Buitengebied Nijkerk 2017, vierde herziening Slichtenhorsterweg 41 (herinrichting perceel)

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**

2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8

Hoofdstuk 3 Beleidskader **11**

3.1 Nationaal beleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden **15**

4.1 Archeologie en cultuurhistorie 15
4.2 Waterhuishouding 16
4.3 Milieuaspecten 17
4.4 Ecologie 21
4.5 Verkeer en parkeren 22

Hoofdstuk 5 Verklaring van de regels **23**

5.1 Algemeen 23
5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan 23

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **25**

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

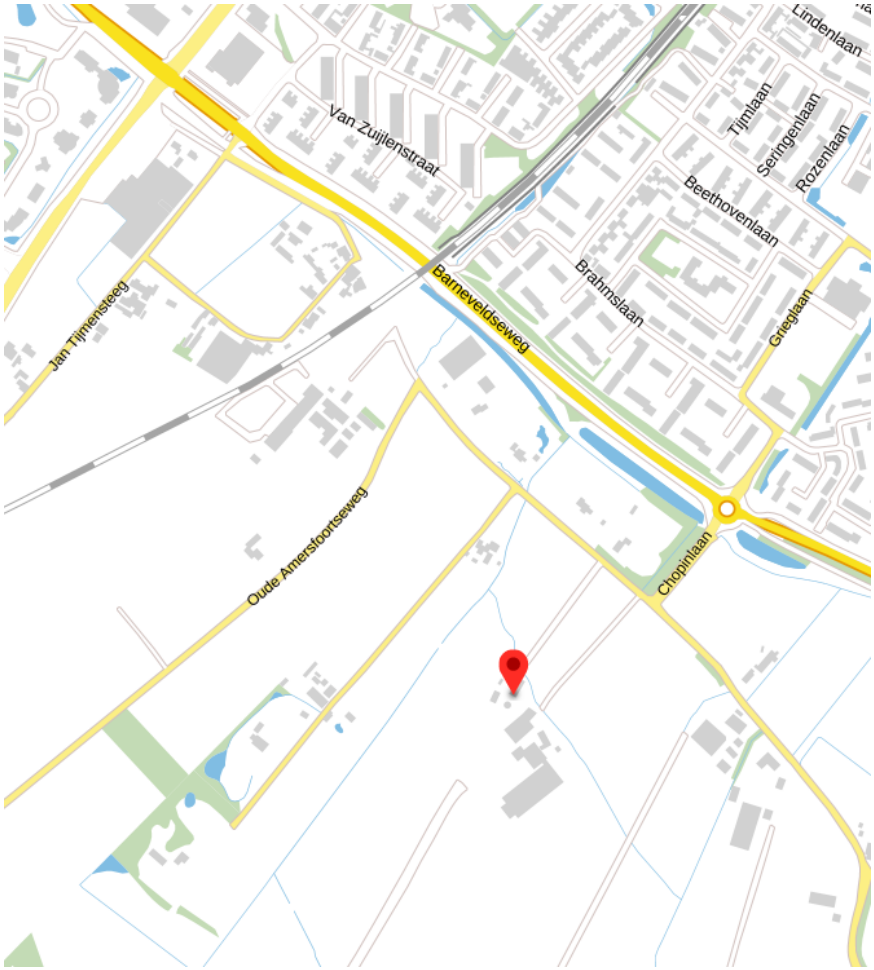
1.1 Aanleiding

Aan de Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk een monumentale boerderij met bijgebouwen aanwezig. De eigenaar van het perceel heeft de wens het oorspronkelijke erf te renoveren. Hierbij is het plan om het monumentaal bijgebouw in gebruik te nemen als B&B, de volledige historische boerderij in gebruik te nemen als woning, het bestemmingsvlak Wonen uit te breiden, de sloot te verplaatsen en de oorspronkelijke hooiberg terug te plaatsen.

De gemeente Nijkerk wil planologische medewerking verlenen aan voorliggend voornemen. Dit wordt middels een herziening op het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Nijkerk, op ongeveer 350 meter afstand ten zuiden van Nijkerk. Op onderstaande afbeelding is de situering weergegeven.

