

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voormalige schoolgebouw van school Holk aan de Bunschoterweg 39 is in gebruik als kantoor. Omdat er regelmatig gebrek aan parkeerruimte is, heeft de eigenaar een principeverzoek ingediend om de parkeerplaats te mogen uitbreiden. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 mei 2022 een principebesluit genomen om planologische medewerking te verlenen aan dit principeverzoek.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

De Bunschoterweg ligt aan de westkant van Nijkerk en vormt de verbinding tussen Nijkerk en Bunschoten. De weg slingert aan de westkant van de bebouwde kom van Nijkerk door het buitengebied. Langs de Bunschoterweg staat verspreid liggende lintbebouwing. Bunschoterweg 39 ligt aan de noordkant van die weg op ongeveer 1 kilometer ten westen van de A28.

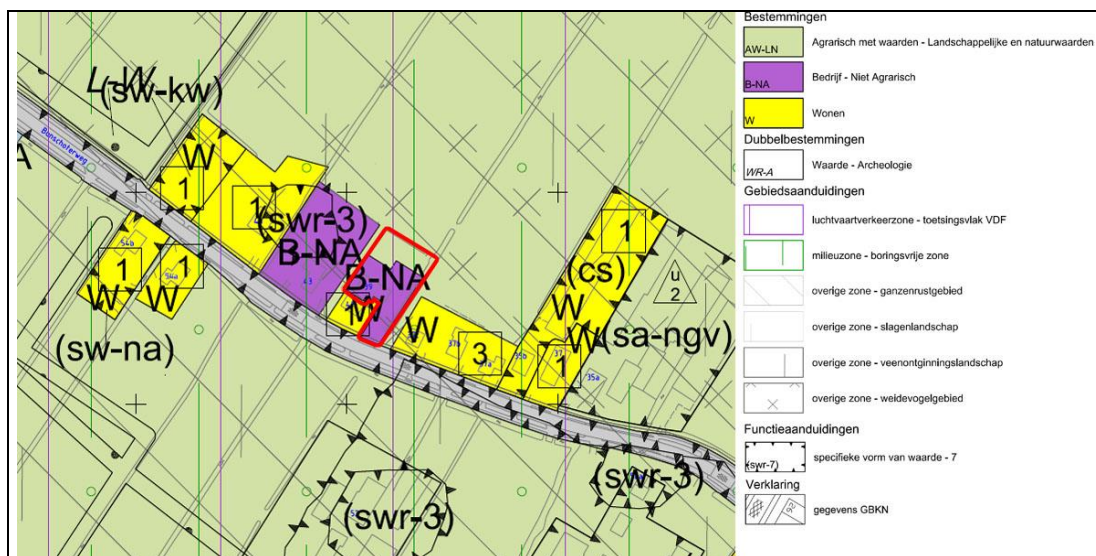
Het plangebied bestaat uit het huidige bedrijfsperceel en uit het perceelsgedeelte dat daarachter ligt. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan geldt er daardoor één bestemmingsregeling voor het gehele bedrijfsperceel.

1.3. Geldend bestemmingsplannen

1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en veegplannen

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2017 dat op 30 mei 2017 door de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld. Op 30 mei 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2 vastgesteld. Dit is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017. Voor het perceel Bunschoterweg 39 is de aanduiding 'Overige zone – groene ontwikkelzone' van de verbeelding verwijderd en de aanduiding 'overige zone - veenontginningslandschap' vervangen door 'overige zone – slagenlandschap'. Daarom is de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, veegplan 2 van toepassing.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



De gronden waar de parkeerplaats wordt uitgebreid hebben de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden". Uitbreiding van de parkeerplaats past niet in die bestemming. Verder zijn op de verbeelding de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone - toetsingsvlak VDF', 'milieuzone - boringsvrije zone', 'overige zone – ganzenrustgebied', 'overige zone – slagenlandschap' en 'overige zone – weidevogelgebied' van toepassing. De eerste twee aanduidingen leggen geen beperkingen op voor het plan om de parkeerplaats uit te breiden. In de beantwoording van het principeverzoek heeft de gemeente Nijkerk aangegeven dat de landschapswaarden door de landschappelijke inpassing worden versterkt en dat er geen sprake is van een aantasting van de waarden die de aanduiding 'overige zone – slagenlandschap' beoogt te beschermen. Omdat de uitbreiding van de parkeerplaats niet verder gaat dan

de achterste bestemmingsgrens van de belendende percelen zullen de natuurwaarden die de aanduidingen 'overige zone – ganzenrustgebied', en 'overige zone – weidevogelgebied' beogen te beschermen, niet worden geschaad.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 7' aangegeven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 10.000 m² en 0,4 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

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

1.4. Principeverzoek

In de beantwoording van het principeverzoek van hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat door de uitbreiding van de parkeerplaats een goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd, waarbij er verbeterkansen liggen voor wat betreft de verkeersveiligheid en landschappelijke inpassing. Uit het oogpunt van klimaatadaptatie is het wenselijk om te werken met een vorm van halfverharding bij het realiseren van de parkeerplaatsen. Het plan dient te worden uitgevoerd volgens het landschappelijk inrichtingsplan dat is aangeleverd. In de planregels dient ten slotte de systematiek van het bestemmingsplan (bestemmingsplan buitengebied 2017, veegplan 2 artikel 9.2.1 onder a) te worden gebruikt door de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding uitgesloten - bebouwing' toe te passen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn gebouwen en andere bouwwerken niet toegestaan. In het op te stellen bestemmingsplan wordt vastgelegd dat deze aanduiding komt te liggen op het deel van het bestemmingsvlak op de verbeelding dat wordt uitgebreid, dit om te waarborgen dat de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het parkeren.

In deze toelichting van dit bestemmingsplan wordt met name in de paragrafen 3.3 en 3.4 aangetoond dat aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied het belangrijkste uitgangspunt. Door de planontwikkeling wordt het mogelijk om het voormalig schoolgebouw, op een efficiënte manier te kunnen blijven gebruiken doordat de parkeerfaciliteiten worden uitgebreid. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de beperkte uitbreiding van het perceel ten behoeve van die parkeerruimte binnen het bebouwingslint. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

2.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)

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

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

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

Het bedrijfspand is in een voormalig karakteristiek schoolgebouw gevestigd. Door de uitbreiding van de parkeerplaats is het mogelijk, dit gebouw op een efficiënte manier te blijven benutten. De planontwikkeling is daardoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Het plangebied is ook aangewezen als 'weidevogelgebied' en als 'ganzenrustgebied'. Nieuwe ontwikkelingen in het 'weidevogelgebied' zijn alleen toegestaan als deze geen nadelige gevolgen kunnen hebben voor de functie als broedgebied voor weidevogels. Voor het 'ganzenrustge-

bied' geldt dat uit onderzoek dient te blijken dat deze nieuwe activiteit of ontwikkeling wordt uitgevoerd op een locatie waar de nadelige gevolgen voor de functie als rustgebied voor overwinterende ganzen zoveel mogelijk worden beperkt en na uitvoering minimaal 500 hectare in het betreffende ganzenrustgebied overblijft. Het perceelsgedeelte waarop de parkeerplaats wordt gerealiseerd is van oudsher al onderdeel van het voormalig schoolperceel. De parkeerplaats zal bovendien binnen de achterste begrenzing van de percelen in dit gedeelte van het bebouwingslint van de Bunschoterweg blijven. Er is al kavelgrensbeplanting op die achterste erfgrans aanwezig. Daardoor heeft de ontwikkeling geen invloed op het weidevogelgebied en op het ganzenrustgebied.

Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland. Op grond van de verordening maakt een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten. Op basis van bovenstaande argumenten, die gelden ten aanzien van het 'weidevogelgebied' en het 'ganzenrustgebied', worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Polder Arkemheen als gevolg van de uitbreiding van de parkeerplaats evenmin aangetast.

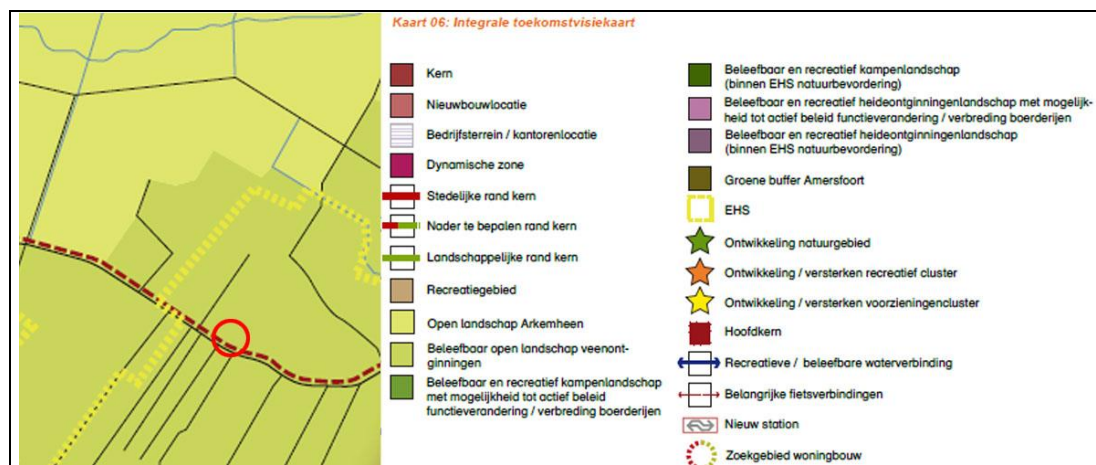
Voor het overige bevat de omgevingsverordening geen onderwerpen die relevant zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

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

Abbeelding 3: Fragment Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie.



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

Op de integrale toekomstvisiekaart is het gebied aan weerszijden van de Bunschoterweg aangegeven als 'beleefbaar open landschap veenontginningen'.

De uitbreiding van de parkeerplaats binnen de bestaande kavelgrensbeplanting doet geen afbreuk aan die openheid. Voor het overige bevat de Structuurvisie geen onderdelen die relevant zijn voor ontwikkelingen op perceelsniveau.

2.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018

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

Voor de verschillende landschapstypen zijn vanuit de landschappelijke kenmerken specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke structuren. De veenontginningen westelijk van de snelweg A28 liggen op zeer lage gronden. Bij hoge vloed overstroomden de laagste delen met als gevolg een plaatselijke afzetting van een kleilaag op het zand of op het veen. In de omgeving van Achterhoek komen nog veengronden voor. De grondwaterstand in dit gebied is hoog. Het landschap is van oudsher verdeeld in zeer lange en van oorsprong zeer smalle stroken (voornamelijk grasland). Sloten voerden het water af naar de Laak. De akkers lagen op de hogere en drogere gronden en oorspronkelijk was een deel van de percelen als bosje in gebruik. Bos lag vooral op de laagste percelen, die mogelijk zijn ontstaan door turfwinning. Op de hogere delen, midden op de stroken, staan ook boerderijen. Lange rechte zandwegen verbinden deze boerderijen met de openbare weg, de oost-west gerichte Bunschoterweg. De wegen worden vaak door (knot)bomen begeleid. De Palestinaweg (noord-zuid) is een kenmerkende weg met laanbeplanting. Ook enkele sloten hadden vroeger als vaarweg een verbindende functie tussen de boerderijen en de openbare wegen. De percelen en sloten waren begeleid door elzensingels en rijen (knot)wilgen.

De herkenbaarheid van de veenontginningen westelijk van de snelweg A28 is vervaagd. Een versterking van de boomsingels aan de randen van de sloten en het behoud van de smalle stroken hooi-, weide- en akkerland zorgt voor een geleidelijke overgang van het open polderlandschap van Arkemheen naar het veenontginningslandschap. De oude structuren en bospercelen in de omgeving van Achterhoek en De Veenhuis moeten behouden blijven en kunnen versterkt worden.

Voor het slagenlandschap zijn specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen in het LOP. Vanuit de landschappelijke kenmerken worden richtlijnen voor inrichting van het landschap opgesteld. De richtlijnen zijn gericht op het tegengaan van identiteitsverlies en het behoud van landschappelijke identiteit en het versterken van structuren:

- 'herplanting' van smalle bosstroken noordelijk van de Laakzone en versterken van de boomsingels langs sloten;
- behoud van de smalle kavelbreedte;
- pollen en terpen behouden;
- behoud en versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen en aansluiten op al bestaande groenstructuren:
- boomsingels;
- smalle bospercelen;
- rijen knotbomen;
- behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen;
- aandacht voor bermen, zoom- en slootvegetaties;
- inrichting van kleinschalige biotopen (kleine plas-dras gebieden, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelsranden door extensief beheer).

Voor de erfinrichting gelden de volgende uitgangspunten:

- bouwblokken zijn afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn relatief regelmatig van vorm en bij voorkeur smaller en dieper dan breed (volg de slagenstructuur)
- erven aan de weg hebben 1 inrit (de bestaande laanbeplanting behouden en aanvullen, geen bomen kappen)
- erven hebben een tuinachtige representatieve sfeer aan de voorkant (naar de weg gericht)
- zij- en achterkanten zijn informeel en landschappelijk ingericht
- schuttingen en muren als erfbegrenzing zijn niet toegestaan
- landschappelijke inpassing begeleidt het erf en de bebouwing (bebouwing hoeft niet 'verstopt' te worden).

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een plan voor landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.4) vervaardigd waarin de bovenstaande richtlijnen uit het LOP voor de erfinrichting als uitgangspunt zijn gehanteerd. Op de kavelgrenzen worden daarbij bomenrijen aangevuld en hagen ingeplant.

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met het LOP.

2.3.3. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeolo-

gische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

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

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

Gelet op de ter plaatse geldende archeologische waarden is in het plangebied archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van 10.000 m² en dieper dan 40 centimeter. Omdat deze ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

2.3.4. Omgevingsvisie 2040

Naar verwachting zal de gemeenteraad in 2022 een nieuwe omgevingsvisie voor Nijkerk vaststellen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied.

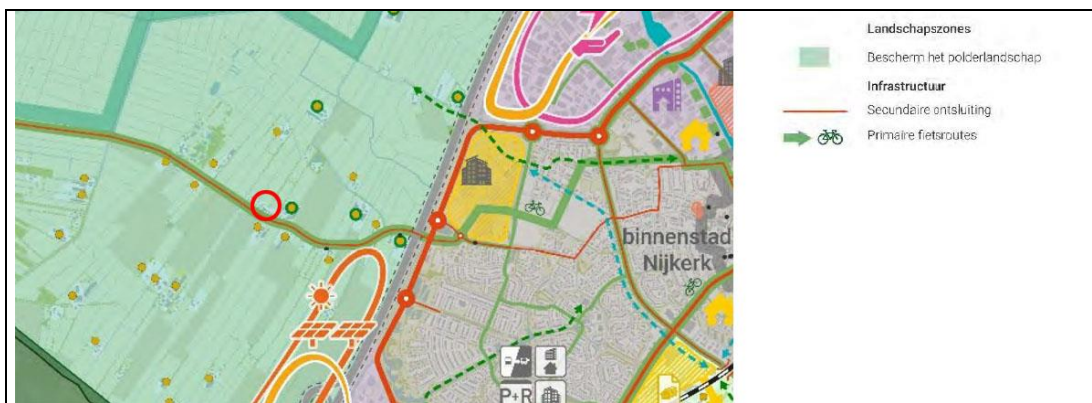
De keuzes in de omgevingsvisie zijn gewogen met behulp van een drietal kernwaarden:

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

Voor wat betreft het landelijk gebied streeft het gemeentebestuur naar een vitaal platteland en steunt het de veranderingen in het voedselsysteem waarbinnen de agrarische sector gezond, circulair is en in verbinding staat met ketenpartners en maatschappij. Het gemeentebestuur blijft de sector onverminderd steunen en waar nodig faciliteren om deze vraagstukken en uitdagingen het hoofd te bieden, onder ander door deel te blijven nemen aan het 'Landbouwnetwerk Regio Foodvalley'. De gemeente werkt daartoe met de landbouwsector en de overige overheden in de regio samen om te komen tot een Landbouwperspectief voor de Regio Foodvalley. Het doel is om een ruimtelijk wensbeeld voor de primaire sector op te stellen bij een gezond voedselsysteem in een aantrekkelijke omgeving en afspraken te maken wat er nodig is om dat met elkaar te realiseren. De omgevingsvisie gaat niet specifiek in op beperkte uitbreidingen van bestaande niet-agrarische functies.

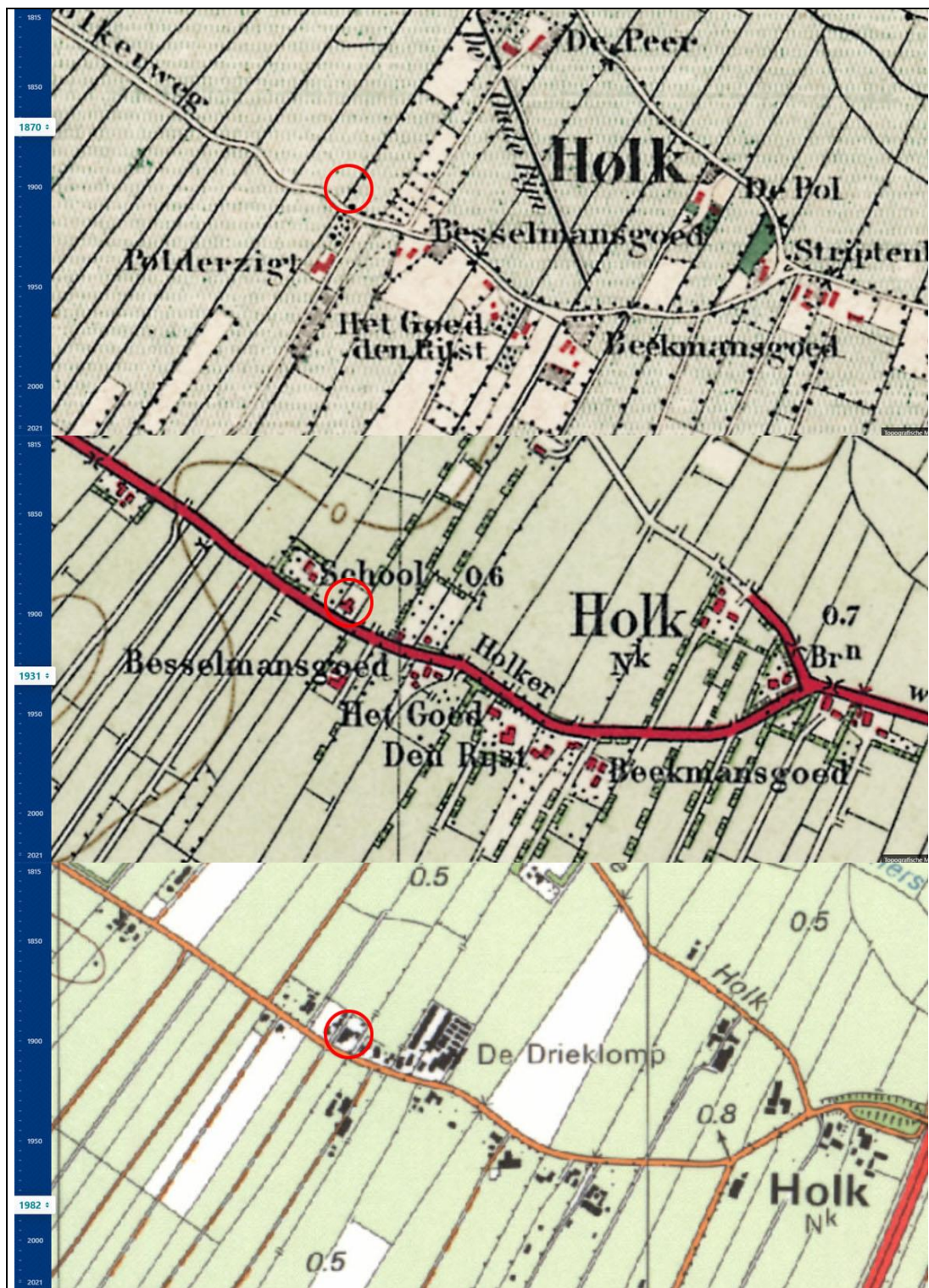
Op de visiekaart van de omgevingsvisie ligt heeft de Polder Arkemheen de aanduiding 'Bescherm polderlandschap'. De polder Arkemheen is één van de cultuurhistorische waardevolle parels. De polder bestaat al sinds de 14e eeuw. Voor de inpoldering was de polder een veengebied. Kenmerkend voor de polder is het zeer open landschap met weinig bebouwing en opgaand groen. De kernwaarden in de polder zijn rust en ruimte. In de polder komen drie verschillende kenmerkende verkavelingstypen voor. Het stroken-, meden- en blokverkavelingstype. De strokenverkaveling in de omgeving van Bunschoterweg 39 is een verwijzing naar de systematische en planmatige ontginning. Voor het polderlandschap wordt gestreefd naar het behoud van de extreme openheid en rust van het polderlandschap en van de kenmerkende kavelstructuren (stroken, meden- en blokverkaveling). Erven zijn compact en volgen de bestaande verkavelingsstructuur en hebben een tuinachtige representatieve sfeer aan de voorzijde en de zij- en achterkanten van de erven zijn informeel en landschappelijk ingericht. De landschappelijke inpassing begeleidt het erf en haar bebouwing.

Afbeelding 4: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



De versterking van de landschappelijke inpassing door de aanvullende erfbeplanting draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het polderlandschap.

Afbeelding 5: Historische topografie.

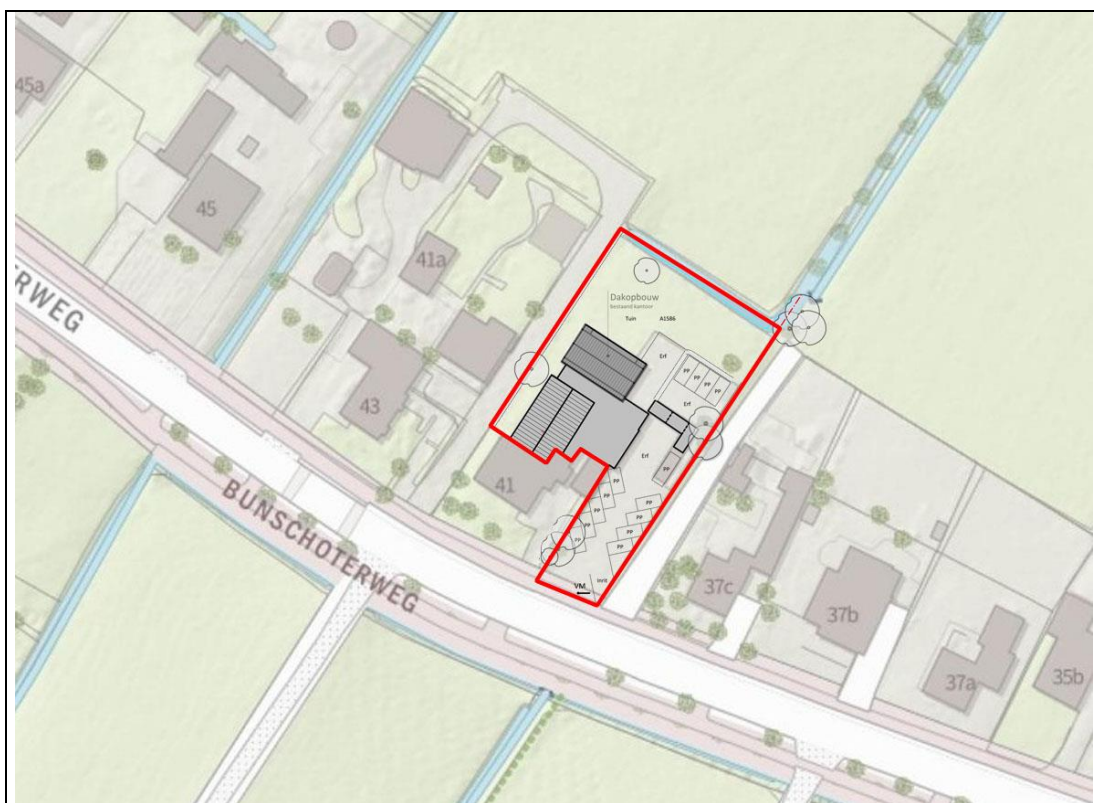


3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De Bunschoterweg (voorheen Holkerweg) is de oorspronkelijk verbindingsweg van Nijkerk naar Bunschoten. Langs de weg lag een bebouwingslint van boerderijen. Daarnaast was er een aantal buurtschappen (Palestina, Achterhoek, Veenhuis) in de Polder Arkemheen. In 1908 (bron: BAG-viewer) is langs de weg de Holkerschool met een bovenmeesterswoning (nummer 41) gebouwd. Deze is in gebruik geweest tot het jaar 2000 toen de school verhuisde naar de nieuwe woonwijk Corlaer in Nijkerk. Daarna is het schoolgebouw in gebruik geweest bij diverse bedrijven.

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



3.2. Bestaande situatie

De oude school is aangebouwd aan de achterkant van de voormalige bovenmeesterswoning. De school en de bovenmeesterswoning hebben een doorlopende kap, waarbij de goot van de woning lager ligt dan van de school. De school heeft een aantal aanbouwen met een platte afdekking met verschillende bouwhoogten. Op 3 november 2022 is omgevingsvergunning verleend om een dakopbouw op het achterste deel van het pand te realiseren.

Aan de oostzijde van de school ligt een parkeerplaats met 9 gestoken parkeerplaatsen. Aan het eind van die parkeerplaats was de overkapte fietsenstalling van de school aanwezig met op de perceelsgrens een berging. Door de achterwand hier gedeeltelijk uit te halen, was het mogelijk om achter die oude fietsenstalling nog vier parkeerplaatsen aan te leggen. Deze parkeerplaatsen worden omzoomd door een beukenhaag. Voor het overige is de achterzijde van de bebouwing in gebruik als gazon, waarop een appelboom staat.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



In het pand is momenteel softwareontwikkelaar gevestigd. In een aantal gevallen is de huidige parkeervoorziening niet toereikend. Bezoekers moeten in dat geval in de berm langs de Bunschoterweg parkeren. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid is dat een ongewenste situatie.

3.3. Toekomstige situatie

De fietsenstalling zal worden gesloopt; de berging op de oostelijke perceelsgrens zal worden gehandhaafd. Daarna zal het perceelsgedeelte aan de oostzijde van de bestaande bebouwing tot aan de achterste perceelsgrens, die gelijk ligt met de percelen aan weerszijden, opnieuw worden ingericht. De inrit zal langs de bebouwing worden gelegd, waardoor een doorzicht vanaf de weg richting de achterliggende polder Arkemheen wordt gecreëerd. Langs de oostelijke perceelsgrens worden haakse parkeerplaatsen aangelegd. Vanaf de plaats waar nu de fietsenstalling zullen ook aan de westkant van de inrit parkeerplaatsen worden aangelegd. In totaal is het

zodoende mogelijk om 24 parkeerplaatsen, waarvan 4 met een laadstation voor elektrische voertuigen aan te leggen.

3.4. Landschappelijke inpassing

Er is een inpassingsplan vervaardigd, waarbij door middel van de aanplant van bomen, struiken en hagen de parkeerplaats op een zorgvuldige wijze in het bebouwingslint en in de achterliggende polder op verantwoorde wijze landschappelijk worden ingepast.

Afbeelding 8: Landschappelijke inpassing.



4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

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

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

4.1.2. Waterrelevant beleid

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

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

4.1.3. Proces

Op 21 november 2022 is de digitale watertoets¹ doorlopen. Hieruit is gebleken dat het plangebied een leggerwatergang raakt. Dit is een C-watergang langs de noordzijde van de Bunschoterweg. Door de planontwikkeling zullen er geen wijzigingen aan deze watergang plaatsvinden. Op grond van de digitale watertoets is de 'normale' procedure van toepassing.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast

¹ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Bunschoterweg 39, Apeldoorn, 21 november 2022

in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen. Daarnaast heeft de gemeente Soest het convenant afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug ondertekend. Dit betekent dat de leidraad die aan dit convenant ten grondslag ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied in acht moet worden genomen.

Conclusie

Naar aanleiding van het invullen van de digitale watertoets heeft het Waterschap op **DATUM** gereageerd. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

Afbeelding 9: Omgevingstype.

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

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

De uitbreiding van de parkeerplaats ligt op grotere afstand van de woonpercelen aan weerszijden van Bunschoterweg 39. Het woon- en leefklimaat wordt door die uitbreiding derhalve niet aangetast.

Conclusie

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

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 railverkeerslawaai. Een parkeerplaats is geen geluidsgevoelige functie. Derhalve is geen akoestisch onderzoek vereist.

Conclusie

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

4.2.3. Bodem

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

Ten behoeve van het bestemmingsplan is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de uitbreiding van de parkeerplaats worden vanuit de toekomstige parkeerfunctie geen eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Gelet op de beperkte oppervlakte en het gebruik als tuin is er historisch gezien weinig een kans op ernstige verontreiniging.

Conclusie

De milieukundige bodemsituatie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.2.4. Externe veiligheid

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

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

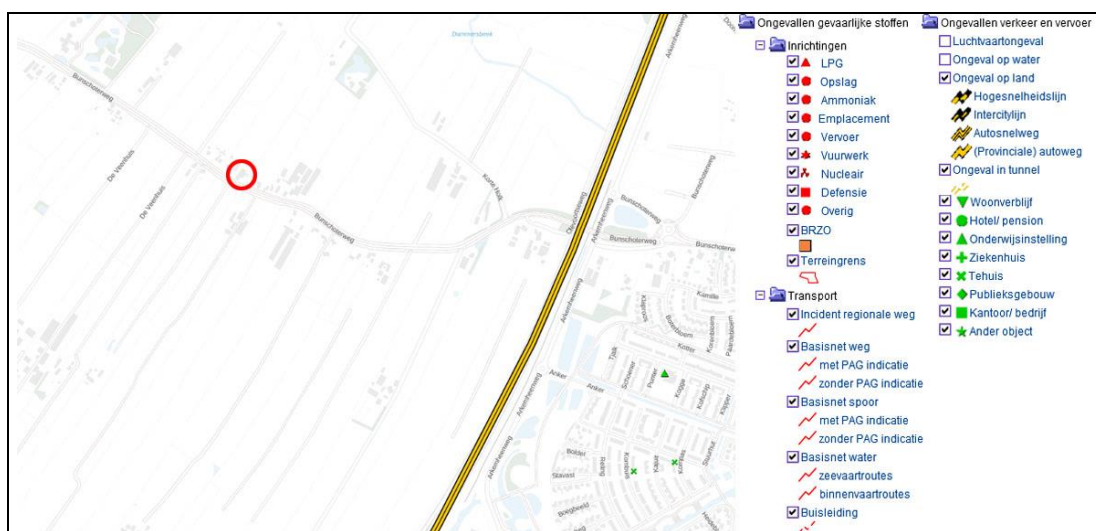
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke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

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

richting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden van inrichtingen die werken met gevaarlijke stoffen. Er zijn evenmin transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Tevens is de beoogde ontwikkeling, het uitbreiden van een parkeerterrein, niet gevoelig voor externe veiligheid.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitbreiding van de parkeerplaats aan de Bunschoterweg 39.

4.2.5. Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de

grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀), zeer fijn stof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens Wet Luchtkwaliteit voldoen normaliter aan de grenswaarden. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding).

Normatief gezien neemt het aantal verkeersbewegingen door de uitbreiding van de parkeerplaats niet toe, omdat het aantal verkeersbewegingen wordt gebaseerd op het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsbebouwing. Daarom is geen berekening met de NIBM-tool gemaakt.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (14,0 microgram per m³) en fijn stof (16,8 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,8 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

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

4.3. Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op ruim 1 kilometer van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied Veluwe ligt op ruim 12 kilometer van het plangebied. Externe effecten als gevolg van de uitbreiding van de parkeerplaats zijn gelet op deze afstanden niet aanmerkelijk met betrekking tot geluid, licht of trillingen.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. In de Handreiking Woningbouw en Aerius (Rijksoverheid, januari 2020) is de indicatieve depositie weergegeven als functie van de afstand tussen woningen en natuurgebieden. Het dichtst bijgelegen Natura2000 gebied Arkemheen is niet gevoelig voor stikstof. In de gebruiksfase worden stikstofemissies van een parkeerplaats veroorzaakt door verkeersbewegingen. Normatief gezien neemt het aantal verkeersbewegingen door de uitbreiding van de parkeerplaats echter niet toe. De verkeersaantrekkende werking hangt normatief gezien namelijk samen met de het bruto vloer oppervlakte (bvo) van de bedrijfsbebouwing. Het bvo wordt door de uitbreiding van de parkeerplaats echter niet verhoogd. Derhalve is geen stikstofemissieberekening vervaardigd.

Binnen de provincie Gelderland worden de NNN (Natuurnetwerk Nederland) GNN genoemd (Gelders Natuurnetwerk). Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een GNN-gebied. Het meest nabijgelegen GNN-gebied ligt op 0,45 kilometer afstand van het plangebied, de meest nabijgelegen groene ontwikkelingszone (GO) ligt aan de zuidzijde van de Bunschoterweg. Externe effecten met betrekking tot NNN-gebieden worden niet getoetst binnen de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Er is geen onderzoek in verband met de soortenbescherming uitgevoerd. Ten behoeve van de uitbreiding van de parkeerplaats wordt de overkapping (voormalige fietsenstalling) gesloopt en wordt het gazon omgevormd tot parkeerplaats. Zowel de parkeerplaats als het gazon hebben geen relevante natuurwaarden voor beschermde soorten. In de beantwoording van het principeverzoek is aangegeven dat vanwege de sloop van die fietsenstalling en het verwijderen van een deel van de heg, de werkzaamheden na afloop van het broedseizoen dienen te worden uitgevoerd. Door realisatie van het landschappelijk inpassingsplan met gebiedseigen soorten, worden de natuurwaarden vergroot, bijvoorbeeld omdat hierdoor meer nestmogelijkheden voor vogels ontstaan. Per saldo is er hierdoor sprake van een positieve ontwikkeling ten aanzien van de soortenbescherming.

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wnb. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel

mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Conclusie

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Als gevolg van de realisatie van het inrichtingsplan worden de natuurwaarden vergroot. Per saldo is er hierdoor -indien de werkzaamheden na afloop van het broedseizoen worden uitgevoerd, sprake van een positieve ontwikkeling ten aanzien van de soortenbescherming. Het aspect ecologie staat het vaststellen van het bestemmingsplan daarom niet in de weg.

4.4. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Bunschoterweg. Omdat het de bedrijfsbebouwing niet wordt vergroot, zal de verkeersintensiteit gelijk blijven. Op eigen terrein is het mogelijk om het aantal parkeerplaatsen te vergroten van 13 naar 24.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

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

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

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

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Conform de Archeologische Beleidskaart heeft het plangebied een lage verwachtingswaarde. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 10.000 m² en 0,4 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

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

4.5.2. Monumenten

De bebouwing aan de Bunschoterweg 39 is geen monument.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbestemmingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied 2017, herziening Bunschoterweg 39 is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en van de daarna vastgestelde veegplannen

Het digitale bestemmingsplan Buitengebied 2017, herziening Bunschoterweg 39 te Nijkerk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267. BP019Z-0002) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-52-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is gekozen voor een plansystematiek die aansluit op de systematiek die ook voor het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 is toegepast. In de regels zijn bouwen en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels

2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de één enkelbestemming "Bedrijf - Niet Agrarisch" en één dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 7).

De bestemmingen zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en de bestemmingsplannen Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 en 2.

De parkeerplaats krijgt net als het bestaande deel van het bedrijfsperceel de bestemming "Bedrijf - Niet Agrarisch". Door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' is de realisatie van gebouwen en andere bouwwerken niet toegestaan. Zodoende wordt gewaarborgd dat de gronden uitsluitend worden gebruikt voor parkeren. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is bepaald dat het inpassingsplan binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd.

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is daarom in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

Algemene regels

De algemene regels zijn, voor zover ze relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 en 2.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden.

Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin tevens een planschadeverhaal is opgenomen. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft zijn directe burens in november 2021 per brief over de planontwikkeling geïnformeerd. Daarnaast hebben zij in een gesprek de directe burens aan weerszijden ook mondeling geïnformeerd. Naar aanleiding van die informatie heeft één van de burens gereageerd. Deze burens hebben per e-mail aangegeven geen problemen te hebben met de voorgenomen aanpassing, indien de groene afscheiding tussen de parkeerplaats en hun perceel voldoende hoogte heeft om inkijk te voorkomen. Van de overige omwonenden is geen reactie ontvangen.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

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

Een ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen wordt vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk' en de Staatscourant, evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/>. Het verloop van de planprocedure wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan op deze plaats toegelicht.

