg. Het initiatief heeft ook geen nadelige gevolgen voor de wezenlijke kenmerken en waarden van de omringende natuur (bestaand en nieuw) onderdeel van de EHS, die direct ten zuiden en oosten van het landgoed ligt.

Natuurbeheerplan

In september 2013 is een natuurbeheerplan opgesteld door Bureau Schenkeveld (bijlage 3). Het natuurbeheerplan is een uitwerking van een eerder opgestelde natuurbeheersvisie, die onderdeel uitmaakte van het principeverzoek aan de gemeente om mee te werken aan de realisatie van het landgoed.

In het natuurbeheerplan worden concrete maatregelen gegeven ten behoeve van het beheer van alle (half)natuurlijke elementen van het landgoed. Deze elementen, te weten bos, akker, weiland, sloot en poel hebben geen directe functie voor het wonen zelf. Inrichting en beheer hiervan zijn allereerst gericht op behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Deze elementen worden gedefinieerd in zogenaamde streefbeelden/natuurdoeltypen volgens de landelijke methodiek (Handboek Natuurdoeltypen, 2001; Expertisecentrum LNV, Wageningen). De natuurdoeltypen worden beschreven in termen van ontwikkeling, beeld, abiotische omstandigheden, soortensamenstelling, beheer en kosten.

In het natuurbeheerplan wordt eerst een inventarisatie gegeven van de factoren, die de samenstelling en kwaliteit van de (half)natuurlijke elementen bepalen. Die factoren zijn bodem en water, flora en fauna, landschap en cultuurhistorie, huidig en voormalig beheer, rechten en plichten. Vervolgens worden er vanuit de verschillende belangen zoals daar zijn natuur, landschap, milieu, het wonen, een gezonde exploitatie en recreatief medegebruik doelstellingen geformuleerd. Daarna wordt aandacht gegeven aan bijzondere ontwikkelingskansen en worden eventuele knelpunten belicht. Dit alles mondt uit in een visie over inrichting en beheer, van waaruit de verschillende streefbeelden/natuurdoeltypen worden geschetst. De streefbeelden worden op kaart geconcretiseerd. De kaart toont de verspreiding van de elementen zoals bos, houtwal of bloemrijk grasland.



Afbeelding - Verspreiding streefbeelden/beheertypen over het plangebied en hun areaal (m²)

4.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt primair ontsloten via de bestaande aansluiting op de Barneveldseweg. Hiervoor hoeft geen nieuwe aansluiting op de provinciale weg aangelegd te worden. Tevens zijn er reeds diverse paden in en rondom het plangebied aanwezig, die ook door recreanten van het plangebied gebruikt kunnen worden.

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen van de

gemeente van 27 september 2010. Voor het landhuis is gekeken naar de normen voor drie vrijstaande woningen, omdat er drie wooneenheden kunnen worden gerealiseerd en deze categorie uit de nota het meest in de buurt komt van wat het plan mogelijk maakt. De voormalige boerderij geldt als vierde woning.

De normen voor vrijstaande woningen in het buitengebied zijn 2,2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers zijn bestemd. Op basis hiervan zijn in totaal 9 parkeerplaatsen nodig voor het plangebied. Voor het landhuis wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Hierbinnen is ruimte voor maximaal 7 auto's. In het geval er meer auto's aanwezig zijn, dan kunnen deze op eigen erf neergezet worden. Ook bij de voormalige boerderij kan op eigen erf geparkeerd worden. Hieraan verandert niets ten opzichte van de huidige situatie.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

