

Nordengoed



Ontwerpbestemmingsplan, concept d.d. 12 juni 2014

Opdrachtgever:
Slichtenhorst Advies
Dhr. J.W. Buning
Boeier 1-12
8242 CA LELYSTAD

Adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze BNT
contactpersoon: L. Haver Droeze
Muurhuizen 165
3811 EG AMERSFOORT
T. 033 461 35 35
www.haverdroeze.nl

Document informatie:

Titel:	bestemmingsplan Nordengoed, gemeente Nijkerk
Rapporttype:	toelichting, regels en verbeelding
Rapportnummer:	NL.IMRO.0267.BPNordengoed-0001
Datum:	12 juni 2014
Voorontwerp:	
Ontwerp:	
Vastgesteld:	

Beknorte inhoud: partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009 ten behoeve van het herstel van het erfensemble van de als rijksmonument aangewezen boerderij Nordengoed (Slichtenhorsterweg 41) in combinatie met nieuwbouw op het aangrenzende perceel (achter Slichtenhorsterweg 39).

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Regionaal beleid	16
2.4 Gemeentelijk beleid	18
2.5 Conclusie	23
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	25
3.1 Bestaande situatie	25
3.2 Ruimtelijke beschrijving van het plan	26
3.3 Toepassing maatwerk functieveranderingsregeling / ruimte voor ruimte	30
3.4 Beeldkwaliteit	32
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	33
4.1 Waterhuishouding	33
4.2 Milieuaspecten	36
4.3 Ecologie	41
4.4 Verkeer en parkeren	46
4.5 Cultuurhistorie	46
4.6 Kabels en leidingen	49
4.7 Conclusie	49
Hoofdstuk 5 Verklaring van de regels	50
5.1 Algemeen	50
5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	50
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	52
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	52

Bijlagen bij toelichting	53
Bijlage 1	Bouwkundig onderzoek monumentale bebouwing
Bijlage 2	Verslag ervenconsulent
Bijlage 3	Digitale watertoets
Bijlage 4	Samenvatting digitale watertoets
Bijlage 5	Geuronderzoek
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Quicksan ecologie
Bijlage 8	Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 9	Notitie haalbaarheid irt natuurregelgeving
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek

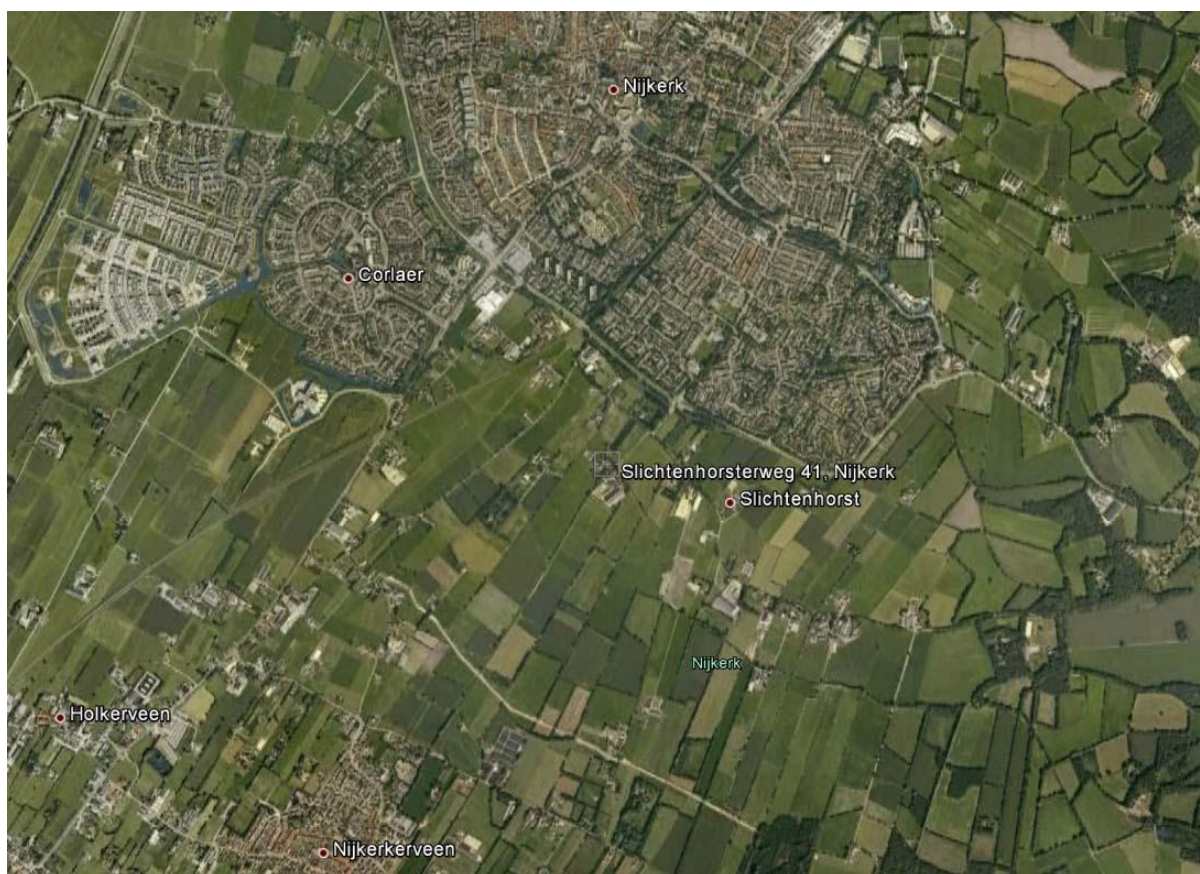
Regels	65
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	66
Artikel 1 Begrippen	66
Artikel 2 Wijze van meten	70
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	71
Artikel 3 Agrarisch	71
Artikel 4 Wonen	72
Hoofdstuk 3 Algemene regels	74
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	74
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	75
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	76
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	77
Artikel 8 Overgangsrecht	77
Artikel 9 Overgangsrecht	78
Artikel 10 Slotregel	79
Bijlagen bij regels	81
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	82

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het buitengebied is als gevolg van ontwikkelingen in de landbouw onderhevig aan ingrijpende wijzigingen. Door de schaalvergroting in de landbouw stoppen veel agrariërs de bedrijfsvoering en verkopen hun landbouwgrond. De erven die resteren, bevatten vaak zowel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als landschapontsierende stallen. Regelingen als 'Rood voor Rood' en beleid ten aanzien van functieverandering bieden mogelijkheden om nieuwe invulling te geven aan vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied. Voorliggend verzoek sluit daarbij aan. Na het vertrek van de pachter in 2006 is door initiatiefnemer gezocht naar een alternatieve invulling voor de bebouwing en bijbehorende gronden van de boerderij aan de Slichtenhorsterweg 41 (zie afbeelding 1 voor de ligging van het plangebied).



Afbeelding 1: ligging plangebied,
bron: Google earth

Een nieuwe boer bleek, in afwachting van de reactie op het vrijstellingsverzoek voor een gebiedsontwikkeling moeilijk te vinden. Daarnaast heeft de monumentale boerderij in het bestemmingsplan Buitengebied inmiddels een woonbestemming gekregen. Door gebruik te maken van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Nijkerk, kunnen middelen worden gegenereerd om de monumentale boerderij te renoveren, de - in termen van beeldkwaliteit laagwaardige - stallen te slopen en een nieuw erf conform de oorspronkelijke historische opzet in te richten waarmee per saldo een kwaliteitsslag wordt gemaakt in het buitengebied.

De plannen gaan uit van het behoud van de vijf aanwezige rijksmonumenten en de bouw van een nieuwe woning elders. De oude boerderij behoudt haar woonfunctie. De bijbehorende vier monumentale bijgebouwen worden gerestaureerd. Vanwege de monumentale waarde van dit erf ensemble is het niet wenselijk om op het bestaande erf een nieuwe woning toe te voegen. Reden waarom wordt voorgesteld om de nieuwe woning op één van de bij initiatiefnemer in eigendom zijnde belendende percelen te realiseren.

Aangezien de beoogde ontwikkelingen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, Buitengebied 2009, niet zonder meer kunnen worden gerealiseerd, is gekozen voor een partiële herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 om deze plannen te verankeren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de Gemeente Nijkerk aan de Slichtenhorsterweg 41. Het gebied is bekend onder de naam Slichtenhorst / Planckenburg en maakt deel uit van het oude kampenlandschap. Hoewel de agrarische functie nog wel overwegend beeldbepalend is in het gebied, is deze grotendeels verdwenen. Veel voormalige boerderijen zijn inmiddels omgevormd tot (burger)woningen. Uitzondering hierop vormt het bedrijf aan de Slichtenhorsterweg 39 waar nog wel actief wordt geboerd.

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2009 hebben de gronden in het plangebied de bestemming Agrarisch (achter Slichtenhorsterweg 39) en Wonen (Slichtenhorsterweg 41).

1.4 Leeswijzer

Na deze algemene inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de geldende ruimtelijke beleidskaders. In hoofdstuk 3 worden de beoogde plannen beschreven, waarna in hoofdstuk 4 nader wordt ingegaan op de randvoorwaarden vanuit cultuurhistorie, natuur- en milieuregelgeving en water. In hoofdstuk 5 (Verklaring van de regels) wordt ingegaan op de systematiek van het bestemmingsplan en de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 6 komen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte, Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaal beeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in het PKB Structuurschema Militaire Terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie in de vorm van de nationale belangen die juridische doorwerking behoeven zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren en verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur, krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.+

Het Rijk formuleert 3 hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Op veel onderwerpen stelt het Rijk geen concrete doelen meer of laat zij de verantwoordelijkheid over aan de provincies. Zo komt het beleid voor de Nationale landschappen, het Actieprogramma ruimte en cultuur, de Kwaliteitsagenda landschap, de Samenwerkingsagenda mooi NL en het Programma Mooi NL, de Beleidsbrief verrommeling, het Actieprogramma Ruimte en Cultuur, de Nota Belvédère, de Kwaliteitsagenda Landschap en de Handreiking Kwaliteit Landschap, het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG), de Structuurvisie snelwegpanorama's en de ruimtelijke uitspraken in de Agenda Vitaal Platteland te vervallen.

Gelderland valt binnen de SVIR in de regio Oost Nederland, waarvoor het Rijk de volgende opgave van nationaal belang onderscheidt welke ook relevant is voor het onderhavige plan: Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe).

Voorts is voor Oost-Nederland relevant dat een aantal gebieden waar de effecten van bevolkingsdaling nu nog niet voelbaar zijn, maar op termijn wel voelbaar zullen zijn (zogenaamde anticipeergebieden).

2.1.2 AMvB Ruimte - Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

December 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd, inclusief de financiering voor die plannen. De Structuurvisie is uitsluitend zelfbindend voor overheden. Voor die belangen die juridisch doorwerking behoeven, is het Barro het aangewezen instrument. De AMvB Ruimte bevat een beleidsneutrale vertaling van de bestaande ruimtelijke kaders uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Het gaat om de kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Het Barro heeft directe gevolgen voor de ruimtelijke besluitvorming van andere overheden. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en bestemmingsplannen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeenten hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

Bundeling van verstedelijking en landelijk gebied

Zoals aangegeven zijn in het Barro de beleidsuitgangspunten uit de Nota Ruimte zo beleidsneutraal mogelijk omgezet. Ten aanzien van de verstedelijking gaat het Rijk nog altijd uit van het bundelen van verstedelijking, zodat steden eenvoudiger kunnen worden ontsloten en infrastructuur en voorzieningen optimaal kunnen worden benut. Concentratie van nieuwe bebouwing beperkt ook de noodzaak om de open ruimte te gebruiken voor bebouwing, waardoor de variatie tussen stad en land behouden blijft.

De provincie moet op grond van het ontwerpbesluit in een verordening regels maken die ervoor zorgen dat nieuwe bebouwing binnen het bestaande bebouwde gebied komt, óf aansluitend daarop, óf in nieuwe clusters daarbuiten. Verspreide bebouwing kan worden toegestaan als die bebouwing qua functie gebonden is aan het buitengebied of als die bebouwing past binnen specifieke regels van de provincie gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, zoals bijvoorbeeld een 'rood-voor-groen'-regeling en een 'ruimte-voor-ruimte'-regeling. Daarbij moeten eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing buiten het bestaande bebouwde gebied. Daarnaast dient de provincie regels te formuleren over herbestemming van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, zodat langdurige leegstand en verpaupering worden tegengegaan. Het provinciale beleid is beschreven in paragraaf 2.2.

EHS

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het rijk de ecologische hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de ecologische hoofdstructuur vormen. Deze begrenzing kan alleen worden gewijzigd om ecologische redenen (als het de EHS ten goede komt), als ruimtelijke ontwikkelingen compensatie door grenswijziging nodig maken of als toepassing van de saldobenadering tot grenswijziging leidt. Ook kleinschalige ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn voor een grensaanpassing. Voor de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe: alle nieuwe activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten zijn verboden, tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen worden beperkt en gecompenseerd.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor gebieden die deel uitmaken van de EHS dient rekening te zijn gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De verordening moet een regeling over compensatie bevatten die er tenminste voor moet zorgen dat er geen netto verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur optreedt en dat compensatie op de juiste wijze plaatsvindt. De verantwoording hiervan dient deel uit te maken van de toelichting van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is dit uitgewerkt in paragraaf 4.3.

Ook dienen in de provinciale verordening regels te worden opgenomen inzake de invulling, uitvoering en verantwoording van de saldobenadering van op basis van een bestemmingplan toegestane activiteiten die afzonderlijk niet passen binnen het nee, tenzij-regime, maar die door compensatie per saldo positief bijdragen aan de EHS.

Nationale landschappen

De twintig nationale landschappen zijn gebieden met zeldzame en kenmerkende landschapskwaliteiten. De aandacht hiervoor vanuit het Rijk vervalt in de SVIR. Het onderhavige plangebied ligt bovendien niet in, maar wel ligt in de nabijheid van het Nationaal Landschap Eemland - Arnhem. Het NL brengt daarom geen beperkingen mee voor de beoogde ontwikkelingen.

2.1.3 Reconstructiewet

De Reconstructiewet concentratiegebieden is van toepassing op de zogenaamde concentratiegebieden: de zandgebieden in Oost- en Zuid-Nederland. De gemeente Nijkerk ligt in het reconstructiegebied Gelderse Vallei / Utrecht Oost. In de Nederlandse concentratiegebieden is er sprake van een gestapelde problematiek. De Reconstructiewet concentratiegebieden moet een impuls geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied in de concentratiegebieden. Het doel van de Reconstructie in de Gelderse Vallei en / Utrecht Oost is: Een goede ruimtelijke structuur te bevorderen voor landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Voor de concentratiegebieden zijn Reconstructieplannen opgesteld. In de verschillende reconstructieplannen worden gebieden aangewezen waar de functies wonen en natuur het primaat krijgen (extensiveringsgebieden), gebieden primair bestemd voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij (landbouwwontwikkelingsgebieden) en gebieden waar deze functies samengaan (verwevingsgebieden). De reconstructieplannen moeten maatregelen bevatten die vestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijen in extensiveringsgebieden voorkomen en tegelijkertijd hervestiging en uitbreiding van deze bedrijven in landbouwwontwikkelings- en verwevingsgebieden mogelijk maken. In de reconstructieplannen wordt de ligging van de drie onderscheiden categorieën vastgelegd. De uitwerking van dit aspect is opgenomen in paragraaf 2.3.1.

2.1.4 Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

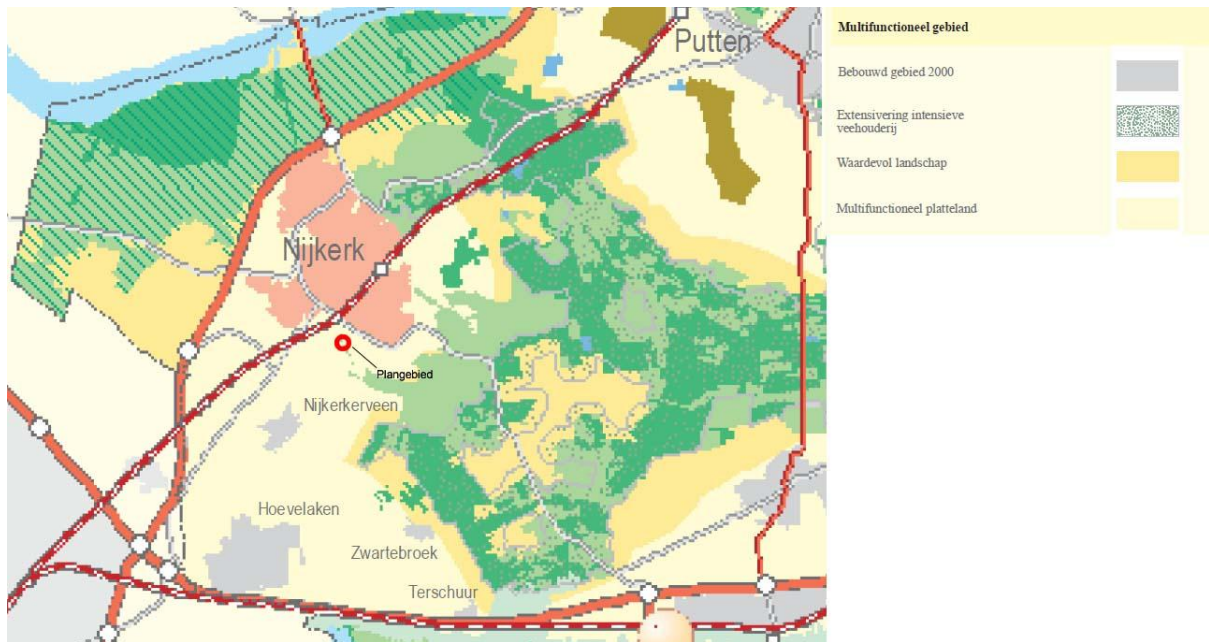
De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijk plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor het plangebied Slichtenhorsterweg 41. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. De uitgangspunten van het Waterschap Vallei & Eem zijn in de watertoets meegenomen in paragraaf 4.1.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Gelderland

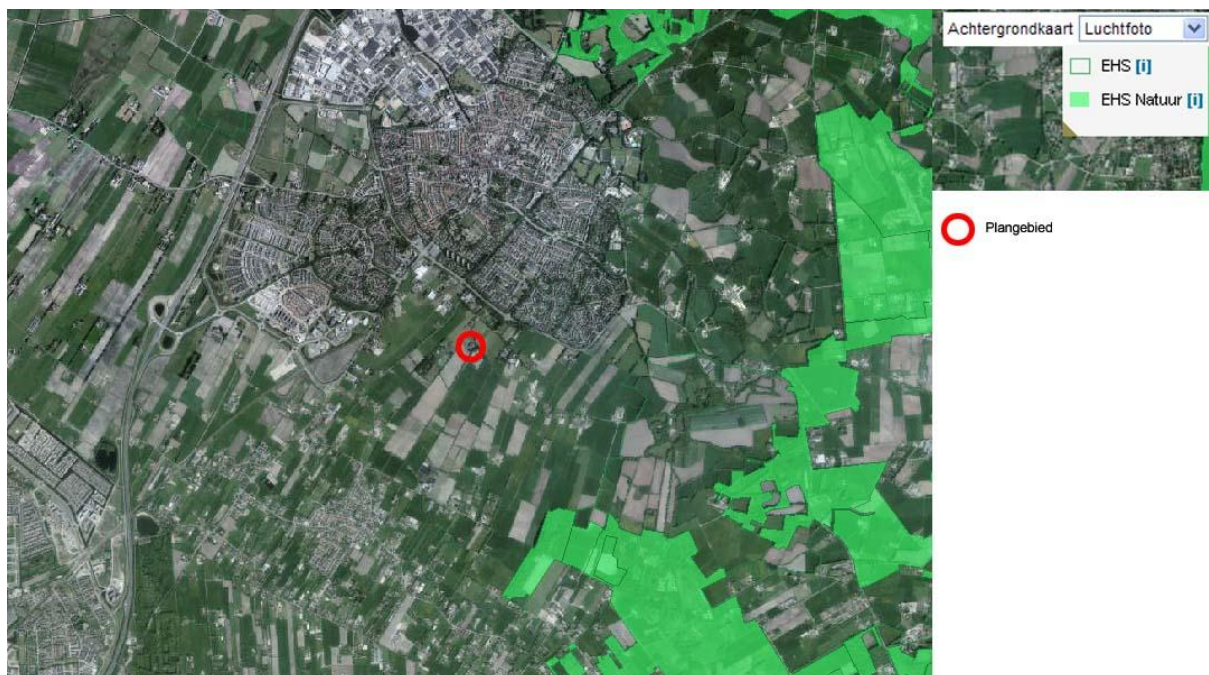
Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van Structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook krijgen gemeenten een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen, bijvoorbeeld van de kernkwaliteiten natuur en landschap, van regionale waterberging en van zoekzones voor stedelijke functies (uitbreidingsruimte rond kernen).

