

**Buitengebied Nijkerk 2017, tweede
herziening Weldammerlaan 9**

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	13
3.1 Provinciaal beleid	13
3.2 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	17
4.1 Waterhuishouding	17
4.2 Milieuaspecten	18
4.3 Ecologie	22
4.4 Verkeer en parkeren	22
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	23
Hoofdstuk 5 Verklaring van de regels	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	27
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	27

Toelichting

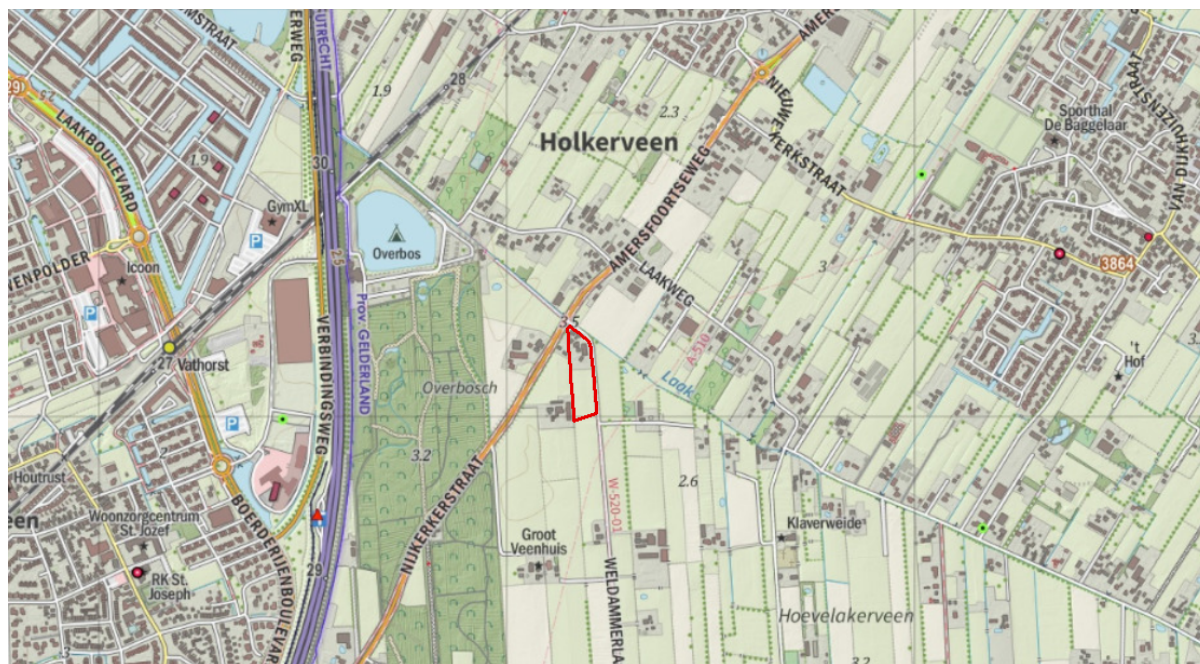
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Weldammerlaan 9 te Hoevelaken heeft een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanwijziging waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. De eigenaar heeft de wens om op het perceel de agrarische bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd als woning. Om dit plan daadwerkelijk te kunnen realiseren, is een omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Weldammerlaan 9 behoort tot de kern Hoevelaken, en ligt op ongeveer 1 kilometer ten westen van de kern Nijkerkerveen, vlak bij het buurtschap Holkerveen. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel Weldammerlaan 9. Dit omvat het vigerende bouwvlak met ten zuiden nog een klein stuk agrarisch gebied. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging Weldammerlaan 9 (plangebied rood omlijnd) (Bron: Esri Nederland, juni 2019)



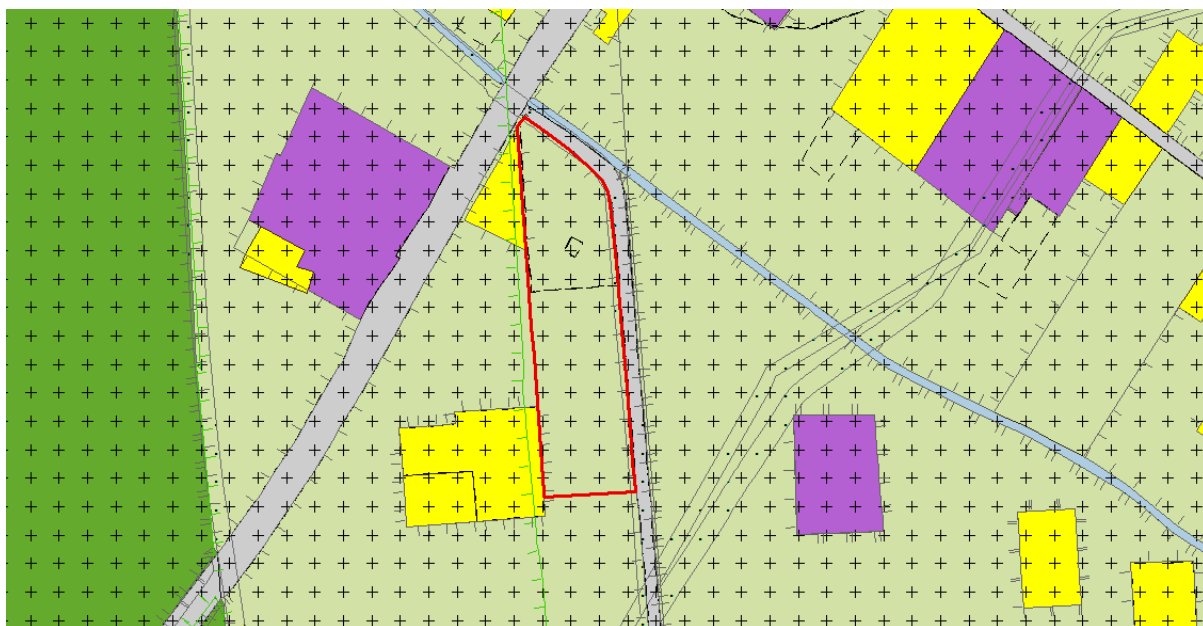
Ligging plangebied in de directe omgeving (plangebied rood omlijnd) (Bron: Esri Nederland, juni 2019)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Weldommerlaan 9 ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1', zoals dat is vastgesteld op 27 mei 2019. Ter plaatse van het perceel geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Daarnaast gelden er de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Leiding - Gas', en een gebiedsaanduiding 'overige zone - veenontginningslandschap'.

Voorts liggen er op het perceel nog enkele specifieke aanduidingen. Het gaat om de functieaanduidingen 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van waarde - 8', 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument' en 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument'. Rondom het erf is een bouwvlak opgenomen.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Vigerend bestemmingsplan. Plangebied rood omlijnd (Bron: Ruimtelijke Plannen, juni 2019)

Het voorliggende bestemmingsplan gaat nader in op het relevante beleid, alsmede op de relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de wijze van regelen nader toegelicht.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de toekomstige situatie op het perceel beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan (milieutechnische) randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 voorziet in een toelichting op de opbouw van de regels van dit plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven op zowel maatschappelijk als financieel vlak.

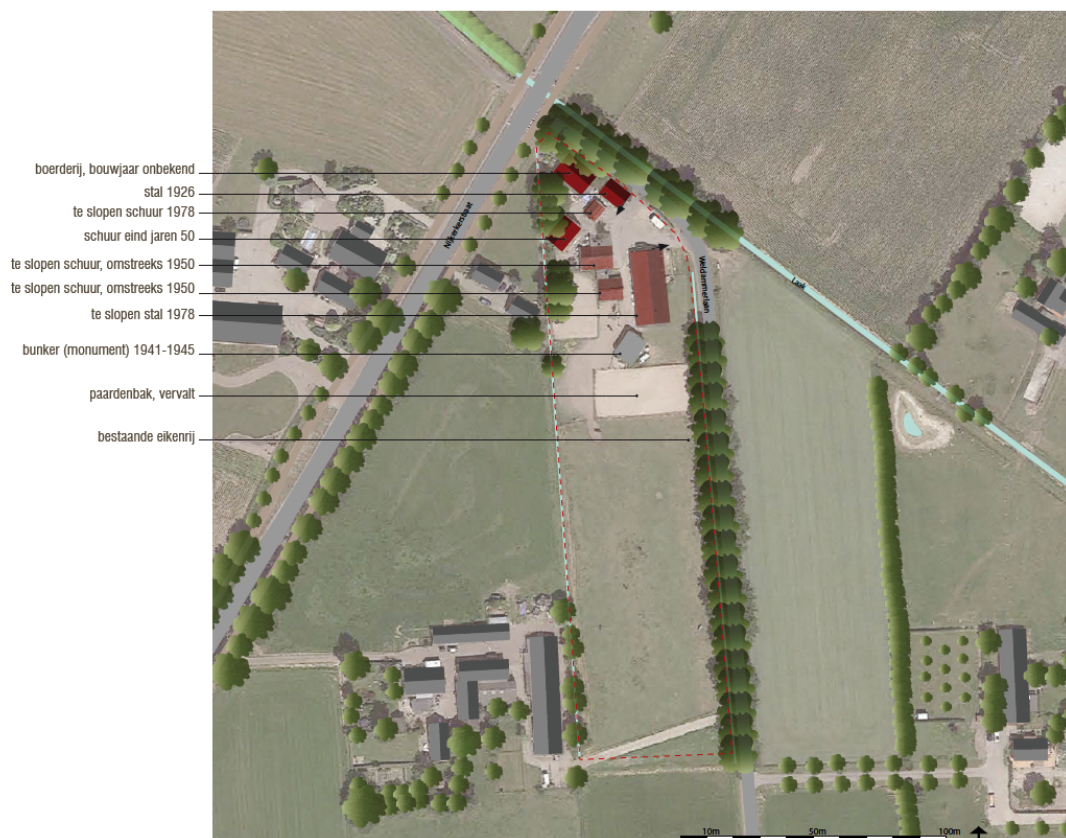
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Weldammerlaan 9 te Hoevelaken. Op het perceel is een paardenhouderij aanwezig. Daarnaast zijn er op het perceel een bedrijfswoning en een aantal agrarische opstallen aanwezig. De erfafscheiding aan de zijde van de Nijkerkerstraat is aangewezen als een Rijksmonument. Daarnaast is er een bunker op het perceel aanwezig welke als gemeentelijk monument is aangewezen. Het perceel wordt ontsloten via de Weldammerlaan en ligt vlakbij de kruising met de Nijkerkerstraat en de Weldammerlaan. Op onderstaande afbeeldingen zijn impressies van het plangebied weergegeven.



Impressie van het plangebied vanaf de Weldammerlaan (Bron: Google maps, oktober 2010)



Huidige situatie vanuit de lucht gezien. (Bron: Landschappelijk inpassingsplan Weldammerlaan 9, maart 2019)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de paardenhouderij te stoppen en de agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. In de plaats van deze agrarische bebouwing wil de initiatiefnemer, in combinatie met een aantal aangekochte sloopmeters, een extra woning op het perceel realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal daarbij ook een woonbestemming krijgen.

Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven.



Nieuwe situatie ter plaatse van Weldommerlaan 9 (Bron: Landschappelijk inpassingsplan Weldommerlaan 9, maart 2019)

In de nieuwe situatie wordt de mogelijkheid gecreëerd om een extra woning met bijhorend bijgebouw te bouwen. Het geheel wordt op een goede landschappelijke manier ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is te vinden in bijlage 3. De landschappelijke inpassing van het erf sluit aan op de karakteristieken van het veenontginningslandschap.

De monumentale bunker op het perceel wordt in de nieuwe situatie toegankelijk gemaakt voor bezichtigingen door publiek. Hiertoe wordt er een informatiebord bij de bunker geplaatst, en worden er enkele parkeerplaatsen gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie vast. De bijbehorende Omgevingsverordening is vervolgens op 24 september 2014 vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en de -verordening Gelderland in werking getreden. Beide zijn geactualiseerd op 19 december 2018.

De Omgevingsvisie en -verordening bevatten de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening bevat de regels, waarmee het beleid uit de visie is vastgelegd.

Het provinciale beleid uit voornoemde beleidsdocumenten is uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan. In navolgende subparagrafen is het provinciale beleid om deze reden nader toegelicht.

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

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

Via co-creatie en uitnodigingsplanologie streeft de provincie ernaar sneller in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen in Gelderland.

De omgevingsvisie doet geen uitspraken over het plangebied. Ook conflicteren het plan en de uitgangspunten van de omgevingsvisie niet met elkaar. De omgevingsvisie en omgevingsverordening vormen dan ook geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.1.2 *Omgevingsverordening Gelderland*

De Omgevingsverordening Gelderland, vastgesteld 14 september 2014, richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. In het hoofdstuk Ruimte van deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie.

Het plangebied ligt binnen de kaarten Regio Foodvalley, Glastuinbouw in overige gebieden, Plussenbeleid, Grote zonneparken mogelijk, Windenergie uitgesloten vanwege wettelijke beperkingen en Intrekgebieden.

Regio Foodvalley

FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. Het landelijk gebied in de FoodValley heeft dynamiek nodig om zijn economische waarde te behouden. Het

landschap vormt als het ware de drager van nieuwe ontwikkelingen. De regio ziet het landschap als een collectief bouwwerk. Verder bouwen aan het landschap moet bijdragen aan duurzaamheid, versterking van de natuur, klimaatadaptatie en waar mogelijk (ja, mits) aan dynamiek en ontwikkeling. Hiervoor gaat de regio een 'menukaart' ontwikkelen.

Glastuinbouw in overige gebieden

Voor de glastuinbouw in overige gebieden biedt de provincie mogelijkheden voor eenmalige uitbreiding tot 20%.

Plussenbeleid

In dit gebied heeft de provincie als doel de randvoorwaarden te creëren voor duurzame niet-grondgebonden landbouw. Daarbij gaat het om maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Grote zonneparken mogelijk

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

Windenergie uitgesloten vanwege wettelijke beperkingen

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

Intrekgebieden

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

Voorliggend plan betreft de realisatie van een woning op het perceel, er is geen sprake van nieuwvestiging van een agrarische instelling. De aanduidingen zijn niet relevant voor voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet het plan aan het beleidskader en de regels die in de omgevingsvisie en omgevingsverordening worden gegeven.

Conclusie

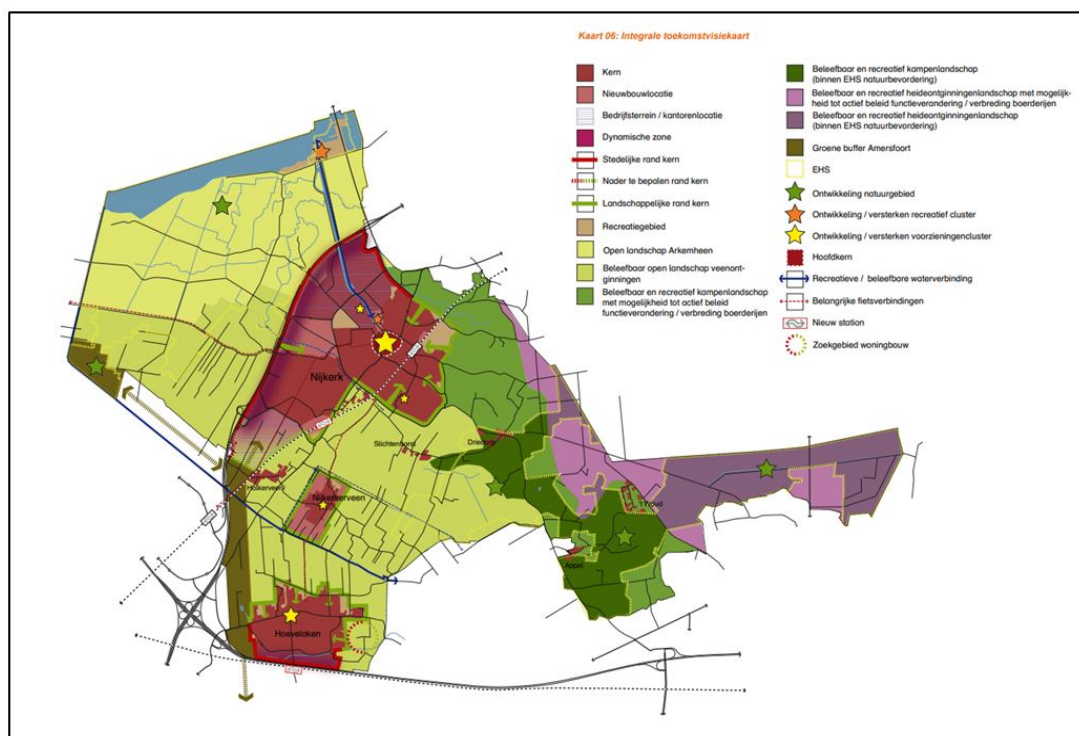
Dit plan is in niet in strijd met de provinciale verordening.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030

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

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten. Verrommeling wordt zoveel mogelijk tegengegaan en na de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen De Flier en Arkerpoort wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering.



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

Op de integrale toekomstvisiekaart staat voor het plangebied aangegeven: 'Beleefbaar open landschap veenontginningen'. Hier is een verkaveling van rechte lange percelen. Het landschap is kleinschalig, sloten scheiden de percelen en lange rechte wegen met wegbepanting kenmerken het gebied. Het gemeentelijk beleid is gericht op het tegengaan van verrommeling en het herstel van de weg- en perceelsbepanting. Voorliggende ontwikkeling betreft de bouw van een extra woning en het ontwikkelen van natuur op de omliggende percelen. Het plan is voorzien van een goede landschappelijke inpassing, zie Bijlage 3. Op basis hiervan is te concluderen dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.2.2 Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2018)

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

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

Het landschapsontwikkelingsplan geeft per gebied een aantal ontwerprichtlijnen mee voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Aan de hand hiervan is voor dit perceel een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze inpassing is te vinden in bijlage 3.

3.2.3 Visie Ons Hoevelakense Bos & Omgeving

In 2019 is door de gemeente Nijkerk de Visie Ons Hoevelakense Bos & Omgeving vastgesteld. Het Hoevelakense bos is een bos- en groenstrook welke zich tussen Hoevelaken en Nijkerk bevindt. Dit bos is tevens onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk.

De visie geeft weer hoe de inwoners van de gemeente Nijkerk vinden dat het Hoevelakense bos zich moet ontwikkelen in de toekomst. Deze visie baseert zich op 3 basisprincipes:

- Uitbreiden van de recreatieruimte zodat de recreatiedruk in het bos beter verdeeld wordt.
- Het zoneren van recreatieruimte om conflicten tussen verschillende gebruikers te voorkomen en de veiligheid te waarborgen.
- Bezoekers verleiden tot correct gebruik van de daarvoor bestemde gebieden.

Op de bijhorende visiekaart is het plangebied aangemerkt als locatie waar bij voorkeur nieuwe natuur toegevoegd wordt. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van natuurwaarden, en is daarmee in overeenstemming met dit beleid.

3.2.4 Ontwikkeling Groene Buffer Nijkerk - Amersfoort

De gemeente Nijkerk heeft de groenstrook aan de westzijde van de gemeente aangewezen als Groene Buffer. Door middel van deze visie wil de gemeente de aanwezige natuur- en landschapswaarden behouden en, daar waar mogelijk, verder ontwikkelen. Dit stuk natuur moet door deze visie veilig gesteld worden tegen stedelijke ontwikkelingen in het gebied. Om het gebied te waarborgen heeft de gemeente een aantal doelen gesteld voor de Groene Buffer.

1. Het veiligstellen van een groene leefomgeving,
2. Ontwikkelen van natuurwaarden,
3. Versterken van de landschappelijke kwaliteit,
4. Vergroten van het recreatief gebruik.

Dit initiatief voorziet in de ontwikkeling van natuurwaarden, en sluit daarmee aan op doel 2 van deze visie. De natuuronwikkeling horend bij dit initiatief sluit daarnaast aan bij doel 1 en doel 3. De overige doelen worden door dit initiatief niet belemmerd.

3.2.5 Conclusie

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het vigerende gemeentelijke beleid. Er zijn geen verdere tegenstrijdigheden te verwachten.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

4.1.1 Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

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

Waterplan provincie Gelderland

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

Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

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

4.1.2 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) is op 22 mei 2018 beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn, zie Bijlage 1.

4.1.3 Beoordeling

Uit de watertoets blijkt dat het plangebied grenst aan enkele beschermde watergangen. De voorgenomen ontwikkelingen vinden echter niet plaats binnen de beschermingszone van deze watergangen. Vanwege de uitkomst van de watertoets is het plan aan het waterschap ter beoordeling voorgelegd. Het waterschap geeft aan dat zij geen bezwaren heeft tegen het plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de 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 buitengebied
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	500 meter

Bovenstaande richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype buitengebied. Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen: het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies; het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Situatie plangebied

De nieuwe woning en de bestaande woning vallen niet binnen de milieuzoneringscontouren van de omliggende bedrijven. De woningen zullen geen last ondervinden van de omliggende bedrijven, en de omliggende bedrijven worden niet in hun mogelijkheden ingeperkt door de woningen. Het huidige agrarische bedrijf op het perceel Weldammerlaan 9 wordt gestopt en vormt daarmee geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2.2 Geluid

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

Situatie plangebied

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een geluidsgevoelig object, een woning, mogelijk. Het

uitvoeren van akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

Voor dit initiatief is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 4. De nieuwe woning ligt binnen de zone van een weg. Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe woning niet voldoet aan de waarden welke vastgesteld zijn in de Wet geluidhinder. Om deze reden is het noodzakelijk dat de gemeente voor de woning een hogere toegestane waarde vaststelt.

Conclusie

Voor dit initiatief is het noodzakelijk een hogere maximaal toegestane geluidswaarde vast te stellen.

4.2.3 Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Situatie plangebied

De te bouwen woning is een nieuw gebouw waar mensen langer dan twee uur achtereen verblijven. Om deze reden is de woning aangemerkt als een gevoelig object, en is het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk.

Voor dit initiatief is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat er op de locatie van de nieuwe woningen verschillende verontreinigingen zijn aangetroffen onder andere van een brandstoftank en van asbest. De verontreiniging van de brandstoftank is in dusdanig kleine mate dat een sanering niet nodig is. Voor het aspect asbest is het nodig dat de grond gesaneerd wordt voordat de woning wordt gerealiseerd.

Conclusie

Voordat de nieuwe woning gerealiseerd kan worden is het nodig dat de bodem gesaneerd wordt. Hiervoor zal te zijner tijd een plan opgesteld worden.

4.2.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Bedrijven

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle

bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

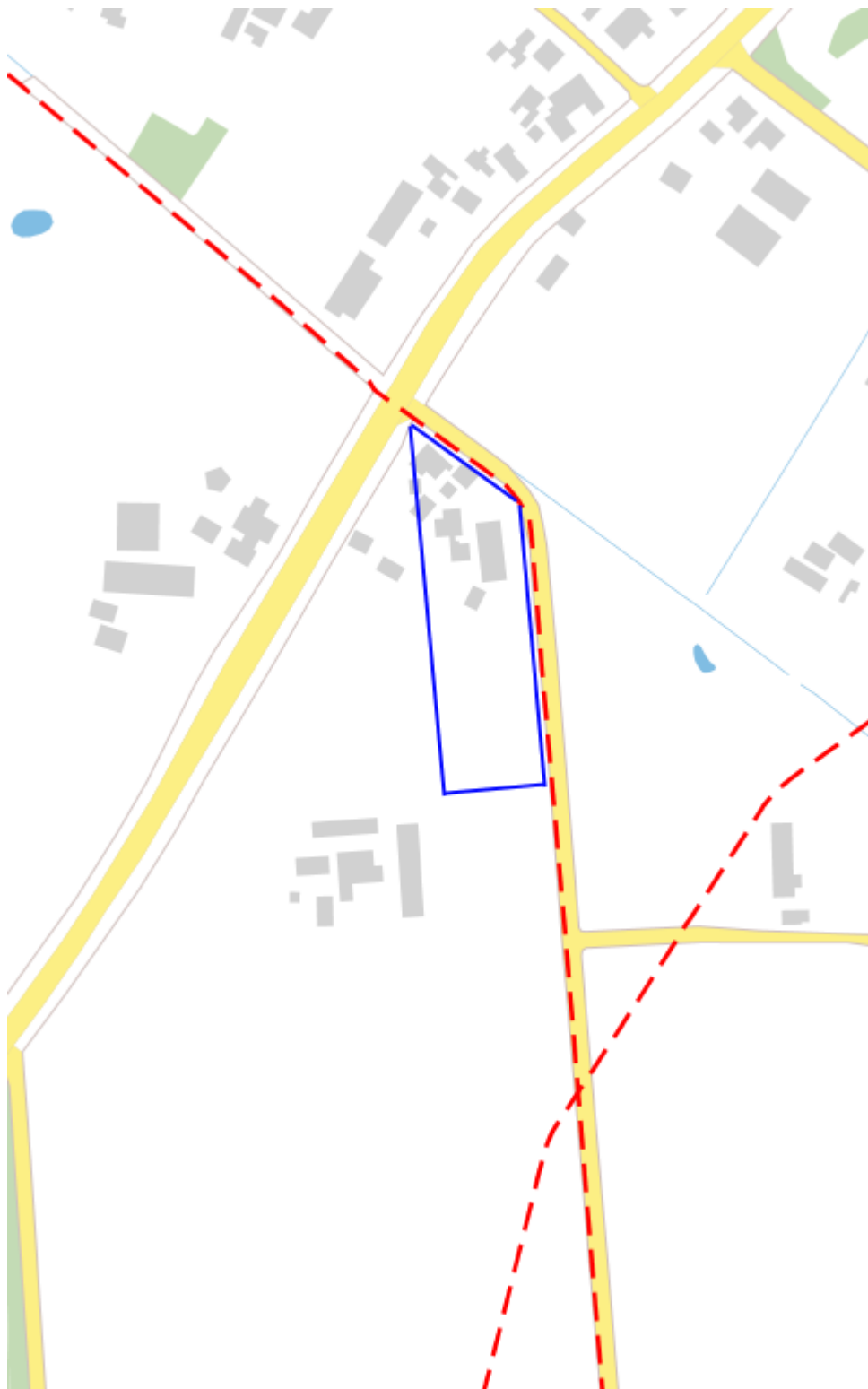
Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet die beide op 1 april 2015 in werking is getreden.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk als een plangebied een (beperkt) kwetsbaar object toelaat binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

Situatie plangebied

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen. Ten noorden en oosten van het plangebied is direct naast het plangebied een aardgasleiding van de Gasunie gelegen. De hieraan verbonden risicocontour reikt niet tot buiten de beschermingszone van de leiding. Daarnaast zal het groepsrisico door de komst van de nieuwe woning niet significant toenemen. Het plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.



Uitsnede risicokaart (Bron: nederland.risicokaart.nl, juni 2019)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2.5 Luchtkwaliteit

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

Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een woning en de herbestemming van een woning. De realisatie van dit plan voorziet in een minimaal aantal extra verkeersbewegingen per etmaal. De luchtkwaliteit zal daarmee ook niet in betekenende mate worden aangetast. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. 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.

Situatie plangebied

Dit initiatief voorziet in de sloop van een aantal agrarische opstallen en de realisatie van een nieuwe woning. Om deze reden is voor dit initiatief een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is te vinden in bijlage 6.

Uit de quickscan blijkt dat door dit initiatief geen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten worden aangetast, er geen beschermde plantsoorten aanwezig zijn op het perceel en dat er geen beschermde gebieden worden aangetast.

Het plangebied aan de Weldammerlaan ligt op meer dan 12 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied: de Veluwe. Tijdens de gebruiksfase zal nauwelijks sprake zijn van stikstofuitstoot. De nieuwe woning moet namelijk gasloos zijn. Enkele verkeersbewegingen per dag van en naar de nieuwe woning zullen niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied op meer dan 12 km afstand. De aanlegfase is bovendien een tijdelijk effect, waarbij het ook nog om een klein plan voor de bouw van één woning gaat. Ook hierbij komt nauwelijks stikstof vrij. De eventuele negatieve effecten van de bouw van de woning worden ruimschoots gecompenseerd met de aanleg van nieuwe natuur op hetzelfde perceel.

Door de komst van natuurwaarden op het perceel wordt tenslotte de mogelijkheid weggenomen om verdere agrarische activiteiten uit te voeren. Hierdoor zal de stikstofdepositie eveneens afnemen.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt er gekeken of het plan de verkeer- en parkeersituatie niet nadelig beïnvloed.

Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van één extra woning mogelijk. Deze woning voorziet in een minimaal aantal extra verkeersbewegingen die door de ontsluitingswegen op een goede manier verwerkt kunnen worden. Parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.5.1 Cultuurhistorie

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

Op het perceel is een bunker aanwezig welke is aangemerkt als een gemeentelijk monument. Deze bunker blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd, en wordt meer toegankelijk gemaakt voor het publiek. Dit wordt verder uitgewerkt in bijlage 3.

De nieuwe woning wordt door middel van een inpassingsplan zodanig ingepast in het landschap dat het aansluit bij de cultuurhistorische kenmerken van dit landschap. het plangebied is gelegen in (veen) ontginningslandschap. Enkele kenmerken hiervan zijn:

- Smalle open structuren met zichtrelaties naar achterliggend landschap,
- Laanbeplantingen,
- Rijen knotbomen en houtsingels,
- Langwerpige kavels.

Het aanwezige Rijksmonument op het perceel wordt niet aangetast of gewijzigd door de komst van het initiatief.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief. De cultuurhistorische waarden worden gewaarborgd door de landschappelijke inpassing.

4.5.2 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet, moeten archeologische (verwachtings)waarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan.

De nieuw te bouwen woning bevindt zich binnen de contouren van een archeologische dubbelbestemming en 'specifieke vorm van waarde - 8'. In het vigerend bestemmingsplan is geregeld dat bij een ontwikkeling groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld, archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling blijft binnen de vastgestelde normen. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden in dit

bestemmingsplan beschermd door een archeologische dubbelbestemming.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

Hoofdstuk 5 Verklaring van de regels

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied.

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

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

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Algemene regels

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

Overgangs- en slotregels

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

5.2 Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

Bestemming Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden

Het zuidelijke gedeelte van het perceel waar natuurwaarden gerealiseerd worden, wordt bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' zonder bouwvlak. Op het perceel is agrarische bedrijvigheid toegestaan, zoals dat nu ook reeds het geval is.

Bestemming Wonen

Het noordelijke deel van het plangebied wordt bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, al dan niet met eventuele bijbehorende functie zoals de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf en een bed and breakfast. Ook zijn bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, parkeergelegenheid en wegen, paden en verharidngen toegestaan. De bestemming 'Wonen' van dit bestemmingsplan sluit hiermee aan bij de bestemming 'Wonen' van het nu geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' (met identificatienummer NL.IMRO.0267.BP0135-0003).

Bestemming Leiding - Gas

Aan de oostelijke zijde van het plangebied bevindt zich een gasleiding. Om deze gasleiding te beschermen bepaalt de bestemming 'Leiding - Gas' dat gronden met deze bestemming bestemd zijn voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken. Uit de bijbehorende bouwregels volgt dat gronden met deze dubbelbestemming niet mogen worden bebouwd.

Bestemming Waarde - Archeologie

Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 8' aangegeven vanaf welke oppervlakten en dieptes bij bodemingrepen een archeologisch onderzoek benodigd is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is er een grondslag voor het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins verhalen van kosten van de grondexploitatie. De pankosten zijn verhaald op de initiatiefnemer in de vorm van een anterieure overeenkomst. Daarin zijn o.a. planschade en leges geregeld. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Daarnaast zijn de onderzoeken door de initiatiefnemer zelf betaald. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 juli 2019 tot en met 4 september 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk een zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op woensdag 24 juli 2019 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De stukken behorende bij het ontwerpbestemmingsplan waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze periode is tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat, beoordeeld en beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, tweede herziening Weldammerlaan 9'. De beoordeling heeft tot een aantal wijzigingen in de regels en verbeelding geleid.

De nota is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Zie hiertoe bijlage 2 De nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, 2e herziening Weldammerlaan 9.