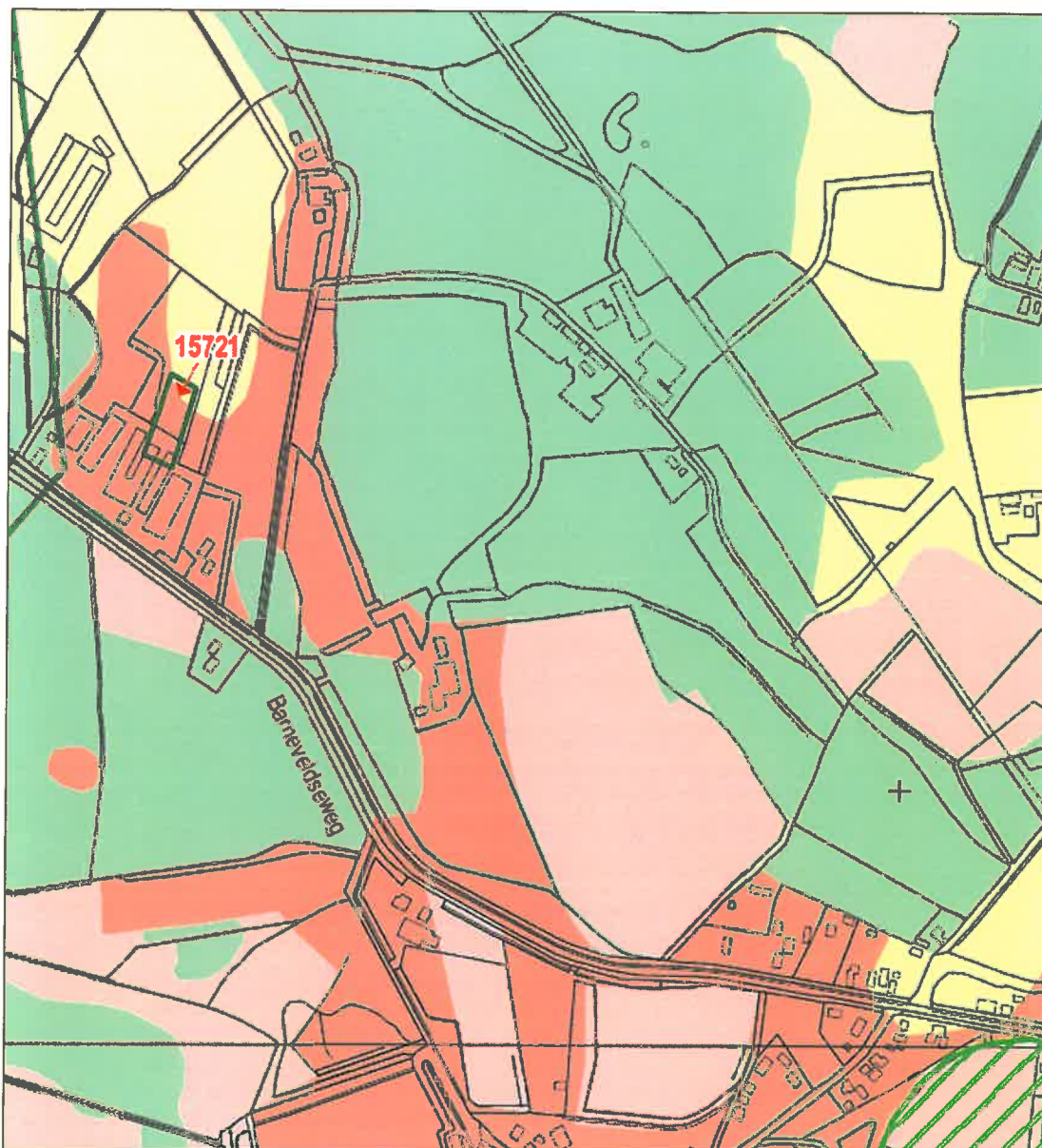
De boerderij te Barneveldseweg 132 is aangewezen als gemeentelijk monument. Hiervoor wordt verwezen naar subparagraaf 4.6.3. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig die bescherming door middel van deze omgevingsvergunning behoeven.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.6.2 Archeologie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.

De gemeente Nijkerk beschikt over een archeologische beleidskaart. Op basis van deze kaart zijn drie archeologische verwachtingswaarden van toepassing op het plan gebied, namelijk "laag" en twee keer "hoog (afgedekt)". Op onderstaande afbeelding is te zien welke waarden zich waar bevinden en welke eisen daarbij worden gesteld ten behoeve van archeologisch onderzoek.



Archeologische verwachting	AMZ-advies
 hoog (afgedekt)	Eventuele archeologische resten afgedekt door een plaggendek. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 250 m ² bij bodemingrepen dieper dan 50 cm.
 hoog (afgedekt)	Eventuele archeologische resten afgedekt door klei- of veen. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 250 m ² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.
 hoog (afgedekt)	Eventuele archeologische resten afgedekt door een plaggendek of door klei of veen. Het betreft een pol of huisierp waarop hoogstwaarschijnlijk bewoning heeft plaatsgevonden. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 30 m ² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.
 hoog	Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 250 m ² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.
 middelmatig (afgedekt)	Eventuele archeologische resten afgedekt door klei- of veen. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 1000 m ² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.
 middelmatig	Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 1000 m ² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.
 laag (afgedekt)	Eventuele archeologische resten afgedekt door klei- of veen. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 2.500 m ² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.
 laag	Vrijstelling voor archeologisch onderzoek met uitzondering van plangebieden met meerdere verwachtingszones. In deze gebieden dienen ook de zones met een lage archeologische verwachting onderzocht te worden. Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 30 m ² bij bodemingrepen dieper dan 50 cm.
 historische kern Nijkerk; hoog voor de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd	Archeologisch onderzoek noodzakelijk in plangebieden groter dan 100 m ² bij bodemingrepen dieper dan 50 cm.
 overige historische kern; hoog voor de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd	

Afbeelding – Uitsnede archeologische beleidskaart

Het nieuwe landhuis wordt gerealiseerd binnen het deel van het plangebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Hiervoor is pas archeologisch onderzoek nodig, wanneer de bodemingreep meer dan 10.000 m² en tevens dieper dan 40 cm-mv bedraagt. Hoewel voor het landhuis een bodemingreep nodig is die dieper dan 40 cm-mv zal zijn, wordt de grens van 10.000 m² niet gehaald. Dit betekent dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek op basis hiervan achterwege kan blijven. Vanzelfsprekend blijft de archeologische meldplicht onverminderd van toepassing. Dit houdt in dat bij eventuele archeologische vondsten in de bodem deze direct moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.6.3 Monumenten

De boerderij te Barneveldseweg 132 is aangewezen als gemeentelijk monument. De aanwijzing heeft betrekking op het rieten dak met wolfseinden, het bakhuisje, een stal, de kapberg, een schuur en een schapenpoel. In onderhavige omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met deze monumentale waarden. Voor de wijze van beschermen wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Voor het overige zijn er geen monumentale panden in het plangebied aanwezig die bescherming door middel van deze omgevingsvergunning behoeven.

Het aspect monumenten vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen ruimtelijk relevante kabels of leidingen, die een doorvertaling vereisen in de omgevingsvergunning. Ten aanzien van externe veiligheid wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.4.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.8 Beeldkwaliteit

Vanuit het provinciale beleid (Streekplan Gelderland) geldt de verplichting om een beeldkwaliteitplan op te stellen bij het realiseren van nieuwe landgoederen. Hiertoe heeft Amer /ruimtelijke ontwikkeling in opdracht van de initiatiefnemer een plan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan zijn eisen gesteld ten aanzien van het landschap en de bebouwing, waarbij voor laatstgenoemde een onderverdeling is gemaakt in ligging, massaopbouw, geleding, kapvorm en de uitstraling en detaillering. Het landgoed zal conform het beeldkwaliteitplan worden opgericht. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 4.

Het aspect beeldkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is geprojecteerd op gronden die in eigendom van de aanvrager zijn. De uitvoerbaarheid van het plan is in dat kader gewaarborgd.

Deze omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van extra bouwmogelijkheden op het perceel. De gemeente maakt echter geen kosten die op de initiatiefnemer verhaald worden, anders dan de verschuldigde leges conform de legesverordening. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld.

Evenwel is in het kader van de economisch uitvoerbaarheid met de verzoeker een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Dit deel van de overeenkomst strekt ertoe dat eventuele planschade voor rekening van de aanvrager komt. Op deze wijze is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd

5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Deze omgevingsvergunning wordt voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt de gelegenheid geboden mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Voor zover er zienswijzen binnenkomen en deze gegrond worden verklaard, worden ze verwerkt. Een en ander wordt vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt

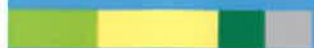
Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 2 Natuuronderzoek

Bijlage 3 Natuurbeheerplan

Bijlage 4 Beeldkwaliteitplan



Nijkerk

Hoeverlaken

Nijkerkervos