Het streekplan verdeelt Gelderland ruwweg in drie soorten gebieden. Het gaat om het Groen Blauwe Raamwerk, waarin natuur, water en landschap een belangrijke rol spelen, het Rode Raamwerk waarin wonen, werken en vervoer belangrijk zijn en Multifunctioneel gebied waar extensivering intensieve veehouderij, waardevol landschap en multifunctioneel platteland deel van uit maken. Het plangebied valt in het Multifunctioneel gebied (zie afbeelding 2), met als onderverdeling Multifunctioneel platteland. De smalle strook aan de noordzijde van het erf Slichtenhorsterweg 41 maakt deel uit van het Groen Blauwe Raamwerk. Hier loopt de Breede Beek, die als EHS - verwevingsgebied is aangegeven.



Afbeelding 2: uitsnede Structuurvisiekaart,
bron: Provincie Gelderland

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS) is eveneens geregeld in het streekplan. Provinciale Staten hebben in juli 2009 de nieuwe grenzen van de EHS vastgesteld. Doel van de herbegrenzing is de EHS 'robuuster' te maken. Met robuust wordt bedoeld een netwerk van natuurgebieden waar waardevolle en kwetsbare natuur optimaal kan voortbestaan. De Brede Beek maakt hier geen deel meer uit van de EHS (zie afbeelding 3).

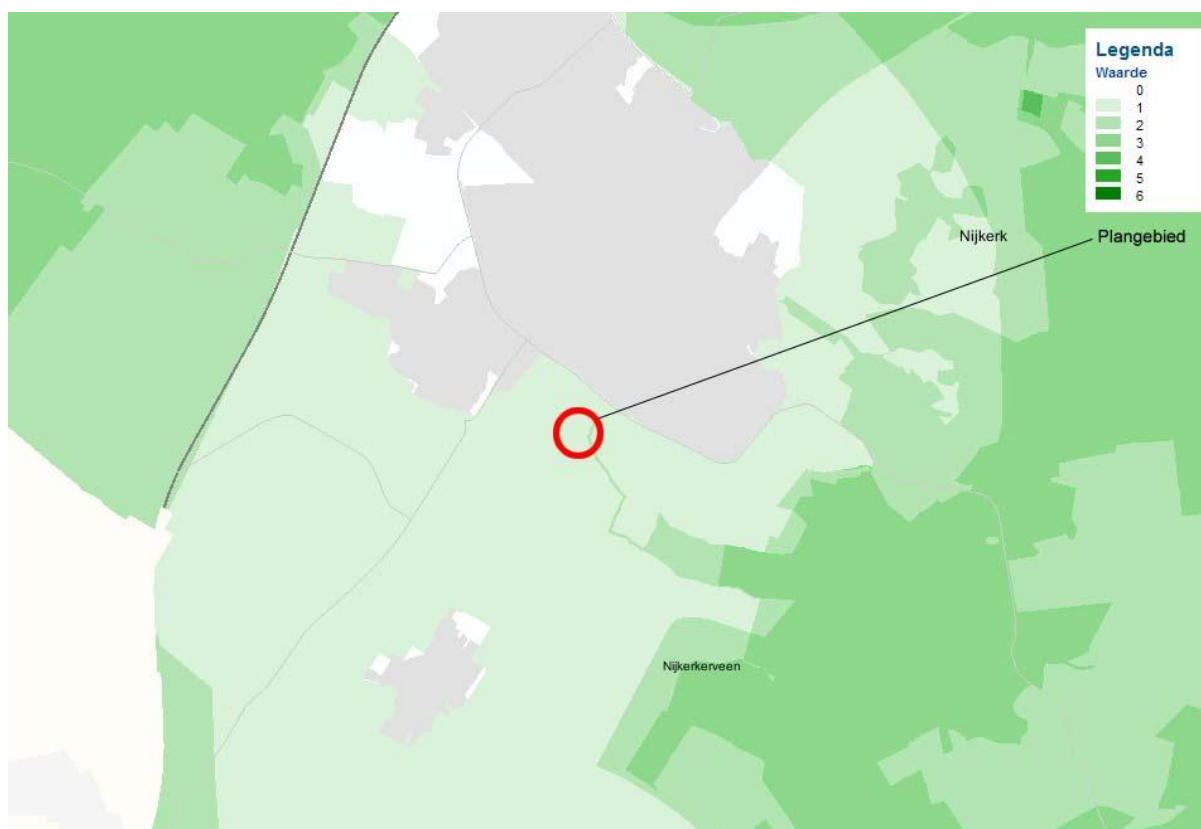


Afbeelding 3: uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Verordening EHS
bron: Provincie Gelderland

De kenmerken en waarden historische geografie, aardkundige waarden, natuur, stilte en landschap van provinciaal belang zijn 'gestapeld' in de meervoudige waardenkaart. Deze meervoudige waardenkaart laat zien waar in de ruimtelijke structuur vanuit meerdere thema's sprake is van kwetsbaarheid of kwaliteit. De waarden lopen uiteen van nul tot en met zes. Naarmate er meerdere thema's in hetzelfde gebied van betekenis zijn, is het meer van provinciaal belang de invloed van ruimtelijke plannen op de aanwezige waarden in de ruimtelijke afwegingen te betrekken.

De erven aan de Slichtenhorsterweg nummer 39 en 41 hebben volgens deze kaart een lage kwetsbaarheid of kwaliteit: waarde 1. Ter hoogte van de Breede Beek welke langs de beide erven loopt is de waarde 2 toegekend (zie afbeelding 4). Deze waarden zijn meegenomen in de uitwerking van de plannen, zoals opgenomen in Hoofdstuk 3.

De provincie benadert het landschap met een ontwikkelingsgerichte strategie: “ontwikkeling met kwaliteit”. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals woningbouw, de aanleg van bedrijventerreinen en natuurontwikkeling, moet bijdragen aan verbetering van de landschappelijke samenhang. Maar ook landschappen die geen grote gebruiksdynamiek kennen, vragen om een strategie die bevordert dat de kwaliteit op peil blijft. Dit alles vereist een ontwerp aanpak waarbij de ruimtelijke ingrepen zijn afgestemd op de kenmerken van de omgeving. Goede ontwerpcriteria zijn daarbij van groot belang: expliciete aandacht is gewenst voor de samenhang van (cultuurhistorische) objecten, de patronen in het landschap en het gebruik. Door nieuwe functies in lijn met bestaande patronen te ontwerpen, kan meerwaarde voor de landschappelijke samenhang worden bereikt.



Afbeelding 4: uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Verordening - Waardenkaart
bron: Provincie Gelderland

2.2.2 Functieverandering

Volgens Structuurvisie Gelderland bestaat de mogelijkheid om de functie van gebouwen in het buitengebied te veranderen; waardoor bestaande bebouwing op een goede wijze kan worden (her)gebruikt. Door mee te werken aan functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Voor de specifieke uitwerking en interpretatie van dit beleid wordt hier verwezen naar de beschrijving van de streekplanuitwerking Functieverandering in paragraaf 3.2.5 en de regionale vertaling daarvan in paragraaf 3.3.2.

2.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening brengt mee dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen. Zoals aangegeven is daartoe het Provinciaal Ruimtelijk Beleid vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie. Daarnaast kan de Provincie, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij provinciale verordening of bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels stellen omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 15 december 2010 hebben PS de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld.

Op 2 maart 2011 is de Ruimtelijke Verordening in werking getreden. In de Ruimtelijke Verordening zijn regels gesteld ten aanzien van verschillende onderwerpen en de wijze waarop daar invulling aan moet worden gegeven in bestemmingsplannen. Tevens dient de ruimtelijke verordening als toetsingskader voor omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, die soms tevens een afwijking van het provinciaal beleid inhouden.

Verstedelijking algemeen en Wonen (Hoofdstuk 14 en 15)

Uitgangspunt ten aanzien van verstedelijking is dat bouwen buiten bestaand bebouwd gebied en buiten de zoekzones wonen en werken niet is toegestaan. Uitzondering daarop vormt nieuwe bebouwing die functioneel gebonden is aan het buitengebied (agrarische bebouwing, bebouwing voor dagrecreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit).

Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied en de aangewezen zoekzones wonen en werken in het bestemmingsplan kan tevens mogelijk worden gemaakt in geval van functieverandering naar een niet agrarische functie, oprichting van nieuwe landgoederen en in het kader van de invulling van de zoekzones landschappelijke versterking. Dergelijke ontwikkelingen dienen gekoppeld te zijn aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving. Alle nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen moeten passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

2.2.4 Woonvisie Gelderland. Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) van de provincie Gelderland van januari 2010 geeft per regio aan hoe de woningvoorraad zich de komende tien jaar zou moeten ontwikkelen, zowel kwantitatief en kwalitatief. Het KWP3 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Begin 2010 zijn met de regio's afspraken gemaakt over de benodigde groei van de woningvoorraad in de periode 2010-2020.

In deze periode moeten 69.000 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. In regio De Vallei hebben de provincie, de gemeenten en de woningcorporaties afgesproken om netto 12.000 woningen toe te voegen. Voor de regio en de gezamenlijke gemeenten ligt hier een taak om deze opgave regionaal af te stemmen en vorm te geven.

In april 2011 heeft de provincie Gelderland de beleidsnotitie 'Demografische ontwikkeling, woningbouw en ruimtelijke kwaliteit' verspreid waarin de regio's met klem wordt verzocht de overcapaciteit in de woningbouwplannen te beperken tot maximaal 130% van de woningbehoefte. In enkele regio's was deze opgelopen tot bijna 250%. Slechts 20 tot 30% overcapaciteit wordt, in verband met te verwachten planuitval, toegestaan. In regio De Vallei stond de plancapaciteit in april 2011 op 138%. Totdat een bestuurlijk vastgesteld regionaal woningbouwprogramma is vastgesteld, vraagt de provincie aan de gemeenten om geen nieuwe bestemmingsplannen voor uitleglocaties in procedure te brengen. De onderhavige ontwikkeling betreft geen uitleglocatie en zal hierdoor niet botsen met de provinciale uitgangspunten voor woningbouw.

2.2.5 Ontwerp Omgevingsvisie Gelderland

In april 2013 hebben GS de Ontwerp Omgevingsvisie "Gelderland anders" voor Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft hoe de Provincie vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte wil bieden voor initiatieven. Doel is om niet vooraf vast te stellen wat wel of niet mag, maar om samen met partijen tot co-creatie te komen. De Omgevingsvisie is onderverdeeld in 3 thema's: dynamisch, mooi en divers. Samen met de Ontwerp Omgevingsvisie is ook het Ontwerp van de Ruimtelijke Verordening vastgesteld.

In de Omgevingsvisie kiest de Provincie voor het versterken van economische structuren en het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving. Daarbij zet de Provincie nadrukkelijker in op het ontwikkelen van sterke stedelijke netwerken als economische kerngebieden (Apeldoorn-Zutphen-Deventer, Arnhem-Nijmegen en Ede-Wageningen) van Gelderland.

Zowel in stedelijk gebied als in het landelijk gebied ligt de focus op de kwaliteit van het bestaande, uitbreiding is steeds minder aan de orde. De transformatie van het gebruik van bestaande gebouwen, centra en voorzieningen naar nieuwe invullingen is in de ogen van de Provincie essentieel. De provincie zet zich in voor de aanpak van leegstand en overcapaciteit. De Provincie maakt daartoe afspraken met haar partners op regionale schaal over wonen en bedrijventerreinen. Ook wordt in de Omgevingsvisie de (herijkte) EHS vastgelegd. Daarbij maakt de Provincie onderscheid tussen het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

Daarnaast introduceert de Provincie een aantal instrumenten om haar doelen te bereiken. Eén daarvan is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, die is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een beslisladder die helpt afwegingen te maken bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in stedelijk en landelijk gebied.

Voor onderhavig plangebied is relevant dat het in de regio Food Valley ligt; een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Naast innovatie en kennis op het gebied van agrofood, zijn het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving kenmerkend voor de regio.

Het beleid ten aanzien van wonen is het beleid gericht op het op de juiste wijze afstemmen van het aanbod op de economische en bevolkingsontwikkelingen. Zo heeft de regio enerzijds te maken met een sterke demografische groei en anderzijds en verdergaande huishoudensverduunning. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen. Daarnaast dient binnen het beperkte woningbouwprogramma rekening te worden gehouden met de gevolgen van vergrijzing en het komen tot een gezamenlijk woonbeleid waarin ook het bestaande woningaanbod betrokken dient te worden. Ook de vraag naar tijdelijke en beperkte woonruimte, waarvoor nu vaak recreatiewoningen (oneigenlijk) worden gebruikt, moet hierbij worden betrokken.

De kwaliteit van de leefomgeving vormt samen met het vestigingsklimaat de kracht van de regio. Het landschap en de cultuurhistorie bepalen in belangrijke mate de identiteit van de regio. De grote variatie in landschap, open en meer gesloten, hoger en lager, droger en natter, bepaalt de aantrekkelijkheid van het gebied. Het landelijk gebied heeft dynamiek nodig om zijn economische waarde te behouden. Het landschap vormt drager van nieuwe ontwikkelingen. Bouwen aan landschap is gericht op beeldkwaliteit, cultuurhistorie en biodiversiteit. Verder bouwen aan het landschap moet bijdragen aan duurzaamheid, versterking van de natuur, klimaatadaptatie en waar mogelijk aan dynamiek en ontwikkeling. De regio zal hiervoor een 'menukaart' ontwikkelen.

Raadpleging van de verschillende themakaarten die onderdeel vormen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening leert dat buiten de hierboven weergegeven algemene principes en uitgangspunten, geen bijzondere regelingen van toepassing zijn op onderhavig plangebied anders dan die in de paragrafen 2.2.1 en 2.2.3 reeds zijn vermeld. De 'menukaart' is op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan nog niet beschikbaar.

2.3 Regionaal beleid

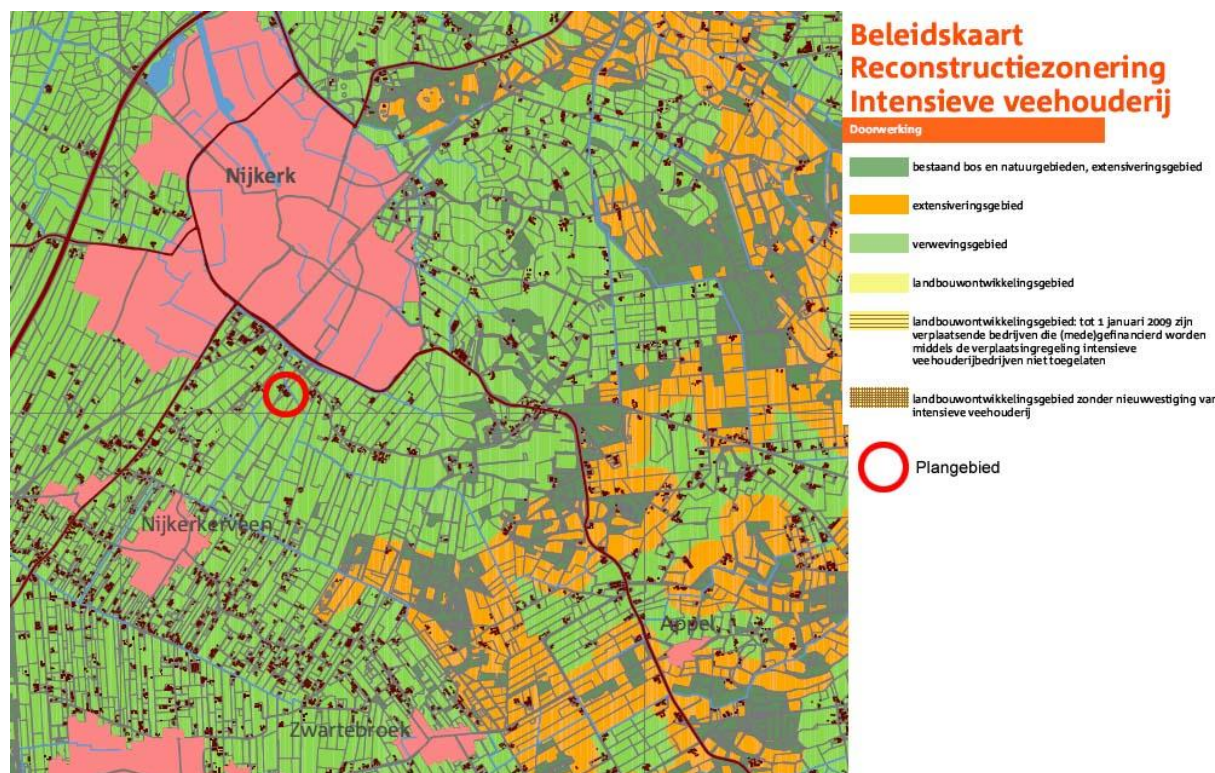
2.3.1 Reconstructieplan Gelderse Vallei en Utrecht Oost (januari 2005)

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het Reconstructieplan. Het Reconstructieplan is opgesteld door de Reconstructiecommissie Gelderse Vallei / Utrecht Oost en moet de 'gestapelde' problematiek die zich voordoet in het landelijk gebied integraal aanpakken en een goede ruimtelijke structuur bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Het Reconstructieplan bevat bepalingen over (beperking van) de intensieve veehouderij, functieveranderingen op agrarische bouwpercelen, nieuwe landgoederen en een groot aantal maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het creëren van nieuwe natuur, het verplaatsen van intensieve veehouderijbedrijven, het realiseren van waterbergingen, verbetering van de waterkwaliteit, milieumomstandigheden en recreatiemogelijkheden. Het Reconstructieplan en het Streekplan zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Op de volgende drie punten werkt het reconstructieplan direct door in het streekplan:

- de Reconstructiezonering: de bepalingen in relatie tot de intensieve veehouderij uit het Reconstructieplan prevaleren boven de bepalingen uit de streekplanzonering;
- functieverandering voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- nieuwe landgoederen.

De principes uit de visie worden in het Reconstructieplan vertaald in de zogenoemde integrale of reconstructiezonering die verankerd is in de Reconstructiewet. Deze zonering onderscheidt extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwwontwikkelingsgebieden. De locaties aan de Slichtenhorsterweg maken deel uit van een gebied dat is aangewezen als 'verwevingsgebied' (zie afbeelding 5). Een verwevingsgebied is een ruimtelijk begrensde gedeelte van het reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.