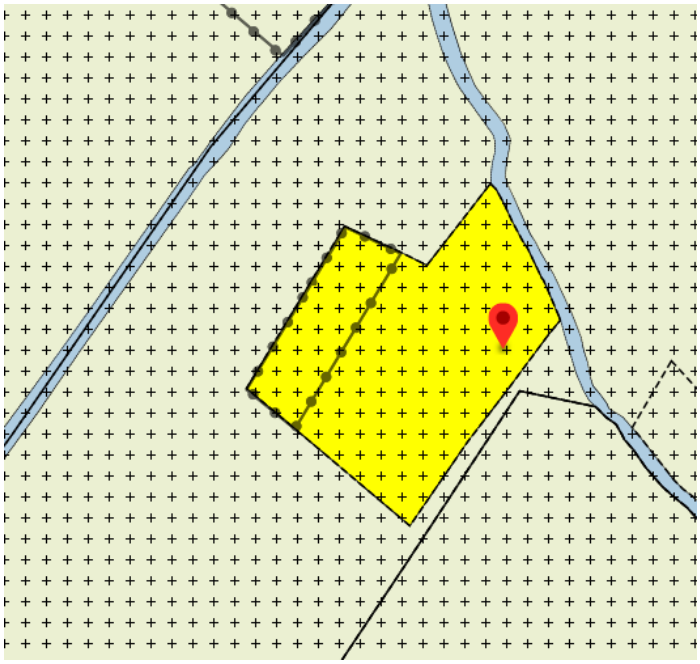


Globale ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel aan de Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017', zoals dat is vastgesteld op 30 mei 2017, en Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' zoals vastgesteld op 23 mei 2019. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het huidige erf en 'Agrarisch' ter plaatse van de beoogde erfuitbreiding. Het agrarische bouwvlak behorend bij het adres Slichtenhorsterweg 47 ligt voor een klein deel binnen de beoogde erfuitbreiding.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8'. Het erf heeft verder de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat nader in op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleidskader van het rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 4 beschrijft de milieutechnische en andere randvoorwaarden die aan de orde zijn bij dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de planregels. Tot slot behandelt hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het bestaande erf bestaat uit een boerderij en voormalige veestal, beiden rijksmonument, het bakhuis en een schuur. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een kleine sloot en aan de noordzijde van de boerderij ligt een A-watergang. Langs de sloot is een bomenrij aanwezig. Bij de A-watergang staan een aantal knotwilgen. Voorheen was op het erf een vijfroedige hooiberg aanwezig. Deze is echter omgewaaid.



Uitsnede luchtfoto (plangebied rood omlijnd)

Op onderstaande afbeelding is de monumentale boerderij te zien, met voorlangs de A-watergang. Aan de voorzijde is het bakhuis te zien en op de achtergrond de agrarische bedrijfsgebouwen van Slichtenhorsterweg 43.



Aanzicht monumentale boerderij

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens het erf en de bebouwing te optimaliseren in gebruik met respect voor de cultuurhistorische waarden. Daartoe is de initiatiefnemer voornemens een aantal aanpassingen uit te voeren.

De initiatiefnemer wil de volledige boerderij als woning gebruiken, door naast het woonhuis ook de deel in gebruik te nemen als woning. Het historische kenmerkende onderscheid tussen het woonhuis en het bedrijfsgedeelte blijft zichtbaar en de monumentale waarde wordt gerespecteerd.

Daarnaast wordt het monumentale bijgebouw in gebruik genomen als Bed & Breakfast. Van het bijgebouw wordt maximaal 100 m^2 gebruikt voor de B&B. De B&B zal twee kamers hebben. Voor het gebouw wordt een nieuwe bomenrij geplaatst. De parkeerplaatsen worden achter de schuur geplaatst met een eigen inrit, zodat het ensemble zo min mogelijk wordt verstoord.

Aan de oostzijde van het perceel ligt kadastraal perceel F1604. Op dit perceel wordt een afscheiding met het buurperceel gerealiseerd. Om deze erfuitbreiding functioneel onderdeel van het erf uit te laten maken, wordt de sloot verplaatst naar de grens van het nieuwe woonperceel. De huidige sloot wordt gedempt.



Ligging te dempen en te realiseren watergang

Op het erf wordt achter de woning een nieuwe hooiberg gerealiseerd als vervanging voor de omgewaaide hooiberg. Uit historische stukken (de kadastrale minuut van 1881 en 1887) is gebleken dat de hooiberg oorspronkelijk circa 12 meter achter de veestal stond. Op het erf wordt een nieuwe hooiberg met overkapping gerealiseerd met een oppervlakte van circa 59 m^2.

Om het erf landschappelijk in te passen is een Erfinrichtingsplan door SON opgesteld. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlagen 1 en 2. Het erfinrichtingsplan is opgesteld met de volgende uitgangspunten:

- Zichtlijnen in het landschap behouden.
- Ontwerpen met ‘lange lijnen’ passend in het landschap.
- Het ensemble van gebouwen met elkaar verbinden.
- Het traditionele voor- en achtererf beleven.
- Privé parkeren op het erf, bezoekers van Bed & Breakfast parkeren op grasbetonkeien ingezaaid met gras.
- Beeldbepalende en waardevolle bomen behouden zoals eik, els, es, linde en knotwilg.
- Appelbomen van slechte kwaliteit vervangen door nieuwe hoogstam boomgaard.
- Bestaande beplantingsstructuren behouden en versterken zoals de elzensingels, knotwilgen en bomenrijen.
- Boomgaard toevoegen met hoogstam fruitbomen op onregelmatige afstand.
- Enkele bomen met struweel toevoegen als erfafscheiding tussen huisnummer 41 en 43. Boomsoorten zoals aanwezig en struweel van onder andere meidoorn, liguster, hulst en haagbeuk.
- Deels gedempte watergang verleggen en aansluiten op Breede Beek.
- Bloem- en kruidenrijk gras toepassen op perceelranden langs verschillende watergangen.

Op onderstaande afbeelding is het erfinrichtingsplan weergegeven.



Erfinrichting

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen. De SVIR doet geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor het voorliggende plan.

Conclusie

Dit plan is niet in strijd met de nationale structuurvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die relevant zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer.

Op 24 september 2014 is de bijbehorende Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, en reeds enkele keren geactualiseerd. Meest recentelijk op 19 december 2018. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen ten aanzien van Ruimte, Milieu en ontgrondingen, Water en Verkeer.

Het plangebied ligt binnen de kaarten Grote zonneparken mogelijk, Windenergie aandachtsgebied, en Intrekgebieden.

Grote zonneparken mogelijk

Dit zijn gebieden waar de gebiedskwaliteiten geen obstakel vormen voor de ontwikkeling van grote zonneparken. De gemeente heeft de uiteindelijke bevoegdheid om hier een groot zonnepark toe te staan.

Windenergie aandachtsgebied

De plaatsing van windturbines in deze gebieden is toegestaan. De provincie zal meewerken aan ruimtelijke planvorming hiervoor.

Intrekgebieden

De provincie Gelderland streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

Voorliggend plan betreft de uitbreiding van het woonvlak, de vergroting van de inhoud van de woning, de ingebruikname van een bijgebouw als B&B en de realisatie van een hooiberg. De regels uit de verordening zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarmee voldoet het plan aan het beleidskader en de regels die in de omgevingsvisie en omgevingsverordening worden gegeven.

Conclusie

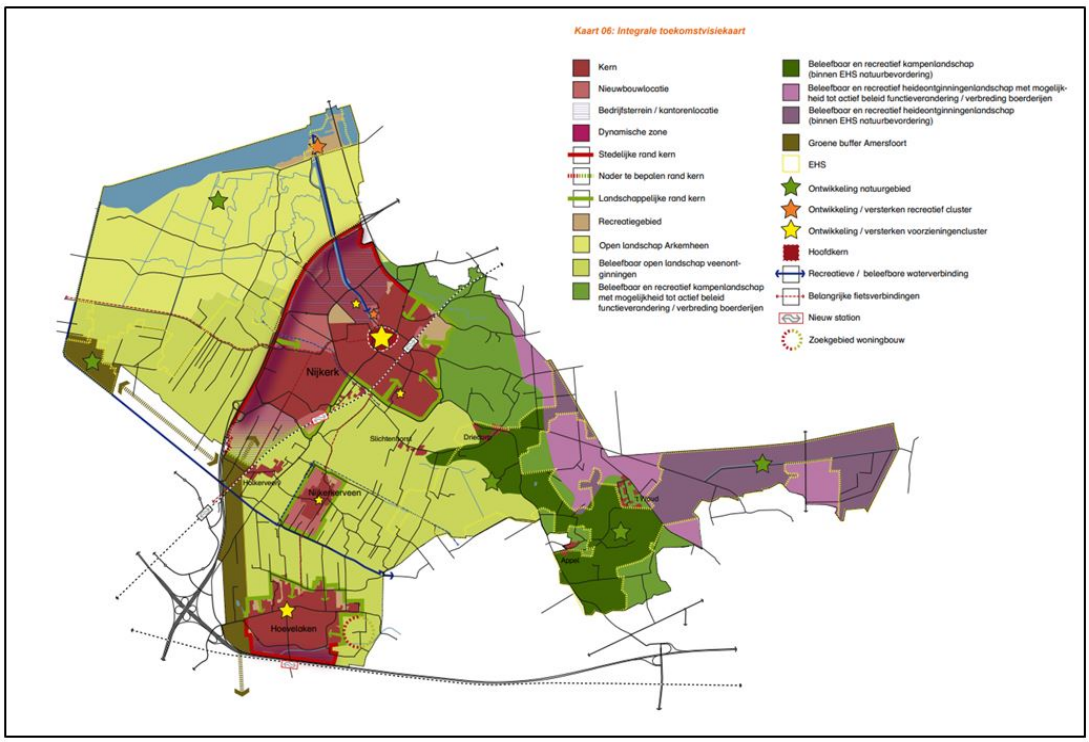
Dit plan is niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie en verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten. Verrommeling wordt zoveel mogelijk tegengegaan en na de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen De Flier en Arkerpoort wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering.



Toekomstvisiekaart Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 (Bron: Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030, juni 2011)

Op de integrale toekomstvisiekaart staat voor het plangebied aangegeven: 'Beleefbaar open landschap veenontginningen'. Hier is een verkaveling van rechte lange percelen. Het landschap is kleinschalig, sloten scheiden de percelen en lange rechte wegen met wegbeplanting kenmerken het gebied. Het gemeentelijk beleid is gericht op het tegengaan van verrommeling en het herstel van de weg- en perceelsbeplanting.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de ingebruikname van het monumentale bijgebouw als B&B, de volledige ingebruikname van de boerderij, het verleggen van een sloot en het verplaatsen van de hooiberg. Het plan is voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zie Bijlage 2. Op basis hiervan is te concluderen dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2018)

In 2018 heeft de gemeente Nijkerk een nieuw landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. De gemeente heeft als doel voor het landschap het behouden en versterken van de kwaliteit van de aanwezige landschappen en bufferzones. Het landschapsontwikkelingsplan voorziet een uitwerking van dit doel. Om dit hoofddoel te bereiken zijn er in het landschapsontwikkelingsplan drie subdoelen uitgewerkt:

1. Bewustwording creëren door de diversiteit van het landschap (landschapstypen) duidelijk in beeld te brengen middels beeldmateriaal en beschrijvingen.
2. De intrinsieke kwaliteiten van de verschillende landschapstypen begrijpelijk maken door deze te benoemen en uit te lichten.
3. Behulpzaam zijn door de initiatiefnemer te begeleiden en te ondersteunen door middel van ontwerprichtlijnen en voorbeelden om mee aan de slag te gaan.

Het plangebied ligt in het slagenlandschap, deelgebied Slichtenhorst en Hoevelaken. Hiervoor zijn specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. Vanuit de landschappelijke kenmerken worden richtlijnen voor inrichting van het landschap opgesteld. De richtlijnen zijn als volgt:

Landschappelijke identiteit behouden en structuren versterken:

- Behoud en versterken van de boomsingels langs sloten.
- Behoud van de relatief smalle kavelbreedte.
- Beken in de dalvormige laagten herkenbaar maken.
- Behoud en versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
    1. Boomsingels
    2. Smalle bospercelen en hakhout
    3. Rijen knotbomen
- Behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen.
- Aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties.
- Inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-drasgebieden, inheemse bessenstruiken en wilde fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

Het erfinrichtingsplan is vormgegeven aan de hand van de richtlijnen van het landschapsontwikkelingsplan. In de visie erfinrichting (Bijlage 1) wordt toegelicht op welke wijze in de erfinrichting rekening is gehouden met de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan. In het erfinrichtingsplan (Bijlage 2) is te zien dat wordt ingezet op het behouden en versterken van beplantingsstructuren zoals de elzensingels, knotwilgen en bomenrijen. Daarnaast wordt bloem- en kruidenrijk gras toegepast op de perceelranden langs verschillende watergangen en worden beeldbepalende en waardevolle bomen behouden.

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.1.1 Archeologie

Het plangebied ligt in een zone met een lage archeologische waarde. De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 de archeologische dubbelbestemming 'specifieke vorm van waarde - 8'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlakte >10.000 m^2 en een diepte van 0,3 m. In de archeologische beleidskaart (onderstaand), is deze aangeduid als 'laag'.



Archeologische beleidskaart, plangebied rood omcirkeld

De beoogde ontwikkeling is lager dan de gestelde randvoorwaarden. Om die reden is archeologisch onderzoek niet nodig. Echter is het niet volledig uit te sluiten dat binnen het plangebied nog archeologische resten voorkomen. Dit komt omdat het plangebied gelegen is op de oude erflocatie van

het middeleeuwse erf Nordengoed. Mochten er bodemingrepen worden gedaan geldt hiervoor een meldingsplicht.

4.1.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat bij het maken van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan is het van belang dat voorafgaand aan het maken hiervan de aanwezige cultuurhistorische waarden bekend zijn.

Het plangebied is aangeduid als 'rijksmonument', de rijksmonumenten betreffen de boerderij en het bijgebouw. Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op ingrepen op de rijksmonumenten. Daarnaast heeft het ensemble cultuurhistorische waarde. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient overeenstemming te zijn met de adviezen van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit, de Provincie Gelderland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De initiatiefnemer is in overleg

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie leveren geen belemmering op voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Waterhuishouding

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

Op 16 januari 2020 is de watertoets ingevuld. Hier kwam de normale procedure uit omdat het plangebied de onderhoudsstrook van de A-watergang omvat, zie Bijlage 3. Dit betekent dat een aantal uitgangspunten in acht moet worden genomen:

- Vasthouden - bergen - afvoeren: Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen.
- Grondwaterneutraal bouwen: Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.
- Schoon houden - scheiden - schoon maken: Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Daarnaast is aangegeven dat geen activiteiten mogen plaatsvinden in de 5 meter zone die rondom de A-watergang zit.

Hoewel de initiatiefnemer het bestemmingsvlak voor 'Wonen' wil uitbreiden, wordt de daadwerkelijke woning niet veranderd. Hiermee wordt dus geen nieuwe verharding aan het plangebied toegevoegd. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de watertoets.

De initiatiefnemer heeft ook het voornemen de c-sloot aan de oostzijde van het perceel te verplaatsen. Hiervoor wordt een watervergunning aangevraagd.

Het waterschap heeft aangegeven dat als aan deze voorwaarden wordt voldaan een positief wateradvies kan worden gegeven.

Conclusie

Aangezien voldaan wordt aan de voorwaarden kan een positief wateradvies gegeven worden. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar nog meerdere agrarische bedrijven in functie zijn. Een van de dichtstbijzijnde betreft een bedrijf aan de Slichtenhorsterweg 43, waar een niet-grondgebonden veehouderij is gevestigd.

Voorliggend plan voorziet niet in een verandering van de woning. Door een bouwvlak op te nemen ter plaatse van de bestaande bebouwing maakt dit plan het niet mogelijk te bouwen in het uitgebreide bestemmingsvlak. De ingebruikname van het bijgebouw als B&B zorgt er niet voor dat dit een

geurgevoelig object wordt, omdat een geurgevoelig object een gebouw is dat permanent wordt gebruikt voor wonen en de B&B dat niet is. Om deze reden is onderzoek naar geurhinder niet nodig.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3.2 Geluid

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

De woning ligt buiten de bebouwde kom, op circa 190 meter afstand van de Slichtenhorsterweg. Gezien deze afstand en de functie van de weg zal de woning geen grote geluidsbelasting ondervinden. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

De uitvoering van het plan zal niet worden belemmerd door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai.

4.3.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Voor het verleggen van de sloot zijn bodemonderzoek en waterbodemonderzoek uitgevoerd.

Situatie plangebied

Op de locatie van de nieuw te graven sloot is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt op het maaiveld, in de bodem en in de ondergrond geen verontreinigingen, geen puin of asbestverontreinigingen aanwezig te zijn. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en nikkel. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde natuurlijke achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuw te graven sloot binnen de onderzoekslocatie.

Op de plek van de te dempen sloot is een waterbodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat de gehele waterbodem licht verontreinigd is met enkele metalen, minerale olie en PAK. De waterbodem voldoet aan de functieklasse Industrie. Dat betekent dat de waterbodem niet vrij kan worden verspreid over de aangrenzende percelen. Er is geen nader onderzoek nodig.

Voor de toepassing van dempingsmateriaal ter plaatse van de te dempen sloot zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afhankelijk van het voorgenomen gebruik kan de waterbodem bij voorkeur worden toegedekt met schone grond of eventueel grond die voldoet aan klasse ‘Wonen’.

Indien de toplaag van de waterbodem wordt ontgraven wordt aanbevolen om de grond duidelijk

herkenbaar op hetzelfde perceel te laten en toe te passen, bijvoorbeeld in de vorm van een grondwalletje (niet meldingsplichtig). Voor de eventuele verwijdering en toepassing van het sediment elders zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing (meldingsplicht).

Conclusie

Indien wordt voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot het toepassen van de toplaag van de waterbodem, vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3.4 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.

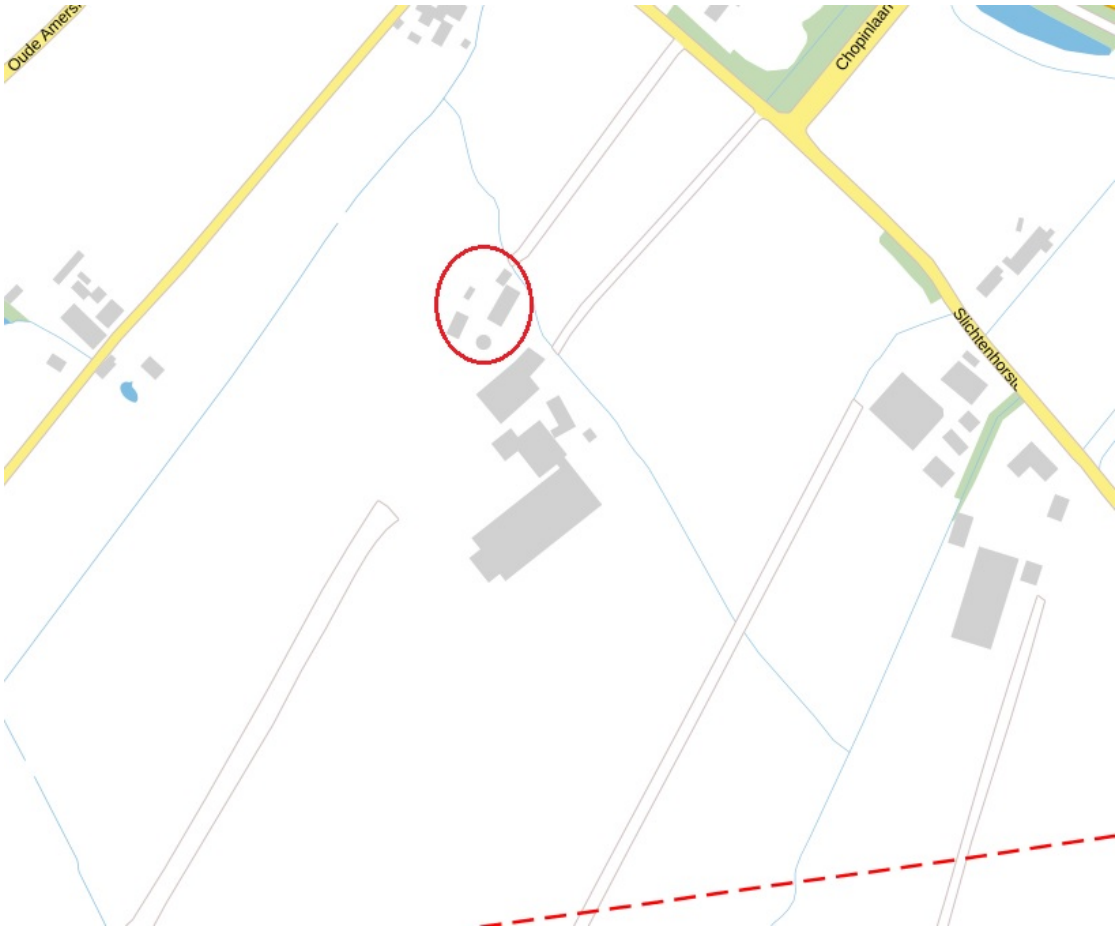
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke 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.

Situatie plangebied

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de digitale Risicokaart voor het plangebied weer.



Uitsnede risicokaart met plangebied rood omcirkeld, bron: www.risicokaart.nl

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van buisleidingen. Op een afstand van 365 meter ligt een aardgastransportleiding.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van spoorwegen. Het dichtstbijzijnde spoor Amersfoort-Zwolle ligt op circa 500 meter afstand van het plangebied.

Vervoer naar, be- en verwerking en opslag van gevaarlijke stoffen in Bevi bedrijven, LPG tankstations en propaantanks

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi bedrijven, LPG tankstations en propaantanks aanwezig.

Conclusie

Op de risicokaart zijn geen belemmeringen in het kader van de externe veiligheid in het plangebied of directe omgeving gelegen. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een minimale, maar niet significante toename van verkeersbewegingen door de ingebruikname van het bijgebouw als B&B. De luchtkwaliteit zal daarmee ook niet in betekenende mate worden aangetast. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wnb. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort. Voor het planvoornemen is een beknopte natuurtoets uitgevoerd ter plaatse van het erf (zie Bijlage 6) en ter plaatse van de te dempen en te graven watergang (zie Bijlage 7). Onderstaand zijn de resultaten van de onderzoeken opgenomen.

Situatie plangebied

Soortenbescherming

Dit bestemmingsplan voorziet in de volledige ingebruikname van de boerderij, de ingebruikname van het bijgebouw als B&B en de realisatie van de hooiberg. Tevens wordt een watergang gedempt en een nieuwe watergang gegraven. De beknopte natuurtoets ter plaatse van het erf is uitgegaan van sloop van gebouwen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet echter niet in de sloop van gebouwen.

In het kader van de Wet natuurbescherming is nagegaan of er met de voorgenomen plannen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten worden aangetast.

In en rondom de boerderij, het washok en het bakhuis kunnen vleermuizen voorkomen. De boerderij en het washok kunnen dienen als nestlocaties van spreeuw, boerenzwaluw en huismus. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient uitgesloten te worden of er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en/of nestlocaties van de huismus in deze gebouwen aanwezig zijn.

Tevens komt mogelijk de steenuil voor. De vaste rust- en verblijfplaats van een steenuil is jaarrond beschermd. Door mitigerende maatregelen te treffen, worden negatieve effecten op de steenuil voorkomen. Deze maatregelen zijn tevens noodzakelijk om verstoring van broedende vogels te voorkomen. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd of gestart te worden, om negatieve effecten op broedvogels te voorkomen. Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, moet een ecoloog voorafgaand aan de start het terrein nalopen op aanwezigheid van broedgevallen.

Gebiedsbescherming

In het kader van gebiedsbescherming is tevens gekeken of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of gebieden die onderdeel vormen van het NNN.

Gezien de afstand, tussengelegen verstorende elementen (zoals woningen, boerenbedrijven en de A28),

de al bestaande achtergrondverstoring van de tussengelegen boerenbedrijven omvang van de voorgenomen plannen, zijn verstorende effecten als gevolg van licht, geluid, trillingen en optische effecten uitgesloten. Voor verzuring en vermesting geldt dat vanwege de afstand van ca. 9.200 meter van het plangebied tot het Natura 2000-gebied Veluwe en de zeer beperkte omvang van de werkzaamheden kan worden uitgesloten dat er sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van habitatsoorten. Een AERIUS-berekening is dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk of de GO. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN en de GO ligt op respectievelijk ca. 1.441 en 1.277 meter afstand van het plangebied. Op een dergelijke afstand zijn negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN en het GO uitgesloten.

Conclusie

Momenteel wordt een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en huismus. Mocht sprake zijn van de aanwezigheid van nest-, rust-, of verblijfplaatsen, dan worden maatregelen genomen om deze effecten tegen te gaan of te mitigeren. De resultaten daarvan worden voorafgaand aan de vaststelling ingevoegd in het bestemmingsplan. Naar verwachting vormt dit geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Met nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de impact op verkeersstromen en parkeervoorzieningen. Het planvoornemen bestaat onder andere uit het realiseren van een B&B. Als gevolg hiervan nemen de verkeersbewegingen in geringe mate toe. De ontsluitingsweg kan dit goed aan.

De Nota Parkeernormen (2014) van gemeente Nijkerk schrijft als parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen voor bij de woning en voor de Bed & Breakfast 1,5 pp per kamer voor. In de B&B worden 2 kamers gerealiseerd. Dat betekent dat in totaal 6 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Hiervoor worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 3 voor de woning en 3 voor de gebruikers van de B&B. Dit is ook opgenomen in het erfinrichtingsplan, zie hiervoor Bijlage 2.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren leveren geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Verklaring van de regels

5.1 Algemeen

De opzet van de bestemming(en) is in hoofdlijnen dezelfde als in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is het plan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

Een bestemmingsplan kent aan gronden een bestemming toe en verbindt regels aan deze bestemming. Deze regels betreffen het gebruik van de gronden, maar onder meer ook de bouwmogelijkheden. De regels zijn nader onder te verdelen in:

Inleidende regels

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal inleidende regels. In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen.

Bestemmingsregels

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden gebruikt en bebouwd mogen worden.

Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel.

Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

Bestemming Wonen

Het gedeelte van het gebied waar de woning zich bevindt en het aangrenzende kadastrale perceel worden bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt een bouwvlak opgenomen. Om de locatie van de hooiberg vast te leggen is een aanduiding opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, al dan niet met eventuele bijbehorende functie zoals de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf en een bed and breakfast. Ook zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, parkeergelegenheid en wegen, paden en verhardingen toegestaan. De bestemming 'Wonen' van dit bestemmingsplan sluit hiermee aan bij de bestemming 'Wonen' van het nu geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' (met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0135-0003).

Bestemming Waarde - Archeologie

Voor het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ opgenomen. Binnen deze

dubbelbestemming wordt door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' aangegeven vanaf welke oppervlakten en dieptes bij bodemingrepen een archeologisch onderzoek benodigd is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Wro moet in het kader van een bestemmingsplan onder andere inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In verband daarmee is eerst onderzocht of voor het onderhavige plan op grond van artikel 6.12, eerste lid Wro de verplichting bestaat om één of meer exploitatieplannen vast te stellen.

De initiatiefnemer en de gemeente Nijkerk gaan een anterieure overeenkomst aan waarin het verplichte kostenverhaal wordt geregeld. Degene die meent schade te lijden door het vaststellen van het bestemmingsplan, kan een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). Eventuele kosten voortkomend uit de planschade zijn in eerdergenoemde overeenkomst meegenomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Vallei en Veluwe en aan de provincie Gelderland.

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage liggen. In deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen.