

**1ste herziening bestemmingsplan
Buitengebied, 't Woud 6b en
Schoenlapperweg 15A**

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
1 inleiding	7
1.1 algemeen	7
1.2 ligging van het plangebieden	7
1.3 doel van het bestemmingsplan	7
1.4 geldende bestemmingsplannen	7
2 gebiedsomschrijving	9
2.1 bestaande situatie	9
3 beleidskader	11
3.1 inleiding	11
3.2 ruimtelijk beleid	11
3.3 beeldkwaliteit	12
4 richtlijnen en randvoorwaarden	13
4.1 inleiding	13
4.2 wegverkeerslawaaï	13
4.3 railverkeerslawaaï	13
4.4 industrielawaaï	13
4.5 luchtkwaliteit	13
4.6 geur	13
4.7 externe veiligheid	14
4.8 asbestinventarisatie	14
4.9 bodem	15
4.10 water	15
4.11 ecologie	15
4.12 archeologie/monumenten	16
5 planbeschrijving	17
5.1 inleiding	17
5.2 doelstellingen	17
5.3 ontwikkelingen	17
6 juridische opzet	19
6.1 inleiding	19
6.2 planmethodiek	19
6.3 toelichting op de voorschriften	19
7 uitvoerbaarheid	21
7.1 financiële uitvoerbaarheid	21
8 inspraak en vooroverleg	23
8.1 resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	23
8.2 Resultaten inspraak	23
Bijlagen bij de toelichting	25

TOELICHTING

1 inleiding

De heer J. Overeem heeft zijn agrarische bedrijvigheid geconcentreerd op het perceel Schoenlapperweg 17 in Nijkerk. Voor de twee percelen waar eerder ook agrarische bedrijvigheid heeft plaatsgevonden, 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a, is door verzoeker verzocht om de functie te wijzigen naar wonen. Het college heeft hier op basis van het regionale beleid voor functieverandering haar medewerking aan toegezegd. Omdat de functieverandering niet past in het geldende bestemmingsplan is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.1 algemeen

Op het perceel 't Woud 6b (extensiveringsgebied) wordt ruim 1.660 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, de agrarische bedrijvigheid beëindigd en de bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning. Op het perceel Schoenlapperweg 15a (verwevingsgebied) wordt ruim 1.040 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en verdwijnt een in pandige zogenaamde "kleine woning". Ook hier worden de agrarische activiteiten gestaakt.

Op basis van het regionale functieveranderingbeleid kan op het perceel 't Woud 6b een woongebouw van 800 m³ worden teruggebouwd. In het woongebouw moeten twee woningen worden ondergebracht, waarbij de inhoud van één woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen. Gelet op de situering van het perceel direct grenzend aan naastgelegen agrarische bedrijven is het oprichten van nieuwe woningen hier niet gewenst vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Bovendien zouden deze woningen belemmerd kunnen werken voor deze agrarisch bedrijven. Er is voor gekozen deze bebouwingsmogelijkheid te verplaatsen naar een andere meer geschikte locatie, de Schoenlapperweg 15a.

Op basis van het regionale functieveranderingbeleid kan op het perceel Schoenlapperweg 15a één nieuwe woning van 600 m³ worden gerealiseerd. Omdat ter plaatse ook een zogenaamde kleine woning wordt ingeleverd is er voor gekozen om de inhoud van deze nieuwe woning te vergroten tot 700 m³.

Concreet wordt in dit bestemmingsplan voorzien in het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning op 't Woud 6b. Dit is het eerste plangebied. Het concentreren van de "functieveranderingniewbouw" vindt plaats op perceel Schoenlapperweg 15a. Dit is het tweede plangebied.

1.2 ligging van het plangebieden

De plangebieden van dit bestemmingsplan liggen in het buitengebied van Nijkerk tussen de kernen Nijkerk en Voorthuizen (gem. Barneveld).

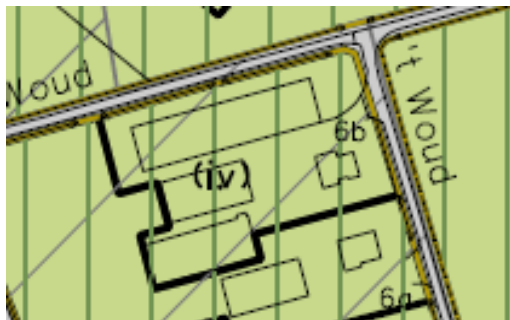
1.3 doel van het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan wordt voorzien in een nieuw planologisch kader voor de locaties 't Woud 6b en Schoenlapperweg 15a. Dit nieuwe planologische kader regelt dat het gebruik ten behoeve van burgerwoningen en de realisatie van extra woningen mogelijk wordt.

