

Gemeente Nijkerk
Deuverdenseweg 9a

Ruimtelijke onderbouwing

Juni 2023

Kenmerk 0267-59-T01
Projectnummer 0267-59

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplannen	1
1.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en veegplannen	1
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleidskader	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	3
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	4
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	4
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	5
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	5
2.3.	Gemeentelijk beleid	6
2.3.1.	Omgevingsvisie 2040	6
2.3.2.	Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018	7
2.3.3.	Welstandsnota 2014	9
2.3.4.	Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied	10
2.3.5.	Archeologische beleidskaart	12
2.3.6.	Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk	13
3.	Planbeschrijving	15
3.1.	Geschiedenis	15
3.2.	Bestaande situatie	15
3.3.	Toekomstige situatie	16
4.	Randvoorwaarden	18
4.1.	Waterhuishouding	19
4.1.1.	Algemeen	19
4.1.2.	Waterrelevant beleid	19
4.1.3.	Proces	19
4.2.	Milieuaspecten	20
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2.2.	Geluid	23
4.2.3.	Bodem	23
4.2.4.	Externe veiligheid	24
4.2.5.	Luchtkwaliteit	25

4.3.	Ecologie	26
4.4.	Verkeer en parkeren	28
4.5.	Cultuurhistorie	28
4.5.1.	Archeologie	28
4.5.2.	Monumenten	29
5.	Uitvoerbaarheid	30
5.1.	Financiële uitvoerbaarheid	30
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlagen:

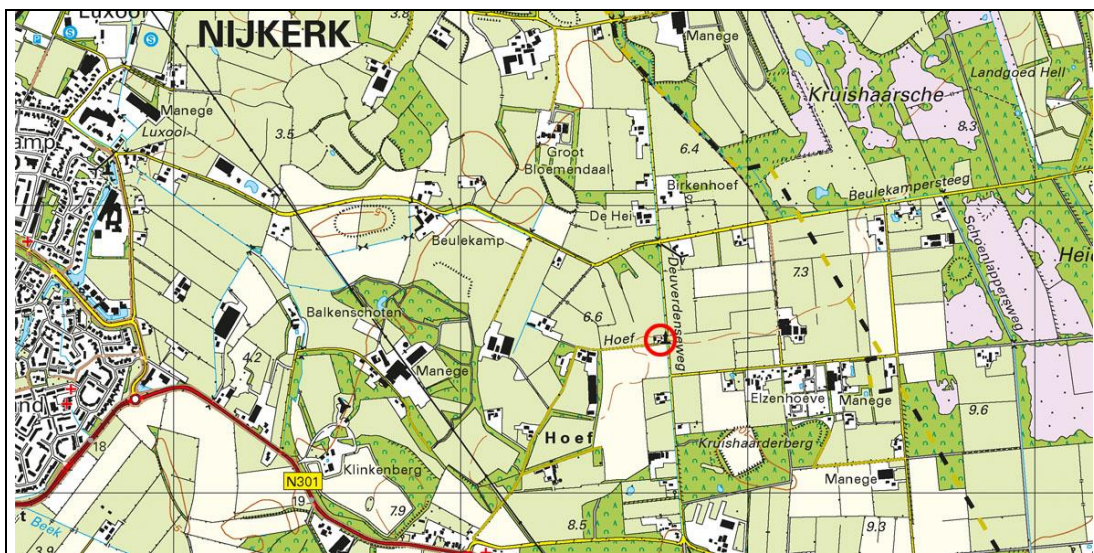
1. Bac tuin & landschapsontwerp, Erfbeplantingsplan Deuverenseweg 9a, Nijkerk, 17 maart 2023
2. Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Deuverdenseweg 9a, Apeldoorn 9 maart 2023
3. PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Deuverdenseweg 9a Nijkerk, kenmerk 23001501A, Nijkerk, 9 februari 2023
4. FF Solutions, Quicksan Wet natuurbescherming Deuverdenseweg 9a, te Nijkerk164QS01-23, Nijkerk, 3 februari 2023
5. Bouwadvies Feenstra, Onderzoek stikstofdepositie Herbouw 1 Woning Deuverdenseweg 9a 3862 RS Nijkerk, 2023-3323, Oentsjerk, 25 mei 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Deuverdenseweg 9a staat een kleine woning. Omdat deze woning sterk verouderd is en aangepast dient te worden aan de eisen van deze tijd, heeft de eigenaar verzocht om de woning te mogen slopen en te verplaatsen naar een andere plek op het perceel. In verband daarmee heeft hij op 1 september 2022 een principeverzoek ingediend. In hun antwoord van 20 december 2022 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijkerk toegezegd in principe hieraan -onder voorwaarden- te willen meewerken.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De initiatiefnemer zal gelet hierop het college van Burgemeester en Wethouders verzoeken om deze planontwikkeling mogelijk te 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) en af te wijken van het vigerende bestemmingsplan door middel van de uitgebreide vergunningprocedure. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk.

1.2. Ligging plangebied

De Deuverdenseweg ligt ten oosten van Nijkerk in het buitengebied. Het perceel Deuverdenseweg 9/9a ligt ten westen van die weg en wordt aan de oostzijde begrensd door de Hoef.

1.3. Geldend bestemmingsplannen

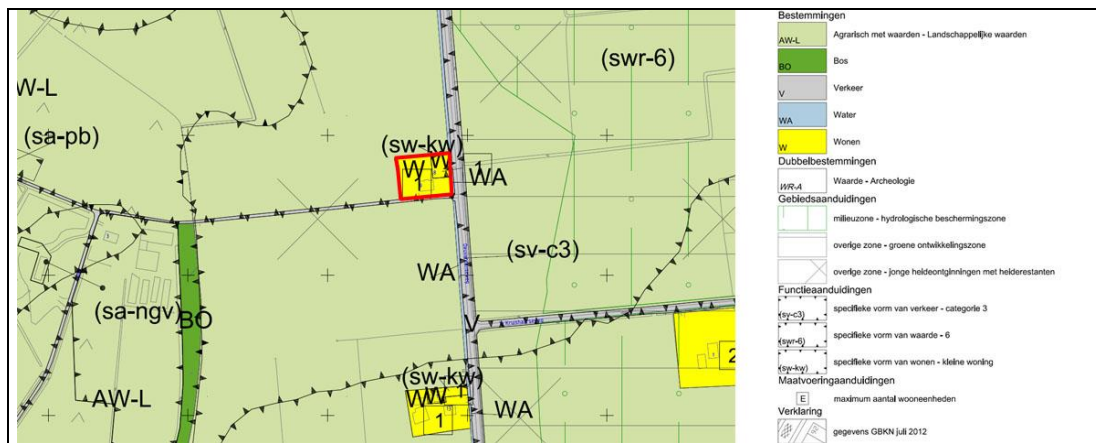
1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en veegplannen

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

bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2 (vastgesteld, 30 mei 2022). Dit zijn beide gedeeltelijke herzieningen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Het perceel Deuverdenseweg 9 heeft de bestemming "Wonen". Binnen die bestemming mag één woning worden gebouwd. Aan de wegzijde is door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning' voor nummer 9a aangegeven dat op dat perceelsgedeelte ook nog een kleine woning tot 350 m³ mag worden gebouwd. Verder is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'overige zone - heideontginningslandschap' van toepassing. Deze aanduiding dient om een aantal landschappelijke kenmerken te beschermen.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 6' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 1.000 m² en 0,3 meter.

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 vijf 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 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg zijn samengevat.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

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

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

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

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

Doordat de kleine woning achter de hoofdwoning op het perceel wordt gebouwd is er stedenbouwkundig sprake van een verbetering, omdat de opbouw van erf daarmee beter past in de opzet die in het landelijk gebied gebruikelijk is. Daarmee wordt ook de landschappelijke waarde versterkt en wordt een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland gegeven. De planontwikkeling is daardoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 1 februari 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). De overzijde van de Deuverdenseweg vormt onderdeel van het GO. Het onderhavige plangebied maakt echter geen onderdeel uit van het GNN en/of het GO.

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

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Omgevingsvisie 2040

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vervallen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied.

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

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

Afbeelding 3: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Het landelijk gebied kenmerkt zich ook door een grote bedrijvigheid; bedrijven met een binding aan het landelijk gebied en bedrijven die zich geleidelijk hebben ontwikkeld maar geen binding hebben. Nieuwvestiging en uitbreiding wordt alleen onder bijzondere omstandigheden toegestaan, waarbij de Regionale menukaart Foodvalley samen met het Regionale beleid voor functieverandering het beleidskader vormt. Voor wat betreft het landelijk gebied streeft het gemeentebestuur naar een vitaal platteland en steunt het de veranderingen in het voedselsysteem waarbinnen de agrarische sector gezond, circulair is en in verbinding staat met ketenpartners en maatschappij. Het gemeentebestuur blijft de sector onverminderd steunen en waar nodig

faciliteren om deze vraagstukken en uitdagingen het hoofd te bieden, onder ander door deel te blijven nemen aan het 'Landbouwnetwerk Regio Foodvalley'. De gemeente werkt daartoe met de landbouwsector en de overige overheden in de regio samen om te komen tot een Landbouwperspectief voor de Regio Foodvalley. Het doel is om een ruimtelijk wensbeeld voor de primaire sector op te stellen bij een gezond voedselsysteem in een aantrekkelijke omgeving en afspraken te maken wat er nodig is om dat met elkaar te realiseren.

Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt het plangebied in een gebied met de aanduiding 'bescherm het hoge zandgronden landschap'. De beleidsuitgangspunten voor de bescherming van het landschap zijn overgenomen uit het LOP (zie paragraaf 2.3.2). Op perceelsniveau is het belangrijkste uitgangspunt dat het kleinschalig landschap en het onregelmatige kavelpatroon met grote ruimtelijke variatie tussen openheid en beslotenheid worden behouden. Door de planontwikkeling veranderen beide aspecten niet.

2.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018

Op 31 januari 2019 is het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 (LOP) vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk. Het plangebied behoort tot de Jonge heideontginningen.

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

Tot de jonge heideontginningen worden landschappen gerekend die na circa 1900 zijn ontgonnen en die rond 1850 nog uit vochtige tot natte heide of onverdeelde broeklanden bestonden. De heidevelden die halverwege de negentiende eeuw nog onontgonnen bleven, waren over het algemeen natter en moeilijker toegankelijk dan de eerder ontgonnen gebieden. Onder andere door de uitvinding van kunstmest en het toenemende gebruik van landbouwmachines vanaf het begin van de twintigste eeuw werd de ontginning van de armere gronden mogelijk. Het betrof grotere gebieden die voor de landbouw werden omgevormd tot heel regelmatige (soms vierkante) percelen. De vele oude slingerende driftwegen over de heide zijn verdwenen en hebben plaats gemaakt voor nieuwe rechte zandpaden en wegen. De zandpaden zijn landschappelijk zeer waardevol door hun esthetische verschijning en door de bijzondere schrale randvegetatie (natuurwaarde). Karakteristiek is het wegenpatroon van de Appelsche en Kruishaarsche Heide met haakse structuren.

Het jonge heideontginningslandschap heeft een heldere geometrische en grootschaligere indeling. Het is een open, eenvoudig en sober/nuchter landbouwlandschap. Ook het reliëf is minder geaccentueerd. Dennenbossen, houtsingels en lanen (van Amerikaanse eiken, beuken en platanen langs de Nieuwe Voorthuizerweg) zijn karakteristieke kenmerken van het landschap. Veel nog actieve agrarische bedrijven zijn hier gevestigd.

In de jonge heideontginningen is het landschap gekenmerkt door rechte lijnen en een geometrische opzet. Dit bijzondere contrast met het kampenlandschap mag niet vervagen. De uitstraling

en het karakter van een agrarisch werklandschap in afwisseling met de heide-restanten en waardevolle natuurgebieden is zeer waardevol en biedt een complementaire landschapsbeleving. Het lanenstelsel zou versterkt kunnen worden. Omdat in dit gebied grootschaligere landbouwbedrijven aanwezig zijn is de landschappelijke inpassing van bedrijfsbebouwing van groot belang. Bijzondere landschapselementen in het gebied moeten gekoesterd en behouden blijven: zoals onverharde zandwegen, de heiderestanten, natte natuurgebieden, rabatbossen, wal- en greppels en in het bijzonder de Kruishaarderberg en zijn omgeving.

Voor de jonge heide-ontginningen zijn specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. Vanuit de landschappelijke kenmerken worden richtlijnen voor inrichting van het landschap opgesteld. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke identiteit en het versterken van structuren. Bij de verplaatsing van een woning op een bestaand perceel zijn met name de richtlijnen die kunnen worden vertaald op perceelsniveau van belang. Het geometrische verkavelingspatroon in ruime opzet (relatief grootschalig) dient te worden behouden. De landschapsstructuur met elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren dienen te worden behouden zoals:

- houtwallen;
- geometrische bospercelen en hakhout;
- boomrijen.

Verder is het van belang dat het leefgebied van verschillende diersoorten en van de aanwezige flora niet wordt aangetast.

Voor het jonge heide ontginningslandschap wordt een aantal aanbevelingen gedaan ten aanzien van de erfinrichting en de oriëntatie en met betrekking tot de erfbeplanting. Deze hebben betrekking op uitbreidingen van agrarische bouwblokken en/of functieverandering en niet op het vervangen van een bestaande woning. Toch is er wel een aantal aspecten waarmee bij de verplaatsing van de woning rekening is gehouden. Ten behoeve van de planontwikkeling is een inpassingsplan gemaakt waarbij de uitgangspunten uit het LOP zijn gehanteerd. Hierdoor wordt het erf op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. De bestaande gezamenlijke inrit met de bestaande woning aan de Deuverdenseweg 9 wordt gehandhaafd. Doordat de woning verder van de Deuverdenseweg wordt gesitueerd, is het mogelijk de tuinachtige representatieve sfeer aan de voorkant (naar de weg gericht) te versterken. Ook de zij- en achterkanten worden informeel en landschappelijk ingericht. Er zullen geen schuttingen en muren als erfbegrenzing worden toegepast. De landschappelijke inpassing begeleidt het erf en de bebouwing, maar de bebouwing wordt niet helemaal 'verstopt'. Door deze erfinrichting wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het LOP.

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met het LOP.

2.3.3. Welstandsnota 2014

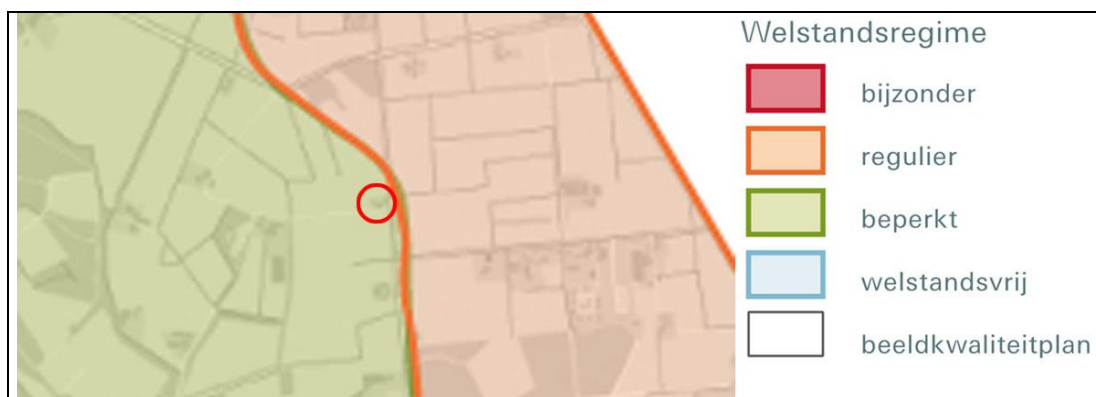
Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

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

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.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 4 is een fragment van de welstandskaart weergegeven.

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

2.3.4. Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied

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

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

Voor het onderhavige plangebied aan het Deuverdenseweg zijn derhalve de ontwerprichtlijnen voor jonge heideontginningen van belang.

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

- bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn geometrisch van vorm (volgen de regelmatige blokverkaveling);
- erven aan de weg hebben 1 inrit (de bestaande laanbeplanting behouden en aanvullen, geen bomen kappen);
- minder bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het bedrijf;
- erven hebben een tuinachtige representatieve sfeer aan de voorkant (naar de weg gericht)
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht;
- schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn in beginsel niet toegestaan, met hekwerken wordt terughoudend omgegaan; met het oog op de biodiversiteit gaat uitdrukkelijk de voorkeur uit naar groene erfafscheidingen;
- landschappelijke inpassing begeleidt het erf en de bebouwing (bebouwing hoeft niet helemaal 'verstopt' te worden).

Voor nieuwe woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- massa en situering:

- compacte en samenhangende situering van bebouwing op een erf, refererend aan oorspronkelijke erven in het betreffende landschap, conform richtlijnen LOP per landschapstype;
- enkelvoudige hoofdvorm (in plaats van een geschakelde hoofdvorm);
- dakvlak van het gebouw is beeldbepalend, dak-gevelverhouding bij voorkeur 2:1. De goothoogte zo laag mogelijk houden;
- hiërarchie tussen hoofdgebouw en overige bebouwing (bijvoorbeeld schuurwoningen of bedrijfsbebouwing), ensemble van bebouwing (samenhang tussen de gebouwen op het erf), bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- bergingen en garages in het hoofdgebouw opnemen, of combineren in één bijgebouw;
- gezamenlijk erf, één inrit, ook wanneer het meerdere woningen betreft.
- architectuur:
 - zowel eigentijdse als traditionele vormgeving is mogelijk, mits met een knipoog naar het agrarische verleden;
 - niet één gebouw op het erf is volledig gelijk aan een ander gebouw op het erf;
 - hoofdgebouw wordt voorzien van een zadeldak, eventueel met een wolfseind;
 - ondergeschikte bijgebouwen kunnen ook een andere dakvorm krijgen die passend is op de plek;
 - het aanbrengen van duurzame voorzieningen (zoals zonnepanelen of buitenunit warmtepomp) wordt gestimuleerd. Deze voorzieningen worden geïntegreerd in het architectonische ontwerp. Hetzelfde geldt voor eventuele maatregelen voor natuurinclusief bouwen.
- kleuren en materialen:
 - gebruik traditionele en/of duurzame materialen, zoals baksteen en hout, in bijzondere gevallen gestuct;
 - baksteen in rode of aarde tinten, in bijzondere gevallen wit gekeimd;
 - de daken zijn uitgerust met zwarte of oranje (niet glimmende) dakpannen, riet, sedem of een ander passend en duurzaam materiaal;
 - de kozijnen zijn geprofileerd en zijn van duurzaam geproduceerd hout, aluminium of staal. Kunststof kozijnen kunnen worden toegepast mits ze zijn geprofileerd en rank zijn van vormgeving;
 - bij gebruik van zonnepanelen bij voorkeur kiezen voor een matzwarte versie.
- overig:
 - bij voorkeur worden bestaande (waardevolle) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Uitgangspunt is dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft de goothoogte en positie op het erf, ondergeschikt is aan karakteristieke waardevolle boerderijen. Dit betreft in ieder geval bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Als er een nieuw woongebouw wordt opgericht dient deze visueel ondergeschikt te zijn aan de karakteristieke waardevolle boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van plaatsing van deze gebouwen achter de karakteristieke waardevolle boerderij, door het hanteren van een lagere goothoogte (waarbij de nokhoogte juist hoger kan zijn) en/of door het aanbrengen van erfbeplanting;
 - bij gemeentelijke of rijksmonumenten en beeldbepalende panden (MIP's) geldt een bijzonder welstandsniveau waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de situering op

het erf. Aandachtspunt bij alle bouwplannen: terughoudend zijn met hekwerken, tuinmuren en schuttingen. Ze moeten passen bij de agrarische sfeer.

Voor het ontwerp van de nieuwe woning is het beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron gebruikt. De nieuwe woning (Deuverdenseweg 9a) krijgt de uitstraling van een schuurwoning en wordt achter de bestaande woning (Deuverdenseweg 9) op het perceel gebouwd. Door die situering en door de bouwmassa van één bouwlaag met kap ontstaat een natuurlijke hiërarchie tussen hoofdgebouw en overige bebouwing. Daardoor wordt de ondergeschiktheid van de kleine woning aan de hoofd woning duidelijk. Voor de bebouwing worden traditionele materialen gebruikt in een kleurstelling die past in het aangegeven palet. Hierdoor zal de materialisering van de nieuwbouw voldoen aan de richtlijnen zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

2.3.5. Archeologische beleidskaart

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

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

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

2.3.6. Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 augustus 2011 de Beleidsregel Hogere grenswaarden Wet geluidhinder gemeente Nijkerk vastgesteld. Deze beleidsregels zijn opgesteld voor het toekennen van hogere waarden. Daarbij zijn de volgende aspecten opgenomen die van belang zijn voor de realisatie van nieuwe woonbestemmingen:

- voor 30 km/uur wegen moeten dezelfde stappen doorlopen worden als voor gezoneerde wegen. Als de geluidbelasting 5 dB boven de voorkeurswaarde ligt (53 dB of hoger), moet de geluidbelasting meegenomen worden bij de bepaling van de geluidwering;
- als een hogere grenswaarde procedure gestart moet worden, moeten maatregelen ter reductie van het geluid tot de voorkeurswaarde onderzocht worden;
- er gelden aanvullende criteria in welke gevallen een hogere waarde procedure kan worden doorlopen (onder andere woningen die in een uitbreidingsplan zijn opgenomen) en criteria wanneer (onder andere bij wegen die een noodzakelijke verkeers- en vervoerfunctie vervullen) die hogere waarden verleend kunnen worden;
- de woning moet minstens één geluidluwe gevel hebben. De buitenruimte moet aan deze gevel gelegen zijn;
- indien het voorgaande punt niet haalbaar is, geldt als geluidluw 'de hogere waarde minus 5 dB' voor de centrumgebieden en 'de hogere waarde minus 10 dB' voor de overige gebieden (kaart opgenomen in geluidbeleid). Het plangebied is opgenomen in het centrumgebied van Nijkerk;
- indien de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde + 5 dB, gelden er woningindelingseisen;
- dove gevels dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Er zijn geen ten hoogst toelaatbare geluidbelastingen opgenomen die strenger zijn dan de Wet geluidhinder.

De gemeente Nijkerk is van oordeel dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder indien voldaan wordt aan de volgende drie punten:

- voor maximaal één geluidbron kan een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting worden vastgesteld, zoals toelaatbaar volgens de Wet geluidhinder. Indien er sprake is van meerdere geluidbronnen, geldt voor de overige bronnen een maximum van +5 dB boven de voorkeursgrenswaarde van die geluidbron.
- bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw, moet voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij voor de geluidbelasting wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting overeenkomstig de methode van het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012", bijlage I, hoofdstuk 2;
- er moet minimaal 1 geluidluwe gevel zijn ten gevolge van alle geluidbronnen.

Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde in het geluidbeleid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten om geen uitvoering te geven aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.3) dat is uitgevoerd ten behoeve van dit bouwplan blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er hoeven geen hogere waarden verleend te worden.

3. Planbeschrijving

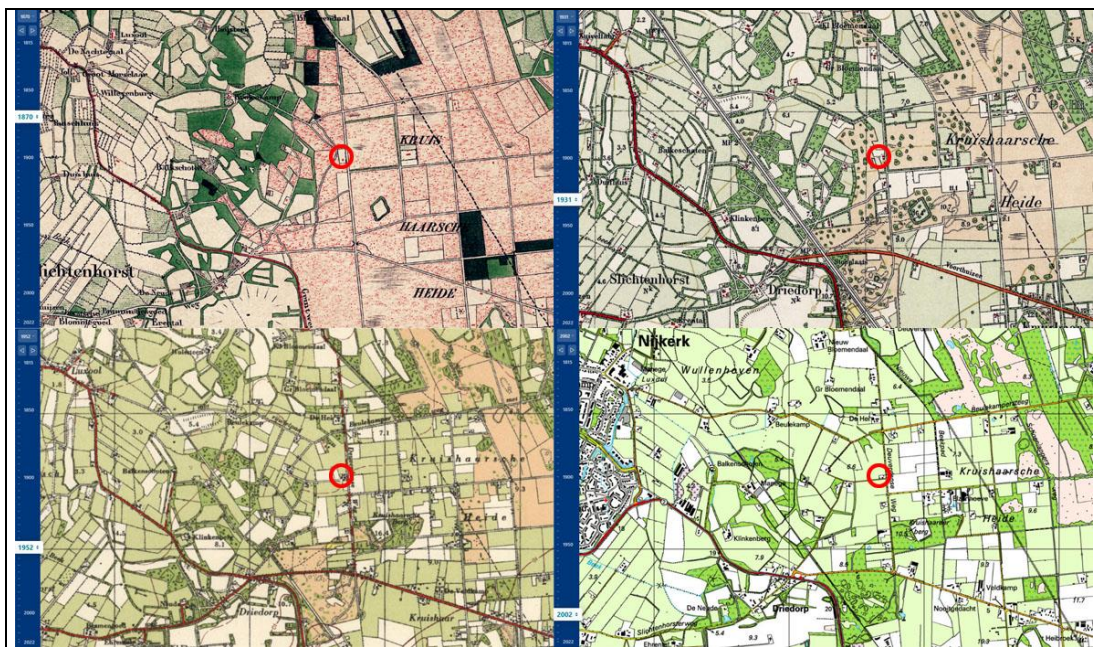
3.1. Geschiedenis

In het plangebied is al lang bebouwing aanwezig. Op de topografische kaart uit 1870 is die bebouwing zichtbaar. Tot ver in de 20e eeuw lag het plangebied aan de Deuverdensweg op de Kruishaarsche Heide. Vanaf de vijftiende eeuw werd de heide gebruikt voor het weiden van de schapen en koeien en voor de bemesting van de omringende akkers. Deze akkers werden aangelegd op de hoger gelegen dekzandruggen en omzoomd door houtwallen. Hierdoor ontstond een kleinschalig landschap met verspreid liggende hoeven, akkers, houtwallen, lanen, bossen en weilanden. Voor de bemesting van 1 hectare akkerland waren 5 hectare heide nodig.

Op den duur was er steeds minder heide nodig door de uitvinding van kunstmest en werden de heidegebieden ontgonnen. Deze ontginningen waren rationeel en geometrisch van opzet. Hierdoor ontstond een open landschap met rechte wegen, blokvormige akkers en bossen en boerderijen zonder veel erfbeplanting.

Op de kaarten vanaf 1952 is te zien dat de heide is ontgonnen en in agrarisch gebruik is. Ook het pad richting de agrarische bedrijven ten westen van het plangebied aan de Hoef, is vanaf dan op de kaart aangegeven.

Afbeelding 5: Historische topografie (bron: www.topotijdreis.nl).

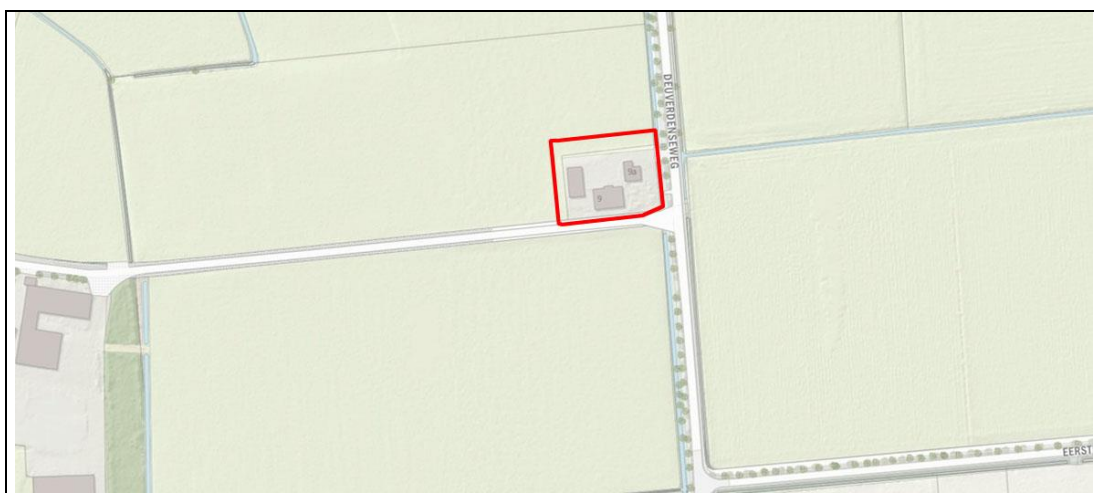


3.2. Bestaande situatie

Op het perceel Deuverdenseweg 9 staat een woning met daarachter een bijgebouw. Naast de woning staat, voor de voorgevelrooilijn, aan de noordkant van die woning op nummer 9a een

bakhuisje. Dit bakhuisje dateert uit 1945 (bron: BG-viewer) en is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het bakhuisje staat op een ongebruikelijke positie voor de voorgevel van de woning. De gezamenlijke inrit van beide woningen ligt aan de noordzijde van het perceel en wordt begrensd door een beukenhaag. De strook grond ten noorden daarvan vormt onderdeel van het weiland, maar maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen waarop beide woningen staan. Deze strook heeft in het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3.2) de bestemming "Wonen".

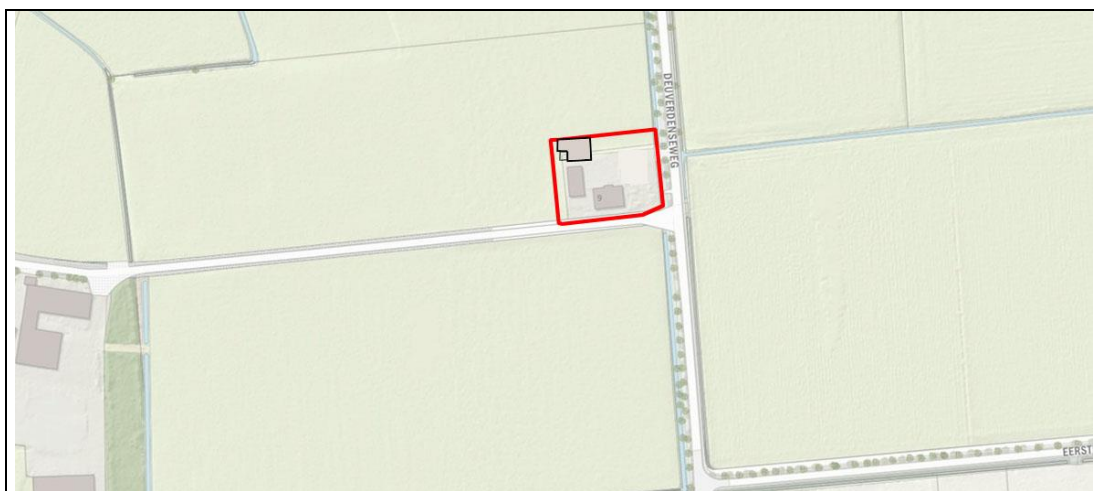
Afbeelding 6: Bestaande situatie.



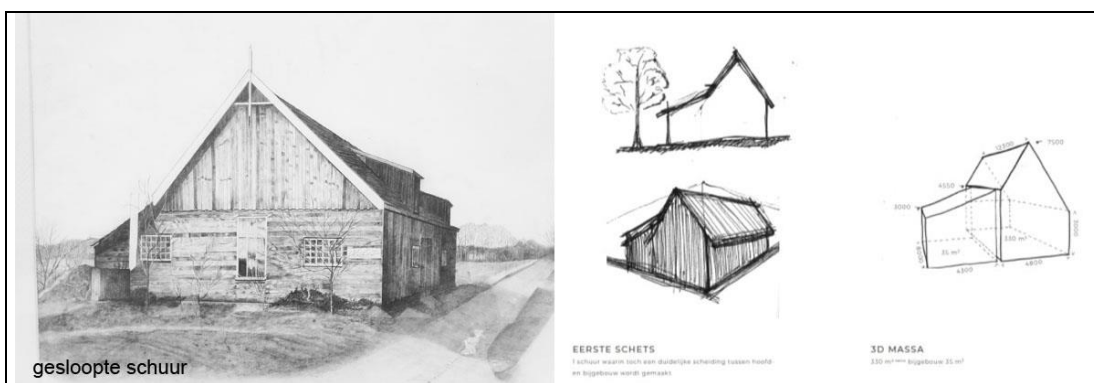
3.3. Toekomstige situatie

Voor de situering van de nieuwe bebouwing is het traditionele boerenerf als metafoor gebruikt. De toekomstige perceelsopzet voegt zich zodoende naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur in het buitengebied. Denkbeeldig kan er een lijn worden getrokken tussen het woongedeelte en de deel. Het voorerf was het domein van de vrouw. Hier werden groenten gekweekt en zij zorgde voor het jongvee dat liep tussen de hoogstamfruitbomen. Het achtererf was het terrein van de boer. Hier moest gewerkt worden en het aanwezige groen had vaak een praktische functie. Het doel is om deze elementen aan te vullen en te versterken voor een compleet landschappelijk beeld. De nieuwe indeling van het erf zorgt voor een landelijk, herkenbaar beeld. Dit beeld wordt gerealiseerd door voldoende groen op- en rondom het erf.

Het bestaande woonhuis siertuin blijft als de 'hoofdwoning' op het erf gehandhaafd. Net als op het traditionele boerenerf staan de bijgebouwen daarachter. Het oude bakhuis op het voorerf wordt daarom gesloopt. Achterop het erf, in de noordwesthoek van het perceel, wordt de nieuwe kleine woning gebouwd met de nokrichting haaks op de Deuverdenseweg.



Afbeelding 8: Gesloopte schuur als inspiratie voor nieuwbouw.



De woning wordt onderkelderde en heeft een inhoud van 350 m³. Van belang daarbij is dat overeenkomstig artikel 2 van het bestemmingsplan (Wijze van meten) de inhoud van de kelder niet wordt meegerekend bij het bepalen van de inhoud van de woning.

Na een zorgvuldige landschappelijke en cultuurhistorische analyse, waarbij ook de bodemkaart is geraadpleegd en het natuurstreefbeeld is bepaald, is om de woning landschappelijk zorgvuldig in te passen, een inrichtingsplan¹ vervaardigd.

Afbeelding 9: Inrichtingsplan



Bij het opstellen van dat inrichtingsplan is rekening gehouden met erfprincipes, die gelden voor een erf dat deel uitmaakt van een heideontginning. Het bebouwingsensemble staat rondom een pleinachtige ruimte met aan de wegzijde een hoogstamfruitboomgaardje. De bestaande beukenhaag langs de inrit zal worden gehandhaafd. Op het perceel worden nieuwe hagen aangeplant langs de perceelsgrenzen en op de locatie van de huidige kleine woning wordt een boomgaard ingeplant. Daarnaast wordt nog een aantal bomen aangeplant. Door die inrichting wordt het bestaande heidelandschap hersteld en versterkt. In het inrichtingsplan (zie bijlage) wordt hier uitgebreider op ingegaan.

¹ Bac tuin & landschapsonwerp, Erfbeplantingsplan Deuverenseweg 9a, Nijkerk, 17 maart 2023

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

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

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

4.1.2. Waterrelevant beleid

Bij het tot stand komen van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken voor advisering ten aanzien van de waterhuishouding. Voor bestemmingsplannen is dit wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en resulteert het overleg met het waterschap in een wateradvies. Dit wateradvies wordt schriftelijk weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het plangebied aan de Deuverdenseweg 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 9 maart 2023 is de digitale watertoets² doorlopen. Omdat er een A-watergangen langs de oostelijke perceelsgrens ligt, is de 'normale' procedure van toepassing. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

² Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Deuverdenseweg 9a, Apeldoorn 9 maart 2023

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

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

Conclusie

Naar aanleiding van het invullen van de digitale watertoets heeft het Waterschap op 6 april 2023 gereageerd. Langs de westelijke perceelsgrens ligt een A-watergang. Deze A-watergang is in beheer van het waterschap. Hierin vinden geen ingrepen plaats. Geadviseerd wordt het hemelwater af te koppelen en ter plaatse te infiltreren. Voor het overige worden door de planontwikkeling geen waterbelangen geraakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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 perceel Deuverdensweg 9/9a ligt in rustig buitengebied. Uit de vigerende bestemmingsplannen blijkt dat er geen bedrijvigheid in de nabije omgeving is gevestigd, waarvan de richtafstanden reiken tot aan het plangebied aan de Deuverdensweg 9a. Op het aspect geurhinder wordt ingegaan in paragraaf 4.2.2

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering is er geen bedrijvigheid die van invloed is op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de nieuwe woning aan de Deuverdensweg 9a.

4.2.2. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (=gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt). Alleen een gebouw kan een geurgevoelig object zijn. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is een kalverhouderij op 200 meter ten westen van de bouwlocatie van de nieuwe woning aan de Deuverdensweg 9a. De bestaande woning staat op 225 meter van het dit agrarisch bedrijf. Alhoewel de afstand tussen het agrarisch bedrijf en de kleine woning wordt verkleind zal de geurhindersituatie niet verslechteren. De nieuwe woning voldoet immers aan de hedendaagse isolatie-eisen. Die isolatie-eisen hebben niet alleen gevolgen voor het binnenklimaat voor wat betreft de temperatuur in de woning, maar zullen ook minder geurhinder in de woning veroorzaken.

Conclusie

Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

Afbeelding 11: Akoestisch onderzoek.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	61.6	28.9	7.0
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	4.7	1.6	0.6
Zware vrachtwagens per uur	3.4	1.2	0.2
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	0		
Horizontale afstand tot midden van weg	36		
Hoogte van waarnemer	4.5		
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.8		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm :	48.844		
Berekende geluidniveau in Lden :	48.985		
Berekende geluidniveau in Lnight :	38.844		

4.2.3. Geluid

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

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied en hebben een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woning ligt in de geluidzone van de Deuverdensweg.

Derhalve is akoestisch onderzoek uitgevoerd met standaardrekenmethode I. Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van verkeersgegevens van de Deuverdenseweg uit 2012 van de gemeente Nijkerk. Er is uitgegaan van een autonome groei van 1% per jaar. Als rekenjaar is 2033 gehanteerd.

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

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de woning vanwege de Deuverdenseweg $L_{den}=44$ dB of lager (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh) bedraagt. Dit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB.

Conclusie

Er zijn vanuit het oogpunt van de Wet geluidhinder geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.4. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is milieukundig bodemonderzoek³ uitgevoerd.

³ PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek Deuverdenseweg 9a Nijkerk, kenmerk 23001501A, Nijkerk, 9 februari 2023

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek is daarom uitgevoerd conform de NEN 5740 met als hypothese Onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' stand houdt. Geen van de onderzochte parameters is namelijk aangetoond in een gehalte boven de achtergrond-/streefwaarde.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

4.2.5. Externe veiligheid

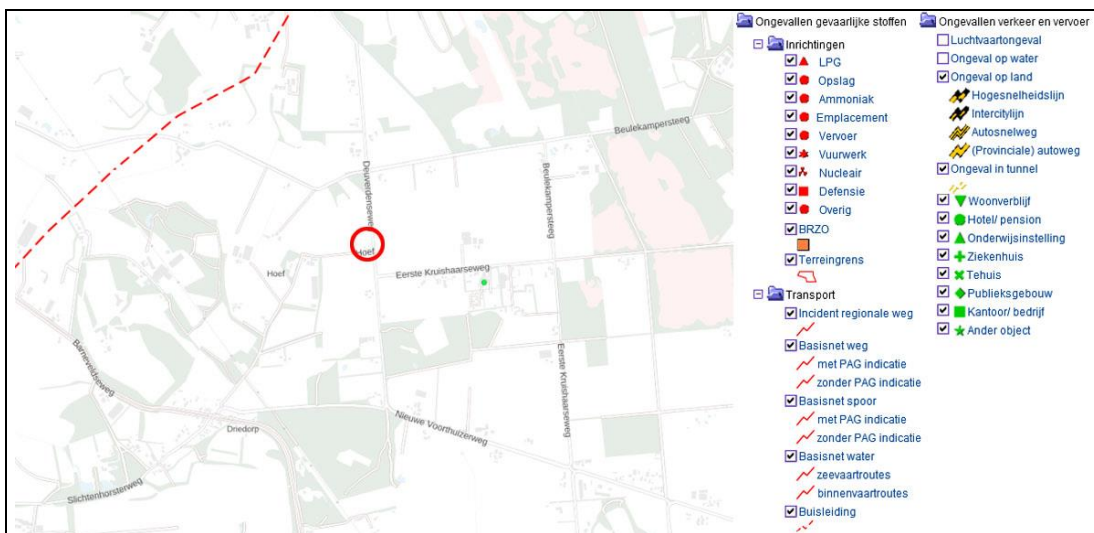
Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

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 ongevoerd 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 ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt en/of (ondergrondse) infrastructuur aanwezig te zijn, waardoor/langs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het verplaatsen van de kleine woning op het perceel Deuverdenseweg 9a.

4.2.6. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

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

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (11,4 microgram per m³) en fijn stof (16,1 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per

m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,6 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

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

4.3. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). De natuur in Nederland wordt door de Wnb beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van 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) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Om te kunnen beoordelen of aan de Wnb kan worden voldaan is een quickscan⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op 4,6 km van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied Veluwe ligt op 6,1 km van het plangebied. Externe effecten zijn gelet op deze afstanden niet aannemelijk met betrekking tot geluid, licht of trillingen.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Derhalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd met de meest recente versie van de Aeriusscalculator. Voor de aanlegfase is een berekening⁵ gemaakt. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woningen gasloos worden, uitge-

⁴ FF Solutions, Quickscan Wet natuurbescherming Deuverdenseweg 9a, te Nijkerk164QS01-23, Nijkerk, 3 februari 2023

⁵ Bouwadvies Feenstra, Onderzoek stikstofdepositie Herbouw 1 Woning Deuverdenseweg 9a 3862 RS Nijkerk, 2023-3323, Oentsjerk, 25 mei 2023

gaan dat de woning zelf geen emissie veroorzaakt. De enige emissie in de gebruiksfase betreft de emissie van verkeer van en naar de woning. Omdat het aantal woningen niet toeneemt, is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Een berekening voor de gebruiksfase is derhalve niet noodzakelijk. Uit de berekeningen blijkt dat in de aanlegfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

Binnen de provincie Gelderland wordt het NNN (Natuurnetwerk Nederland), GNN (Gelders Natuurnetwerk) genoemd. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een GNN-gebied. Het meest nabijgelegen GNN-gebied ligt op ongeveer 350 meter afstand van het plangebied, de meest nabijgelegen groene ontwikkelingszone (GO) ligt op ongeveer 17 meter van de te slopen woningen en op 38 meter van de te bouwen woning. Externe effecten met betrekking tot NNN-gebieden worden niet getoetst binnen de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat er in de te slopen woning mogelijk nestplaatsen aanwezig zijn van de huismus. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Daarom zal nader onderzoek gedaan moeten worden of de huismus gebruik maakt van de projectlocatie als leefgebied en of vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn om vast te stellen of overtredingen van de Wnb plaats zullen vinden. De bestaande haag langs de oprit is een kwetterplaats voor huismussen en die onaangetast zal blijven.

Het is echter niet uit te sluiten op basis van het verkennend onderzoek dat gebouwbewonende vleermuissoorten gebruik maken van de kleine woning. In verband daarmee wordt nader onderzoek gedaan of vleermuizen verblijven in de bebouwing, en of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is. Gebruik makend van het Vleermuisprotocol wordt nader onderzoek geadviseerd naar kraam-, zomer-, winter-, en paarverblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. De bestaande kleine woning mag daarom niet worden gesloopt voordat dit nader onderzoek is uitgevoerd. In de nieuwe kleine woning zullen alvast mitigerende maatregelen worden genomen en vleermuiskasten worden aangebracht. Indien uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van de gebouwbewonende vleermuizen zal hiervoor een ontheffing Wnb worden aangevraagd. Deze benodigde ontheffing zal naar verwachting op grond van de Wnb kunnen worden verleend.

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wnb. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. In de Quickscan Wet natuurbescherming is een opsomming opgenomen van maatregelen die in acht genomen dienen te worden bij de uitvoering van de plannen.

Naast de zorgplicht is in de quickscan nog een aantal specifieke maatregelen opgenomen voor specifieke soortgroepen. Indien die maatregelen en de algemene zorgplicht worden nageleefd, zullen er geen grote belemmeringen verwacht worden wat betreft deze soort(en) omtrent de Wet natuurbescherming.

Conclusie

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

4.4. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt door middel van de bestaande inrit ontsloten vanaf het Deuverdenseweg. Omdat het aantal woningen niet toeneemt, zal het verkeersaanbod ongeveer gelijk blijven.

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: Buitengebied. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is ruim voldoende capaciteit om aan de parkeernormering te voldoen.

Conclusie

Bij de planontwikkeling wordt voldaan aan de parkeereis uit de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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

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

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een

goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied waar de bedrijfswoning wordt gebouwd een lage verwachtingswaarde. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 1.000 m² en 0,3 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

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

4.5.2. Monumenten

Op het perceel Deuverdenseweg 9a zijn geen monumenten aanwezig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is. Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin tevens een planschadeverhaal is opgenomen. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Nijkerk zijn er geen financieel-economische gevolgen voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de nabije omgeving van het bouwplan zijn geen woningen van derden aanwezig. Gelet op de zeer beperkte ruimtelijke consequenties van de planontwikkeling, is geen participatietraject doorlopen.

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. dient overleg te worden gevoerd. Voor wat de provincie en het Rijk betreft is in dit geval van dit overleg afgezien, omdat er voor deze diensten geen belangen in het geding zijn. Het waterschap heeft naar aanleiding van de digitale watertoets op 6 april 2023 een positief wateradvies gegeven.

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.