Afbeelding 5: uitsnede Beleidskaart Reconstructiezonering,
bron: www.wantbuitengebeurthet.nl

Nieuwe functies en objecten moeten bijdragen aan het versterken van de identiteit en de kwaliteit van

het gebied, aldus het Reconstructieplan. De waarde, de herkenbaarheid, de duurzaamheid en leefbaarheid van het gebied moeten toenemen. Afwisselingen, overgangen, randen en cultuurhistorische elementen vormen de basiskwaliteit van het landschap en bepalen de eigen identiteit van elk deelgebied. Deze eigen identiteit moet verder ontwikkeld worden. Dit betekent dat functieveranderingen en nieuwe ontwikkelingen een positieve bijdrage moeten leveren aan de identiteit en de kwaliteit van het landschap. Voorbeelden zijn het herstel van houtwallen en bosjes en beken, het behoud en herstel van cultuurhistorische elementen zoals de Grebbelinie en karakteristieke boerderijen of molens.

2.3.2 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten, Regio De Vallei

De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel hebben in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband Regio De Vallei, voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling vastgesteld (april 2008) voor functieverandering, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. Deze beleidsinvulling bouwt voort en wijkt op onderdelen af van het provinciale beleid voor functieverandering zoals dit is vastgelegd in het Streekplan van de provincie Gelderland en het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost. In paragraaf 3.4.2. staat de vertaling hiervan naar de juridische planopzet van het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Nijkerk beschreven.

2.3.3 Regionaal beleid - Beeldkwaliteitsplan Functieverandering Gelderse Vallei

In het Beeldkwaliteitsplan Functieverandering Gelderse Vallei van april 2008 staan handreikingen voor de ruimtelijke inpassing van functieveranderingsprojecten. De meeste ontwikkelingen vinden plaats in het kader van functieverandering waarbij gebouwen een nieuwe functie krijgen, of waarbij gebouwen worden gesloopt en er nieuwbouw plaatsvindt ten behoeve van een nieuwe functie.

De uiteindelijke toetsing vindt plaats aan de hand van het beeldkwaliteitsplan (kavelinrichting en landschappelijke inpassing) en de gemeentelijke welstandsnota's (bebouwing en detaillering). Daarbij streeft de regio er naar dat waardevolle kenmerken behouden blijven, maar ook dat er ruimte ontstaat voor nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten. Door middel van een schets plan moet een initiatiefnemer aantonen op welke wijze de functieverandering past binnen de landschappelijke context.

2.3.4 Regionaal beleid - Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Beleidsvisie 2005-2015

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) geeft vanuit een landschappelijke invalshoek een beleidskader, van waaruit toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied van Nijkerk mede getoetst kunnen worden en op basis waarvan met betrekking tot dergelijke ontwikkelingen keuzes kunnen worden gemaakt voor de komende 10 jaar. Hierin staat een 4-tal punten centraal:

1. het versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. het versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed.
3. het behouden en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
4. het uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Per landschapstype is een ontwikkelingsstrategie ontwikkeld die relevant is voor het bestemmingsplan buitengebied. Voor het laagveenontginningslandschap/slagenlandschap Slichtenhorst is de strategie opgesteld dat beplantingsstructuur en een landschappelijk raamwerk als onderlegger voor stedelijke ontwikkelingen in "het zoekgebied" ontwikkeld dienen te worden en dat de gave delen behouden moeten worden. In dit zoekgebied mag er pleksgewijs worden gebouwd. De kenmerkende langgerekte verkavelingstructuur en de kavelslootbeplantingen en historische laanbeplantingen langs oude wegen door het buitengebied dienen hersteld te worden. Daarnaast dient het beekstelsel behouden te blijven in combinatie met de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers. Particuliere initiatieven worden door de gemeente gestimuleerd. Voorwaarde bij het inpassen van nieuwe functies is dat deze passen binnen de kwaliteit van het gebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Welstandsnota 2004

In de Welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. Deze nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

Er zijn voor Nijkerk algemene welstandscriteria opgesteld die bestaan uit een kwaliteitskader en een ruimtelijk kader. Deze algemene welstandscriteria vormen een vangnet voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn. Daarnaast is Nijkerk verdeeld in een aantal deelgebieden. Het plangebied ligt binnen het "Kampenlandschap". Bouwwerken in dit gebied dienen wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving, gevelindeling en detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de omgevingskarakteristiek die wordt gekenmerkt door agrarische bebouwingscomplexen op rechthoekige relatief regelmatige kavels, omringd door bosschages en singels, waarin de bebouwing in een organisch patroon is opgenomen.

2.4.2 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota (ontwerp)

Begin 2013 heeft de gemeenteraad het ontwerp van de Ruimtelijke atlas en Welstandsnota vastgesteld. Deze nota dient als vervanging van de Welstandsnota 2004, die als te dwingend werd ervaren. De nieuwe Ruimtelijke atlas en Welstandsnota gaat uit van een globaler welstandsbeleid op basis van een welstandskaart. Uitgangspunt is dat welstandstoezicht alleen moet plaatsvinden waar dat door het gemeentebestuur belangrijk gevonden wordt. De atlas laat vooral zien vanuit welke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit aan de toekomst gewerkt kan worden.

Het plangebied maakt deel uit van het veenontginningslandschap dat wordt gekenmerkt door langgerekte bebouwingslinten op een hoge rug of kade. De linten hebben smalle en diepe kavels. De erven werden vaak afgeschermd met elzen en wilgensingels. Langs dwarswegen is in latere tijd gebouwd waardoor de structuur van de lintbebouwing niet meer overal duidelijk zichtbaar is. Doordat het landschap niet zeer geschikt was voor landbouw, zijn hier relatief veel woningen ontstaan.

In de welstandskaart zijn verschillende gebieden aangeduid waarvoor verschillende regimes gelden. Onderhavig plangebied bevindt zich in het gebied waarvoor een beperkt regime geldt. Het gebied tussen Nijkerk en Hoevelaken kent al een grote diversiteit aan incidentele bebouwing onder invloed van de nabij gelegen kernen. Bij grotere projecten kan hier via een beeldkwaliteitplan tot een grotere mate van sturing worden gekomen. Voor onderhavige plannen is relevant dat het ensemble op nummer 41 is aangewezen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden primair beschermd door de Monumentenwet. De lijst met rijksmonumenten is als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke atlas en welstandsnota.

Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst (stedenbouwkundige benadering) en beperkt zich tot de volgende aspecten:

- aansluiten bij ruimtelijke structuur van de omgeving;
- reageren op bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok;
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied;
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privégebied.

Concluderend kan worden gesteld dat de regels voor de toetsing van ingrepen aan het monument ongewijzigd zijn omdat deze vooral worden beheerst door de Monumentenwet. De regels voor het toetsen van het bouwplan voor de nieuwe bebouwing op het erf achter Slichtenhorsterweg 39 zijn echter versoepeld.

2.4.3 Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

Het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd "De rode draad".

Hierin is een viertal aanknopingspunten opgenomen die van belang zijn voor de gemeente, namelijk:

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

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. De snelweg vormt een barrière van de stad Nijkerk richting de polder. Doordat langs de randen bomenrijen, schermen of boomgroepen zijn geplaatst, wordt hiermee de landschappelijke kwaliteit versterkt.

2.4.4 Gemeente Nijkerk - Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030

In de structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 (vastgesteld 30 juni 2011). In de Structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Nijkerk bestaat uit drie verschillende kernen. Alle kernen kennen een hechte gemeenschap van mensen die de dorpse uitstraling waarderen en de nabijheid van de Randstad benutten.

Woningbouw

In de Structuurvisie is opgenomen dat Nijkerk de woningbouwambitie heeft bijgesteld naar zo'n 3400 woningen in de komende 20 jaar, in plaats van de eerder geraamde 5700 woningen. Dit betekent dat er tot 2020 jaarlijks 250 woningen gebouwd zouden moeten worden voor de eigen behoefte en voor instroom van buiten Nijkerk. Na 2020 zal in een lager tempo gebouwd gaan worden. Hierbij houdt Nijkerk rekening met vragen, wensen en behoeftes van verschillende groepen bewoners en zoekt de locaties voor woningbouw in de nabijheid van voorzieningen, dus binnen en bij de kernen. Daarnaast wordt gestreefd naar een uitgekiende woningbouwprogrammering en een interessante woonomgeving zodat vestigen aantrekkelijk wordt en vertrekken wordt tegen gegaan. Ook streeft men naar het vergroten van de keuzemogelijkheden op de woningmarkt door de diversiteit aan woningtypen en woonmilieus te vergroten (dorps, stedelijk en/of landschappelijk wonen.) Focus op een krachtige en herkenbare identiteit bij nieuwe woningbouwlocaties. Met het vaststellen van de Woonvisie 2012+ (zie paragraaf 2.4.5) is het jaarlijkse woningbouwprogramma voor de eerstkomende jaren verder verlaagd naar 100 woningen per jaar.

Landbouw (economie)

Tussen de kernen ligt het landschap dat Nijkerk koestert. Landbouw en landschap gaan samen. Agrarische bedrijven behouden hun diepgewortelde traditionele plaats, maar er is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie en ontwikkeling van natuur. Als zich kansen voordoen wil Nijkerk het landschap verder versterken door verrommeling tegen te gaan en oude landschapselementen zoals houtwallen en open gebieden te herstellen. Er is op beperkte schaal ruimte voor kleinschalige woningbouw. De verwachting van de sector is dat van het huidige aantal van 225 landbouwbedrijven in Nijkerk de helft zal verdwijnen in de periode tot 2030. De structuurvisie schetst daarnaast de volgende tendensen:

- Meer aandacht voor duurzaamheid en innovatie;
- Functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing.

Opgaven landbouw (onderdeel van economie) uit de structuurvisie:

- Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven voor schaalvergroting (grond) van agrarische bedrijven en/of andere (economische) functies.

Landschap

De structuurvisie ziet de verscheidenheid aan landschappen als kernkwaliteit van de gemeente. Landschap en de daarin voorkomende natuurwaarden vormt een belangrijk thema. In veel beleidsdocumenten komen de kwaliteiten van het buitengebied aan de orde. Er worden vier verschillende landschappen onderscheiden in de structuurvisie: Polderlandschap, Veenontginningslandschap, Kampenlandschap en Heideontginningslandschap. Voor dit plan is het veenontginningslandschap van toepassing (de structuurvisie hanteert een andere indeling dan het Beeldkwaliteitplan van Regio De Vallei).

Veenontginningslandschap

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 wegen perceelsbeplanting.

De volgende opgaven voor het landschap uit de structuurvisie zijn relevant:

- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de overgangsgebieden tussen de drie woonplaatsen in de gemeente
- Tegengaan verrommeling in het buitengebied
- Mogelijkheden benutten voor wonen in het buitengebied (in en om de buurtschappen)

Milieu

Nijkerk streeft er naar om een klimaatbestendige, leefbare, duurzame en verantwoordelijke gemeente te zijn. Dit realiseert zij door duurzaamheid- en milieuthema's integraal mee te nemen in planvorming.

Strategische keuzes uit de structuurvisie

De onderstaande strategische keuzen zijn relevant voor de onderhavige ontwikkeling. In de gekoesterde landschappen wordt verrommeling tegengegaan. Uitplaatsing van bedrijven wordt door verschillende (nog te ontwikkelen beleids-)maatregelen ondersteund:

- Op vrijkomende percelen wordt gelegenheid geboden voor kleinschalige woningbouw
- Een landschapsfonds wordt ingesteld ten behoeve van aanleg van oude landschapselementen als houtwallen.

Bijzondere opgaven

De structuurvisie kent een drietal bijzondere opgaven waarvan het 'koesteren' van vijf aandachtsgebieden in Nijkerk er één is. Eén van de aandachtsgebieden betreft het gebied Slichtenhorst waar ook het plangebied binnen valt.

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar geen grote plannen of ingrepen zijn voorgesteld. Het zijn de gebieden waar met grote voorzichtigheid mee moet worden omgegaan, waar de kwaliteit van de gemeente als geheel in belangrijke mate van afhankelijk is. Voor aandachtsgebieden gelden de volgende aspecten:

- Het wordt niet beschermd door regelgeving van hogere overheden;
- Het wordt in de structuurvisie gekoesterd als belangrijk gebied;
- Het is in een aantal gevallen ongewenst verrommeld, verdere verrommeling is niet acceptabel;
- Er zijn geen grote ontwikkelingen voorzien in het gebied;
- Aan voorgenomen particuliere ontwikkelingen stelt de gemeente eisen die het landschap versterken en verrommeling tegengaan. Uitplaatsing van bedrijven en bedrijfsbeëindiging behoort tot de mogelijkheden, maar ook aanplant van landschappelijke elementen kan wenselijk zijn.

Krachtige kernen in een vitaal gekoesterd buitengebied

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

2.4.5 Woonvisie 2012+

De gemeenteraad van Nijkerk heeft september 2012 een nieuwe Woonvisie 2012+, Kiezen voor kwaliteit, opgesteld. In de nieuwe Woonvisie heeft de gemeente aangegeven op welke manier de ambities uit de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 willen realiseren, daarbij rekening houdend met de gewijzigde omstandigheden op de woningmarkt.

Ter voorbereiding van de Woonvisie is een uitgangspuntennotitie opgesteld en een grootschalig woningmarktonderzoek uitgevoerd. De notitie en de uitkomsten zijn besproken met de partners van de gemeente op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Op basis hiervan zijn vier concrete beleidsambities geformuleerd:

1. bouwen voor de lokale en regionale behoefte;
2. kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving;
3. keuzevrijheid en zelfredzaamheid;
4. woningbouw die doorstroming bevordert en kwaliteit voor de lange termijn.

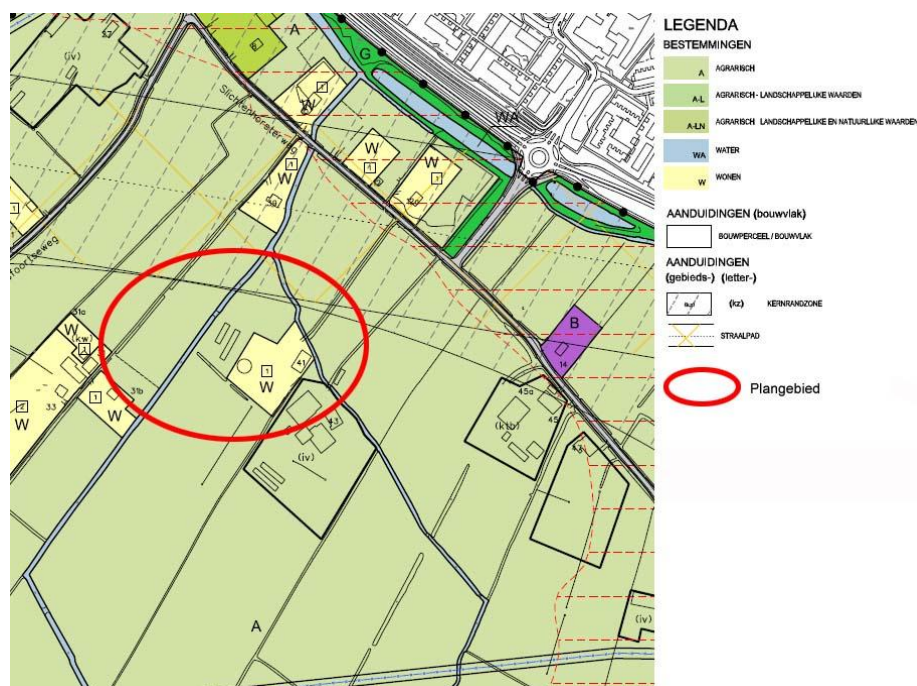
Om in de woonwensen van de eigen bevolking te voorzien en tegemoet te komen aan de wensen van regionale woningzoekenden, is het belangrijk dat de komende jaren een stabiel en gedifferentieerd woningaanbod op de markt komt. De gemeente wil dit bereiken door te sturen op woonmilieu's en stelt zich daarbij het volgende tot doel:

- het mogelijk maken van een stabiele woningbouwproductie van 100 woningen per jaar door voldoende plancapaciteit in bestemmingsplannen op te nemen;
- het realiseren van een gedifferentieerd nieuwbouwaanbod door in te zetten op diversiteit in woningtype, prijsklasse en locatie/woonmilieu.

Voor onderhavige plannen is van belang dat uit het woonwensenonderzoek naar voren is gekomen dat met name gezinnen een kwaliteitsslag willen maken. Om beter in te spelen op de woonwensen van gezinnen stelt de gemeente Nijkerk zich tot doel om 20% van de koopwoningen in de categorie middelduur en 21% in de categorie duur laag te programmeren. Met voorliggende plannen wordt voorzien in deze behoefte in een landelijk woonmilieu.

2.4.6 Gemeente Nijkerk - Bestemmingsplan buitengebied 2009

In het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2009 hebben de gronden in het plangebied de bestemming Agrarisch (achter Slichtenhorsterweg 39) en Wonen (Slichtenhorsterweg 41). Het behoud van de agrarische functie en de aanwezige natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten staat in het bestemmingsplan centraal. In de meeste gebieden zijn landbouw, natuur, landschap en cultuurhistorie aan elkaar nevenschikt. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een gebiedsvisie. Het plangebied aan de Slichtenhorsterweg bevindt zich tussen Nijkerk en Nijkerkerveen. Het gebied is aangeduid als multifunctioneel platteland en is onderdeel van de kernrandzone aan de zuidoostkant van Nijkerk. De Slichtenhorsterweg wordt in de gebiedsvisie gezien als karakteristiek bebouwingslint dat behouden en planologisch beschermd moet worden. Een specifieke regeling hiervoor is niet opgenomen.



Afbeelding 6: uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied 2009, bron: Gemeente Nijkerk

2.4.6.1 Bestemmingsregeling

Op de plankaart zijn de bestemmingen en bijbehorende aanduidingen aangegeven. Daarnaast bevat het ontwerpbestemmingsplan een ontwikkelingskaart; de hierop aangegeven aanduidingen hebben een indicatief karakter. Het grootste deel van het plangebied heeft een agrarische bestemming (A, artikel 3). Deze gronden zijn bestemd voor akkerbouw en tuinbouwbedrijven. Intensieve veehouderijbedrijven zijn voorzien van een aanduiding "intensieve veehouderij". De gronden zijn tevens bestemd voor voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden, ruiterspaden en picknickplaatsen. Daar waar op de plankaart een kernrandzone is aangegeven zijn deze gronden tevens bedoeld voor de bescherming van het leefmilieu in de aangrenzende kern met overwegend woonbebouwing. Bebouwing dient binnen het op de plankaart aangegeven bouwperceel te worden gebouwd.

Het gebied ten zuiden van de kern van Nijkerk is aangeduid als kernrandzone. In dit gebied kunnen aan het buitengebied gerelateerde nieuwe ontwikkelingen, zoals functieverandering, en bedrijvigheid plaats vinden. De locatie voor de nieuwbouw van de woning achter de Slichtenhorsterweg 39 valt binnen de kernrandzone. Tevens bevindt zich hier een straatpad, dit leidt echter niet tot aanvullende randvoorwaarden ten aanzien van het oprichten van nieuwe (woon)bebouwing.

Ter bescherming van met name aanwezige landschaps- en natuurwaarden en archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Op grond daarvan is een (omgevings)vergunning benodigd voor het aanleggen van verhardingen, egaliseren, ophogen en afgraven van gronden, vellen en rooien van houtopstanden en dempen van sloten.