1.4 geldende bestemmingsplannen

Voor beide plangebieden geldt het bestemmingsplan Buitengebied 1975 (inclusief wijzigingen). De beide plangebieden hebben de bestemming "Agrarisch gebied met bouwperceel".

In het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 (vastgesteld op 26 maart 2009 en voor zover het de bestemmingen van de betrokken plangebieden betreft goedgekeurd op 10 december 2009) heeft het plangebied 't Woud 6b de bestemming "Agrarisch - landschappelijke en natuurlijke waarden". Ter plaatse is een agrarisch bouwperceel en de aanduiding "Intensieve veehouderij" weergegeven. Voor het plangebied Schoenlapperweg 15a geldt dezelfde bestemming is een agrarisch bouwperceel aanwezig met de aanduidingen "intensieve veehouderij". De voormalige bedrijfswoning op deze locatie (die in dit plan buiten beschouwing blijft) is bestemd als burgerwoning.



Uitsnede plankaart 't Woud 6b



Uitsnede plankaart Schoenlapperweg 15a

2 gebiedsomschrijving

Beide plangebieden liggen in het buitengebied van Nijkerk. Plangebied 't Woud 6b ligt in buurtschapje 't Woud. Dit bestaat uit diverse woningen en enkele agrarische bedrijven en ligt noordwesten van de Appelse Heide. Plangebied Schoenlapperweg 15a ligt circa 1.400 meter in zuidoostelijk richting, langs de Schoenlapperweg in een lint met diverse woon- en agrarische percelen.

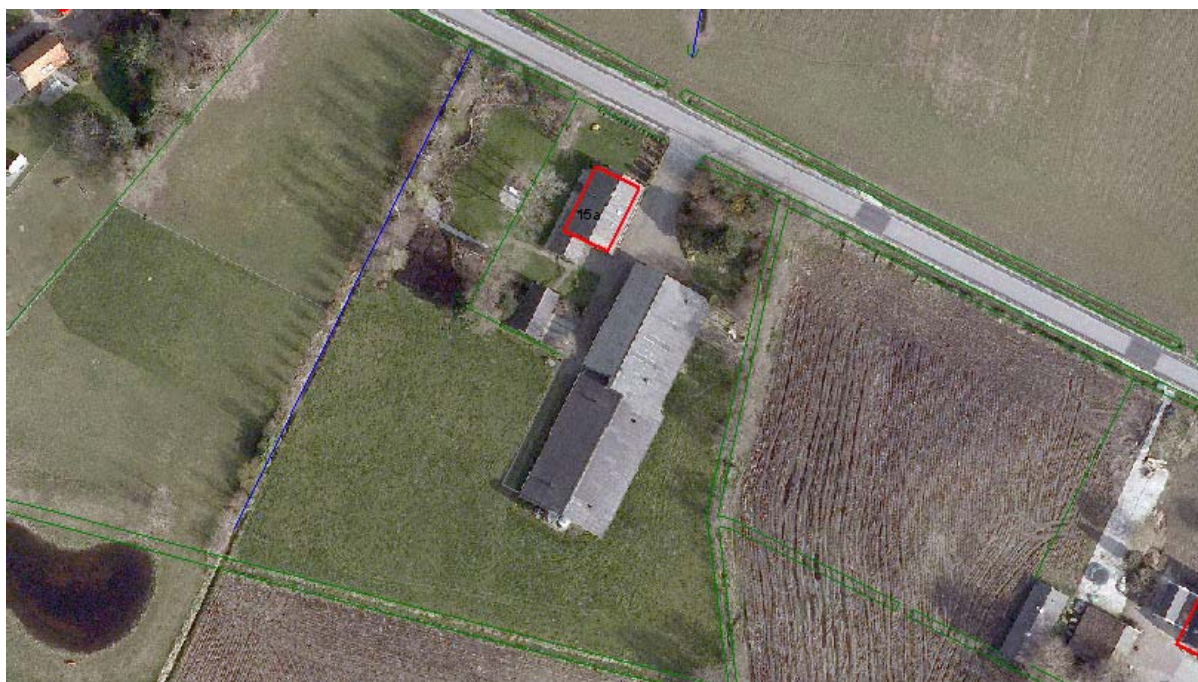
2.1 bestaande situatie

In beide plangebieden is nu een agrarisch bedrijf aanwezig. Op de locatie 't Woud 6b betreft het een intensieve veehouderij met 1.660 m² aan bedrijfsopstallen en een bedrijfswoning met bijgebouw. De bedrijfswoning is georiënteerd op 't Woud. De bedrijfsopstallen staan naast en achter de bedrijfswoning. In het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost (GUVO) is het gebied waarin het plangebied is gelegen aangeduid als extensiveringsgebied.



Luchtfoto locatie 't Woud 6b

Op de locatie Schoenlapperweg 15a staat een voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen (die in dit bestemmingsplan buiten beschouwing wordt gelaten) en een bedrijfsopstal ten behoeve van een intensieve veehouderij. In de kop van de bedrijfsopstal is een in pandige kleine woning aanwezig. De bedrijfsbebouwing staat haaks op de Schoenlapperweg. In het Reconstructieplan GUVO is het gebied waarin het plangebied is gelegen aangeduid als "verwevingsgebied".



Luchtfoto Schoenlapperweg 15a

3 beleidskader

3.1 inleiding

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel in de plangebieden te komen tot functieverandering van agrarische bedrijvigheid naar de functie wonen. In dit hoofdstuk worden de relevante beleidsstukken beschreven die betrekking hebben op het functieveranderingbeleid.

3.2 ruimtelijk beleid

3.2.1 provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt. Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In het streekplan is vastgelegd dat de ruimte waarin de plangebieden zijn gelegen is aangeduid als multifunctioneel platteland. In het Streekplan heeft de provincie aangegeven dat men op gebieden in het multifunctionele platteland geen expliciete provinciale sturing wil richten. Zodoende is voor de toetsing van onderhavige ontwikkeling van belang in hoeverre het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden van het beleid ten aanzien van functieveranderingen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Het streekplan Gelderland 2005 stelt dat wonen een geschikte vorm van hergebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen is, waarbij van gemeenten verlangd wordt hieraan mee te werken. Ook vervangende nieuwbouw voor wonen is mogelijk indien de aanwezige bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor dit hergebruik.

In onderhavige bestemmingsplan is in beide plangebieden sprake van bedrijfsbebouwing die niet geschikt is voor hergebruik voor wonen. Alle bedrijfsbebouwing wordt dan ook gesloopt waardoor in totaal een aanzienlijke vermindering van bebouwing zal optreden (> 50%). Ook aan de overige voorwaarden die het streekplan stelt bij functieverandering wordt voldaan. Het onderhavige bestemmingsplan voldoet derhalve aan de randvoorwaarden zoals verwoord in het streekplan.

Reconstructieplan

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost opgesteld. Het Reconstructieplan en het Streekplan Gelderland zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Het Reconstructieplan is opgesteld om de 'gestapelde' problematiek in de concentratiegebieden integraal aan te pakken en een goede ruimtelijke structuur te bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken. Met name in kwetsbare gebieden worden de negatieve effecten van wonen geringer geacht ten opzichte van een nieuwe bedrijfsfunctie.

De huidige agrarische bedrijfsactiviteiten in beide plangebieden worden beëindigd. De vervolgfuncties op de locaties zal wonen zijn. Dit is de geprefereerde vervolgfunctie.

3.2.2 gemeentelijk beleid

Regionaal beleid voor functieverandering

De gemeente Nijkerk heeft met de gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld en Scherpenzeel in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband Regio De Vallei - in aanvulling op het Streekplan Gelderland 2005 en het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost - voor hun buitengebieden een gezamenlijke beleidsinvulling met betrekking tot functieverandering ontwikkeld. De gemeenten zijn van mening dat de karakteristiek van hun buitengebied dermate specifiek is, dat een dergelijke eigen beleidsinvulling wenselijk is. Het resultaat daarvan is vastgelegd in het document Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van 4 april 2008. Deze beleidsinvulling stelt in aanvulling op het streekplanbeleid richtlijnen voor functieveranderingen, nevenfuncties op agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.

Met betrekking tot de voorgestelde functieverandering in het plangebied 't Woud 6b stelt de beleidsinvulling dat hergebruik van voormalige bedrijfswoning als burgerwoning zonder meer mogelijk is. In dit plangebied, dat is gelegen in het zogenaamde "extensiveringsgebied" verdwijnt ruim 1.600 m² aan bedrijfsbebouwing dat conform het regionale beleid de mogelijkheid biedt om een woongebouw van 800 m³ met twee wooneenheden te realiseren.

In het plangebied Schoenlapperweg 15a verdwijnt ruim 1.040 m² aan bedrijfsbebouwing. Gelet op het regionale beleid en de ligging van het plangebied in het zogenaamde "verwevingsgebied" ontstaat hier een in beginsel bouwmogelijkheid voor een woongebouw van 600 m³.

Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009

Op 26 maart 2009 is door de gemeenteraad van Nijkerk het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn de regionale uitgangspunten voor functieverandering overgenomen en biedt het plan middels de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om functieverandering planologisch te regelen.

Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in aanvullende stimuleringsregeling om zogenaamde kleine woningen te laten verdwijnen. Het plan biedt de mogelijkheid om een kleine woning af te breken en daarvoor in de plaats de inhoud van een reguliere woning te vergroten. Omdat hiervan sprake is in het plangebied Schoenlapperweg 15a is er voor gekozen het nieuw te realiseren woongebouw van 600 m³ in dit bestemmingsplan te vergroten tot 700 m³.

Omdat het verzoek tot functieverandering heeft op twee locaties en de "functieveranderingniewbouw" plaatsvindt op één geclusterde locatie bieden de wijzigingsregelingen in dit bestemmingsplan geen oplossing om dit planologisch juist te regelen. Daarom is dit specifiek bestemmingsplan opgesteld.

3.3 beeldkwaliteit

In aanvulling op het regionale functieveranderingbeleid is in regionaal verband ook een beeldkwaliteitsplan voor functieveranderingen in de Gelderse Vallei opgesteld. Dit is op 30 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk.

De primaire functie van dit beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen weer te geven (erfbeplanting, oriëntatie en plaatsing bouwmassa's op het erf, architectuur, materiaalgebruik e.d.). Op basis van dit plan kunnen initiatiefnemers de plannen voor functieverandering verder vorm geven. In het beeldkwaliteitsplan zijn op basis van diverse gebiedskenmerken uitgangspunten voor de inrichting van "functieveranderingsserven" weergegeven.

4 richtlijnen en randvoorwaarden

4.1 inleiding

In dit deel van de toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten wordt indien van toepassing het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.2 wegverkeerslawaaï

In het plangebied 't Woud 6a wordt geen woning toegevoegd en wijzigt slechts de status van de bestaande woning van bedrijfswoning naar burgerwoning. Gelet hierop is afgezien van verder onderzoek naar wegverkeerslawaaï.

In het plangebied Schoenlapperweg 15a wordt voorzien in drie nieuwe woningen. Deze woningen zijn geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh.). Gelet op de afstand tot de Schoenlapperweg is door Schoonderbeek en Partners Advies b.v. onderzoek (18 december 2009) verricht naar de geluidssituatie ter plaatse in de beoogde eindsituatie. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor één nieuw te bouwen woning de voorkeursgrenswaarde (48 dB) wordt overschreden vanwege wegverkeerslawaaï. Omdat de berekende waarde (50 dB) onder de maximaal te ontheffen waarde (53 dB) blijft is het mogelijk voor de woning een hogere grenswaarde te verlenen. Het college van burgemeester en wethouders is hiervoor het bevoegde gezag. De voorbereidingsprocedure hiervoor loopt gelijk op met de voorbereidingsprocedure voor dit bestemmingsplan.

4.3 railverkeerslawaaï

De plangebieden liggen niet nabij een railweg of in een zone vanwege railverkeerslawaaï. Er is geen noodzaak voor nader onderzoek naar dit aspect.

4.4 industrielawaaï

De plangebieden liggen niet nabij bedrijvigheid die vanwege geluid zijn gezoneerd. Er is geen noodzaak voor nader onderzoek naar dit aspect.

Gelet op de ligging van het plangebied Schoenlapperweg 15a nabij een agrarische bedrijf (Schoenlapperweg 17) wordt opgemerkt dat de geluidssituatie van dit bedrijf in beeld is gebracht waarbij rekening is gehouden met het toevoegen van woningen in het plangebied. Uit het onderzoek (Cauberg-Huygen, 2 oktober 2008), dat is uitgevoerd voor een revisievergunning voor het agrarische bedrijf op Schoenlapperweg 17, blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau's en de maximale geluidsniveau's in de representatieve bedrijfssituatie ter plaatse van de woningen in het plangebied kunnen voldoen aan de gehanteerde richt- (landelijke gebied) en grenswaarden uit de handreiking industrielawaaï en vergunningverlening.

4.5 luchtkwaliteit

In planologisch opzicht wordt er in het plangebied 't Woud 6b geen nieuwe functie toegevoegd en zal de luchtkwaliteit ter plaatse naar verwachting verbeteren doordat de intensieve veehouderij wordt beëindigd.

In het plangebied Schoenlapperweg 15a worden naast het beëindigen van de intensieve veehouderij planologisch drie burgerwoningen toegevoegd. Gelet op het bepaalde in de Wet Luchtkwaliteit wordt hierover opgemerkt dat er sprake is van een ontwikkeling die Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is daarom afgezien van verder onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit.

4.6 geur

In de directe omgeving van het perceel 't Woud 6b zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Op korte afstand (minder dan 50 meter) gaat het om twee bedrijven. Omdat deze bedrijvigheid niet mag worden belemmerd, beperkt de functieverandering op dit perceel zich tot het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning. De realisatie van woningen die door de functieverandering conform het regionale functieveranderingbeleid op deze locatie zouden kunnen komen, zijn niet mogelijk in verband met de nabije ligging van deze agrarische bedrijven.

Nabij het perceel Schoenlapperweg 15a is op Schoenlapperweg 17 een agrarische bedrijf gevestigd. De kortste afstand van de grens van het bouwperceel van dit bedrijf tot aan het bouwblok voor een woning bedraagt 70 meter. Deze maat is voldoende (minimaal 50 meter) voor woningen die worden gerealiseerd in het kader van functieverandering.

4.7 externe veiligheid

In de directe omgeving van de twee plangebieden zijn geen risicovolle inrichtingen en/of installaties gelegen. Over de nabij de plangebieden gelegen wegen vindt geen structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de Risicokaart wordt geconcludeerd dat op grotere afstand van de plangebieden diverse inrichtingen zijn gelegen met een risico contour. In onderstaand overzicht is dit weergegeven.

Adres	Activiteit	PR contour (10 ⁻⁶) in m.	Afstand terreingrens tot 't Woud 6b in m.	Afstand terreingrens tot Schoenlapperweg 15a in m.
Schoenlapperweg 2	opslag vloeibaar gemaakt brandbaar gas	40	500	920
Schoenlapperweg 7	opslag vloeibaar gemaakt brandbaar gas	40	525	1800
Appelseweg 10 (Barneveld)	opslag vloeibaar gemaakt brandbaar gas	25	2300	950
Akkerweg 18	opslag vloeibaar gemaakt brandbaar gas	40	1800	840
Bulderweg 25	opslag vloeibaar gemaakt brandbaar gas	40	680	2000

Gelet op afstanden kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling in beide plangebieden.

4.8 asbestinventarisatie

Door Grondvitaal b.v. zijn in september 2008 voor de beide plangebieden asbestinventarisaties uitgevoerd in verband met de voorgenomen sloop van bedrijfsopstallen. Uit de inventarisatie is gebleken dat er op beide locaties (beperkte) hoeveelheden asbest aanwezig zijn. Met betrekking tot de sloop van de bedrijfsopstallen zijn daarom uitvoeringsbeperkingen opgelegd. Concreet gaat het erom dat de sloop slechts mag plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf. Deze beperkingen worden gekoppeld aan de voorwaarden van te verlenen sloopvergunningen en vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

4.9 bodem

Door Grondvitaal b.v. is een bodemonderzoek (NEN 5740 / 19 september 2009) uitgevoerd naar de bodemkwaliteit voor het plangebied 't Woud 6b. Uit dit onderzoek komt dat er lichte verontreiniging is in de bovengrond, de ondergrond en het grondwater. Voor het plangebied Schoenlapperweg 15a is door Grondvitaal b.v. onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit (NEN 5740 / 22 september 2008). Uit het onderzoek blijkt dat er een lichte verontreiniging is in de bovengrond en in het grondwater. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden aangetroffen.

In beide onderzoeken wordt geconcludeerd dat de aangetroffen concentraties van verontreiniging marginaal zijn en geen aanleiding geven tot aanvullend onderzoek.

4.10 water

In verband met het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 heeft over aspect water overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het Waterschap Vallei & Eem voor de waterparagraaf. In dit bestemmingsplan zijn planologisch beschermende maatregelen opgenomen in gebieden met water(huishoud)kundig belang. Het plangebieden liggen niet in een van deze gebieden.

Op 1 juni 2006 heeft de gemeenteraad van Nijkerk het Waterplan 2005-2030 vastgesteld. Dit waterplan is tot stand gekomen in overleg met het Waterschap Vallei & Eem en Waterschap Veluwe. In dit beleidsplan zijn de integrale doelstellingen ten aanzien van het aspect water nader geformuleerd. De plangebieden zijn niet gelegen in een van de gebieden waar knelpunten zijn ten aanzien van de waterhuishouding. Voor de plangebieden geldt volgens het Waterplan in zijn algemeenheid wel dat verdroging zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

In de huidige planologie/situatie zijn beide plangebieden grotendeels bebouwd en verhard of bestaat de mogelijkheid daartoe. Voor het plangebied 't Woud 6b geldt dat de bebouwing en verharding deels verdwijnt. Infiltratie van hemelwater in de bodem kan hier na planrealisatie beter plaatsvinden dan voorheen. Dit draagt bij aan het voorkomen van verdroging. Voor het plangebied Schoenlapperweg 15a zal er netto sprake zijn van een gelijke bebouwings- en verhardingsgraad.

Meer algemeen kan bij het ontwerp van de nieuwe woningen rekening worden gehouden met het afkoppelen van hemelwater, waardoor dit rechtstreeks infiltreert in de bodem. Ten behoeve van de waterkwaliteit dient bij de toepassing van bouwmaterialen te worden voorkomen dat hemelwater wordt verontreinigd. Dit houdt in dat toepassing van materialen zoals zink, koper en lood wordt afgeraden tenzij maatregelen worden getroffen om uitlogen te voorkomen.

4.11 ecologie

De plangebieden betreffen twee (voormalige) agrarische bouwpercelen die tot voor kort als zodanig hebben gefunctioneerd en ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn ingericht. Gelet op bestaande gebruik is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde en/of bedreigde soorten aanwezig zijn dan wel worden verstoord. Bij uitvoering van het bouwplan (plangebied Schoenlapperweg 15a) geldt voor de opdrachtgever c.q. de uitvoerder onverminderd de algemene zorgplicht als bedoeld in artikel 2 van de Flora- en faunawet.

De plangebieden liggen op grote afstand van de Natura 2000 gebieden. De kortste afstand tot het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied (Veluwe) bedraagt meer dan 5 kilometer.

In het gebied tussen de beide plangebieden ligt EHS-Natuur zoals dat in juli 2009 is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland. Vanaf het plangebied 't Woud 6b bedraagt de kortste afstand circa 90 meter tot EHS – Natuur. Vanaf het plangebied Schoenlapperweg 15a bedraagt de kortste afstand circa 170 meter.

Dit bestemmingsplan voorziet in het "wegbestemmen" van twee agrarische bouwpercelen waarop tot voor kort intensieve veehouderijen actief waren. Hiermee ontstaat voor nabijgelegen kwetsbare gebieden een aanzienlijke milieuwinst ('t Woud 6b, ammoniak: 1.963,5 kg en depositie: 349,5 mol (o.b.v. 230 meter van meest nabij gelegen kwetsbaar gebied (bos)) / (Schoenlapperweg 15a, ammoniak: 2.440 kg en depositie: 488 mol (o.b.v. 214 meter van meest nabij gelegen kwetsbaar gebied (bos))).

Gelet op de plaatsvervangende ontwikkeling, die zich beperken tot 3 extra woningen in het plangebied Schoenlapperweg 15a kan worden geconcludeerd dat er geen (significante) negatieve effecten zijn te verwachten op de het Natura 2000 gebied Veluwe of de nabij gelegen EHS-Natuur.

4.12 archeologie/monumenten

In beide plangebieden is sprake van een aanwezig agrarisch bedrijf met daarbij behorende bedrijfsopstallen. De gronden in beide plangebieden zijn hierdoor reeds geroerd. Beide plangebieden zijn bovendien niet gelegen in gebieden die zijn aangemerkt als archeologisch waardevol gebieden of archeologische gebieden met een middelhoge of archeologische hoge verwachtingswaarde.

In het plangebied 't Woud 6b wordt uitsluitend gesloopt en geen nieuwbouw voorzien. Nader archeologisch onderzoek is hierom niet noodzakelijk.

In het plangebied Schoenlapperweg 15a wordt gesloopt en ter plaatse van de gesloopte bebouwing nieuwbouw voorzien. Daarnaast is nieuwbouw voorzien op een locatie in het voormalige bouwperceel waar nu geen bebouwing staat. Gelet op de lage archeologische waarde van het gebied kan ook hiervoor worden afgezien van nader archeologisch onderzoek.

In de directe omgeving van de plangebieden zijn geen (gemeentelijke, provinciale en/of rijks) monumenten aanwezig. Ook de bestaande te slopen bedrijfsopstallen hebben geen monumentale status.

5 planbeschrijving

5.1 inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee plangebieden. Concreet zal in beide plangebieden de agrarische bedrijfsfunctie komen te vervallen en daarvoor in de plaats de woonfunctie terugkomen.

5.2 doelstellingen

De doelstelling van functieverandering is om indien mogelijk op locaties van stoppende agrarische bedrijven een passende alternatieve functie toe te kennen, waarbij de voorkeur uitgaat naar de woonfunctie. Daarbij wordt gestreefd naar een integrale kwaliteitsverbetering die zich in de eerste plaats uit in een vermindering van bebouwingsoppervlak en aanzienlijke milieuwinst door de beëindiging van agrarische bedrijvigheid.

Ook voor dit bestemmingsplan is de doelstelling om tot deze kwaliteitsverbetering te komen in beide plangebieden. Concreet verdwijnen twee intensieve veehouderijen, waarvan er één is gelegen in het zogenaamde extensieveringsgebied. De milieuwinst in het kader van ammoniak en depositie is aanzienlijk. Daarnaast levert dit bestemmingsplan een vermindering van ruim 2.700 m² aan bedrijfsopstallen op, waarvan meer dan 60% verdwijnt uit het extensieveringsgebied. In het extensieveringsgebied komt bovendien geen vervangende "functieveranderingbouw" terug. Deze wordt in de vorm van twee woongebouwen met in totaal drie woningen geclusterd op (voormalige) agrarische bouwperceel aan de Schoenlapperweg 15a waar dit ruimtelijk en milieuhygiënisch op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

In het plangebied waar ook nieuw wordt gebouwd (Schoenlapperweg 15a) ten behoeve van de functieverandering is het daarnaast het doel om nieuwbouw op een zorgvuldige wijze in te passen binnen de grenzen van het (voormalige) agrarische bouwperceel.

5.3 ontwikkelingen

Voor het plangebied 't Woud 6b worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De bestaande bedrijfsopstallen worden volledig gesloopt en de bedrijfswoning met het achterliggende bijgebouw blijven bestaan. Deze bebouwing wordt bestemd als "Wonen" en dit bestemmingsvlak krijgt een oppervlakte van circa 1.500m². Op de overige gronden komt het agrarische bouwperceel te vervallen en blijft de onderliggend agrarische bestemming gehandhaafd.

Voor het plangebied Schoenlapperweg 15a worden wel ontwikkelingen voorzien. De bestaande bedrijfsopstal wordt gesloopt en op het voormalige agrarische bouwperceel worden twee woongebouwen toegestaan. Een woongebouw van 700 m³ (met één woning) en een woongebouw van 800 m³ (met twee woningen). Per woning is nog 70 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Voor de situering van deze woongebouwen en de inrichting van het (voormalige) agrarische bouwperceel is in aanvulling op de uitgangspunten die zijn verwoord in Beeldkwaliteitsplan Functieveranderingen Gelderse Vallei door het Gelders Genootschap een erfadvies opgesteld. Dit erfadvies legt vast op welke wijze tot een kwalitatieve inrichting van het terrein kan worden gekomen. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de locatie zelf en de ontwikkeling beperkt tot het (voormalige) agrarische bouwperceel.

Het resultaat is een opzet waarbij de twee nieuw woongebouwen secundair van de bestaande woning worden geplaatst aan een gezamenlijke oprit. Dit conform de uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Ook de bestaande woning wordt op deze oprit aangesloten zodat het complete erf langs één route wordt ontsloten. De nieuwe woongebouwen worden net als de huidige bedrijfsopstal haaks op de Schoenlapperweg geprojecteerd en komen zij tegenover elkaar gelegen aan een gezamenlijke erf. De bestaande randbeplantingen langs het (voormalige) agrarische bouwperceel worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. In onderhavig bestemmingsplan is voor het plangebied Schoenlapperweg 15a een juridische vertaling gemaakt van dit erfadvies.



Erfadvies Gelders Genootschap

6 juridische opzet

6.1 inleiding

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een korte nadere toelichting voorzien.

6.2 planmethodiek

Het bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. De regels en de plankaarten zijn in zijn algemeenheid afgestemd op de methodiek zoals deze in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Uitsluitend de relevante bestemmingen met bijbehorende regels zijn in onderhavig bestemmingsplan meegenomen en waar nodig nader gespecificeerd.

Dit bestemmingsplan bestaat uit één toelichting, één set regels en twee plankaarten. Op de twee plankaarten zijn de twee plangebieden weergegeven die gelet op de ligging ten opzichte van elkaar niet op één plankaart konden worden weergegeven.

6.3 toelichting op de voorschriften

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele flexibiliteitsbepalingen in de vorm van vrijstellingsbepalingen opgenomen.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Inleidende bepalingen: in dit hoofdstuk worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten;

Bestemmingsregels: de omschrijving van de op de plankaarten aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen wordt vermeld in hoofdstuk 2. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld;

Algemene regels: dit hoofdstuk bevat voornamelijk de algemene gebruiksregels en ontheffingsregels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Ook een aanlegvergunningstelsel is in dit hoofdstuk opgenomen;

Overgangs- en slotregels: dit laatste hoofdstuk omvat de overgangsbepalingen en de naamgeving van het bestemmingsplan.

Nadere toelichting op de bestemmingen

In hoofdstuk 2 zijn twee bestemmingen opgenomen die hier kort worden toegelicht.

De bestemming *Agrarisch met waarden* is toegekend aan de gronden die in het nieuwe plan niet meer aanmerking komen voor bebouwing of gebruik ten behoeve van bewoning. De bestemmingsregeling is voor een belangrijk deel overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. De in dat plan aan de betreffende plangebieden toegekende specifieke landschapswaarden zijn ook in dit bestemmingsplan weer aan de bestemming toegekend. Concreet gaat het hier om de kenmerken "houtwallenlandschap" en "reliëf van de bodem en aardkundige waarde". Ten behoeve van bepaalde werkzaamheden binnen deze bestemming is een aanlegvergunning nodig.

De bestemming *Wonen* is in het plangebied 't Woud 6b toegekend aan een gebiedje waar de huidige bedrijfswoning en de te handhaven bijgebouwen staan. Met deze nieuwe bestemming is de bedrijfswoning nu bestemd als burgerwoning. De bestemming heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Ter plaatse van de huidige woning is een bouwvlak gesitueerd. Binnen het bouwvlak is een woning van maximaal 600 m³ toegestaan.

In het plangebied Schoenlapperweg 15a zijn twee bestemmingsvlakken *Wonen* toegekend. Per bestemmingsvlak is het aantal toegestane woningen weergegeven. Specifiek zijn bouwvlakken weergegeven waarbinnen de woning (en) moeten worden gerealiseerd. De woning in het oostelijk bestemmingsvlak *Wonen* heeft een afwijkende inhoudsmaat en mag maximaal 700 m³ bedragen. In het westelijke bestemmingsvlak *Wonen* zijn binnen het bouwvlak twee woningen toegestaan. Deze moeten in één woongebouw worden gerealiseerd. Het woongebouw heeft een inhoud van maximaal 800 m³. De inhoud van elke woning bedraagt maximaal 600 m³.

Specifiek voor bijgebouwen is bepaald dat per woning maximaal 70 m² aan bijgebouwen is toegestaan. De bijgebouwen kunnen worden gebouwd in het bestemmingsvlak mits deze zijn gesitueerd op ten minste 1 meter achter de voorgevel van de woning. In het plangebied Schoenlapperweg 15a zijn de voorgevels specifiek aangeduid in de bouwvlakken omwille van de beeldkwaliteit.

Aanbouwen aan de woningen mogen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, ook voor de voorgevel, mits gesitueerd binnen het bestemmingsvlak. De inhoud van een aanbouw maakt onderdeel uit van de inhoud van de woning.

Beroepen en bedrijven aan huis zijn als ondergeschikte activiteit toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 60 m². Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een oppervlakte tot maximaal 100 m².

7 uitvoerbaarheid

7.1 financiële uitvoerbaarheid

De plankosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. De onderzoekskosten, de sloop en inrichting vinden plaats voor rekening van de verzoeker. De noodzakelijke fysieke ingrepen zijn allen voorzien op eigen terrein. De realisering van dit plan leidt daardoor niet tot kosten die voor rekening van de gemeente komen, behoudens procedurekosten. Deze worden bij verzoeker in rekening gebracht conform de legesverordening.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is aanvullend met verzoeker een overeenkomst gesloten waarin de zekerstelling van sloop en aanleg, kostenverhaal en een regeling voor tegemoetkoming in schade vastgelegd. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en bestaat er geen aanleiding voor het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan.

8 inspraak en vooroverleg

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze is omgegaan met vooroverleg en inspraak.

8.1 resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan is afgezien van uitgebreid vooroverleg.

Voor wat betreft het aspect water bevat het "Waterplan 2005-2030" en het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 voldoende waarborgen en aanknopingspunten om de waterparagraaf conform de uitgangspunten van het Waterschap vorm te geven.

Verzoeken om functieverandering worden in regionaal verband besproken in de Coördinatiegroep functieverandering. Ook dit verzoek is besproken. In deze bespreking is de concentratie van bouwmogelijkheden op Schoenlapperweg 15a en het inpassen van stimuleringsregeling voor de "kleine woning" voorgelegd. Over het geheel is geoordeeld dat het verzoek een passende oplossing is binnen de kaders en doelstellingen van het functieveranderingenbeleid.

De provincie heeft ingestemd met het regionale beleid als uitwerking op het streekplanbeleid. Omdat wordt gewerkt binnen de kaders en doelstellingen van het regionaal beleid voor functieverandering is afgezien van vooroverleg met de provincie.

8.2 Resultaten inspraak

Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan is afgezien van het organiseren van inspraak. Omdat dit bestemmingsplan verder wordt voorbereid via de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om over het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen in de termijn dat het ontwerpplan ter visie ligt.

Bijlagen bij de toelichting