

Gemeente Nijkerk

Van Dijkhuizenstraat 46/Buntgras

Ruimtelijke onderbouwing

Juni 2022

Kenmerk 0267-45-T01
Projectnummer 0267-45

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen	2
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	5
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1.	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	7
2.3.2.	Welstandsnota 2014	8
2.3.3.	Archeologische beleidskaart	9
2.3.4.	Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"	10
3.	Planbeschrijving	12
3.1.	Bestaande situatie	12
3.2.	Toekomstige situatie	14
3.2.1.	Bouwplan	14
3.2.2.	Inrichtingsplan	15
4.	Randvoorwaarden	17
4.1.	Waterhuishouding	17
4.1.1.	Algemeen	17
4.1.2.	Waterrelevant beleid	17
4.1.3.	Proces	17
4.1.4.	Riolering/afvoeren van water	17
4.1.5.	Grondwaterneutraal bouwen	17
4.1.6.	Waterkwaliteit	18
4.1.7.	Waterkwantiteit	18
4.2.	Milieuaspecten	18
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	18
4.2.2.	Geluid	19

4.2.3. Bodem	20
4.2.4. Externe veiligheid	20
4.2.5. Luchtkwaliteit	21
4.3. Ecologie	22
4.4. Verkeer en parkeren	23
4.5. Cultuurhistorie	23
4.5.1. Archeologie	23
4.5.2. Monumenten	24
5. Uitvoerbaarheid	25
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	25
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6. Conclusie	26

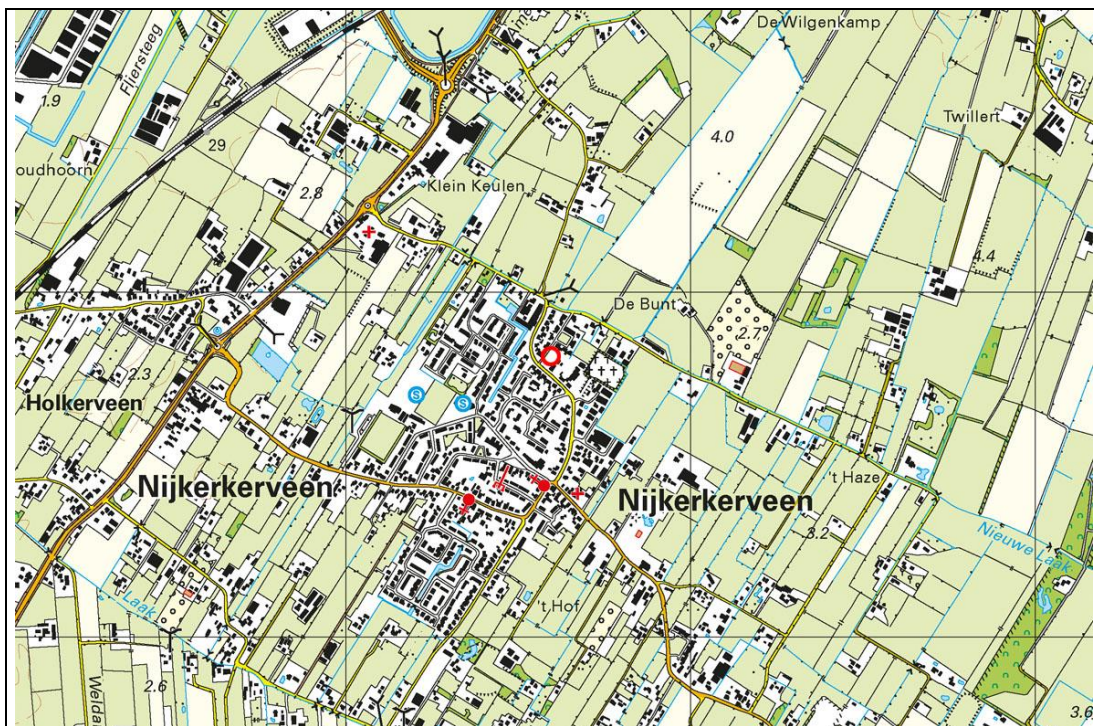
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van de vrijstaande woning aan de Van Dijkhuizenstraat 46 in Nijkerkerveen heeft op 21 april 2020 een principeverzoek bij de gemeente Nijkerk ingediend voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceelsgedeelte aan de noord(west)kant van zijn woning. Burgemeester en wethouders van Nijkerk hebben in een brief van 29 juni 2021 aangegeven -onder voorwaarden- hiermee in principe in te stemmen:

- de uitlijning en oriëntatie van de beoogde woning dient te worden afgestemd op de woningen van de Buntgras;
- de voorgevelrooilijn van de beoogde woning dient te worden afgestemd op de zijgevelrooilijn van Buntgras 1;
- de richting van de nok van de beoogde woning dient gelijk te zijn aan de nokrichting van de woningen op Van Dijkhuizenstraat 44 en Buntgras 1;
- de afstand tussen de gevels van het beoogde hoofdgebouw en de meest nabij gelegen gevels van Van Dijkhuizenstraat 44 en Buntgras 1 dient minimaal 19 meter te bedragen;
- op het perceel ten behoeve van de beoogde woning dient een drietal parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan in ieder geval twee parkeerplaatsen zo zijn gesitueerd dat voertuigen onafhankelijk van elkaar kunnen komen en gaan;
- het beoogde perceel dient over een uitweg te beschikken met een breedte van minimaal 4,5 meter en maximaal 5 meter;

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



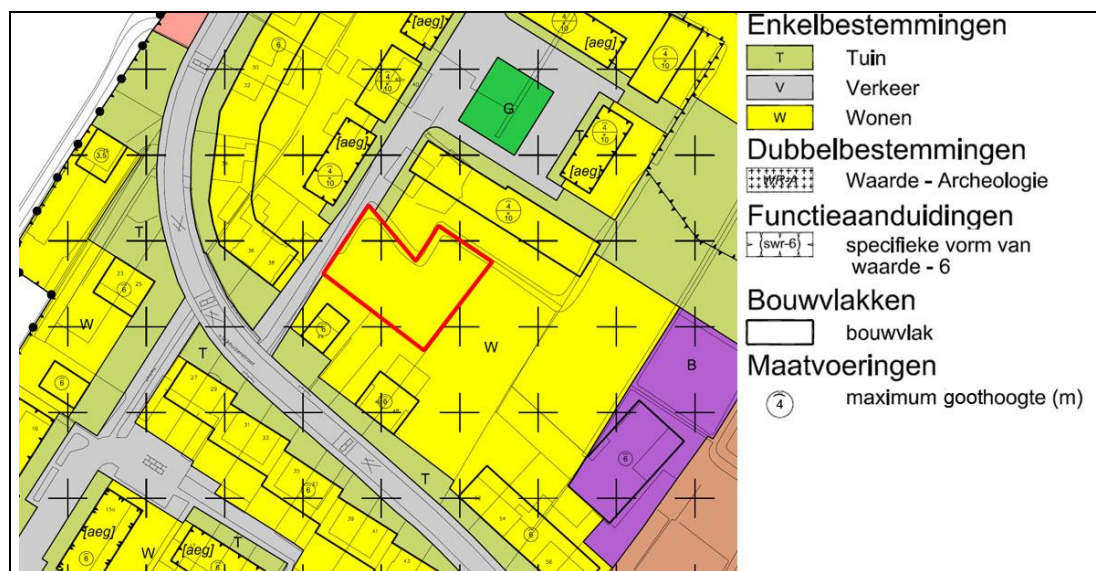
- ten behoeve van een goede ontsluiting van het perceel dient de kavellijn van Buntgras 1 te worden doorgetrokken tot de perceelgrens van Van Dijkhuizenstraat 44 te Nijkerkerveen. Het deel van het perceel kadastraal bekend als NKK sectie G 6953 dient om die reden voor een symbolisch bedrag aan de gemeente te worden overgedragen. *In het kader van het participatietraject hebben omwonenden kenbaar gemaakt tegen het doortrekken van die ontsluiting te zijn. De gemeente is omwonenden tegemoet gekomen en heeft dit punt laten vallen. Als gevolg hiervan blijft de bestaande versmalling in stand.*
- de initiatiefnemer dient een aantal kosten voor zijn rekening te nemen.

In zijn antwoord heeft het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven dat het deze planontwikkeling mogelijk wil maken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van de uitgebreide vergunningprocedure. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

1.2. Ligging plangebied

De Van Dijkhuizenstraat is één van de ontsluitingswegen van Nijkerkerveen via de Vrouwenweg vanaf de Amersfoortseweg. Langs dit gedeelte van de Van Dijkhuizenstraat zijn met name uit woningen aanwezig. Het perceel Van Dijkhuizenstraat 46 ligt aan de noordzijde van de weg. Achter het perceel is aan het Buntgras in 2014 deelplan 1b gerealiseerd.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



1.3. Geldende bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen dat op 30 oktober 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk is vastgesteld. In dat bestemmings-

plan heeft het plangebied de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Door middel van bouwvlakken is in de bestemming "Wonen" aangegeven waar gebouwen gerealiseerd mogen worden. Op de plaats waar de woning is geprojecteerd, is geen bouwvlak aangegeven. De bouw van de woning past daarom niet in het bestemmingsplan.

Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Voor het plangebied geldt hierbij de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6, zodat er een onderzoeksplicht geldt vanaf 1.000 m² en een ontgravingsdiepte van 0,3 m. Omdat uw bouwplan deze ondergrens niet overschrijdt, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

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

1.4. Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is de bouw van één woning in het bestaand stedelijk gebied niet van belang. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plan-gebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen. Daarnaast heeft Waterschap Vallei en Veluwe een bezoek gebracht aan de locatie en is in het verlengde hiervan een watervergunning verleend.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten het laatste actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld.

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 31 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurgebieden in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene

Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO.

Ook voor het overige zijn er vanuit het oogpunt van de omgevingsverordening geen aspecten die relevant zijn bij het toevoegen van één woning op een perceel in het stedelijk gebied.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

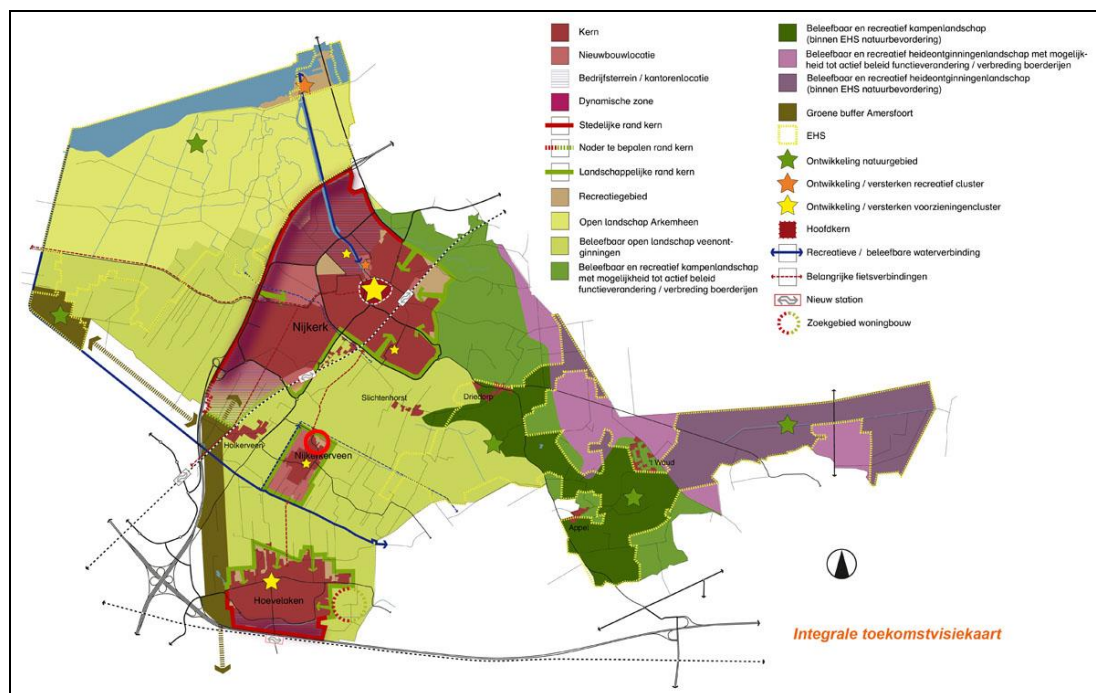
Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen,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

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving.

Op de integrale toekomstvisiekaart is de bebouwde kom van Nijkerkerveen aangegeven als 'kern'. Het toevoegen van één woning past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

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

Afbeelding 3: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



2.3.2. Welstandsnota 2014

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

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

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

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

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

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



2.3.3. Archeologische beleidskaart

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

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied drie verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

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

De ondergrens voor archeologisch onderzoek bedraagt in dit geval 1.000 m². De bodemingreep is in dit geval veel kleiner dan die ondergrens. De archeologische situatie vormt geen belemmering vormt voor het bouwplan. In het plangebied is daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

2.3.4. Beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven"

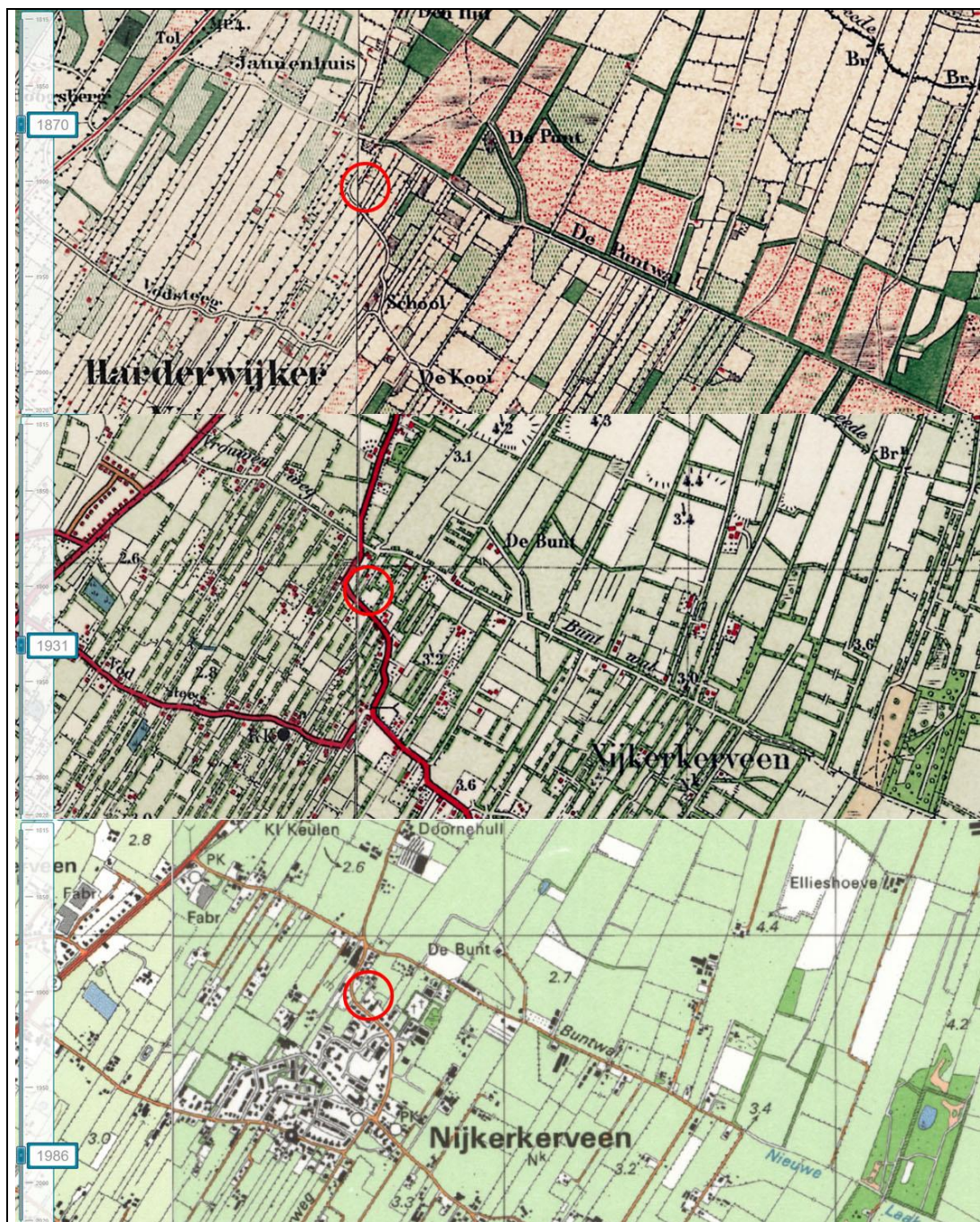
Omdat er regelmatig verzoeken werden ontvangen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bijvoorbeeld verzoeken voor de vestiging van een kapsalon of een fysiotherapeut in de garage of een bijgebouw, is in september 2008 de beleidsregel "aan huis gebonden beroepen of bedrijven" opgesteld. Deze beleidsregel dient om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van activiteiten aan huis eenduidig en helder vast te leggen.

Door het overgrote deel van de gemeentes in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen de uitoefening van traditionele vrije beroepen en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het uitoefenen van een traditioneel vrij beroep is rechtstreeks toegestaan, terwijl beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis via een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) van het bestemmingsplan zijn toegestaan. Hoewel de traditionele vrije beroepen rechtstreeks zijn toegestaan, zullen zij ook aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten. Omdat het vooral gaat om deze voorwaarden is onderscheid tussen de traditionele vrije beroepen en de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis onnodig.

Deze beleidsregel is ook van toepassing voor deze woning die met de uitgebreide omgevingsvergunning zal worden gebouwd.

In 2011 is de beleidsregel geactualiseerd door middel van de notitie "Niet-woonactiviteiten aan huis". Met niet-woonactiviteiten aan huis worden alle activiteiten bedoeld, die vallen onder milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of die daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed hiervan op de omgeving. Er zijn in deze notitie regels geformuleerd die duidelijk maken onder welke voorwaarden voor niet-woonactiviteiten aan huis een omgevingsvergunning kan worden verkregen en welke voorwaarden de bewoner daarbij in acht moet nemen. De regels maken duidelijk welke niet-woonactiviteiten aan huis zonder vergunning zijn toegestaan.

Afbeelding 5: Historische topografie



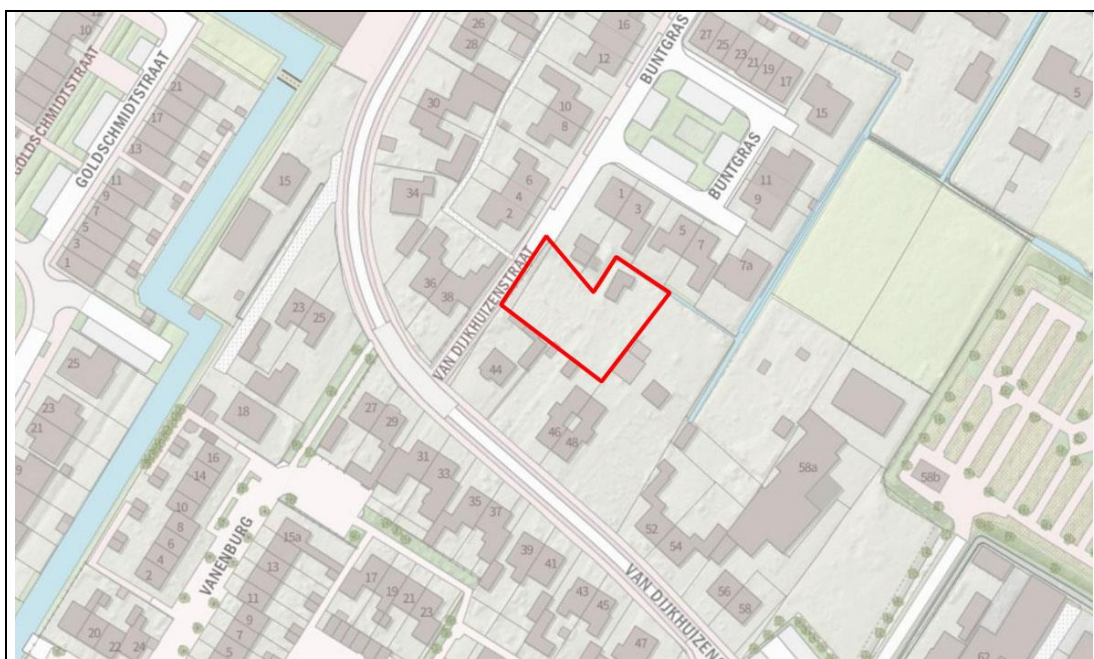
3. Planbeschrijving

3.1. Bestaande situatie

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

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

Afbeelding 6: Bestaande situatie.

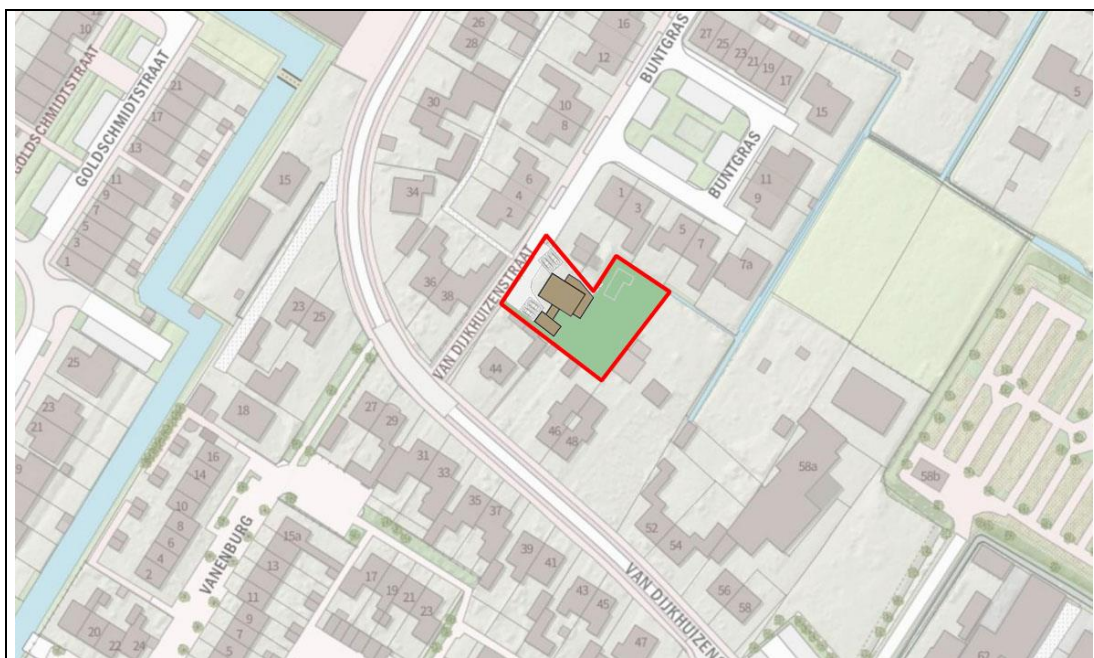


Langs deze wegen is ook de oudste bebouwing te vinden die naar mate je het dorp nadert steeds dichter op elkaar is gebouwd. Op de topografische kaart uit 1931 lijkt er een toegangspad te liggen ter plaatse van het huidige fietspad tussen de Van Dijkhuizenstraat en het Buntgras naar een woning/boerderij in het gebied tussen de Van Dijkhuizenstraat en de Buntwal. De

bestaande twee-aaneengebouwde woning op de percelen Van Dijkhuizenstraat 46-48 dateert uit 1938 en is voor het eerst op de topografische kaart uit 1952 zichtbaar. De bestaande vrijstaande woning op het perceel Van Dijkhuizenstraat 44 dateert uit 1976 (bron: BAG-viewer) en is voor het eerst op de topografische kaart uit 1986 zichtbaar. De gronden tussen de achterzijde van het perceel en de Buntwal waren in die tijd nog grotendeels in agrarisch gebruik. Ook veel van de overige woonbebouwing aan de Van Dijkhuizenstraat rondom deze percelen dateert uit de 70'er jaren van de vorige eeuw. Achter het perceel is aan het Buntgras in 2014 deelplan 1b gerealiseerd. Door de realisatie van dit deelplan is het perceel Van Dijkhuizenstraat ingesloten door woningbouw. Dit deelplan bestaat uit woningen uit één of twee bouwlagen met kap in diverse typologieën. Ten noorden van het perceel staan twee-aaneengebouwde woningen. Ten westen van het perceel staan rijwoningen. Tussen die rijwoningen en het perceel ligt een woonpad, dat er hoogte van het perceel overgaat in een fietspad naar de Van Dijkhuizenstraat.

Het onderhavige perceel aan het Buntgras bestaat uit diverse kadastrale percelen met een omvang van ongeveer 993 m². Het perceel waarop de nieuwe woning is geprojecteerd is, ligt achter nummer 44 en 46 en is in een later stadium door de eigenaar van Van Dijkhuizenstraat 46 aangekocht. Op de oude perceelsgrens staan bijgebouwen, waardoor die oude perceelsgrens een logisch begrenzing vormt met het 'nieuwe' perceel. Op dit nieuwe perceel staat een bijgebouw nabij de achtertuinen van de woningen aan het Buntgras. Tussen het perceel en de percelen ten noorden daarvan aan het Buntgras ligt een greppel.

Afbeelding 7: Indicatieve toekomstige situatie.



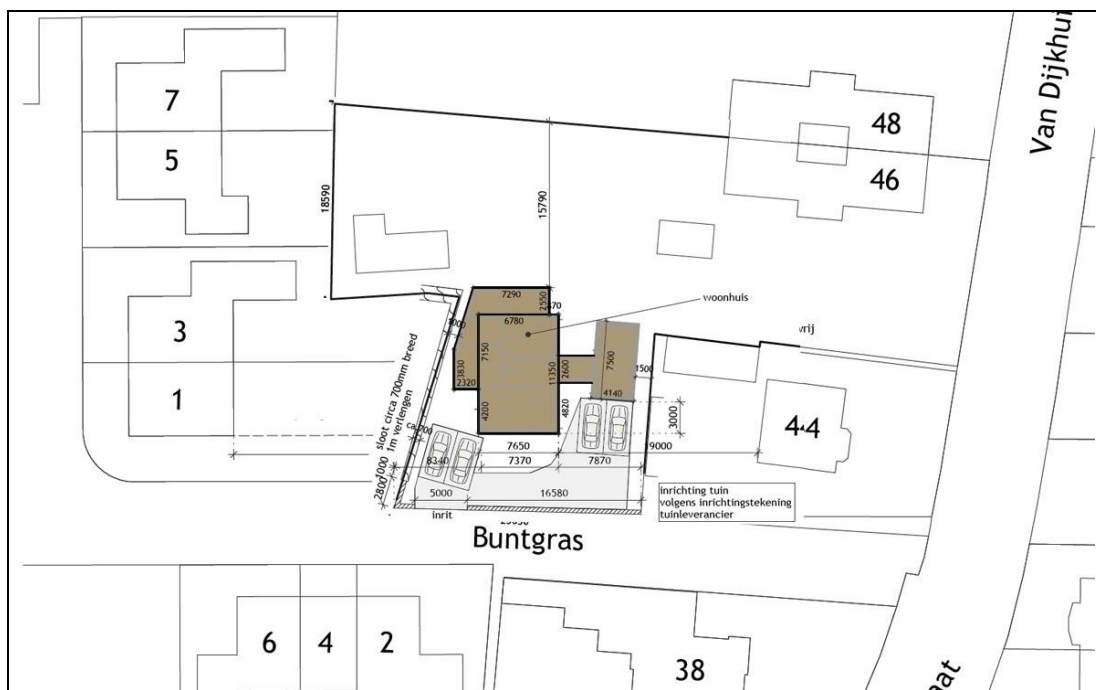
3.2. Toekomstige situatie

3.2.1. Bouwplan

De eigenaar heeft het voornemen om aan het Buntgras een levensloopbestendige vrijstaande woning te realiseren, die bestaat uit één bouwlaag met een kap. Het bouwvolume sluit daardoor aan op de bebouwing op de aangrenzende percelen. De woning krijgt in een aanbouw aan de noord- en oostgevel onder meer een slaap- en badkamer op de begane grond. Aan de zijde van Van Dijkhuizenstraat 44 zal een aangebouwde garage worden gebouwd.

Bij de situering van de woning, zijn de voorwaarden uit de beantwoording van het principeverzoek als uitgangspunt gebruikt. De voorgevel van woning zal, op een afstand van 19 meter uit de achtergevel van Van Dijkhuizenstraat 44, in de zijgevelrooilijn van Buntgras 1 worden gebouwd en een kaprichting evenwijdig aan die woning krijgen.

Afbeelding 8: Gedetailleerde situatie (indicatief).



De in-/uitrit zal aan de noordzijde van het perceel worden gesitueerd. De garage is bereikbaar via de voortuin. Zowel bij die in-/uitrit als bij de garage worden twee parkeerplaatsen op eigen erf aangelegd. Na de in-/uitrit begint vervolgens het fietspad.

Uit schaduwdiagrammen¹ blijkt dat er op de omliggende percelen geen onevenredige schaduw-hinder zal ontstaan als gevolg van de bouw van de woning.

Op eigen terrein worden drie parkeerplaatsen aangelegd met een uitweg met een breedte van minimaal 4,5 meter en maximaal 5 meter zodat in ieder geval twee auto's onafhankelijk van elkaar de parkeerplaatsen kunnen bereiken.

De planontwikkeling voldoet derhalve aan de ruimtelijke randvoorwaarden zoals die zijn aangegeven in paragraaf 1.1.

Afbeelding 9: Inrichtingsplan voortuin (indicatief).



3.2.2. Inrichtingsplan

Voor een zorgvuldige inpassing van het perceel in het straatbeeld is met name de beeldvorming vanaf de straatzijde van het Buntgras van belang. De voortuin krijgt een groene inrichting. Hier-voor is een inrichtingsplan opgesteld waarin de hoofdlijnen van de terrein inrichting staan omschreven.

¹ Selekhuis, Schaduwberekening Driesten – Nijkerkerveen, Versie SB, projectnummer: 359965, Amersfoort, 15 juni 2022

De bestaande greppel langs de noordrand van het perceel zal met 1 meter worden verlengd en van een beschoeiing worden voorzien.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

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

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

4.1.2. Waterrelevant beleid

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

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

4.1.3. Proces

Op 15 juni 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water. De gehanteerde uitgangspunten liggen ten grondslag aan deze waterparagraaf. Zowel de gemeente als het Waterschap Vallei en Veluwe hebben op 21 april 2022 het plangebied verzocht. In het verlengde hiervan is op 9 mei 2022 een watervergunning verleend met het kenmerk Z202201-0201/D2022-04-2058.

4.1.4. Riolering/afvoeren van water

Op het perceel zal een gescheiden stelsel worden aangelegd, zodat dit hierop bij een vernieuwing van de riolering in de omgeving kan worden aangesloten.

4.1.5. Grondwaterneutraal bouwen

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

me 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.

4.1.6. Waterkwaliteit

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

4.1.7. Waterkwantiteit

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

De greppel langs de noordrand van het perceel zal worden gehandhaafd en met 1 meter worden verlengd.

Het perceel heeft een oppervlakte van 993 m². De woning en de bijbehorende bouwwerken hebben een oppervlak van 161 m². Als ervan uit gegaan wordt dat van het resterende perceelsgedeelte 50% wordt verhard, neemt de verharding met 577 m² toe. Dit blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 1.500 m² waarbij compensatie is vereist. Extra watercompensatie is daarom niet nodig.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de

richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

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

Afbeelding 10: Omgevingstype.

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

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

Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand van bedrijven of voorzieningen in de nabije omgeving. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert derhalve geen belemmeringen op voor de planontwikkeling.

4.2.2. Geluid

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

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Wegen in een 30 kilometer/uur gebied hebben geen geluidszone. Op grond van de Wet geluidhinder is voor deze wegen geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Aangezien alle wegen rond het perceel tot het 30 kilometer per uur gebied behoren, is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.2.3. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Uit het historisch bodemonderzoek door de gemeente Nijkerk is gebleken dat gronden in het verleden uitsluitend eerst in agrarisch gebruik en daarna als tuin zijn gebruikt. Derhalve is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

4.2.4. Externe veiligheid

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

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

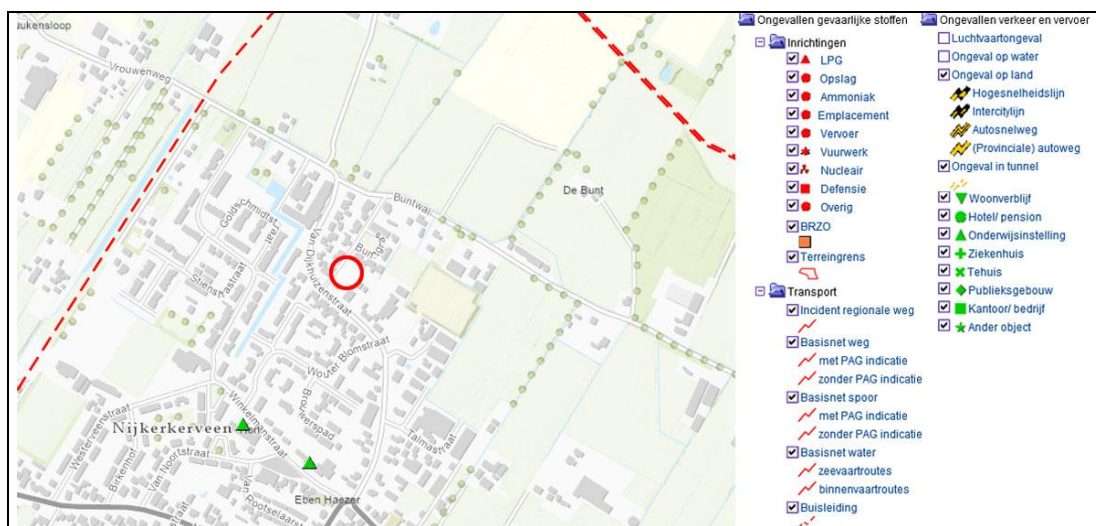
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke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

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

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden.

Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Op basis van www.risicokaart.nl blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Evenmin is er sprake van routes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Onderzoek externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Van Dijkhuizenstraat 46/Buntgras.

4.2.5. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningen en kantoren komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. In dit geval is sprake van 1 extra woning.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14 microgram per m³) en fijn stof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per

m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

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

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of naast een Natura 2000-gebied of een beschermd Natuurmonument. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland. De wettelijke gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Uit de Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020) blijkt dat bij een afstand van 10 kilometer tussen de bouwlocatie en het voor stikstof gevoelige natuurgebied, dat de bouw van 50 woningen (aanlegfase) geen stikstofdepositie veroorzaakt die groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. In dit geval is sprake van de bouw van één woning. Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige natuurgebied Veluwe op ruim 10 kilometer zal er in de gebruiksfase evenmin sprake zijn van een toename van de stikstofdepositie op voor stikstof gevoelig natuurgebied. Derhalve is geen stikstofonderzoek uitgevoerd. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Soortenbescherming

Omdat het perceel in de huidige situatie is ingericht als tuin, heeft het plangebied een relatief lage potentie voor natuurwaarden en hoge mate van verstoring. Daarom is voor de soortenbescherming geen onderzoek noodzakelijk.

4.4. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf het Buntgras. Door de uitbreiding van een extra vrijstaande woning zal de verkeersintensiteit met 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal toenemen. Deze toename kan zonder meer worden verwerkt op het Buntgras.

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Daarnaast staat beschreven onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde parkeereis.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: centrum Nijkerk, rest bebouwde kom Nijkerk, bebouwde kom van Hoevelaken en de buitengebieden en andere dorpskernen, waaronder Nijkerkerveen. Volgens de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 behoort de Van Dijkhuizenstraat tot de 'overige dorpskernen'. Voor vrijstaande woningen dienen 2,3 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar te zijn. Op het perceel worden vier parkeerplaatsen aangelegd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeereis uit de parkeernota.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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

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

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

gelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen en/of bouwplannen die door middel van de uitgebreide omgevingsvergunning procedure worden gerealiseerd, rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde.

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 in bestemmingsplannen 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 het vigerende bestemmingsplan Nijkerk en Holkerveen geldt voor het plangebied een onderzoeksplicht vanaf 1.000 m² en dieper dan 0,30 meter. Die ondergrens wordt niet overschreden, zodat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS). Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

Conclusie

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

4.5.2. Monumenten

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een particulier. De uitvoerbaarheid van het bouwplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro j° artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerde. Voor het plangebied is een eerdere overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin tevens een planschadeverhaal is opgenomen. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Op basis van dit artikel is overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg. De belangen van de Provincie Gelderland, het Waterschap Vallei en Veluwe en het Rijk zijn in dit geval niet in het geding.

Op initiatief van de initiatiefnemers is met de omwonenden en de gemeente op 14 september 2021 gesproken over de nieuwe plannen. Het verslag van dit gesprek is bekend bij de gemeente. Een deel van de omwonenden heeft geen bezwaren tegen de nieuwe woning, anderen hebben geen bezwaren maar willen een paar zaken nog wat verder uitgewerkt zien. Een deel van de omwonenden houdt de situatie het liefst zoals die nu is. Deze omwonenden hebben uitgesproken geen woning te wensen op deze plek. De besproken bezwaren tegen de nieuw te bouwen woning zijn: vermindering van privacy, belemmering in het uitzicht, verdwijnen van uitzicht op het groen (hederaheg), meer verkeersbewegingen in de wijk en de kans op (plan)schade hierdoor. De verbreding van het fietspad werd in de initiële plannen als bezwaarlijk gevonden. De gemeente heeft hierin meegedacht door het fietspad niet te verbreden om de omwonenden tegemoet te komen.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.

6. Conclusie

Door de realisatie van deelplan 1b is de ruime achtertuin van ingesloten door woningbouw. Gelet op de ruim oppervlakte van het perceel, de huidige woningbehoefte en het feit dat deze zoveel als mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied geacommodeerd dient te worden, is het in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar dat het perceel wordt gesplitst en een extra woning in de achtertuin van Van Dijkhuizenstraat 46 wordt gebouwd. Gelet op de randvoorwaarden met betrekking tot situering en bouwmassa en de herinrichting van het Buntgras is een extra woning op het perceel ook in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.

Uit een analyse van de milieuaspecten en de overige randvoorwaarden zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de bouw van een woning in de weg staan.