Het bestemmingsplan voorziet in verschillende afwijkingsbevoegdheden door middel van het aanvragen van de omgevingsvergunning. Onder meer voor het - onder voorwaarden - toestaan van kleinschalige (maatschappelijke) nevenactiviteiten, zoals een bezoekerscentrum, kinderopvang, ambachtelijke bedrijven, horeca en een kuuroord etc.

Het bestemmingsplan staat via een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 30) toe dat de bestemming van de gronden met de bestemming A (Agrarisch, artikel 3) binnen het bouwperceel, onder voorwaarden wordt gewijzigd in de bestemming recreatie dan wel in een andere bestemming, zoals wonen of bedrijven. Het bestemmingsplan geeft hier in de juridische plantoelichting onder artikel 5.3.9 de voorwaarden voor aan voor functieverandering van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB). De relevante voorwaarden voor de onderhavige ontwikkeling zijn hieronder weergegeven.

2.4.6.2 Voorwaarden voor functieverandering

Als algemene uitgangspunten voor hergebruik van voormalig agrarische gebouwen gelden de volgende regels die betrekking hebben op de onderhavige ontwikkeling. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan via een wijzigingsbevoegdheid of een partiële herziening de agrarische bestemming (het agrarisch bouwvlak) worden omgezet in een aantal andere bestemmingen. In het beleid voor functieverandering naar Wonen staat voor de gemeente voorop, dat sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij functieverandering dient sprake te zijn van maatwerk, waarbij de sloop van alle leegstaande bedrijfsgebouwen dient te worden aangevuld met extra ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbeteringen (compensatiebeginsel (=verevening)). In sommige gevallen is ook saldering mogelijk, maar bij voorkeur gaat het om sloop van volledige locaties. Vervangende nieuwbouw kan op de kavel, maar kan ook op een andere locatie plaatsvinden.

Kernrandzones worden niet beschouwd als gebied voor nieuw stedelijk ruimtebeslag. Binnen de kernrandzone ligt het primaat op het inspelen op de steeds verdergaande extensivering van agrarische activiteiten en het ontwikkelen van niet-agrarische functies (VAB-beleid). Hier kan in de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ruimte worden geboden voor andere functies. Onder voorwaarden lijkt dit goed mogelijk binnen de bestaande bebouwing.

Het bepalen van het aantal te realiseren woongebouwen en wooneenheden in bestaande bebouwing is maatwerk. Bij nieuwbouw geldt het uitgangspunt het tot stand brengen van meerdere wooneenheden in één (bestaand) woongebouw of in ten hoogste twee (geclusterde) woongebouwen. Van dat uitgangspunt kan worden afgeweken indien een bouwplan in overeenstemming is met het KWP en de realisatie van meerdere wooneenheden op overwegende bezwaren stuit, zoals in onderhavige situatie.

2.4.7 Beleidsnota cultuurhistorie

Deze Beleidsnota heeft als belangrijkste doel het bieden van een kader waarbinnen het toekomstige cultuurhistorische beleid in de gemeente kan worden uitgezet. Op basis van het hierin uiteengezette beleid zullen meerdere cultuurhistorische projecten kunnen worden opgezet. In de nota worden de ontwikkelingsgeschiedenis en de belangrijkste cultuurhistorische kenmerken en waarden binnen de gemeente beschreven. Hieruit komen de speerpunten voor het cultuurhistorische beleid naar voren. Voor een uitgebreidere beschrijving van de initiatieven voor zover dat betrekking heeft op de bescherming van de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar paragraaf 4.5 Cultuurhistorie

2.4.8 Notitie niet-woonactiviteiten aan huis

Omdat er regelmatig verzoeken werden ontvangen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bijvoorbeeld verzoeken voor de vestiging van een kapsalon of een fysiotherapeut in de garage of een bijgebouw, heeft de gemeente Nijkerk sinds 2008 beleid geformuleerd voor aan huis gebonden beroepen of bedrijven. Deze beleidsregel had als voornaamste doel om de uitgangspunten voor het al dan niet toestaan van activiteiten aan huis eenduidig en helder vast te leggen. In de notitie niet-woonactiviteiten aan huis is het bestaande beleid gemoderniseerd en is juridisch aansluiting gezocht bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die in 2010 van kracht is geworden.

In tegenstelling tot hetgeen in de notitie is opgenomen over het niet van toepassing zijn op het buitengebied, is door de gemeenteraad bepaald bij de vaststelling van de Notitie van Uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 dat ook voor het bestemmingsplan Buitengebied het beleid uit de notitie als uitgangspunt moet worden genomen. In onderhavig bestemmingsplan is daarom aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in de notitie niet-woonactiviteiten aan huis. Daarin zijn niet-woonactiviteiten beperkt tot categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten overeenkomstig de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" danwel een naar aard en invloed daarmee te vergelijken activiteit (geen detailhandel, horeca, groothandel of sexinrichting). Voorts mag maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw én van het bijbehorende bouwwerken en het erf gebruikt worden voor de niet-woonactiviteiten tot een maximum van 60m². Daarnaast gelden aanvullende voorwaarden om overlast voor de omgeving te voorkomen. Deze zijn - als gezegd - overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

2.5 Conclusie

Algemeen beleidsuitgangspunt voor zowel het Rijk, provincie als gemeente is dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gericht moeten zijn op verbetering van het sociaal economisch draagvlak met behoud van identiteit en verbetering en herstel van de landschappelijke samenhang en kwaliteit. In het streekplan, het reconstructieplan en op de bij het bestemmingsplan behorende ontwikkelingskaart zijn gebieden aangewezen waarin verschillende functies zich optimaal moeten kunnen ontwikkelen. Het plangebied is aangeduid als multifunctioneel gebied. Deze gebieden zijn aangewezen voor passende combinaties van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen.

Onderhavige plannen gaan uit van nieuwbouw in ruil voor sloop van bestaande voormalige bedrijfsbebouwing. De functie is daarbij gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'. In ruil voor het slopen van niet meer agrarisch in gebruik zijnde schuren en andere opstallen wordt één nieuwe woning teruggebouwd. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied verbeterd, mede omdat met de vrijkomende middelen de nodige restauratie werkzaamheden aan het monumentale ensemble kunnen worden bekostigd. Per saldo wordt één woning toegevoegd. Zoals hierna is opgenomen, zijn voor regio De Vallei afspraken gemaakt om netto 12000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarmee zijn de plannen in overeenstemming met het beleid van de provincie ten aanzien van nieuwe woningen in het buitengebied.

Met uitvoering van onderhavige plannen worden enerzijds landschapsontsierende bebouwing verwijderd anderzijds wordt met de middelen die vrijkomen uit de verkoop van de vrijkomende bouwrechten het als rijksmonument aangewezen bebouwingsensemble op het adres Slichtenhorsterweg 41 gerestaureerd. Beide ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De landschappelijke kenmerken zijn als uitgangspunt genomen voor het inrichtingsvoorstel, dat voorstellen bevat om de voor het gebied karakteristieke kavelbeplantingen opnieuw aan te planten, waarmee eveneens een kwaliteitsimpuls en een bijdrage aan de identiteit van het gebied wordt geleverd. Het inrichtingsplan wordt in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

Deze ontwikkelingen vinden plaats in het aandachtsgebied Slichtenhorst, dat deel uitmaakt van het buitengebied van Nijkerk. Met deze ontwikkeling wordt ingespeeld op de behoefte aan 'wonen in het groen'. In de diverse beleidsstukken zijn voorwaarden gesteld aan functieverandering. Ook heeft de gemeente beleid geformuleerd met betrekking tot 'niet-woonactiviteiten aan huis'. Deze voorwaarden en beleidsregels zijn vertaald in de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de Gemeente Nijkerk aan de Slichtenhorsterweg 41. Het gebied is bekend onder de naam Slichtenhorst / Planckenburg en maakt deel uit van het oude kampenlandschap. Hoewel de agrarische functie nog wel overwegend beeldbepalend is in het gebied, is deze grotendeels verdwenen. Veel voormalige boerderijen zijn inmiddels omgevormd tot (burger)woningen. Uitzondering hierop vormt het bedrijf aan de Slichtenhorsterweg 43 waar nog wel actief wordt geboerd.

De bebouwing op de Slichtenhorsterweg 41 bestaat uit een als rijksmonument aangewezen boerderij uit 1860 van het boerderijcomplex "Nordengoed". Dit complex bestaat uit de boerderij met historische bijgebouwen in de vorm van een bakhuis, veestal, varkensstal en een roedenberg (zie afbeelding 6 en 7). Daarnaast is er de nodige niet waardevolle bebouwing aanwezig zoals een mestsilo en een ligboxenstal. Een bijzonder landschappelijk gegeven is dat de Breede Beek vlak voor de boerderij langs stroomt. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk (GLD), sectie F, Perceel 1469.



Afbeelding 6: bebouwing in bestaande situatie, op de linker afbeelding is de te slopen bebouwing aangegeven met een rood kruis

bron: Google earth, bewerking door Adviesbureau Haver Droeze



*Afbeelding 7: bestaande monumentale boerderij en bakhuis gezien vanaf de Slichtenhorsterweg
bron: Adviesbureau Haver Droeze*

3.2 Ruimtelijke beschrijving van het plan

Geomorfologie

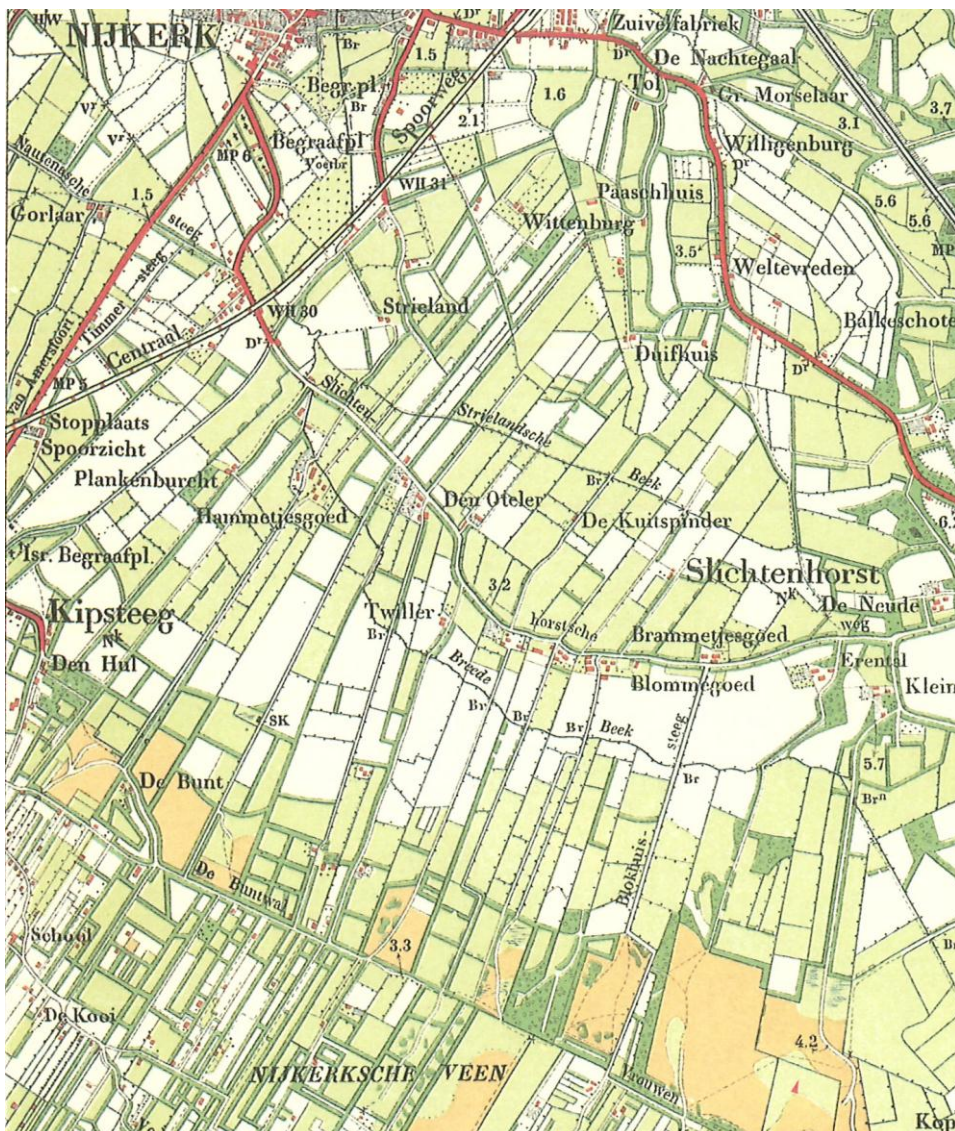
De gemeente Nijkerk ligt op de overgang van een zwak hellend dekzandgebied aan de westrand van de stuwwal van de Veluwe naar het laaggelegen en vlakke veen- en zeekleigebied aan de noordkant van de Gelderse Vallei. Nadat de stuwwal van de Veluwe in de eerste ijstijd was gevormd, zijn de contouren van de Gelderse Vallei bepaald tijdens de voorlaatste ijstijd (vanaf 200.000 jaar voor Chr.). Langs de randen van het ijs werden wallen opgestuwd: het Veluwemassief aan de oostzijde en de Utrechtse Heuvelrug aan de westzijde. Aan het eind van de ijstijden zijn grote hoeveelheden zand door wind en smeltwater verplaatst. In de Gelderse Vallei zijn toen door een overwegend westelijke windrichting oost-west gerichte asymmetrische zandruggen afgezet. In het oosten werd tegen de stuwwal van de Veluwe meer fluveatief zand afgezet, waardoor deze geleidelijk overgaat in de Vallei. In het westelijk deel is minder zand afgezet waardoor de Vallei in het westen lager ligt en de overgang naar de Heuvelrug steiler verloopt. Deze hoogteverschillen hebben tot gevolg dat het water van de Veluwe via beken richting de Eem naar de voormalige Zuiderzee stroomt. Hierbij zijn beekdalen ontstaan die enkele meters diep in het dekzandpakket zijn ingesneden.

In het Holoceen is in de lage en natte delen van de Gelderse Vallei een uitgestrekt veengebied ontstaan, waar de hogere dekzandruggen nog bovenuit kwamen. Vanaf de Middeleeuwen is dit veen door de mens afgegraven voor turfwinning. In sommige lagere delen van het dekzandgebied zijn nog veenresten te vinden. Op de geomorfologische kaart is te zien dat het plangebied zich op de rand bevindt tussen een gebied met een dekzandrug met een al dan niet oud-landbouwdek met reliëf subklasse 3K14 waarbij de hoogte 0,5 - 1,5m is met een hellingshoek van tenminste 0,25 graden. En een vlakte van gedeeltelijk verspoelde dekzanden waarbij het reliëf zeer zwak of niet is ontwikkeld en vrijwel horizontaal ligt (2M9).

De Gelderse Vallei was van oudsher een bijzonder waterrijk en nat gebied. Hierdoor ontstond een soort tussengebied op de grens tussen Gelre en Utrecht waar op een eigen(zinnige) manier gebruik van werd gemaakt voor zover de omstandigheden dat toelieten. Dit heeft geleid tot een kleinschalige landschappelijke structuur met veel verspreid staande hoeven, kampen en éénmans- of huisessen. Vanouds zijn er weinig grote kernen en hebben de buitengebieden een relatief hoge dichtheid aan gebouwen. Ook is er van oudsher niet-agrarisch gebruik van het buitengebied. Het plangebied dankt zijn verschijningsvorm met name aan de veenontginningen zoals Nijkerkerveen en Ederveen met dichte bebouwing, een typerende verkaveling, ontwatering en ontsluiting.

Landschap

Het gebied is – vanwege de fysieke gesteldheid - op een karakteristieke wijze verkaveld, met een opstreckende verkaveling min of meer haaks en afwaterend op de Brede Beek, die centraal door het gebied met een boog in noordwestelijke richting stroomt. De boerderij ligt vlakbij de beek. De vele houtwallen langs de sloten die de smalle percelen van elkaar scheidden, zijn bijna allemaal verdwenen. De houtwallen zijn nog goed te zien op de historische kaart van 1906 (zie afbeelding 8). Ook het plangebied staat reeds op de kaart aangegeven, het plangebied had toen de naam Hammetjesgoed.



Afbeelding 8: uitsnede historische kaart 1906
bron: Historische atlas

In de Gelderse Vallei komen van oorsprong gemengde landbouwbedrijven voor, die verspreid in het landschap liggen. In de loop der eeuwen heeft Nijkerk zich ontwikkeld tot een belangrijk centrum van de Noord-West Veluwe. In 1356 werd begonnen met de bedijking van de Zuiderzee, waardoor de polder Arkemheen geschikt werd voor akkerbouw (hooi) en veeteelt.

Het gebied wordt gekenmerkt door een onregelmatige blokverkaveling en heeft een open karakter. Rond 1850 is begonnen met de ontginning van het Nijkerkerveen. Er ontstond een slagenverkaveling in het veengebied met elzensingels waardoor een gesloten landschap ontstond. De 3 tot 4 meter hoge elzenhagen en heggen hadden als doel om de kwetsbare tabaksplant te beschermen. De Slichtenhorsterweg loopt van Nijkerk naar het landgoed Slichtenhorst. Dit landgoed bestond al in de middeleeuwen en omvat het landgoed De Neude en een aantal historische en waardevolle boerderijen, zoals Ehrental, Groot en Klein Ehrental, Schavenau en Schardepot.

Nieuwe situatie

Met verwijderen van de niet-monumentale bebouwing van Slichtenhorsterweg 41 krijgt de oude boerderij haar oorspronkelijke compacte en samenhangende vorm terug. De compactheid van het erf wordt verder benadrukt doordat ook de aanwezige kavelbeplanting zal worden aangevuld. Het bestaande doorzicht vanaf de Slichtenhorsterweg naar het achterliggende landschap met opstreckende verkaveling blijft gehandhaafd. Wel krijgt de te behouden bebouwing op het erf een iets verruimde opzet waardoor de bruikbaarheid ervan toeneemt (zie afbeelding 9).

De nieuwe (laan)beplanting langs de bestaande toegangsweg vormt een venster dat de diepte werking vergroot en de kleinschaligheid van het landschap onderstreept. Het erf zelf krijgt een centraal midden erf en wordt ontsloten vanaf de Slichtenhorsterweg. De historische verbinding van het erf richting de Buntwal blijft als zandweg bestaan. Voorts wordt op de omliggende gronden, die in eigendom zijn van initiatiefnemer landschappelijke erfbeplanting aangebracht. De gekozen opzet sluit aan bij de uitgangspunten die zijn opgenomen in de Welstandsnota, het Landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan.



Afbeelding 9: schetsplan nieuwe situatie Slichtenhorsterweg 41
bron: Adviesbureau Haver Droeze

Voorliggend plan draagt bij aan het herstel van het kleinschalige beeld en het versterken van de karakteristieke verkaveling. Ten zuiden van het perceel Slichtenhorsterweg 39 wordt een nieuwe bouwka-
 vel ingericht met een oppervlakte van 1500m². De nieuwe woonbebouwing wordt vrij dicht bij
 het bestaande erf geplaatst zodat de aanwezige bouwmasa zo veel mogelijk aan de
 Slichtenhorsterweg, de historische ontginningsas, gekoppeld wordt. De bebouwing op de nieuwe kavel
 wordt zo gepositioneerd dat er een duidelijk onderscheid is tussen hoofd- en bijgebouw.



Afbeelding 10: schetsplan nieuwe situatie Slichtenhorsterweg 41 met links de ingepaste nieuwe kavel in de noordoosthoek, achter Slichtenhorsterweg 39
bron: Adviesbureau Haver Droeze

De ontsluiting van het perceel aan de Slichtenhorsterweg 41 loopt momenteel via een kavelpad van het erf naar de Slichtenhorsterweg. Zo heeft Slichtenhorsterweg 41 een eigen aansluiting op de openbare weg. Het kavelpad is tot aan het erf als een historische verbinding aangegeven (zie afbeelding 10) en blijft daarmee als element behouden.

3.3 Toepassing maatwerk functieveranderingsregeling / ruimte voor ruimte

Op de locatie Slichtenhorsterweg 41 is ongeveer 1300 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) aanwezig (zie tabel 1 voor een overzicht van de te behouden en te verwijderen bebouwing met bijbehorende oppervlakten). De ontwikkelingsplannen gaan uit van het slopen van de niet-monumentale bedrijfsgebouwen: een oude loopstal met melkstal en doorloop, een wagenberging, kippenhok, paardenstal en de meststapel. De monumentale bebouwing van het boerderijcomplex Nordengoed (de hoeve, het bakhuis, Veestal, varkensstal en roedenberg) blijven behouden. De hoeve (monument nr 523767, en nr 1) en bijbehorende historische erfbouw zijn aangewezen als rijksmonument, maar zijn in vervallen toestand. Voorliggende plannen zijn erop gericht om het ensemble in oude luister te herstellen.

	Lengte x breedte		bvo in m2	Toelichting
Loopstal	15,5	24	372,00	Met golfplaten kap
Tussenstuk	2	15,5	31,00	Breedte verloopt van 1 naar 3 m. Plat dak
Melkstal	8	15,46	123,68	Gevel van betonblokken en golfplaten kap
Wagenberging	9,15	14,3	130,85	Houten wanden, stalen golfplaten dak
Kippenhok	4,2	12,3	51,66	Houten wanden, stalen golfplaten dak
Paardenstal	5,4	13,7	73,98	Houten wanden, stalen golfplaten dak
Mestsilo		16,26	207,30	Betondelen wand. Radius = 8.13
Bakhuis	9	6	54,00	Monument (nr 523768)
Veestal (veldschuur)	11	14	154,00	Monument (nr 523769)
Varkensstal (washok)	4	8	32,00	Monument (nr 523770)
Roedenberg (hooiberg)	5	12,5	62,50	Monument (nr 523771)
Totaal m ² VAB			1.292,97	

Tabel 1: Overzicht met globale oppervlakte aan VAB op Slichtenhorsterweg 41. Van de 1292 m² wordt zo'n 990 m² gesloopt. De monumenten worden gerenoveerd en zijn hier benoemd zoals vermeld in het Monumentenregister samen met het monumentnummer.

Door het complex Nordengoed als één erf te behouden, ontstaan kansen en middelen om niet alleen de bebouwing op passende wijze te restaureren en geschikt te maken voor hun nieuwe functie, maar ontstaan tevens middelen om de historische landschappelijke structuren in de vorm van houtwallen en kavelbeplanting en de monumentale laanbeplanting langs de toegangsweg te herstellen. De hoeve, de oude bedrijfswoning, behoud haar woonfunctie. De overige monumentale bebouwing zal dienst doen als bijgebouw bij de woning.

De locatie ligt in verwevingsgebied van de reconstructie. Daaruit volgt volgens de 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' van Regio De Vallei dat er 1000 m² VAB tegenover de realisatie van een woning van maximaal 600 m³ moet staan. Op de locatie is zo'n 1290 m² VAB aanwezig waar 990 m² gesloopt wordt. Dit geeft het bouwrecht voor een nieuwe woning. Hergebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is zonder meer mogelijk. Het beleid gaat in eerste instantie uit van het hergebruik van (waardevolle) schuren voor de realisatie van de nieuwe woning. Er is om verschillende redenen niet gekozen om de nieuwe woning op het erf, in of naast de bestaande bebouwing, van Slichtenhorsterweg 41 te realiseren, maar elders.

Allereerst zouden de ingrepen die nodig zijn om de bestaande gebouwen om te vormen tot woning, zoals het plaatsen van (dak)ramen een te grote aantasting vormen op het karakter en de uitstraling van de monumenten. Het invullen van de bouwrechten op het voormalig bouwperceel maakt eveneens een grote ruimtelijke inbreuk op het erf ensemble. Naast deze ruimtelijke en cultuurhistorische redenen is er ook een financiële reden waarom medewerking wordt gevraagd aan vervangende nieuwbouw elders.

Er is onderzoek gedaan naar de bouwkundige staat van het ensemble van rijksmonumenten. Het onderzoek maakt deel uit van dit bestemmingsplan als Bijlage 1. Duidelijk is dat forse investeringen gedaan moeten worden om dit in een staat te herstellen die past bij de status als rijksmonument. De subsidies die daarvoor beschikbaar waren, zijn echter onder invloed van het huidige economische klimaat, sterk versoberd en er is een aanzienlijke wachtlijst om in aanmerking te komen. Van de benodigde € 840.000 kan slechts €150.000 mogelijk via een subsidie worden gedekt. Dat betekent dat de overige middelen om het rijksmonument te herstellen moeten worden opgebracht uit de opbrengsten van de bouw van een nieuwe woning. Daarbij kan niet met zekerheid worden gerekend met subsidiegelden.

In dat kader is tevens gerekend op de mogelijke opbrengsten. Gelet op het bedrag dat opgebracht moet worden, is de potentiële doelgroep beperkt. Deze doelgroep komt uit het hogere segment en kiest bewust voor een woning in het buitengebied vanwege de rust en de vrijheid die dat meebrengt. Een 'twee-onder-een-kap' woning zoals met de boerderij en de deel of een compact erf met een woning in de boerderij en één in de Veestal sluit niet aan op de woonvraag van deze doelgroep. In een dergelijk compacte opzet, kunnen de benodigde middelen niet gegenereerd worden, hetgeen betekent dat het monument verder achteruit zal gaan. Al met al reden om te komen tot voorliggend voorstel. Een nadere financiële onderbouwing is aangeleverd, maar gelet op het karakter daarvan vertrouwelijk.

Als de bestaande bebouwing ongeschikt is om te worden omgebouwd naar wooneenheden, dan is

volgens het beleid voor functieverandering nieuwbouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mogelijk op het bestaande - voormalig agrarische - erf. Indien het uit ruimtelijk of cultuurhistorisch oogpunt wenselijk is, bijvoorbeeld omdat sprake is van een kwetsbaar gebied of gebieden waar een woonfunctie teveel belemmeringen aan de omgeving oplegt aan bestaande functies, kunnen bouwvolumes worden verplaatst naar de zoekzones stedelijke functies, zoekzones landschapsversterking en/of gebieden waarvoor een door GS goedgekeurd gebiedsplan ligt. In onderhavige situatie vanwege de cultuurhistorische waarde van het complex en de kwaliteit van het landschap is er voor gekozen om het nieuwe bouwblok op enige afstand binnen de kernrandzone te realiseren.

Op basis van het voorgaande wordt aangenomen dat voldoende is onderbouwd waarom er een nieuwe woning elders dient te worden gerealiseerd. Daarnaast gaat het beleid uit van ruimte voor maatwerk wanneer er voldoende landschappelijke, ecologische en maatschappelijke baten tegenover de ontwikkelingen staan. Op deze baten wordt in het onderhavige plan sterk ingezet en richten de plannen zich op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied onder andere door bij te dragen aan de instandhouding en versterking van het waardevolle bebouwingslint, de Slichtenhorsterweg door herstel van het historische boerderij-erf ensemble, en sluit het plan zo aan op de beleidsdoelen van de betrokken overheden.

De nieuwe woning krijgt een passende plaats achter Slichtenhorsterweg 39 waardoor het logische en historische ontginningsprincipe dat zich ontwikkelde in dit gebiedje, wordt gevolgd. Zodoende behoudt het monumentale boerderijcomplex Nordengoed haar eigen samenhangende vorm en de naastgelegen agrariër wordt niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering. Een nieuw woonperceel mag maximaal 1500 m² groot zijn en is het toegestaan om bij de nieuwe woning een bijgebouw tot 70 m² te bouwen. Deze en de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Functieverandering Gelderse Vallei zijn toegepast bij de uitwerking van de onderhavige functieveranderingsplannen.

3.4 Beeldkwaliteit

Het inrichtingsplan gaat uit van open, min of meer blokvormige kavels, binnen de bestaande patronen in het landschap. De erfgrenzen worden omgeven door erfgrensbeplanting / houtwallen, waarmee de oorspronkelijk verkavelingskarakteristiek in het gebied wordt hersteld tot een afwisselend beeld met (kleinschalige) openheid en besloten kamers met bebouwing. Bij de keuze van het nieuwe bouwblok is rekening gehouden met de zichtlijnen vanaf de Slichtenhorsterweg en de aldaar aanwezige lintbebouwing. Door te kiezen voor een locatie op enige afstand van het monumentale complex, blijft de cultuurhistorische en ruimtelijke waarde van het complex intact.

De richtlijnen ten aanzien van de inhoud van de woning (max. 600m³), de omvang van het perceel (max 1500m²), de situering en de verhouding in vorm en massa tussen hoofd- en bijgebouwen zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Als onderdeel van een zorgvuldige planvorming is het inrichtingsplan besproken met de ervenconsulent van het Geldersch Genootschap, die naar aanleiding van het plan en een terreinbezoek positief over het plan heeft geadviseerd. Het verslag / advies maakt als Bijlage 2 deel uit van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

4.1.1 Algemeen

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft goed functionerende watersystemen en duurzaam watergebruik tot doel. In het algemeen is de Kaderrichtlijn gericht op de beschikbaarheid van voldoende oppervlaktewater en grondwater van goede kwaliteit voor een duurzaam en evenwichtig gebruik. Daarbij staan stroomgebieden centraal. De doelstellingen voor oppervlaktewater en grondwater vormen de basis. Het accent ligt op de kwaliteit en het ecologische functioneren van water. De Kaderrichtlijn bepaalt dat in 2015 een goede oppervlakte- en grondwatertoestand moet zijn bereikt in alle Europese wateren. Dit beleid is op Rijksniveau verder uitgewerkt in de Vierde Nota Waterhuishouding. De essentie van het Rijksbeleid, naar aanleiding van het advies "Waterbeleid voor de 21^e eeuw" van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw is dat water meer ruimte moet krijgen en er geen afwenteling van waterproblemen plaatsvindt in ruimte en tijd. Dit is verwoord in de strategie: vasthouden, bergen en afvoeren. Daarnaast geldt voor de waterkwaliteit de uitgangspunten schoonhouden, scheiden en schoonmaken.

4.1.2 Waterplan Gelderland 2010 - 2015

Het waterbeleid van de Provincie Gelderland is vastgelegd in het Waterplan Gelderland 2010-2015. Het Waterhuishoudingsplan geeft de gewenste ontwikkelingen in het waterbeheer weer in de provincie Gelderland voor de periode 2010-2015. In het Waterplan is beschreven welke onderwerpen van provinciaal belang zijn en waarvoor de provincie het tot haar beschikking staande instrumentarium uit de Wro wil inzetten.

Het gaat om de volgende waterdoelen: regionale waterberging, de grote Gelderse rivieren, drinkwaterbescherming, de Ecologische Hoofdstructuur, waterafhankelijke natuur en weidevogelgebieden. In het Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming.

De belangrijkste doelstellingen voor de periode tot 2015 luiden als volgt:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is de GGOR (Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regiem) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de HEN-wateren zijn uitgevoerd; de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Op de bij het Waterplan behorende kaarten is te zien, dat het plangebied geen speciale status heeft in het kader van waardevolle watergangen of watergebonden natuur.

4.1.3 Gemeentelijk Waterplan Nijkerk 2005 - 2030

In juni 2006 heeft de gemeenteraad van Nijkerk het Gemeentelijk Waterplan vastgesteld, dat de gemeente samen met de waterschappen Vallei & Eem en Veluwe heeft opgesteld. In dit Waterplan staat de gezamenlijke toekomstvisie op integraal en duurzaam waterbeheer in de gemeente Nijkerk. Het plan bestaat uit twee delen:

1. Waterplan; visie en beleid
2. Waterplan; uitvoerings- en communicatieplan

Het eerste deel beschrijft het beleid van de gemeente om het waterbeheer zo goed mogelijk te realiseren. Het uitvoerings- en communicatieplan (deel 2) bevat de concrete uitwerking van de maatregelen die nodig zijn in het kader van het water(beheer).

De visie is opgebouwd uit zes thema's:

- het verbeteren van de samenwerking tussen gemeente Nijkerk en Waterschap Vallei & Eem verbeteren op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen;
- het doorgaan met afkoppelen, waarbij wordt geanticipeerd op de Kaderrichtlijn Water;
- het oplossen grondwateroverlast in het stedelijk gebied;
- het verbeteren waterkwaliteit en ecologie;
- het bevorderen van recreatief gebruik en beleving van water;
- het optimaliseren van bluswatervoorzieningen.

Het gemeentelijk Waterplan Nijkerk 2005 – 2030 is gericht op het bestrijden van de verdroging door het herstel van oude beeklopen in het buitengebied, het aanleggen van poelen en het toestaan van tijdelijke inundatie (overstroming) op een aantal plekken. In het in mei 2005 door de gemeenteraad vastgestelde Waterplan Nijkerk 2005 – 2030 is de watertoets een belangrijk onderdeel. De watertoets is uitgewerkt in paragraaf 4.1.5.

4.1.4 Waterbeheersplan 2010-2015

Waterschap Vallei & Veluwe is verantwoordelijk voor het waterbeheer in onderhavig plangebied. Het heeft de zorg voor het grondwater, de kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater en de waterkeringen in het beheersgebied. Het waterschap heeft haar beleid inzake het waterbeheer vastgesteld in het Waterbeheersplan 2010-2015. Het waterbeheersplan is een uitwerking van de Europese, nationale en provinciale doelstellingen.

De hoofddoelstellingen van het plan zijn onderverdeeld in 3 thema's:

1. Veilige dijken
2. Voldoende en schoon water
3. Zuivering van afvalwater.

Het plangebied heeft als gebiedsfunctie voornamelijk landbouw, waar op kleine schaal ook andere vormen van grondgebruik voorkomen, zoals bebouwing, natuur en recreatie. De doelen voor gebieden met gebiedsfunctie landbouw zijn:

- Het waterbeheer is in de eerste plaats gericht op het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort voor de landbouw. Hierbij wordt rekening gehouden met verspreid voorkomende bebouwing (zettingen, wateroverlast) en natuurgebieden (verdroging en eutrofiëring).
- Het beschikbaar stellen van voldoende en schoon water voor agrarische doeleinden, zoals beregening.

De Brede Beek welke langs het erf van Slichtenhorsterweg 41 loopt, is op de functiekaart gebieden (p. 17 van het waterbeheersplan) aangegeven als 'verweving landbouw natuur'. In deze gebieden wordt maatwerk nagestreefd. De algemene doelen zijn:

- Het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort (landbouw). Hierbij wordt rekening gehouden met andere functies, zoals verspreide bebouwing.
- Het voorkomen en verminderen van verdroging van natuurgebieden.
- Het zo mogelijk beschikbaar stellen van oppervlaktewater voor agrarische doeleinden, zoals beregening.
- Het behouden en ontwikkelen van waardevolle water- en oevervegetaties door het aanpassen van het onderhoud en het verbeteren van de waterkwaliteit. Dit laatste is te bereiken door het verminderen van lozingen en door het zo goed mogelijk vasthouden van water in gebieden met een goede waterkwaliteit.

Het stroomgebied Arkemheen en Brede Beek is niet verbonden met de overige stroomgebieden. Het overtollige water wordt rechtstreeks op de Randmeren geloosd, deels door bemaling via het Nijkerkergemaal en het Puttergemaal en deels onder vrij verval via de Arkervaart en de Laak. Het stroomgebied is een mengvorm van een beekstelsel en een poldersysteem. De oppervlakte van het stroomgebied is 6.700 hectare. Het overtollige water van Nijkerk wordt op twee manieren afgevoerd: via de Brede Beek en via de Arkervaart. De Brede Beek loost grotendeels op de Nijkerkerpolder en de Arkervaart op de Randmeren. Bij hoge waterstanden op de Randmeren wordt het overtollige water van de Arkervaart afgelaten op de Nijkerkerpolder en via het gemaal geloosd op de Randmeren.

4.1.5 Watertoets

Bestaand watersysteem

De gemeente Nijkerk ligt op de overgang van een zwak hellend dekzandgebied aan de westrand van de stuwwal van de Veluwe naar het laaggelegen en vlakke veen- en zeekleigebied aan de noordkant van de Gelderse Vallei. Op de stuwwal van de Veluwe infiltreert water. Via het diepe en ondiepe grondwater vindt afvoer naar het westen plaats. Tegen het eind van de ijstijden is een bekensysteem gevormd. De beeklopen ontspringen in het oostelijk deel van de Vallei. Zij worden gevoed door kwelwater vanuit het Veluwemassief. Als gevolg van het geleidelijk aflopend dekzandpakket stromen zij in westelijke richting af. Nijkerk ligt in het stroomgebied Arkemheen en Breede beek. Het stroomgebied Arkemheen en Breede Beek is geïsoleerd van de overige stroomgebieden in de Gelderse Vallei, omdat het overtollige water rechtstreeks op de randmeren wordt geloosd. Het stroomgebied is een mengvorm van een beeksysteem en een poldersysteem. De oppervlakte van het stroomgebied is ongeveer 6.700 hectare.

Langs het plangebied loopt de gekanaliseerde Breede Beek. De waterkwaliteit van de Breede Beek is gemiddeld matig. De Breede beek is een A-watgang waar ook de Keur op van toepassing is. Voor handelingen in of nabij de beek is een watervergunning van het waterschap vereist. Het gebied heeft een dicht net van ontwateringsloten. In het plangebied bevindt zich oppervlaktewater in de vorm van smalle ontwateringsloten die de kavels scheiden. Het slotenstelsel wordt gevoed door hemelwater en toestromend grondwater en watert af op de Breede Beek. Het huidige waterhuishoudkundige systeem is met name toegespitst op de landbouw. Verbeterde ont- en afwatering en grondwateronttrekkingen voor drinkwater heeft geleid tot verdroging van het gebied. In het plangebied is sprake van twee verschillende grondwatertrappen (bodemkaart 1997): het peil is ingesteld op 40 en 80-120cm beneden maaiveld (3 en 4). De eerste waarde per trap geeft de gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld weer en de tweede waarde de gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld.

Afvalwater

De gemeente draagt zorg voor de inzameling van afvalwater. Een aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel dient altijd in overleg met en/of uitgevoerd door de gemeente plaats te vinden. De landelijke wet- en regelgeving hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het uitgangspunt dat de perceeleigenaar het hemelwater zoveel mogelijk zelf moet verwerken (bergen/infiltreren). De gemeente bepaalt in welke situaties de perceeleigenaar het regenwater zelf moet verwerken. Als het regenwater niet (geheel) op eigen terrein verwerkt kan worden, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. De gemeente kan hiervan afwijken en geeft dan aan hoe het overtollige hemelwater afgevoerd zal worden.

Hemelwaterkwaliteit

Geadviseerd wordt om afstromend regenwater, in afwachting van infiltratie, tijdelijk te bergen in een bergingsvoorziening (bijvoorbeeld een vijver, een zakput, een bergende en infiltrerende verharding van klinkers, e.d.). Het onderhoud en de aanleg van de berging- en infiltratievoorzieningen is een taak voor de gebouw- of perceeleigenaar.

Grondwaterkwaliteit

De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de grondwaterkwaliteit onder het eigen perceel. Eis is dat het afkomend regenwater niet verontreinigd is of verontreinigd kan raken zodat bodemverontreiniging bij de infiltratiepunten wordt voorkomen. Hiervoor is het belangrijk geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en andere uitlogende (bouw)materialen toe te passen op oppervlakken/straatmeubilair die in aanraking komen met regen- en/of grondwater.

Digitale watertoets

Als onderdeel van de Watertoets is tevens een digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten van deze toets maken als Bijlage 3 en Bijlage 4 deel uit van dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de uitkomsten van de digitale watertoets heeft (telefonisch) overleg plaatsgevonden met de heer J. Timmer van Waterschap Vallei en Veluwe. Uit het overleg is naar voren gekomen dat zolang er geen ingrepen plaatsvinden binnen de beschermingszone langs de watergangen, er geen waterschapsbelangen betrokken zijn bij de ontwikkelingen. De beschermingszone langs de watergangen heeft een breedte van 5m gemeten vanaf de insteek van het water. Indien er binnen deze zone wel ingrepen plaatsvinden, dient voorafgaand aan de ingrepen contact te worden gezocht met het waterschap.

Concluderend kan worden gesteld dat, mits het hemelwater wordt afgekoppeld en geen uitlopende materialen worden toegepast, vanuit het aspect water geen belemmeringen aanwezig zijn die realisatie van de plannen in de weg staat. Indien binnen de beschermingszone (5m) langs de watergangen ingrepen plaatsvinden, dient voorafgaand aan de ingrepen contact te worden gezocht met het waterschap.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1.1 Algemeen

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

Onderstaand het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

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

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

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

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

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden. In de directe omgeving van de plangebieden zijn geen milieubelastende functies aanwezig, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de uitvoering van bestemmingsplan.

4.2.1.2 Agrarische bedrijven en milieuzonering

Sinds 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen dieren met en zonder geuremissiefactor. Melkkoeien vallen daarbij in de categorie dieren zonder geuremissiefactor. De beoordeling of sprake is van geurhinder voor deze dieren bestaat bij geurgevoelige objecten (zoals woningen) uit een toetsing aan de voorgeschreven minimum afstanden. De minimaal in acht te nemen afstand tussen een geurgevoelig object en het emissiepunt (buitenzijde stal of uiterste grens van het bouwvlak) bedraagt buiten de bebouwde kom 50m. Voor varkens en kippen zijn geuremissiefactoren vastgesteld.

Op 14 juni 2012 is door de Tweede Kamer het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten (wetsvoorstel 33078) aangenomen. In dit wetsvoorstel wordt expliciet geregeld dat de (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden bewoond mag worden, voor wat betreft de vergunningverlening aan dat bijbehorende agrarische bedrijf beschouwd wordt en blijft worden als onderdeel van die inrichting. Aan deze woning komt dus niet het (hogere) beschermingsniveau van een normale burgerwoning toe. Deze regeling is van toepassing op de tot burgerwoning omgevormde boerderij aan de Slichtenhorsterweg 41, die daardoor geen (nieuwe) beperking vormt voor de (intensieve) veehouderij-activiteiten.

De nieuwe woning niet wordt gebouwd binnen het bouwblok van het voormalige agrarische bedrijf, is artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) niet van toepassing. Om die reden is een geuronderzoek uitgevoerd teneinde vast te stellen in hoeverre wordt voldaan aan de vereisten van de Wgv voor zowel voorgrond- als achtergrondniveau. Het geuronderzoek is uitgevoerd door Agra-Matic en maakt als Bijlage 5 deel uit van dit bestemmingsplan.

Middels afstandbepalingen is in het geuronderzoek gezien of wordt voldaan aan de verschillende afstandsnormen uit de Wgv. Vastgesteld is dat aan alle normen wordt voldaan; de in de directe omgeving gelegen veehouderijbedrijven vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van de woning op de beoogde locatie voor nieuwbouw. Middels V-stacks is een berekening gemaakt van de voorgrond- en achtergrondbelasting op de woning. Uit de berekening komt naar voren dat vanuit het aspect geur sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat op de beoogde nieuwbouwlocatie.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

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.

In beginsel bevindt zich langs elke weg waar men harder mag rijden dan 30 km/uur een geluidzone. Binnen deze zone zijn de regels van de Wet Geluidhinder van toepassing en moet onderzoek worden verricht naar de geluidbelasting door het wegverkeer op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel bedraagt in het buitengebied 53 dB. De geluidzone van de wegen die uit één of twee rijstroken bestaan langs het plangebied bedraagt 250 meter ten opzichte van de as van de weg.

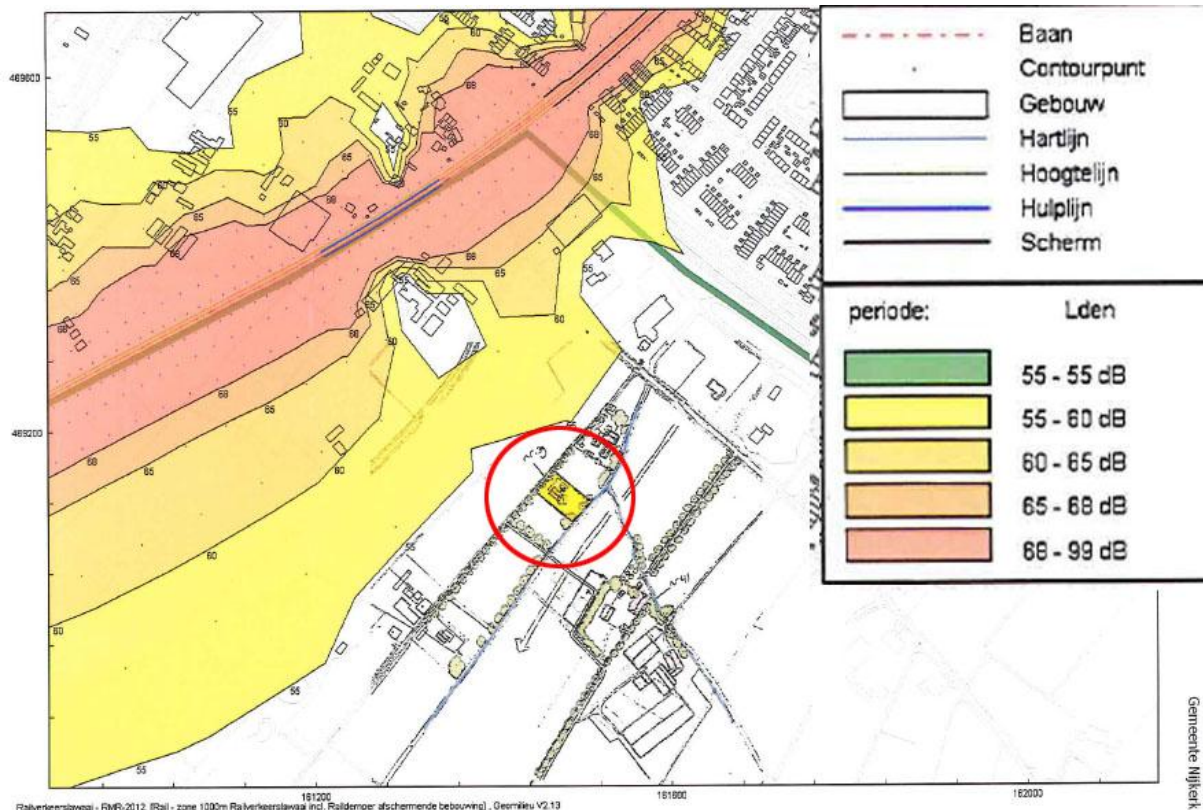
In het kader van het bestemmingsplan dient in beginsel onderzoek te worden gedaan naar het aspect geluidhinder voor de erven waar functieverandering plaatsvindt. Voor het plangebied zijn in dit kader de Slichtenhorsterweg en de Oude Amersfoortseweg / Barneveldseweg en de spoorlijn Amersfoort - Zwolle relevant.

Volgens de Wet Geluidhinder heeft iedere weg een geluidszone (artikel 74). De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging ten opzichte van het (binnen)stedelijk gebied:

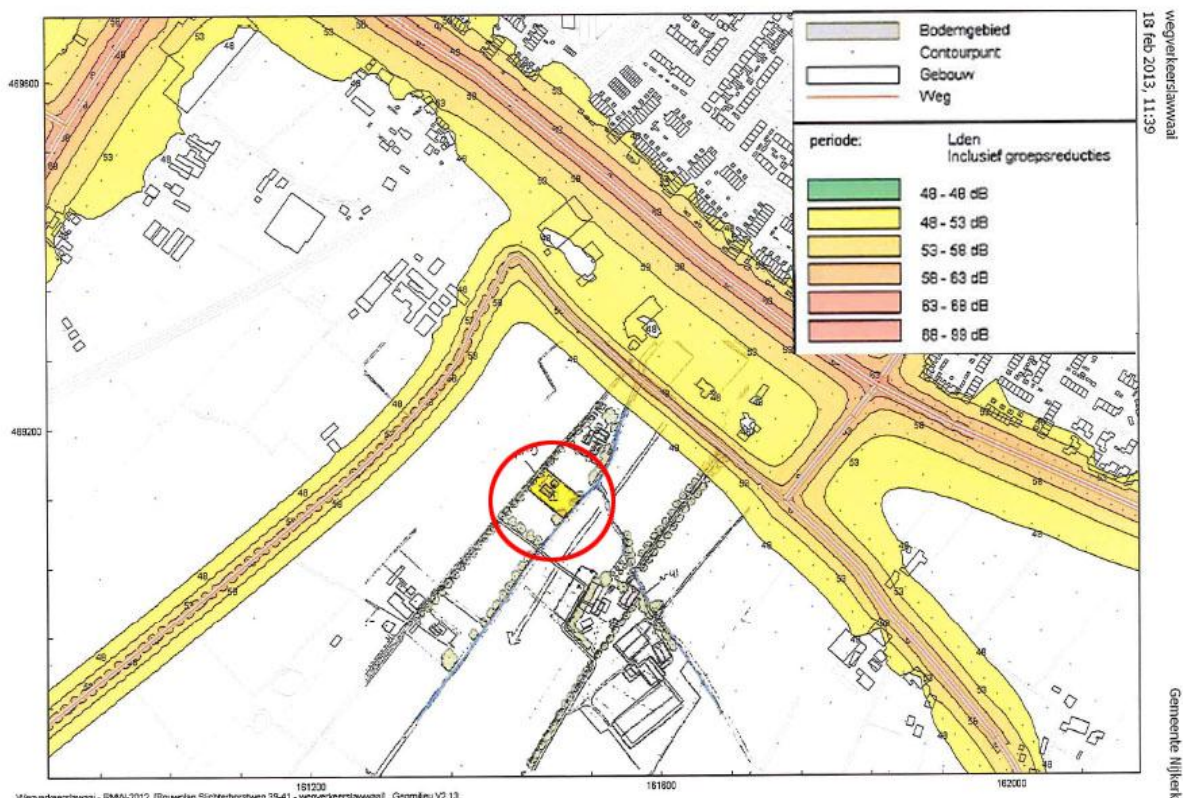
Stedelijk Gebied	
1-2 rijstroken	200m
3 of meer rijstroken	350m
Buitenstedelijk Gebied	
1-2 rijstroken	250m
3-4 rijstroken	400m
5 of meer rijstroken	600m

Voor alle bovengenoemde wegen geldt dat deze 1 tot 2 rijstroken hebben en in buitenstedelijk gebied zijn gelegen. De geluidszone, waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, heeft derhalve een breedte van 250m.

De spoorlijn (Amersfoort - Zwolle) ligt op 400 meter van het plangebied en de Barneveldseweg ligt op 300meter van het plangebied. Het bouwplan ligt daarmee buiten de geluidszones waarbinnen onderzoek verplicht is. Volledigheidshalva is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en het spoorwegverkeer is dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt verwacht (zie afbeeldingen 11 en 12).



Afbeelding 11: spoorwegverkeerslawaai berekening
bron: gemeente Nijkerk



Afbeelding 12: wegverkeerslawaa,
bron: gemeente Nijkerk

4.2.3 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) uit 1987 is het wettelijke kader voor de bescherming van de bodem. Op grond van de Wbb kunnen regels worden gesteld waarmee verontreiniging van de bodem wordt voorkomen. De Wbb kent ook een zorgplicht waarmee verontreinigingen die zijn ontstaan na invoering van de wet kunnen worden aangepakt. Sinds 1994 bevat de wet regels die gaan over verontreinigingen die zijn ontstaan voor de invoering van de wet (historische verontreinigingen). Op 1 januari 2006 zijn belangrijke wijzigingen in het saneringshoofdstuk van de Wet bodembescherming inwerking getreden.

Teneinde inzicht te verkrijgen in de samenstelling van de bodem is op de beoogde locatie voor nieuwbouw in het kader van dit bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door FMA Nillesen (zie Bijlage 6). Doel van het onderzoek was om een beeld te krijgen van de huidige bodemkwaliteit. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in april 2013 conform NEN 5725 (historisch onderzoek) en NEN 5740 (booronderzoek) op basis van de onderzoeksstrategie 'niet-verdacht'.

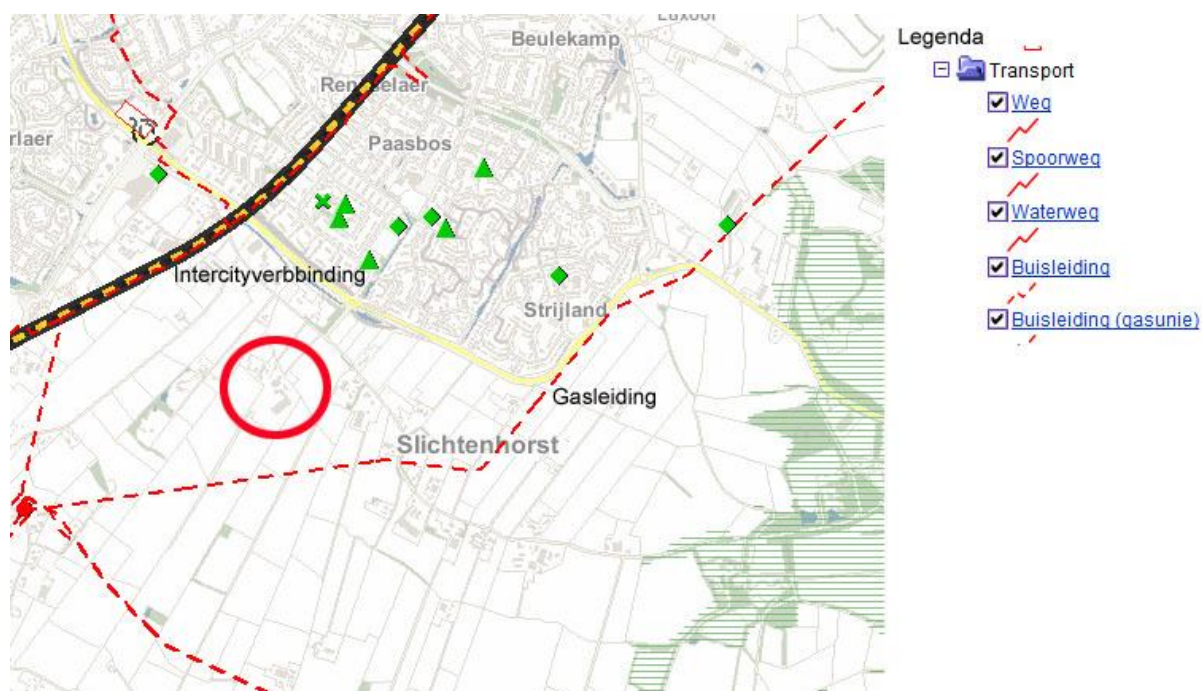
De conclusie van het onderzoek luidt dat het plangebied een niet-verdachte locatie betreft. Tijdens de terreininspectie zijn geen afwijkingen waargenomen die op mogelijke bodemverontreiniging kunnen wijzen ter plaatse van het plangebied. Ook zijn ter plaatse geen asbestverdachte materialen op of in de bodem waargenomen; ook was tijdens de zintuiglijke beoordeling geen indicaties waargenomen die duiden op mogelijke bodemverontreiniging. In alle genomen monsters (bodem en grondwater) bleven de gemeten waarden van de onderzochte parameters onder de achtergrondwaarde of de detectielimiet. Alleen in het grondwater is een overschrijding van de streefwaarde voor de parameter barium vastgesteld; deze overschrijding vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen die realisatie van de plannen in de weg staat.

4.2.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'objecten' wordt voldaan aan de normen. Artikel 1 van het Besluit externe veiligheid bepaalt hierbij dat kwetsbare objecten woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven zijn en dat beperkt kwetsbare objecten gebouwen/voorzieningen zijn zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen.

In het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) zijn de risiconormen voor bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Het besluit heeft tot doel om zowel individuele burgers, als groepen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen. Het besluit is van toepassing op Wmb-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of de nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. De verdeling tussen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten is gemaakt om bepaalde groepen mensen in het bijzonder te beschermen. Hierbij spelen het aantal, de verblijftijd, de fysieke of psychische gesteldheid van mensen en de aanwezigheid van adequate vluchtmogelijkheden een rol. Een voorziening zoals een zorginstelling of verpleeghuis wordt aangemerkt als een kwetsbaar object. Raadpleging van de Risicokaart (afbeelding 13) leert dat zich in de buurt van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen bevinden. Wel loopt in de omgeving van het plangebied een gasleiding en een intercityverbinding. Het plangebied bevindt zich (ruim) buiten de risicocontouren waardoor er geen beperkingen gelden voor de beoogde ontwikkeling vanuit het aspect veiligheid.



Afbeelding 13: uitsnede risicokaart

bron: <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>

4.2.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Bij woningbouw geldt dat een bouwplan met minder dan 500 woningen, gelegen aan één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdraagt. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Gelet op het feit dat de voorliggende plannen uitgaan van het toevoegen van één woning, kan worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt en dat nader onderzoek achterwege kan blijven.

