

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**Bulderweg 18, Nijkerk**

**Augustus 2018**

Behoort bij besluit van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2018W0956  
Datum: 15-11-2018



Hoofdstuk 1	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
Hoofdstuk 2	Situatie .....	4
2.1	Beschrijving bestaande situatie .....	4
2.2	Beschrijving toekomstige situatie .....	4
2.2.1	Voorgestelde aanpassing van de bedrijfsbestemmingsgrens .....	4
2.3	Het geldend bestemmingsplan .....	6
2.4	Conclusie .....	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader .....	7
3.1	Rijksbeleid .....	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) .....	7
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	7
3.2	Provinciaal beleid .....	7
3.2.1	Omgevingsvisie .....	7
3.2.2	Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie .....	8
3.2.3	Omgevingsverordening Gelderland .....	9
3.3	Gemeentelijk beleid .....	9
3.3.1	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 .....	9
Hoofdstuk 4	Erfinrichtingsplan en milieukundige randvoorwaarden .....	10
4.1	Inleiding .....	10
4.2	Erfinrichtingsplan .....	10
4.3	Milieukundige randvoorwaarden .....	12
4.3.1	Water .....	12
4.3.2	Archeologie .....	12
4.3.3	Bodem .....	12
4.3.4	Ecologie .....	13
4.3.5	Geluid .....	14
4.3.6	Verkeer en parkeren .....	14
4.3.7	Geurhinder .....	14
4.3.8	Luchtkwaliteit .....	14
4.3.9	Externe veiligheid .....	15
4.3.10	Milieuzonering .....	15
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid .....	17
5.1	Economische uitvoerbaarheid .....	17
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	17
Hoofdstuk 6	Integrale ruimtelijke afweging .....	18



## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Op 18 april 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het aanbrengen van verharding op de percelen behorende bij Bulderweg 18 in Nijkerk (hierna: planlocatie). De verharding wordt in gebruik genomen ten behoeve van parkeren en opslag van materiaal en grondstoffen die passen bij het ter plaatse gevestigde en bestemde loonbedrijf. De aanvraag is in strijd met het geldende Bestemmingsplan Buitengebied 2017. Om deze reden is het nodig de grenzen van de bestemmingen 'Bedrijf-Landelijk' en 'Agrarisch met waarden-Landschappelijke waarden' aan te passen. De omvang van de bedrijfsbestemming blijft onveranderd. De aanpassing van de bestemmingsgrens stelt de initiatiefnemer in staat de locatie efficiënter ten dienste van zijn bedrijf te gebruiken. De aanvraag is ingediend door de heer Tijms van CUMELA Advies namens loonbedrijf M. Verhoef BV (hierna: initiatiefnemer).

Het verharden van het terrein op de beoogde locatie is in strijd met het geldende Bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017' dat op 30 mei 2017 is vastgesteld en sinds 1 september 2017 onherroepelijk is. Op 6 april 2018 heeft het college van burgemeester & wethouders de heer Verhoef per brief in kennis gesteld van het besluit in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek, mits initiatiefnemer kan aantonen te voldoen aan de voorwaarden uit het besluit. In dit besluit is aangegeven dat medewerking wordt verleend middels het voeren van een zogenoemde 'Uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De Raad van gemeente Nijkerk heeft een lijst met categorieën vastgesteld waarbij een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Onder categorie B lid 10 van deze lijst vallen: projecten voor ontwikkelingen van ondergeschikte aard en ontwikkeling voor zover het afwijkingen betreffen van maximaal 10% van de in het geldende bestemmingsplan aangegeven maten en percentages. Voorliggende ruimtelijke onderbouwning maakt geen vergroting dan wel verkleining van de bedrijfsbestemming mogelijk, om deze reden is in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig.

Deze ruimtelijke onderbouwning maakt onderdeel uit van de uitgebreide omgevingsprocedure en heeft tot doel aan te tonen dat aan de voorwaarden wordt voldaan en het initiatief niet op ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen stuit.

### **1.2 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' wordt de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 'Beleidskader' geeft een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Dit hoofdstuk bevat tevens de toets aan de voorwaarden uit het Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017. Hoofdstuk 4 'Landschappelijke inpassing en toetsing aspecten' beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen mogelijk gelden. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 5 'Uitvoerbaarheid' aan de orde. Hoofdstuk 6 'Integrale ruimtelijke afweging' bevat de conclusie in hoeverre het initiatief uitgevoerd kan worden, al dan niet onder bepaalde voorwaarden.



## Hoofdstuk 2 Situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande en gewenste toekomstige situatie. Met deze beschrijving ontstaat er een helder beeld van hetgeen onderzocht moet worden en wat het plan- en studiegebied is. Het is daarmee een opmaat voor het onderzoek waarvan in de twee volgende hoofdstukken verslag wordt gedaan. Dit onderzoek bestaat uit de toetsing aan beleid in hoofdstuk 3 en de toetsing ruimtelijke en milieuhygiënische voorwaarden in hoofdstuk 4.

### 2.1 Beschrijving bestaande situatie

Op onderstaande foto worden de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



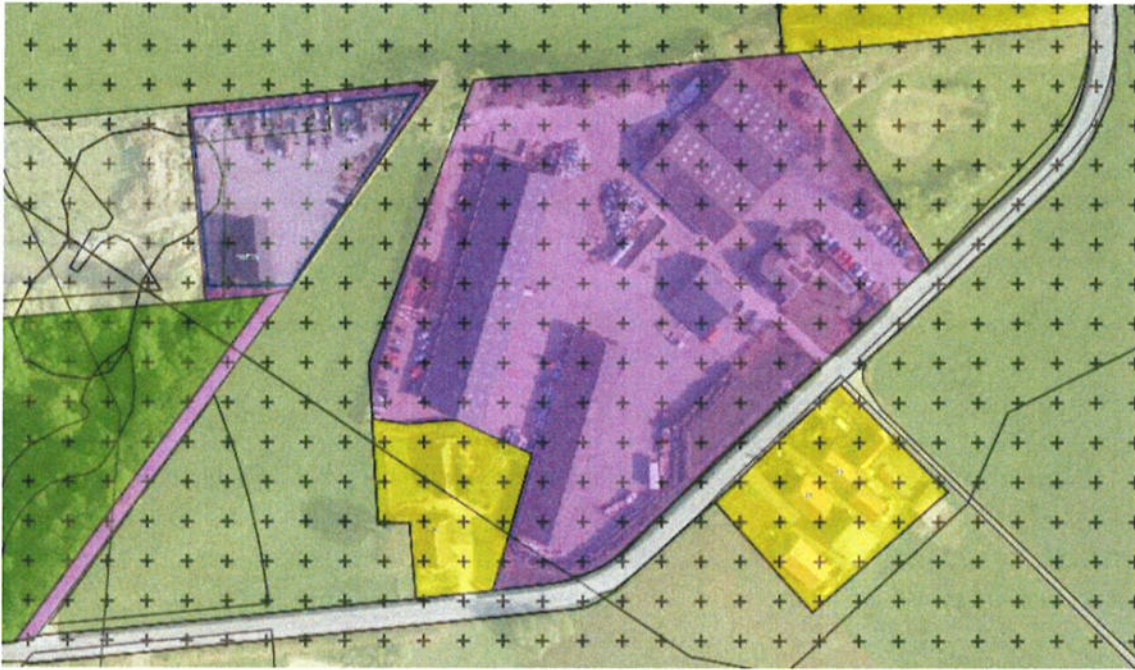
Afbeelding 1: De planlocatie Bulderweg 18 in Nijkerk

In afbeelding 1 is door middel van het blauwe vlak de planlocatie weergegeven. Het rode vlak geeft de beoogde locatie voor de verharding aan.

### 2.2 Beschrijving toekomstige situatie

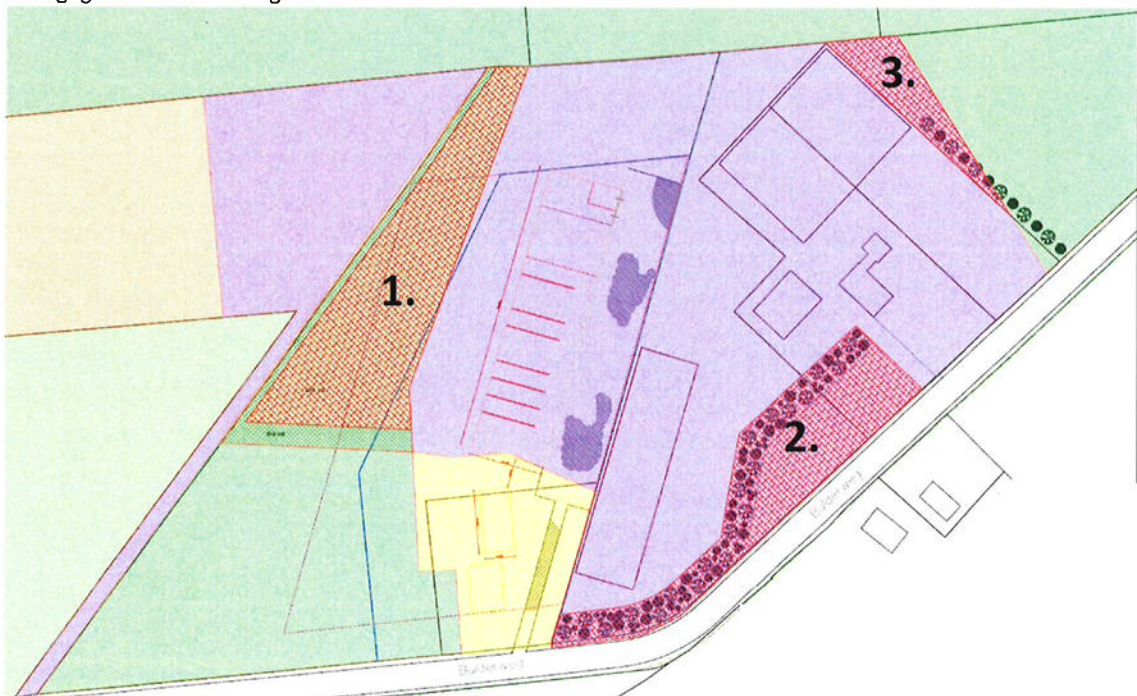
#### 2.2.1 Voorgestelde aanpassing van de bedrijfsbestemmingsgrens

Het geldende juridisch-planologisch regime staat de verharding op de nieuwe locatie in de weg. Onverminderd betreft het verzoek om ter plekke verharding ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten aan te brengen een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling, hiertoe is aanpassing van de begrenzing van de bedrijfsbestemming vereist. Voorop staat dat de besproken wijziging van de bestemmingsgrenzen op geen enkele wijze bouwmogelijkheden oplevert.



Afbeelding 2: de planlocatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017'

Twee delen van de bedrijfsbestemming worden herbestemd tot groenbestemming (ca. 508 m<sup>2</sup> en 1.939 m<sup>2</sup> = 2.447 m<sup>2</sup>). Feitelijk zijn deze gronden op dit moment al in gebruik als groenfunctie. Een kleine weide wordt gedeeltelijk omgevormd tot bedrijfsterrein (ca. 2.410 m<sup>2</sup>). Het betreft agrarisch weidegrond aan de westzijde van de bedrijfslocatie. De verkregen ruimte zal worden gebruikt voor parkeren en opslag van materieel en grondstoffen passend binnen de bedrijfsactiviteiten van het gevestigde loonbedrijf. De aanpassing is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 3: situering nieuwe bestemmingen Bulderweg 18 (met bij 1 de voor de bedrijfsactiviteiten te verhardende weidegrond en bij 2 en 3 de te bestemmen groenfunctie)

### 2.3 Het geldend bestemmingsplan

De percelen behorende bij Bulderweg 18 te Nijkerk hebben de bestemming 'Bedrijf- Landelijk' en nadere bestemming 'Loonbedrijf' met daarbij maximaal 1 bedrijfswoning en een maximum oppervlakte gebouwen en overkappingen van 4.250 m<sup>2</sup>. De bedrijfswoning is gelegen direct grenzend aan de bedrijfsbestemming en heeft een bestemming 'Wonen'. De percelen worden benut ten behoeve van Loonbedrijf Verhoef BV. Op het perceel ten westen van de bedrijfsbebouwing is de grond bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden.' Deze agrarische percelen kunnen momenteel niet gebruikt worden voor verharding en het in gebruik nemen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt deze ontwikkeling mogelijk.

De gemeente heeft op 3 april 2018 besloten bereid te zijn aan het verzoek medewerking te verlenen, mits het initiatief voldoet aan de volgende strikte voorwaarden:

1. het parkeren en stallen dient op eigen terrein plaats te vinden;
2. een erfinrichtingsplan dient opgesteld te worden waaruit blijkt dat de toekomstige situatie goed in het landschap wordt ingepast.
3. bereidheid te bestaan met de gemeente een overeenkomst af te sluiten waarin de voornoemde uitvoering van het plan met initiatiefnemer wordt vastgelegd.

In navolgende hoofdstukken wordt op de onderzoeken en het erfinrichtingsplan nader ingegaan en wordt getoetst of er aan voldaan wordt.

### 2.4 Conclusie

Het initiatief is strijdig met de geldende planologisch-juridische regeling. De gemeente is bereid aan het plan medewerking te verlenen met behulp van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mits het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit het aangehaalde principebesluit.



## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
- mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro wordt een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder Rijks belang beschreven. Het betreft grootschalige projecten met een nationaal belang, zoals mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de ontwikkeling en realisatie van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) en de veiligheid rond Rijks vaarwegen. Noch het verharden van het agrarisch perceel, noch het veranderen van de vorm van de bedrijfsbestemming aan de Bulderweg 18 te Nijkerk zijn geen onderwerpen uit het Barro.

#### *Planspecifiek*

Het verlenen van medewerking aan het verzoek om verharding aan te brengen en daartoe het bedrijfsbestemmingsvlak op de planlocatie aan te passen, is getoetst aan het beleid uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets komt voort uit één van de nationale belangen uit de SVIR, namelijk het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Omdat de Ladder voor duurzame verstedelijking door de provincie Gelderland is doorvertaald in de Omgevingsvisie Gelderland (zie paragraaf 3.2.1), is in die paragraaf verantwoord dat de Ladder niet op het voorliggende verzoek van toepassing is. De aanpassing van de grenzen van de bestemmingsvlakken aan de Bulderweg 18 te Nijkerk is evenmin onderwerp uit het Barro.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de



omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. De visie, in de zomer van 2014 vastgesteld door Provinciale Staten, kent twee hoofddoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- 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.

Deze hoofddoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
- *mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond;
- *divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

In de omgevingsvisie is eveneens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie, mobiliteit etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden. De ladder kent zes treden:

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

#### *Planspecifiek*

De beoogde ontwikkeling betreft het aanbrengen van verharding in weideland en de aanpassing van de grens van de bedrijfsbestemming behorende bij het Loonbedrijf Verhoef BV waarbij sprake is van een gelijk blijvend oppervlakte van de bestemmingsoppervlakte. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsbestemming of dan bouw mogelijkheden. Het toepassen van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde. Daarnaast wordt geconcludeerd dat ook artikel 2.3.3.5., op basis waarvan zowel nieuwvestiging als uitbreiding van 'solitaire niet-agrarische bedrijvigheid' niet is toegestaan, niet van toepassing is.

#### **3.2.2. Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie**

In de periode van 20 februari t/m 2 april 2017 heeft het ontwerp-actualisatieplan ter inzage gelegen. Dit actualisatieplan bevat wijzigingen op de laatste geconsolideerde versie van de omgevingsvisie. Het Actualisatieplan is door Provinciale Staten op 28 juni 2017 vastgesteld.

Het Actualisatieplan bevat voorstellen tot aanpassing voor twee onderwerpen, namelijk:

1. verduidelijking van de rol van de provincie bij de regionale afspraken bedrijventerreinen en werklocaties;
2. verbod op ontgassen binnenvaart.





#### *Planspecifiek*

Het actualisatieplan heeft geen betrekking op het verzoek dat in deze onderbouwing centraal staat.

### **3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland**

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De verordening is tussentijds enkele keren geactualiseerd. Voor het laatst in maart 2017. De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

#### *Planspecifiek*

De gronden, waarop de aanpassing van de bestemmingsgrenzen plaatsvindt, liggen niet in een gebied met een specifiek beschermingsregime van de provincie, bijvoorbeeld het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. De regels uit de verordening staan de ontwikkeling aan de Bulderweg 18 niet in de weg.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030**

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

De planlocatie valt in het gebied dat tot de agrarische sector wordt gerekend. De visie vermeldt dat met het oog op de tendensen ten behoeve van het behoud van een vitaal landelijk gebied voor de agrarische sector een gebiedsgebonden gedifferentieerd beleid wordt voorgesteld. De visie streeft op de planlocatie naar "instandhouding en ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid passend binnen de schaal van het landschap en stimuleren van natuurversterking." Het bedrijf M. Verhoef BV, ruim 30 jaar gevestigd op de planlocatie, betreft een bedrijf dat voornamelijk werk ten dienste van de agrarische sector in het buitengebied verricht en past derhalve in het gebiedsgebonden gedifferentieerd beleid.

Het centrale vraagstuk in deze structuurvisie draait om de positie van Nijkerk tussen Randstad en Veluwe. Het landschap dient straks als belangrijk element om de toekomstige identiteit zichtbaar, voelbaar en beleefbaar te maken. De visie streeft daarbij naar het tegengaan van verrommeling in het buitengebied.

#### *Planspecifiek*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het verharderen van, momenteel, agrarische grond. Het initiatief sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030, voorwaarde daarbij is dat de bedrijvigheid passend is binnen de schaal van het landschap en verrommeling wordt voorkomen. Derhalve dient het initiatief te worden voorzien van een goed plan voor natuurversterking en landschappelijke inpassing. Daarvan is aantoonbaar sprake op basis van het inpassingsplan dat als bijlage onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing is. Een toets aan overige beleidsdocumenten, zoals de Woonvisie Nijkerk 2012+ is, voor zover het ruimtelijke aspecten betreft, niet aan de orde.

## **Hoofdstuk 4 Erfinrichtingsplan en milieukundige randvoorwaarden**

### **4.1 Inleiding**

Uit beide voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden wat het voornemen is en in hoeverre dit voornemen past binnen het (gemeentelijk) beleid, mits daarbij sprake is van een goede landschappelijke inpassing. In dit hoofdstuk wordt nader uitwerking gegeven aan de (beleids)voorwaarden voor medewerking. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de inpassing van het voornemen in de omgeving. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Voor elk aspect wordt afzonderlijk beoordeeld in hoeverre er mogelijk sprake is van een belemmering of nader te stellen voorwaarden aan de ontwikkeling.

### **4.2 Erfinrichtingsplan**

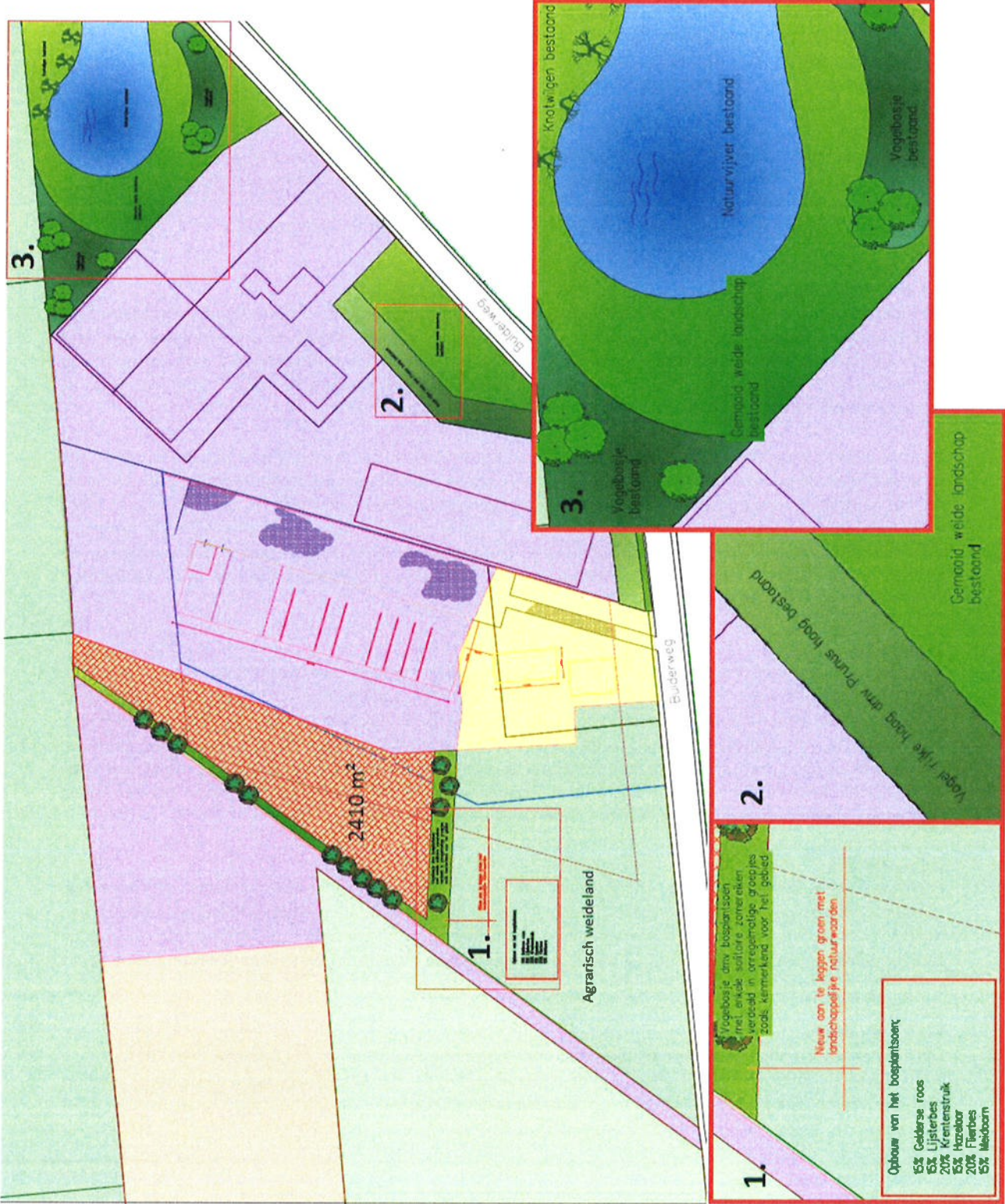
Voor het perceel aan de Bulderweg is een erfinrichtingsplan opgesteld. Zie hiervoor de volgende bladzijde en ook de bijlage.

Het plan geeft een goed beeld van de wijze waarop de te realiseren verharding op het perceel en ten opzichte van de omgeving wordt ingepast.

In het plan is de nieuwe locatie van de verharding weergegeven op de plaats van het met rood gemarkeerde gebied. De bedrijfsbestemming wordt in westelijke richting verplaatst.

Voorts is aangegeven dat er gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting en dat de verharding, vanaf de Bulderweg gezien, uit het zicht wordt onttrokken door middel van een bosplantsoen. Het landschappelijk inpassingsplan is akkoord bevonden. Het inpassingsplan bestaat uit twee delen: de tekening die de inpassing visualiseert, met daarbij een schriftelijke onderbouwing van de inpassing. Beiden zijn als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd en maken onlosmakelijk (nader voorschrift) deel uit van de te verlenen omgevingsvergunning. Tevens zijn deze twee documenten onderdeel van de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, op deze wijze is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd.

Afbeelding 4:  
Landschappelijk  
erfrichtingsplan  
Bulderweg 18, Nijkerk;  
met detailsneden onder  
1, 2 en 3.



### 4.3. Milieukundige randvoorwaarden

#### 4.3.1 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project RO 'RUIMTELIJKE ONDERBOUWING Bulderweg 18, Nijkerk is op 23 april 2018 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Waterschap Vallei & Veluwe is via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht. Op het plan is de korte procedure van toepassing, voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang.

#### Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De beoordeling is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

#### 4.3.2 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

#### Archeologie

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierin wordt het perceel aan Bulderweg 18 aangewezen als gebied met een middelhoge archeologische waarde. Bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m en groter dan 250 m<sup>2</sup> dient archeologisch onderzoek te worden verricht. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het verharderen (en ophogen) van een terrein waarbij niet gegraven gaat worden. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen belemmering de aangevraagde werkzaamheden uit te voeren. Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

#### Cultuurhistorie

Er bestaat een wettelijk belang voorafgaand aan het maken van ruimtelijke plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden te specificeren. Het plangebied bevindt zich in het heideontginningslandschap van Nijkerk. Er is sprake van een agrarisch woonlandschap. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn geen panden aanwezig die aangewezen zijn als rijks- of gemeentelijke monument. Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor onderhavig plan.

#### 4.3.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er



daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiertoe is informatie over de bodemkwaliteit wettelijk vereist. De locatie is tot nu toe in gebruik geweest als grasland. T.b.v. het toekomstig gebruik zal het worden opgehoogd om verharding te kunnen aanbrengen. Er gaat niet gebouwd worden. De bodemkwaliteit levert geen belemmering op de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

De locatie waar wordt verhard heeft een agrarische bestemming en is tot nu toe in gebruik geweest als grasland. Ten behoeve van het toekomstig gebruik zal het worden opgehoogd om verharding te kunnen aanbrengen, aldus is geen sprake van bodemroerende activiteiten. Om deze reden bestaat voor onderhavig verzoek geen wettelijke verplichting voor nader onderzoek in het kader van de Wbb, noch voor nadere toetsing aan het Besluit bodembodemkwaliteit.

Voor het overige zijn er geen deellocaties welke verdacht zijn van bodemverontreiniging. Ter plaatse wordt dan ook geen bodemverontreiniging verwacht welke zich uitstrekt tot binnen de onderzoekslocatie.

#### **4.3.4 Ecologie**

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wnb. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in soortbescherming en gebiedsbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

##### Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4)
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de Wet (Wnb art. 3.10-3.11)

##### Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening. Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De provincie Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. De GNN en GO kent formeel geen externe werking.

De planlocatie bevindt zich niet in of nabij GNN noch GO. Daarnaast is ook een QuickScan Flora en Fauna niet benodigd. De voorliggende ontwikkeling betreft slechts het verharderen van bestaand grasland. Het terrein wordt momenteel regelmatig gemaaid. Er wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie dan ook geen belemmering oplevert voor onderhavige ontwikkeling.



#### 4.3.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van plannen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoorwegen en (gezoneerde) industrieterreinen. Er zijn twee typen wegen waar geen geluidszone omheen ligt, namelijk de wegen met 30 km/uur regime en wegen binnen een woonerf.

Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd, dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierin moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt.

Ten eerste, onderhavig plan ziet niet op het toevoegen van geluidgevoelige objecten. Ten tweede, is lawaai (van industrie-/wegverkeer-/spoorweg) gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving niet relevant. Ten derde, het meest dichtbij zijnde geluidgevoelige object betreft de Woonbestemming aan Bulderweg 16 te Nijkerk. Deze bevindt zich direct grenzend aan de Bedrijfsbestemming behorende bij Bulderweg 18. Het aanbrengen van de verharding op het westelijk deel van de planlocatie betekent geen verkorting van de afstand tot de woonbestemming aan Bulderweg 16. Tevens is geen sprake van een vergroting van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf M. Verhoef BV. De ontwikkeling betekent geen extra belasting van het geluidgevoelige object. Om voornoemde redenen is geen akoestisch onderzoek vereist. Derhalve vormt het milieuaspect geluid geen belemmering voor onderhavig plan en/of de omgeving.

#### 4.3.6 Verkeer en parkeren

Door het aanbrengen van verharding wordt de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig vergroot. Op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeer en stallingsmogelijkheid voor de voertuigen.

#### 4.3.7 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Voor het beoordelen van het aspect geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen, is de Wgv het toetsingskader. Deze wet geeft waarden voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

In de directe omgeving (een straal van 300 meter) van de planlocatie liggen geen (niet-grondgebonden) veehouderijbedrijven, met dierverblijven waar een geuremissiefactor voor van toepassing is. Het aspect geurhinder levert om deze reden geen belemmering op voor onderhavig plan.

#### 4.3.8 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m<sup>3</sup>, NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM, in samenwerking met InfoMil, de 'nibm-tool 2016' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Jaar van Planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	



Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	0
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage	$NO_2$ in $\mu g/m^3$ $PM_{10}$ in $\mu g/m^3$
	0,00 0,00
Grens voor "Niet in betekende mate" in $\mu g/m^3$	1,2

Tabel 1: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Conclusie: er is geen nader onderzoek met betrekking tot de impact op de luchtkwaliteit vereist.

Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $NO_2$  en  $PM_{10}$  bepaald, zie tabel 1. Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2  $\mu g/m^3$   $NO_2$  of  $PM_{10}$ ) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Derhalve hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en kan nader onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor onderhavig bestemmingsplan.

#### 4.3.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan worden voldaan aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico.

##### Risicobedrijven

Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

##### Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat de onderhavige voornemen geen belemmering vormt.

##### Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van de planlocatie geen buisleidingen liggen, en derhalve kan verder onderzoek uitblijven.

Er is vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de externe veiligheid in het plangebied of de directe omgeving daarvan. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

#### 4.3.10 Milieuzonering

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

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige

tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

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

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

Onderhavig plan betreft de aanpassing van de grens van het bestemmingsvlak aan de Bulderweg 18 te Nijkerk. Het betreft hier een loonbedrijf in de ruimste zin des woords. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
01	Dienstverlening t.b.v. de landbouw					
016.1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	3.1

*Tabel 2: Richtafstanden uit VNG-brochure*

Binnen de 50 meter richtafstand bevindt zich de woning aan de Bulderweg 16 te Nijkerk. Onderhavig plan verkort de afstand tot de woning aan de Bulderweg 16 niet, noch is sprake van een verruiming van de mogelijkheden van het loonbedrijf. Er wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een vergroting van de druk op de woning aan de Bulderweg 16. Het aspect milieuhinder levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.



## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

De voorwaarden uit het collegebesluit van 3 april 2018 zijn vastgelegd met de ondernemer door middel van een anterieure overeenkomst. Zo is geborgd dat initiatiefnemer de uitvoering van de ontwikkeling op de wijze doet plaatsvinden zoals die is gepresenteerd in voorliggende Ruimte Onderbouwing.

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan voor de Bulderweg 18 wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van deze onderbouwing met de onderzoeken en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een overeenkomst aangegaan waarin deze economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. In deze overeenkomst ligt bovendien vast dat degene die meent schade te lijden door het vaststellen van het wijzigingsplan, een verzoek kan indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). In de overeenkomst is ook een regeling opgenomen dat de eventuele kosten die voortkomen uit de planschade voor rekening van initiatiefnemer zijn. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, ligt zes weken ter inzage. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de ter inzage legging wordt beoordeeld of er aanleiding is het plan te herzien, dan wel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.



## **Hoofdstuk 6    Integrale ruimtelijke afweging**

Het plan behelst het aanbrengen van verharding op de percelen behorende bij Bulderweg 18 te Nijkerk. Daartoe beschrijft het plan een aanpassing van de grens van het ter plekke bestemde loonbedrijf. In deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Allereerst heeft daartoe een toetsing plaatsgevonden aan het van belangzijnde beleid. Daarnaast hebben diverse onderzoeken aangetoond dat het project niet tegen ruimtelijke en milieuhygiënische bezwaren stuit. Verder kan op voorhand niet worden gesteld dat het plan economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plan goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat vigerend beleid evenals wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten.

## **BIJLAGEN**

- 1. Landschappelijke inpassing tekening 1804**
- 2. Schriftelijke onderbouwing behorende bij tekening 1804**
- 3. Toetsresultaat Watertoets**