Aangezien woningen niet als gevoelige bestemming zijn aan te merken in de zin van het Besluit Gevoelige Bestemmingen vormt ook de afstand tot de provinciale weg geen belemmering voor uitvoering van de plannen.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

De Natuurbeschermingswet (Nbw) beschermt alleen de op grond van deze wet aangewezen gebieden, de zogenaamde speciale beschermingszones. De Natuurbeschermingswet is in oktober 2005 in werking getreden. Met deze wet zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie omgezet in nationale regelgeving. Op grond van deze wetgeving is het in en in de nabijheid van Natura 2000 en beschermde natuurmonumenten verboden om zonder vergunning activiteiten of handelingen uit te voeren in een speciale beschermingszone als deze, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied, de kwaliteit van de habitats zouden kunnen doen verslechteren of een verstorend effect zouden kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Natura 2000

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

Voor dit plan geldt dat het ligt niet in of in de directe nabijheid van speciale beschermingszones (Natura 2000 gebied uit de Habitat- of de Vogelrichtlijn) en ook niet in de directe omgeving (meer dan 3 km) van beschermde natuurmonumenten. Vanwege de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijnde de polder Arkemheen, is ook geen sprake van de zogenaamde 'externe werking'. De in dat kader verplichte 'passende beoordeling' is hier dan ook niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur

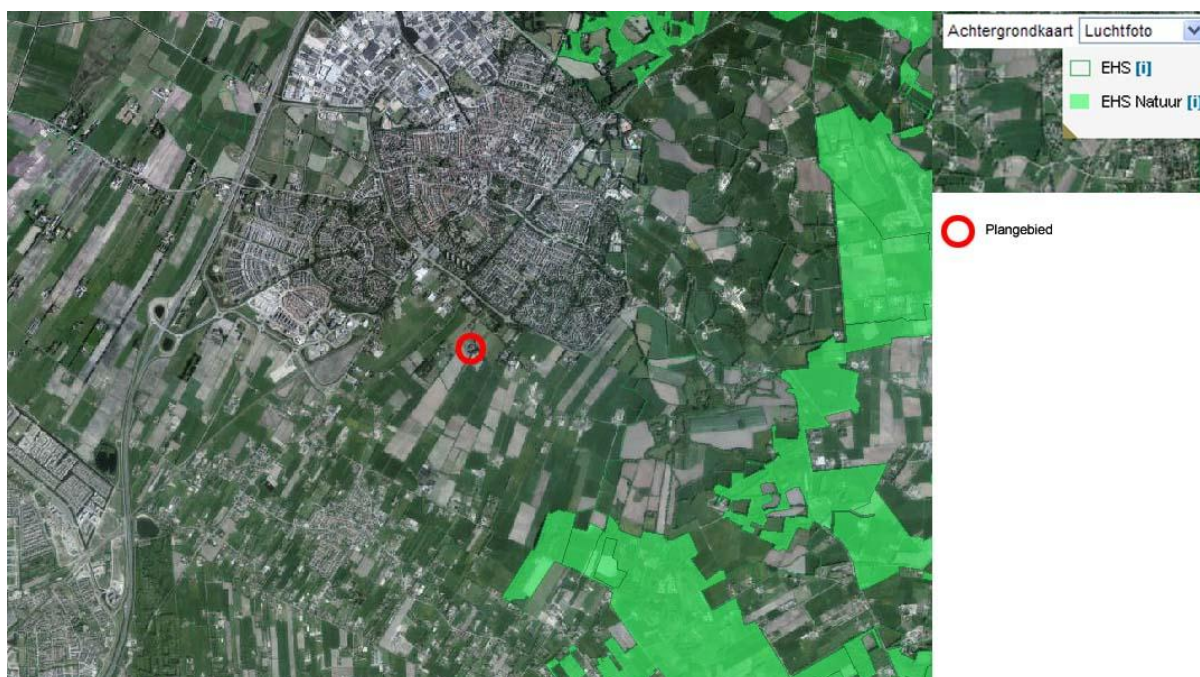
De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

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

Zoals eerder aangegeven, heeft de Provincie Gelderland in haar Streekplan 2005 - 2015 aanvullend bepaald dat bij ingrepen in of in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur een "nee, tenzij regime" van toepassing is. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegde gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken, zal de provincie de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied specificeren.

Nieuwe projecten, plannen of handelingen in en om de EHS zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Uit afbeelding 14 blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van de EHS en ook niet in de nabijheid ligt van een ecologische verbindingszone behorende tot de EHS.



Afbeelding 14: uitsnede overzichtskaart EHS,
bron: Provincie Gelderland

Soortbescherming

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

De negatieve effecten op andere beschermde soorten kunnen gerechtvaardigd worden wanneer sprake is van een redelijk doel of wanneer het een maatschappelijk geaccepteerde activiteit betreft. Voor een aantal soorten geldt een algemene ontheffingsplicht, voor minder algemeen voorkomende soorten kan in sommige gevallen vrijstelling worden aangevraagd.

Indien binnen een plangebied een beschermde soort aanwezig is of daar tijdens een deel van het jaar gebruik maakt van een vaste rust- en verblijfplaats, dient veelal ontheffing in het kader van Flora- en faunawet artikel 75 aangevraagd te worden. Dit is enkel het geval als niet voorkomen kan worden dat één of meerdere verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden worden. Ter onderbouwing dient aangetoond te worden dat het voortbestaan van de soort niet in het geding komt (zogenaamde lichte toets). Voor de meeste streng beschermde soorten dient tevens aangetoond worden dat er een bij de wet genoemd belang is en dat er geen alternatieven zijn voor de voorgenomen activiteit die minder of niet verstorend zijn (zogenaamde zware toets).

Ten slotte dienen de werkzaamheden zo uitgevoerd te worden dat er sprake is van zorgvuldig handelen bij de meeste streng beschermde soorten en geldt de zorgplicht voor alle overige beschermde en niet beschermde soorten. Een algemene 'zorgplicht' uit hoofde van de Flora- Faunawet geldt bij elk project, elke locatie en elke handeling of activiteit.

Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat:

“een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

In de praktijk komt het vaak erop neer dat een plan opgesteld dient te worden waarin onder meer staat wanneer en hoe werkzaamheden moeten worden uitgevoerd en welke maatregelen getroffen dienen te worden om schade aan planten- en diersoorten zo veel mogelijk te voorkomen en te compenseren. In het kader van dit bestemmingsplan is voor het plangebied vooralsnog volstaan met een bureauonderzoek. Daarbij is een eerste inschatting van potentieel aanwezige natuurwaarden in het plangebied gemaakt.

Het plangebied achter Slichtenhorsterweg 39 bestaat uit een intensief gebruikt agrarisch perceel dat dienst doet als grasland of akker. Op het erf aan de Slichtenhorsterweg 41 bevindt zich bebouwing in de vorm van een boerderij met bijbehorende stallen, die als potentiële verblijfplaats voor diersoorten zou kunnen dienen. De oude hoeve kan als verblijfplaats voor vleermuizen en broedvogels interessant zijn. Dit geldt vooral als er spleten en kieren in de betimmering en spouwmuren aanwezig zijn. Het gaat bijvoorbeeld om echte cultuurvolgers zoals vogels als Kerkuil, Zwarte roodstaart, Boeren- Huis- en Gierzwaluw die voor nestgelegenheden volledig afhankelijk zijn van bebouwing. Alle broedvogels en vleermuizen vallen onder de zogenoemde zware toets van de Flora- en faunawet. Agrarische percelen kunnen door foeragerende vleermuizen als jachtgebied gebruikt worden.

Daarnaast kunnen marterachtigen gebruik maken van het terrein om te foerageren. Indien de steenmarter in het plangebied voorkomt, dient een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Amfibieën en reptielen zijn volgens de gemeente in het Valleigebied schaars. Het verlies van geschikte leefomgeving en verontreiniging hebben er voor gezorgd dat alleen de Bruine kikker nog redelijk algemeen voorkomt in de gehele Vallei. De Groene kikker en Kleine watersalamander komen slechts plaatselijk voor, zoals rond de poelen in het Hoevelakense Bos. Reptielen zijn voornamelijk aan heide- en veenrestanten gebonden. Deze komen volgens de gemeente niet in het plangebied voor.

Voor dit plan is een Flora- en Faunatoets uitgevoerd in de vorm van een quickscan. De resultaten van deze quickscan maken als Bijlage 7 deel uit van dit bestemmingsplan. Uit de quickscan komt naar voren dat nader onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd in het seizoen 2013 (april - september). De resultaten van het natuurwaardenonderzoek zijn als Bijlage 8 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het uitgevoerde onderzoek is uitgevoerd volgens de geldende onderzoeksrichtlijnen en - protocollen en geeft inzicht in de volgende aspecten:

- de effecten van de plannen op beschermde soorten;
- de gevolgen van de plannen in relatie tot de Ffwet, en
- de mogelijkheden eventueel nadelige effecten van de plannen voor de beschermde soorten te minimaliseren of op te heffen en daaraan gekoppeld, de mogelijkheden voor het treffen van eventuele compenserende en mitigerende maatregelen.

De plannen ten aanzien van het perceel Slichtenhorsterweg 41 (bestaand perceel) en de nieuwbouw op het perceel achter Slichtenhorsterweg 39, kunnen de volgende effecten hebben voor de aanwezig flora en fauna:

- tijdelijke verstoring van de leef- en jachtgebieden tijdens de sloop;
- beperkte aantasting van de leef- en jachtgebieden door de nieuwbouw;
- vernietiging van (potentiële) broedlocaties door de sloop van een aantal van de schuren;
- het beschikbaar komen van potentiële nieuwe broedlocaties en verblijfplaatsen en van nieuwe geschikte jachtgebieden door het aanbrengen van erfbeplanting.

Binnen de beide plangebieden komt een aantal strikter beschermde soorten voor. De plannen zullen niet leiden tot het vernietigen van vaste verblijfplaatsen, dan wel essentiële fourageergebieden van de ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Er is daarom geen ontheffing nodig voor deze soorten. Om te voorkomen dat deze vleermuizen op eventueel tijdelijk verblijfplaatsen worden verstoord, verwond of gedood, is het wenselijk rekening te houden met deze soorten bij de planning van de werkzaamheden.

Van de waargenomen Watervleermuis en rosse vleermuis zijn in het plangebied geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig. Ook geschikte winterverblijfplaatsen ontbreken. Van deze soorten zijn ook geen zomerverblijven, zwermplaatsen of vliegroutes vastgesteld.

Wel zijn tijdens het onderzoek jagende en langsvliegende dieren van deze soorten waargenomen. Omdat in de directe omgeving voldoende geschikte jachtterreinen aanwezig zijn, kan het plangebied niet worden aangemerkt als een essentieel jachtgebied dat in de zin van de Ffwet moet worden opgevat als vaste verblijfplaats. Omdat de plannen niet zullen leiden tot het vernietigen van vaste verblijfplaatsen van deze soorten hoeft voor deze soorten geen ontheffing te worden aangevraagd.

Naast vleermuizen komen op het perceel Slichtenhorsterweg 41 verschillende soorten broedvogels voor, zowel in de gebouwen als in de opgaande beplanting. Overtreding van de bepalingen van de Ffwet kan worden voorkomen door de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren (bij voorkeur tussen augustus en eind oktober). Daarnaast is het aannemelijk dat in het plangebied nu en dan wordt gejaagd door steenuilen. In de onmiddellijke omgeving is zoveel geschikt jachtgebied beschikbaar dat het niet aannemelijk is dat door de beoogde ontwikkelingen de functionaliteit van het leefgebied van de steenuil wordt aangetast.

Het verdwijnen van potentiële rust- en verblijfplaatsen kan worden voorkomen door ruim voorafgaand aan de sloop van de schuren in de aanwezige beplanting op het erf van Slichtenhorsterweg 41 en/of de schuren die behouden blijven, twee nestkasten voor steenuilen op te hangen. Ook kan worden overwogen een kast op te hangen in één van de te behouden schuren. Ook is vastgesteld dat op het erf Slichtenhorsterweg 41 in de boerderij en de (te behouden) schuur ten minste 3 paren huismus broeden. Er zijn geen nestlocaties vastgesteld in de te slopen schuren. Wel kunnen de broedlocaties in de te behouden bebouwing bij renovatie worden verstoord of vernield. Om te voorkomen dat de verbodsbepalingen van de Ffwet worden overtreden zullen bij een eventuele renovatie daarom de broedplaatsen moeten worden gespaard. Als dat niet mogelijk is, dienen ruim voordat met de werkzaamheden wordt aangevangen, tijdelijke voorzieningen zoals nestkasten te worden aangebracht. Voor de huismussen is het bovendien van belang dat de grote klimop aan de schuur (S2) behouden blijft. Op het nieuw te realiseren erf zijn geen elementen aanwezig die de huismus als broedlocatie kan gebruiken; hier zijn alleen foeragerende vogels gezien.

Ter uitvoering van dit advies zijn eind maart 2014 op het perceel Slichtenhorsterweg 41 2 steenuilkasten, 1 mussenflat en 2 solitaire mussenkasten geplaatst. Hiermee wordt invulling gegeven aan de voorwaarden die in het rapport zijn opgenomen en wordt voorkomen dat de werkzaamheden zullen leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Ffwet; ontheffing hoeft dan niet te worden aangevraagd. Ook de overige adviezen zullen worden opgevolgd en uitgevoerd.

Strategische Milieubeoordeling (SMB)

Sinds juli 2001 is de Europese richtlijn Strategische Milieubeoordeling (SMB) van toepassing. In afwachting van de omzetting naar Nederlands recht (Wet milieubeheer) heeft deze echter rechtstreekse werking. Een Strategische Milieu Beoordeling is verplicht bij wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plannen die mogelijk belangrijke gevolgen voor het milieu hebben (aanzienlijke effecten). Daarbij moet worden gedacht aan structuurplannen, bestemmingsplannen, uitwerkingsplan en herzieningsplan.

Als een dergelijk plan aan de orde is, dient te worden onderzocht of het een plan is dat het kader vormt voor een toekomstige m.e.r.-plichtige activiteiten zoals vermeld in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit MER. Zo ja, dan dient een milieurapport worden gemaakt. Onderhavige plan komt in deze lijsten voor als zijnde een m.e.r.-plichtige activiteit als deze groter is dan 50ha, dan wel groter dan 20ha in een gevoelig gebied. De omvang van de ontwikkeling omvat een gebied van minder dan 1 ha. Dat betekent dat geen milieurapport hoeft te worden gemaakt om die reden is ook geen plan-mer opgesteld.

Conclusie

Het gebied ligt niet in of in de nabijheid van speciale beschermingszones (Natura 2000 gebieden uit de Habitat- of de Vogelrichtlijn) en ook niet in de directe omgeving van beschermde natuurmonumenten. Vanwege de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is ook geen sprake van de zogenaamde 'externe werking'. Waardoor ook de uit hoofde van de Natuurbeschermingswet verplichte 'passende beoordeling' hier niet aan de orde is.

Er hoeft geen milieurapport te worden gemaakt in het kader van de Richtlijn Strategische Milieubeoordeling, tenzij er op grond van de Habitatrichtlijn een passende beoordeling zou moeten worden gemaakt.

Zoals aangegeven mag vanwege de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de omvang van het plangebied en de impact van de beoogde ingrepen daarop of op een beschermd natuurmonument valt niet te verwachten dat onderhavige plannen belangrijke gevolgen zullen hebben voor die gebieden. Verwacht mag worden dat er daarom geen 'passende beoordeling' zal hoeven te worden gemaakt.

Gelet op het feit dat de grens van de EHS-verbindingszone zich ongeveer 380 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt (zie afbeelding 14), is de verwachting dat de EHS geen nadelige gevolgen zal ondervinden bij de onderhavige plannen.

Naast een quickscan is tevens een natuurwaardenonderzoek verricht. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied een aantal strikter beschermde soorten voorkomen (vleermuizen, huismus en steenuil). In het natuurwaardenonderzoek is aangegeven dat mits de aanbevelingen en voorwaarden uit het onderzoek worden opgevolgd, er geen sprake zal zijn van overtreding van de verbodsbepalingen van de Ffwet. De aanbevelingen en voorwaarden zullen worden en zijn deels reeds uitgevoerd. Een ontheffing is in dat geval niet nodig.

4.4 Verkeer en parkeren

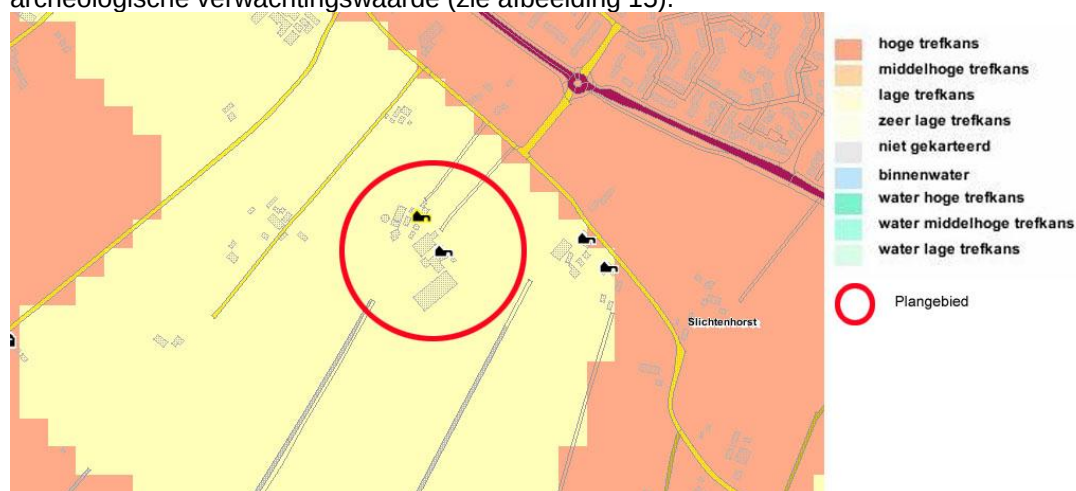
In de nieuwe situatie zal dit kavelpad, geredeneerd vanaf de Buntwal, achter het erf eindigen. De gronden tussen het erf en de Slichtenhorsterweg 41 en de Buntwal inclusief het kavelpad zijn in eigendom bij initiatiefnemers. Er geldt een recht van overpad over het erf voor derden. Zo behoudt Slichtenhorsterweg 41 een eigen aansluiting op de openbare weg en hoeft er geen doorgaand- of landbouwverkeer over dit toekomstige woonerf te rijden. Het kavelpad is tot aan het erf als een historische verbinding aangegeven (zie hoofdstuk 3) en blijft daarmee als element in tact. Op eigen terrein kan in voldoende mate worden voorzien in de parkeerbehoefte.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Het Verdrag van Malta (ook wel het verdrag van Valetta genoemd) regelt de omgang met Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en sinds 2007 is het verdrag omgezet in Nederlandse regelgeving: de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) die is geïntegreerd in de Monumentenwet. Belangrijkste doel van de wet is het borgen van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden door het archeologisch belang van meet af aan te laten meewegen in de besluitvorming.

Uitgangspunt van het verdrag is het zoveel mogelijk ter plekke (in situ) bewaren van het archeologisch erfgoed en het nemen van beheermaatregelen om dit te bewerkstelligen. Daar waar behoud in situ niet mogelijk is, dienen de bodemverstoorders archeologisch onderzoek te laten verrichten. De kosten daarvan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Raadpleging van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden leert dat het gebied wordt aangemerkt als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie afbeelding 15).



Afbeelding 15: uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden
bron: www.kich.nl

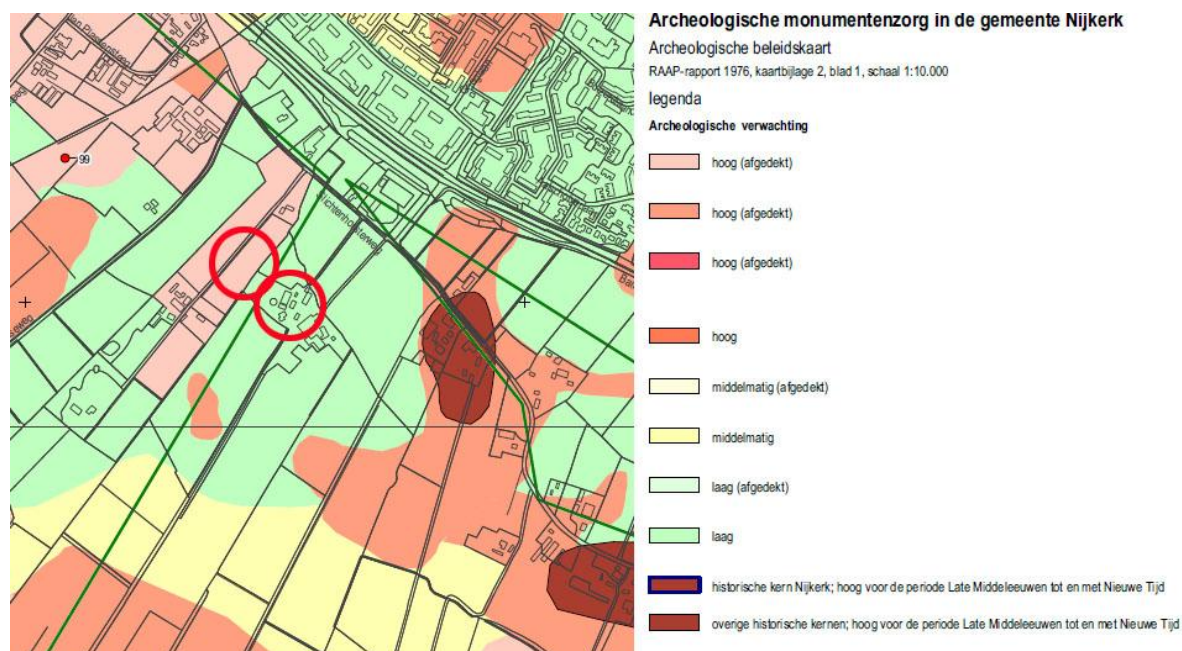
In 2006 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Door de provincie Gelderland een archeologische verwachtingenkaart opgesteld waarin voor de gehele provincie per deelgebied de archeologische verwachtingen in beeld zijn gebracht.

In de structuurvisie Gelderland is het beleid voor cultuurhistorie verder uiteengezet in beleid voor archeologie, historisch landschap en historische (steden)bouwkunde. Voor archeologie zijn de bedoelingen het Verdrag van Malta vertaald. Voor historisch landschap gaat het vooral om behoud en versterking van de landschappelijke (waaronder cultuurhistorische) kernkwaliteiten in aangegeven Waardevolle Landschappen en het betrekken van beschermde historische buitenplaatsen bij ruimtelijke planbegeleiding en plantoetsing. Daarbij worden voor wat betreft historische (steden)bouw de gebouwen en de beschermde stads- en dorpsgezichten betrokken die onder de Monumentenwet zijn gerangschikt. Op de provinciale kaart met "Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie" is het plangebied aangeduid als rijksmonument (agrarische functie); daarnaast is het gebied rond Nijkerk aangeduid als 'archeologische parel'.

Het provinciale cultuurhistorisch beleid is daarnaast verwoord in de Nota Belvoir 2, Steeds opnieuw schitteren. Als uitgangspunt geldt dat de eigen cultuurhistorische identiteit van ieder gebied moet worden ontwikkeld, versterkt of hersteld, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarden, die typerend zijn voor de regio's te veel versnipperen of zelfs verdwijnen. Daartoe zijn per regio de eigen kenmerken, die zorgen voor een eigen identiteit, omschreven en vastgelegd en de cultuurhistorische waardenkaart. De provincie heeft gemeenten gevraagd deze waarden nader vorm te geven in beleid.

4.5.2 Beleidsnota cultuurhistorie Nijkerk 2006 - 2010

In het kader van de invulling van haar verantwoordelijkheid voor het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed heeft de gemeente Nijkerk archeologisch beleid vastgesteld. Op grond van de huidige archeologische verwachtingswaardenkaart geldt voor de grond achter Slichtenhorsterweg 39 een hoge verwachtingswaarde waarbij geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 250 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm (zie afbeelding 16). Voor het erf aan de Slichtenhorsterweg 41 geldt een lage verwachtingswaarde waarbij geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in plangebieden groter dan 10.000 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm.



Afbeelding 16: uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart,

bron: http://www.nijkerk.eu/woon-en-leefomgeving/monumenten_3549/item/archeologie_1131.html

Uitgaande van de huidige plannen valt voorlopig te concluderen dat er geen nader archeologische onderzoek nodig is. Alleen achter Slichtenhorsterweg 39 zal de grond dieper dan 30 cm geroerd worden met de aanleg van de fundering voor de nieuwe woning en bijgebouw. Het grondvlak van deze bouwwerken is echter kleiner dan 250 m², waardoor ook hier nader onderzoek achterwege kan blijven.

4.5.3 Monumenten

Op het erf aan de Slichtenhorsterweg 41 zijn 5 beschermde rijksmonumenten aanwezig van het boerderijcomplex Nordengoed (complexnummer 523766). De rijksmonumenten zijn als volgt gewaardeerd:

- De oude hoeve (nr 523767) is van architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een goed en gaaf bewaarde boerderij van het hallehuistype uit ca.1860, met mogelijk een oudere kern.
- Het bakhuis (nr 523768) is van architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een bakhuisje op een boerenerf uit de tweede helft van de negentiende eeuw.
- De veestal (nr 523769) is van architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een Veestal uit de vroege twintigste eeuw. De schuur valt op door bijzonder materiaalgebruik n.l. de toepassing van kalkzandsteen.
- De varkensstal (nr 523770) is van architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een varkensstal uit de vroege twintigste eeuw. De varkensstal valt op door bijzonder materiaalgebruik n.l. de toepassing van kalkzandsteen.
- De 5 roedige hooiberg (nr 523771) is van architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van een vijfroedige hooiberg uit de vroege twintigste eeuw.

Het gehele complex heeft stedenbouwkundige waarde:

- Van stedenbouwkundige waarde als hoofdonderdeel van het complex 'Nordengoed' dat gelegen is buiten de bebouwde kom van Nijkerk. De boerderij maakt deel uit van de agrarische bebouwing in het karakteristieke slagenlandschap aan weerszijden van de Slichtenhorsterweg. Langs deze weg bevindt zich een groot aantal boerderijen met een zeer oude oorsprong die oorspronkelijk deel uit maakten van het landgoed Slichtenhorst.
- Van stedenbouwkundige waarde vanwege de functioneel-ruimtelijke relatie van het bakhuisje met de andere onderdelen van het complex Nordengoed'.
- Van cultuurhistorische waarde als onderdeel van een boerderijcomplex dat in de jaren 1850-1940 haar huidige omvang en vorm gekregen heeft. Als zodanig is het complex representatief voor de ontwikkeling in die periode van het agrarische bedrijf in Nederland in het algemeen en de agrarische ontwikkelingen aan de noordzijde van de Veluwe nabij het IJsselmeer in het bijzonder.

4.5.4 Archeologisch onderzoek

Conform het gemeentelijk beleid is in het kader van dit bestemmingsplan door Vestigia een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend booronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 10). Op basis van het booronderzoek kan worden gesteld dat het plangebied zich op een uitloper van een dekzandrug naar een beekdal bevindt, met een bodem met kenmerken van een beekerdgrond. In boring 1,2,4 en 5 is een verstoord profiel aangetroffen. In boring 3 is een sterk afgetopt podzolgrondprofiel aangetroffen, waarvan alleen de uiterste onderzijde van de inspoelingshorizont nog herkenbaar was in het profiel. Op grond daarvan wordt gesteld dat eventuele archeologische resten binnen het plangebied verstoord zullen zijn. Met uitzondering van baksteenbrokjes in de bouwvoor / omgewerkte grond, zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats is klein. De archeologische verwachtingswaarde voor het gebied is daarop bijgesteld naar 'laag' en er is geadviseerd geen vervolgstappen in het kader van de WAMZ te ondernemen.

4.5.5 Conclusie

In het kader van de invulling van haar verantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het archeologisch erfgoed heeft de gemeente Nijkerk beleid vastgesteld. In dat kader is bovendien een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Op grond van de archeologische verwachtingskaart is voor het gebied achter Slichtenhorsterweg 39 vanwege de hoge verwachtingswaarde én het feit dat alleen hier bodemverstorende ingrepen zullen plaatsvinden, een archeologisch bureauonderzoek en een booronderzoek uitgevoerd. Concluderend kan worden gesteld dat vanwege de grote mate van verstoring van de grond en het ontbreken van archeologische indicatoren dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. De verwachtingswaarde is bijgesteld naar 'laag'.

Er zijn vanuit archeologie of cultuurhistorie geen belemmeringen die uitvoering van de plannen in de weg staan. Bij ingrepen aan het als rijksmonument aangewezen bebouwingsensemble zal rekening moeten worden gehouden met het beschermingsregime vanuit de Monumentenwet.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of transportleidingen aanwezig.

4.7 Conclusie

Voor onderhavig project vormen de hierboven vermelde randvoorwaarden onderzocht. Geen van de onderzochte aspecten (water, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering van bedrijven, verkeer en parkeren, cultuurhistorie en kabels en leidingen) vormt een belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen plannen. Voor het aspect bodem dient nog onderzoek te worden verricht.

Hoofdstuk 5 Verklaring van de regels

5.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is een zelfstandig plan en bestaat uit deze toelichting, regels en een plankaart. De regels en de plankaart vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk toelichtend en motiverend onderdeel van het plan.

5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding (soms ook wel plankaart genoemd) is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen via een dubbelbestemming of aanduiding worden ingevuld. Een dubbelbestemming is een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden.

Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel(s) van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

Een aanduiding is een teken op de plankaart dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken.

Voor de systematiek van het plan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij recente herzieningen van het Bestemmingsplan Buitengebied 2009.

5.2.2 Regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Hoofdstuk 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt Artikel 1 Begrippen. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. In Artikel 2 Wijze van meten is bepaald hoe gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.
2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een stelsel voor omgevingsvergunningen voor uitvoeren van werken/werkzaamheden opgenomen. Er zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet:
 - a. bestemmingsomschrijving
 - b. bouwregels
 - c. nadere eisen
 - d. afwijken van de bouwregels
 - e. specifieke gebruiksregels
 - f. afwijken van de gebruiksregels
 - g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden
 - h. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
 - i. wijzigingsbevoegdheid

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Hoofdstuk 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een Anti-dubbeltelregel,

Algemene gebruiksregels en Algemene afwijkingsregels.

4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2.3 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. De bestemming 'Agrarisch' - betreft een bestemming voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf zonder bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Op grond van de conclusies van het archeologisch onderzoek waarbij de verwachtingswaarde voor het plangebied is bijgesteld naar laag, is de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen dubbelbestemming Waarde - archeologie hier niet overgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 1 vrijstaande woning, zoals op de verbeelding aangegeven. Bij deze woning zijn tevens niet-woonactiviteiten aan huis toegestaan. Hiermee wordt ruimte geboden aan kleinschalige ondergeschikte beroeps en dienstverlenende activiteiten op het gebied van administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning (en eventueel daarbij behorende bijgebouwen) met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Kleinschalige vormen van bedrijvigheid zoals opgenomen in categorie 1 van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn eveneens toegestaan.

Teneinde te borgen dat de niet-woonactiviteiten aan huis een kleinschalig karakter hebben zijn in het bestemmingsplan voorwaarden gesteld en is de oppervlakte dat ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis mag worden gebruikt beperkt. Hiermee wordt voorkomen dat onwenselijke situaties ontstaan en omliggende percelen onevenredig kunnen worden gehinderd.

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden waarop de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd zijn eigendom van initiatiefnemer. De realisatie van de plannen vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer en kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. In het kader van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro worden afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente inzake kostenverhaal. De afspraken hierover zullen worden vastgelegd in een planschadeverhaals- / exploitatieovereenkomst. Gevolg hier van is dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn.

De ontwikkelingen vinden plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer; de gemeente draagt geen financieel risico. Er is een inventarisatie gemaakt van de bestaande toestand van het rijksmonument en een inschatting gemaakt van de renovatiekosten. Deze zijn opgenomen in bijlagen - die gelet op het karakter van de inhoud vertrouwelijk zijn. Er is een subsidieverzoek ingediend voor een bijdrage in de kosten van herstel van het rijksmonument. Afspraken over kostenverhaal door de gemeente zullen worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

Het risico op planschade wordt vooralsnog beperkt ingeschat; er is daarom geen planschaderisicoanalyse opgesteld.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De beoogde functiewijziging van het bouwperceel en de extra te bouwen woning is geprojecteerd op gronden die in eigendom van de aanvrager zijn. De uitvoerbaarheid van het plan is in dat kader gewaarborgd.

6.2.1 Bestuurlijk vooroverleg

Gedurende de voorbereiding is het bestemmingsplan ambtelijk besproken met de Provincie en het Waterschap. Naar aanleiding daarvan heeft de provincie laten weten dat de plannen volledig passen binnen de provinciale beleidskaders. Het waterschap heeft laten weten dat zij akkoord zijn met de plannen, maar dat bij werkzaamheden binnen een zone van 5m van de watergangen voorafgaand aan de werkzaamheden contact moet worden opgenomen met het waterschap.

6.2.2 Belanghebbenden

De initiatiefnemer heeft de omwonenden van het plangebied op de hoogte gebracht van zijn plannen. Naar aanleiding daarvan heeft het merendeel laten weten geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen plannen. Enkele omwonenden hebben laten weten niet in te kunnen stemmen met de plannen.

Het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze in procedure worden gebracht. De resultaten daarvan zullen worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bouwkundig onderzoek monumentale bebouwing

Bijlage 2 Verslag ervenconsulent

Bijlage 3 Digitale watertoets

Bijlage 4 Samenvatting digitale watertoets

Bijlage 5 Geuronderzoek

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Bijlage 7 Quicksan ecologie

Bijlage 8 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 9 Notitie haalbaarheid irt natuurregelgeving

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Nordengoed** met identificatienummer NL.IMRO.0267.BPNordengoed-0001 van de gemeente **Nijkerk**;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een wormenkwekerij;

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 ander werk

alle fysieke ingrepen in de ruimte die niet met bouwen te maken hebben en welke geen reguliere (onderhouds)werkzaamheden zijn;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.10 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een niet-woonactiviteit aan huis, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 bestaande woning, bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte, inhoud en afstand tussen gebouwen

de woning, bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte, inhoud en afstand tussen gebouwen die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds bestaat althans mag bestaan;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 *bijbehorend bouwwerk*

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 *boogkas*

een transparante afdekking van gewassen met een hoogte van 1 m;

1.17 *bouwen*

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.19 *bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 *bouwperceel*

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 *bouwperceelsgrens*

de grens van een bouwperceel;

1.22 *bouwvlak*

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn toegelaten;

1.23 *bouwwerk*

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 *dak*

iedere bovenbeeïndiging van een gebouw;

1.25 *detailhandel*

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen/verhuren en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

1.26 *erf*

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.27 *gebouw*

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 *geluidgevoelige functies*

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.29 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.30 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan danwel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen vereist is; een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht danwel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.31 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.32 kwekerij

het bedrijfsmatig telen, kweken en verzorgen van wormen en vissen, en van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten, en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van op het betreffende bedrijf voortgebrachte producten;

1.33 kwetsbaar object

- a. woningen niet zijnde:
 - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 per hectare;
 - dienst-of bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf van al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- c. gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, te weten kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;

1.34 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.35 niet-woonactiviteit aan huis

alle beroeps- en bedrijfsactiviteiten in een woning of een bijbehorend bouwwerk, die passen in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving;

1.36 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.37 onderbouw

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.38 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.39 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.40 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.41 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.42 plankaart/verbeelding

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Nordengoed, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.0267.BPNordengoed-0001;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Nordengoed;

1.43 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Bijlage 1 die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.44 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 speelvoorziening

voorziening gericht op het bieden van vrij en openbaar toegankelijke sport- en spelmogelijkheden voor met name kinderen en/of jeugd;

1.46 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.47 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.48 Wgh-inrichting

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;

1.49 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.50 woning

een wooneenheid bestemd of geschikt is voor bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens: vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- b. De bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. De breedte van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- d. De dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- e. De diepte van ondergrondse gebouwen: gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het gebouw waaronder wordt gebouwd, tot bovenkant afgewerkte keldervloer;
- f. De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- g. De inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- h. De oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en andere uitstekende delen van ondergeschikte aard buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat niet toegestaan zijn:
 1. kwekerijen;
 2. intensieve veehouderij;
- b. het weiden van vee;
- c. voorzieningen ten behoeve van extensieve openlucht recreatie, zoals fiets - en voetpaden, ruiterpaden en picknickplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd zoals hekken en veeroosters.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
erf- of perceelafscheidings	1m
overige andere bouwwerken zoals hekken en veeroosters	2m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden gelegen buiten een bouwvlak voor:
 1. boogkassen;
 2. de opslag van hooirollen;
 3. paardenbakken;
 4. teeltondersteunende voorzieningen als nevenactiviteit.
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen alleen in het hoofdgebouw;
- niet-woonactiviteiten aan huis die passen in categorie 1 van de in Bijlage 1 van deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee gelijk te stellen zijn, gelet op de aard van die activiteiten en de invloed ervan op de omgeving;
- in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- bijbehorende bouwwerken, waaronder begrepen hobbykassen, dierenverblijven en soortgelijke bouwwerken;
- overkappingen, en
- overige andere bouwwerken.

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 4.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- elk bestemmingsvlak mag maximaal even zoveel woningen bevatten, als ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overige andere bouwwerken mogen buiten de bouwvlakken worden gebouwd;
- ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder de woning, tot een maximale diepte van 4 meter;
- de toegestane maximale inhoudsmaat van één woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken is 600m³ of indien de bestaande inhoud meer bedraagt, niet meer dan die bestaande inhoud;
- de dakhelling van hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50° bedragen;
- de dakhelling van bij de woning behorende bouwwerken bedraagt minimaal 15°;
- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererf gebied worden gebouwd, waarbij de afstand tussen de gevel en het bijbehorende bouwwerk maximaal 30 meter mag bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 70m² of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte tot maximaal 150m²;
- de goot- en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen	3,5 m	8m
bijbehorende bouwwerken	3 m	6m
pergola's	-	3m
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn	-	2m
overige erf- of perceelafscheidings	-	1m
overige andere bouwwerken	-	5m

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting bij het bouwen

Voor zover een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een nieuwe woning dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een inrichtingsplan te worden overgelegd, waarmee de ruimtelijke inpassing van de nieuwe woning wordt aangetoond.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 inhoud woning ten behoeve van inwoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 **onder e**, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tot maximaal 750m³ indien dat om sociale of medische redenen, noodzakelijk kan worden geacht.

4.3.2 plat afgedekte bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het bepaalde in 4.2.2 **onder g** voor plat afgedekte bijbehorende bouwwerken tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150m².

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 niet-woonactiviteiten aan huis

De uitoefening van niet-woonactiviteiten aan huis is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bruto vloeroppervlak van een woning dat voor de uitoefening van niet-woonactiviteiten aan huis wordt gebruikt, mag niet meer bedragen dan maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning, inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 60m²;
- b. de niet- woonactiviteiten aan huis mogen uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoners van de betreffende woning;
- c. detailhandel (anders dan via internet), horeca en groothandel zijn niet toegestaan;
- d. een seksinrichting is niet toegestaan;
- e. er mogen ten behoeve van de niet-woonactiviteiten aan huis niet meer dan 4 klanten tegelijk aanwezig zijn op het betreffende adres;
- f. de niet-woonactiviteiten mogen niet leiden tot afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bebouwing;
- g. de niet-woonactiviteiten mogen geen belemmering opleveren voor (de doorstroming) van het verkeer op de openbare weg.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-woonactiviteiten aan huis in afwijking van het bepaalde in 4.4.1 **onder a** tot een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van 100m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van niet-woonactiviteiten aan huis niet meer bedragen dan 40% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken;
- b. in de omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, en het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 *Strijdig gebruik*

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval:

- het (laten) gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, behoudens in geval dat gebruik uitdrukkelijk is toegestaan.
- het (laten) gebruiken van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- het (laten) gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- het gebruiken van niet-direct verbonden met de woning al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning.

6.1.1 *Toegestaan gebruik*

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

7.1.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

7.1.2 Afwegingskader

Een in **7.1.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

8.2 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 8.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1 met maximaal 10%.

8.3 *Uitzondering*

Het bepaalde in 8.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 *Overgangsrecht gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.3 *Verbod*

Indien het gebruik, bedoeld in 9.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.4 *Uitzondering*

Het bepaalde in 9.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan **Nordengoed**.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten