

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Laakweg 78b, 3864 LD Nijkerkerveen



1 augustus 2018

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2018W1948
Datum: 6-2-2019



Gemeente Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Craeft Advies
Schoolweg 9
3852 ZA Ermelo

06-25472688
jvijfhuizen@craeftadvies.nl

Ruimtelijke onderbouwing Laakweg 78b Nijkerkerveen

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2018W1948
Datum: 6-2-2019



Inhoud

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Inleiding | 4 |
| 1.1. | Aanleiding en procedure | 4 |
| 1.2. | Leeswijzer..... | 4 |
| 2. | Huidige en toekomstige situatie..... | 5 |
| 2.1. | Ligging plangebied..... | 5 |
| 2.2. | Landschappelijke analyse | 5 |
| 2.3. | Analyse bestemmingsplan en vergunningen | 6 |
| 2.4. | Gewenste situatie | 7 |
| 2.5. | Inpassing gewenste situatie | 8 |
| 3. | Relevant ruimtelijk beleid | 10 |
| 3.1. | Rijksbeleid | 10 |
| 3.1.1. | Structuurvisie | 10 |
| 3.1.2. | Barro, Bro, ladder duurzame verstedelijking | 10 |
| 3.2. | Provinciaal beleid | 11 |
| 3.2.1. | Omgevingsvisie..... | 11 |
| 3.2.2. | Omgevingsverordening | 12 |
| 3.3. | Gemeentelijk en regionaal beleid..... | 12 |
| 3.3.1. | Structuurvisie Nijkerk – Hoevelaken 2030..... | 12 |
| 3.3.2. | Bestemmingsplan buitengebied en functieveranderingsbeleid..... | 13 |
| 3.4. | Conclusie beleid | 13 |
| 4. | Milieu- en omgevingsaspecten | 14 |
| 4.1. | Inleiding..... | 14 |
| 4.2. | Omliggende bedrijven en zoneringen | 14 |
| 4.3. | Bodem | 15 |
| 4.4. | Asbest..... | 15 |
| 4.5. | Archeologie | 15 |
| 4.6. | Verkeersbewegingen..... | 16 |
| 4.7. | Geluid | 16 |
| 4.8. | Milieu, stankhinder, luchtkwaliteit..... | 16 |
| 4.9. | Natuur, flora & fauna | 17 |
| 4.10. | Water | 17 |
| 4.11. | Externe veiligheid | 17 |
| 4.12. | Conclusie | 17 |
| 5. | Uitvoerbaarheid initiatief..... | 18 |
| 5.1. | Economische uitvoerbaarheid..... | 18 |
| 5.2. | Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 18 |
| 5.3. | Conclusie ruimtelijke onderbouwing..... | 18 |

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en procedure

Aan de Laakweg 78b te Nijkerkerveen is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Mevrouw P.S. Zuidema en de heer M.H. van de Wetering (hierna: initiatiefnemers) zijn sinds 1 maart 2017 eigenaar van dit perceel. In een vooroverlegfase in 2017 en 2018 is met de gemeente Nijkerk (ambtelijk medewerker de heer E. Baas) gesproken over de plannen van de initiatiefnemer en is overeenstemming bereikt over de te volgen procedure hiertoe.

De plannen van initiatiefnemer behelzen het slopen van de voormalige agrarische varkensstal, waarbij een gedeelte van de sloopmeters worden ingezet ten behoeve van verkoop binnen het VAB-beleid van de regio FoodValley. De huidige bedrijfswoning zal worden herbestemd als burgerwoning. De overige opstallen, een garage en opslagschuur, blijven bestaan en de schuur wordt uitgebreid met een paardenstal voor het hobbymatig houden van een viertal paarden. Verder willen initiatiefnemers op het perceel een longecirkel, stapmolen, buitenrijbaan, mestplaat en hooiberg realiseren.

De planologische procedure zal worden gevormd door een uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing (projectbesluit), alsmede een sloopmelding voor de varkensschuur. De ruimtelijke onderbouwing ligt nu voor u. De initiatiefnemer wil de varkensschuur pas slopen nadat zekerheid is verkregen omtrent het verlenen van de vergunning. De sloop kan daarom als voorwaardelijke verplichting / voorschrift worden gekoppeld aan de te verlenen vergunning. Het implementeren van de herbestemde bedrijfswoning zal plaats vinden in het door de gemeente Nijkerk op te stellen veeg-bestemmingsplan in 2019.

1.2. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt gevormd door een nadere duiding van de aanleiding in de voorgaande paragraaf. In de volgende hoofdstukken zal de huidige en nieuwe situatie worden toegelicht. Er zal hierin tevens aandacht worden besteed aan de inpassing en indeling van de locatie. In hoofdstuk 3 en 4 wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 zal de onderbouwing completeren met inzicht in de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Nijkerkerveen in een overgangsgebied tussen bebouwing en platteland. De directe omgeving heeft dan ook de kenmerken van een verwevingsgebied met vrijwel alleen woon/werklocaties in de setting van een landelijk gebied. Het van oudsher agrarische karakter komt naar voren door de groene omgeving maar de kavels kennen inmiddels allemaal woonbestemmingen. Nabij het plangebied is aan de Hofweg nog een bedrijf gevestigd. Aan de noord-oostzijde grenst de locatie aan een voormalig agrarisch bedrijf. In de volgende paragraaf zullen deze bestemmingen nader worden geanalyseerd. De locatie zelf wordt bereikt middels een semi-verharde, doodlopende, toegangsweg die enkel toegang biedt aan het betreffende perceel. De locatie an sich is vrij gelegen en grotendeels omzoomd door bosschages en watergangen. Er zijn geen omliggende bestemmings-vlakken met vrij zicht op het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee goed in het stedenbouwkundige karakter van het gebied.



Afbeelding 1: Vrij liggende planlocatie met toegangsweg.

2.2. Landschappelijke analyse

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van het dorp Nijkerkerveen. Het landschap laat zich hier kenmerken als een veenontginningslandschap. In het landschap zijn veel 'slagen' te zien, waardoor dit ook wel een slagenlandschap wordt genoemd. Het strekt zich uit vanaf het zuidelijke deel van Nijkerk, tot Nijkerkerveen, Zwartebroek en Hoevelaken. Vanuit hoger gelegen dekzandruggen, nu geaccentueerd door de loop van onder meer de Schoolstraat, werden langgerekte agrarische kavels als het ware het landschap in getrokken, waarbij de bebouwing vaak op de kop van de kavels en geclusterd plaats vond. Later versprokkelde deze bebouwing meer. De scheiding van de verschillende langgerekte kavels werd en wordt nog steeds gekenmerkt door een grote hoeveelheid afwateringssloten, vaak aan weerszijden voorzien van knotwilgen. In relatie tot veel andere plekken in Nederland zijn veel agrariërs vroegtijdig gestopt met hun bedrijf, vaak onder meer vanwege kleine, beperkt toegankelijke kavels. Hierdoor is er nauwelijks nog sprake van een agrarisch gebied maar kan beter worden gesproken over een half verstedelijkte veenontginning of een, in de volksmond genoemd, 'agrarisch woonlandschap'. Het landschap wordt nu dan ook gekenmerkt door verweving van woon- en werkfuncties in een besloten landschap met halfhoge bomen. De kernwaarden zijn het behouden van openheid, het volgen van de verkavelingsstructuur, clusteren van bebouwing en het versterken van landschappelijke kernkwaliteiten zoals knotwilgen, sobere haagstructuren en elzen- of essensingels*.

* bron: 'Streekeigen beplanting in het buitengebied van Nijkerk. Kiezen voor een fraaie omgeving', rapport gemeente Nijkerk, 2004.

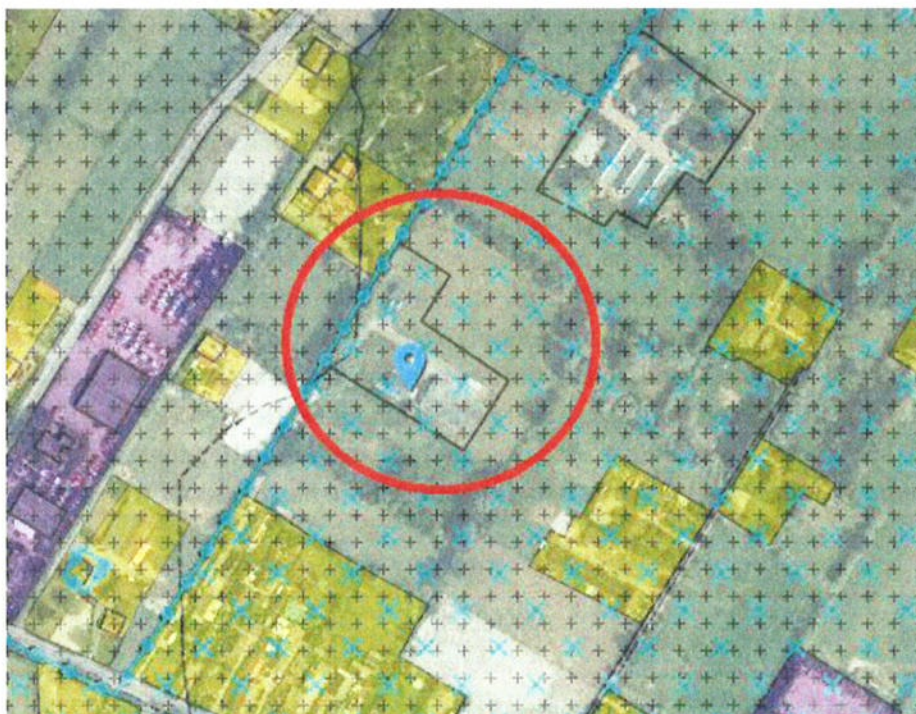
Op en nabij de planlocatie komen de voornoemde landschappelijke kenmerken goed naar voren. De locatie bereikt men via een lang toegangspad, wat evenwijdig aan een sloot met knotwilgen ligt. Richting de planlocatie worden de verschillende slagen in het landschap goed zichtbaar. De planlocatie zelf ligt met haar kavel meer haaks op het verkavelingspatroon en is in die zin enigszins afwijkend. Sterke kenmerken zijn de knotwilgen en boomsingels die de locatie een duidelijk patroon geven. In paragraaf 2.5 komen wij terug op de inpassing van het plan waarmee recht wordt gedaan aan voornoemde landschapskenmerken en deze versterkt kunnen worden.

2.3. Analyse bestemmingsplan en vergunningen

Het perceel heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de bestemming 'agrarisch' met functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch 'niet grondgebonden veehouderij'. Tevens is er een dubbelbestemming 'archeologie' gevestigd met functieaanduiding 'waarde – 8'. Het bestemmingsvlak ligt in de gebiedszone 'veenontginningslandschap'.

Op de planlocatie rust er een vergunde situatie voor het houden van 400 vleesvarkens in de bestaande stal en is er een omgevingsvergunning aanwezig voor het uitbreiden van het bedrijf met een extra stal voor 576 vleesvarkens. Totaal mogen op dit perceel 976 vleesvarkens gehouden worden. De gewenste situatie betreft het slopen van de aanwezige stal, het creëren van een woonbestemming met agrarische nevenactiviteit en het bouwen van enkele kleine opstallen om hobbymatig 4 paarden te houden. Door deze ontwikkeling te effectueren zal een zwaar overbelaste milieukundige situatie verbeteren.

Het omliggende gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk woonbestemmingen. Het paarse bestemmingsvlak ten westen van de planlocatie, parallel gelegen aan de Hofweg, betreft een bedrijfsbestemming. De aldaar gevoerde bedrijfsactiviteiten richten zich naar verluiddit voornamelijk op stalling, opslag en verkoop van vrachtwagens. Dit betreft een milieucategorie 3 bedrijf (conform de VNG-publicatie 'Handreiking bedrijven en milieuzonering'). Het bouwvlak gelegen ten noordoosten van het plangebied betreft een (voormalig) agrarisch bedrijf, milieucategorie 2, aan de Schoolstraat 19 en 19a te Nijkerkerveen.



Afbeelding 2:
Bestemmingsplankaart
vigerend bestemmingsplan
'Buitengebied 2017' met
planlocatie en omliggende
bestemmingsvlakken.

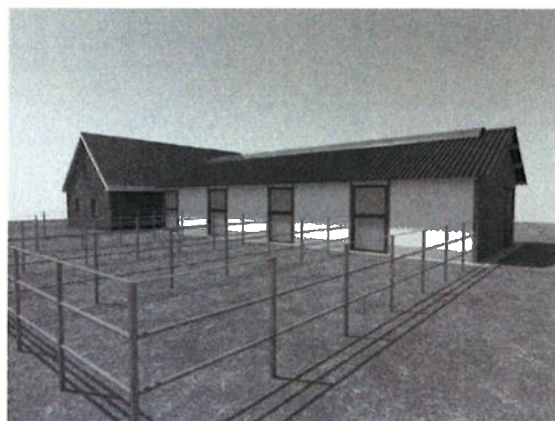
Ruimtelijke onderbouwing Laakweg 78b Nijkerkerveen

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2018W1948
Datum: 6-2-2019



2.4. Gewenste situatie

Zoals vermeld betreft de gewenste situatie het slopen van de aanwezige stal, het creëren van een woonbestemming met agrarische nevenactiviteit en het bouwen van enkele kleine opstallen om hobbymatig een viertal paarden te houden. In afbeelding 3 is een impressie van de nieuw op te richten paardenstal weergegeven.



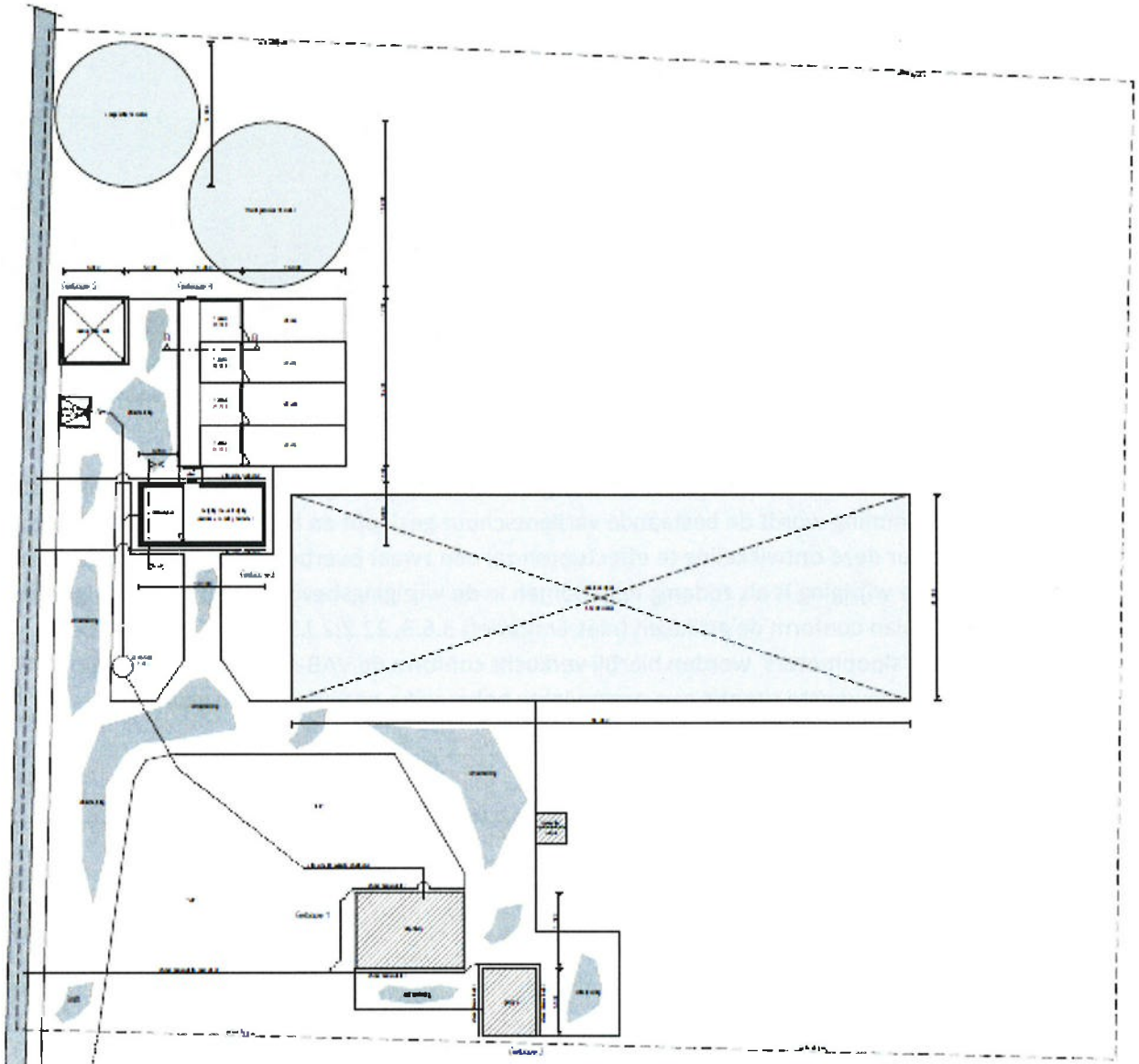
Afbeelding 3: Impressie nieuw stalgebouw vier paarden Laakweg 78b Nijkerkerveen.

De voorgenomen ontwikkeling is echter strijdig met het bepaalde in de regels van het bestemmingsplan omdat de planlocatie dient te worden herbestemd naar 'wonen met agrarische nevenactiviteiten'. Hierbij dient het bouwvlak gewijzigd te worden in een andere vorm, conform bijgevoegde inrichtingsschets. De keuze hiertoe wordt beargumenteerd in paragraaf 2.5. Dienovereenkomstig deze herbestemming wordt de bestaande varkensschuur gesloopt en het agrarisch bedrijf worden beëindigd. Door deze ontwikkeling te effectueren zal een zwaar overbelaste milieukundige situatie verbeteren. De wijziging is als zodanig opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan conform de artikelen (niet-limitatief) 3.6.3, 22.2.2.J.3., 22.3.4 en 35.8. De overblijvende 'sloopmeters' worden hierbij verkocht conform de VAB-regeling van de regio FoodValley. De gewenste situatie qua oppervlakte bebouwing en verkoop van sloopmeters zal plaatsvinden conform onderstaand overzicht:

| 1. Oude situatie | | |
|---|--------------------|--|
| <i>Gebouwen</i> | <i>Oppervlakte</i> | <i>Opmerkingen</i> |
| Oude varkensschuur conform brief gemeente | 586,33 m2 | Wordt gesloopt |
| Bestaand bijgebouw | 72 m2 | Blijft staan |
| Garage bij huis | 30 m2 | Blijft staan |
| 2. Nieuwe situatie | | |
| <i>Bijgebouwen, meetellend voor meters BP</i> | | |
| Bestaand bijgebouw | 72 m2 | Bestaand |
| Garage bij huis | 30 m2 | Bestaand |
| Nieuwe paardenstal | 101,25 m2 | Nieuw |
| Totaal nieuwe situatie, meetellend binnen BP | 203,25 m2 | Inzet sloopmeters voor 53,25 m2 (203,25 - 150) |
| <i>Overige bouwwerken niet meetellend voor meters BP</i> | | |
| Hooiberg | 40 m2 | Toepassing BP 22.2.1, hooiberg vergunningvrij, telt niet mee |
| Stapmolen 16m doorsnede zonder dak | 200,96 m2 | Bouwwerk, geen gebouw. Telt niet mee conform vooroverleg |
| 3. Sloopmeters | | |
| Te slopen bebouwing | 586,33 m2 | |
| Te compenseren meters, factor 1 conform vooroverleg onder motivatie vernietiging uitbreidingsverg | 53,25 m2 | |
| Netto te verkopen sloopmeters | 533,08 m2 | |

Afbeelding 4: Tabel oppervlakten sloop en herontwikkeling Laakweg 78b Nijkerkerveen.

Het erf zal conform onderstaande tekening worden ingedeeld, welke tevens als bijlage is bijgevoegd. In paragraaf 2.5. zal worden toegelicht waarom de inpassing van het erf op deze wijze het beste is.



Afbeelding 5: Erfindeling Laakweg 78b Nijkerkerveen.

2.5. Inpassing gewenste situatie

In paragraaf 2.2 is een analyse van het landschap gegeven. Het betreft een veenontginningslandschap met parallelle kavelstructuur. De kernkwaliteiten worden gevormd door watergangen met knotwilgen, elzen- en essensingels. In deze paragraaf zal, nu het initiatief besproken is, aangegeven worden hoe de indeling van de locatie tot stand is gekomen en wordt ingepast. Dit zal gebeuren aan de van een aantal criteria:

- De bebouwing dient compact en qua uitstraling passend te blijven bij de woonbestemming (met agrarische nevenactiviteiten).
- De nieuwe bebouwing moet landschappelijk worden ingepast en aansluiten bij landschap- en kavelstructuur.
- Vanuit veiligheidsoogpunt dient vanuit de woning zicht te zijn op paardenstallen en rijbaan

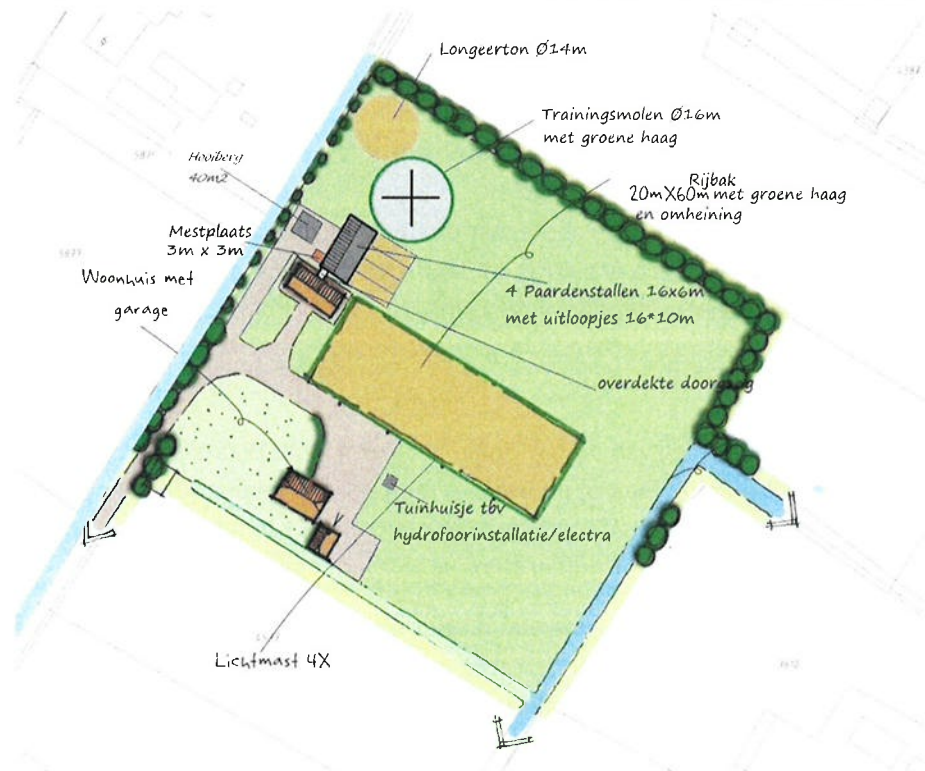
Ruimtelijke onderbouwing Laakweg 78b Nijkerkerveen



Wanneer deze criteria in ogenschouw worden genomen blijkt dat het plan goed voorziet in compacte bebouwing welke leidt tot een passende erfstructuur. De structuur is passend omdat er hiermee een logischere indeling van het erf ontstaat met daarbij een duidelijkere verdeling tussen bebouwd en onbebouwd terrein. De parallelle oriëntatie van het nieuwe stalgebouw accentueert de waterloop en vormt hiermee een verwijzing naar de meer oorspronkelijke structuur. De haakse ligging vormt een ontwerptechnische verwijzing naar de meer oost-westwaarts georiënteerde oude bebouwing welke ook onderdeel uitmaakt van de geschiedenis van het erf. Minder fraaie maar noodzakelijke bouwwerken worden zo veel mogelijk ingepast uit het zicht in de hoek van het perceel waardoor dit de ruimtelijke kwaliteit niet aantast. Verder heeft de erfindeling tot positief gevolg dat de verkeersroutes en looplijnen van de paarden beperkt blijven en er vanuit de woning goed overzicht bestaat over de stal, paddock en rijbak, waardoor de veiligheid gewaarborgd is.

De rijbaan en stapmolen zullen geheel omzoomd worden door een sobere haag van Portugese Laurier of Beuk. Inpassing met een dergelijk type haag vormt een verwijzing naar de sobere aankleding van de agrarische percelen zoals dat in het verleden vaak plaats vond. Tevens valt hierdoor de massa van een rijbaanbodem meer weg en ontstaat er visueel een meer groen geheel. Het totale perceel wordt thans al omzoomd door knotwilgen aan de west- en oostzijde, langs de watergangen. Deze knotwilgen kennen op dit momenteel een intensieve wijze van beheer door goede snoei- en vervangingswerkzaamheden. Aan de noordzijde wordt het perceel afgescheiden door een in dit landschap typerende houtwal waar essen en elzen worden afgewisseld met lagere struiken. Door hernieuwd beheer zal deze houtwal ook kwalitatief verbeteren.

Resumerend sluit de inpassing van het initiatief goed aan op de geformuleerde criteria. Door de sloop van landschap ontsierende bebouwing en de toepassing van een accentuerend maar compact bebouwingspatroon maakt het erf in bouwkundig en architectonisch opzicht een kwaliteitsslag. De streekeigen groenstructuren zullen de locatie een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering opleveren, hetgeen aansluit op het meer traditionele veenontginningslandschap met knotwilgen, elzen, essen en sobere haagstructuren. De onderstaande afbeelding toont een inrichtingsschets van de gewenste situatie.



Afbeelding 6: Inrichtingsschets met land

3. Relevant ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk zal worden stil gestaan bij relevant ruimtelijk beleid dat van toepassing is op deze ontwikkeling c.q. deze ontwikkeling mogelijk maakt.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland in de aanloop naar het jaar 2040. Een rode draad in de structuurvisie wordt gevormd door de wens tot decentralisatie. De regering wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen waarbij provincies en gemeenten meer ruimte krijgen om maatwerk te leveren voor lokale dan wel regionale opgaven. De structuurvisie vat dit dan ook samen als 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De structuurvisie koppelt hier een aantal doelstellingen aan en welke terug te vinden zijn in geformuleerde nationale belangen welke neerkomen op het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid/leefomgeving om zodoende ook de concurrentiekracht te vergroten. Om deze doelstellingen te bereiken zijn enkele instrumenten aangeduid:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

De visie gaat uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een 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 landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

3.1.2. Barro, Bro, ladder duurzame verstedelijking

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van nationale belangen is concreet benoemd. De voornoemde ontwikkeling heeft geen betrekking op geformuleerde nationale belangen.

In het Bro is, sinds de wijziging van dit besluit in 2010, ook de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing. Hierin wordt een zorgvuldige belangenafweging en goede inpassing van nieuwe stedelijke en/of ruimtelijke initiatieven voor geschreven. Feitelijk is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder niet uitgevoerd te worden. Omdat de bestemming wijzigt naar wonen zou het als zodanig beschouwd kunnen worden en zullen wij deze kort door de kniepen

Ruimtelijke onderbouwing Laakweg 78b Nijkerkerveen



De ladder bestaat uit drie treden:

1. Dit betreft de afstemming van de regionale ruimtevraag, met andere woorden het afstemmen van vraag, aanbod en het wegen van alternatieve mogelijkheden. *In het geval van voornoemd initiatief gaat het om een particulier initiatief en is er geen sprake van vraag of aanbod. Ook zijn er geen vergelijkbare alternatieven mogelijk.*
2. Trede twee gaat in op de invulling van het initiatief en of dit ingevuld kan worden binnen de bestaande stedelijke/ruimtelijke omgeving door bijvoorbeeld herbestemming, opvullen van lege plekken in bebouwing, et cetera. *Bij voornoemd initiatief is sprake van herbestemming.*
3. Indien uit de beschrijving van Trede twee blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied, dan is relevant in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. *Trede drie is bij deze ontwikkeling niet aan de orde.*

Hiermee is de ladder, voor zover deze van toepassing is, afgerond en hoeft trede drie niet nader beschouwd te worden.

Het initiatief sluit naadloos aan op de geformuleerde doelstellingen uit de structuurvisie en bijbehorende wet- en regelgeving. Zo betekent het initiatief een impuls voor de leefbaarheid en ruimtelijke uitstraling ter plaatse. Het versterkt de aanwezigheid van cultuurhistorische- en natuurwaarden door een goede landschappelijke inpassing. Tot slot is het initiatief niet strijdig met de structuurvisie en past het binnen het geformuleerde rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Het provinciale beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt gevormd door een omgevingsvisie en omgevingsverordening. De visie geeft een ruime doorkijk naar meer algemene begrippen en doelstellingen. De verordening koppelt hier vervolgens concretere regelgeving aan, vaak vastgelegd in gebiedszoneringen.

3.2.1. Omgevingsvisie

De laatste vastgestelde omgevingsvisie dateert uit 2014 en is vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014. Nadien is de omgevingsvisie jaarlijks geactualiseerd. Momenteel ligt een nieuwe omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' ter inzage, alsmede een herziening van de omgevingsverordening.

Zowel de huidige als nieuwe omgevingsvisie gaan uit van de kernkwaliteiten van Gelderland. Met een groot landelijk gebied (ca. 2/3^e van het totale grondgebied) is het een provincie welke dit bij uitstek koestert. Het behouden en verder versterken van deze ruimtelijke kwaliteit is dan ook één van de speerpunten van dit beleid. Verder zet de visie in op de energietransitie, innovatie (elektrische auto's, technische innovaties faciliteren), natuur, rust en behoud van aanwezige waarden.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: 'Dynamisch, Mooi en Divers' Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De nieuwe visie 'Gaaf Gelderland' maakt deze perspectieven niet wezenlijk anders. Het initiatief versterkt de lokale en regionale kwaliteiten door het slopen van landschapontsierende bebouwing en een goede landschappelijke inpassing. Hiermee is het initiatief passend binnen het gestelde in de omgevingsvisie (zowel de vigerende als aanstaande).

3.2.2. Omgevingsverordening

De gestelde visie en bijbehorende doelen uit de omgevingsvisie worden vertaald in juridisch houdbare regels in de omgevingsverordening. In de vigerende verordening wordt feitelijk geen nieuw beleid toegevoegd en betreft het een verankering van hetgeen in de vorige paragraaf besproken is. Op de planlocatie zijn geen nadere, belemmerende zoneringen vastgesteld. Ook ligt er geen belemmerende zoning, zoals een groene ontwikkelingszone of nieuwe natuur in de directe nabijheid. Hiermee past het initiatief ook binnen de regels van de omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk en regionaal beleid

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de structuurvisie 'Nijkerk – Hoevelaken 2030'. Het beleid wat meer specifiek deze functieverandering mogelijk maakt is vervat in de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' alsmede in het regionale beleid 'Functieveranderingsbeleid regio Foodvalley 2016'. Achtereenvolgend zullen deze behandeld worden.

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'. Nijkerk gaat uit van eigen kracht en ten opzichte van de oprukkende randstad. Er zijn drie dynamische kernen met elk een eigen karakter en een eigen sfeer. Tussen de kernen ligt landschap dat gekoesterd wordt. Landbouw en landschap gaan samen. Agrarische bedrijven behouden hun diepgewortelde traditionele plaats, maar er is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie en ontwikkeling van natuur. Als zich kansen voordoen, wil de gemeente het landschap verder versterken door 'verrommeling' tegen te gaan en oude landschapselementen zoals houtwallen en open gebieden te herstellen.* Het voornoemde initiatief sluit hier naadloos op aan door landschap ontsierende bebouwing te slopen en een kleinschalig initiatief goed landschappelijk in te passen. Daarmee past het initiatief naadloos binnen de structuurvisie van de gemeente Nijkerk.

* bron: https://www.nijkerk.eu/inwoners/structuurvisie-nijkerkhoevelaken_42519/

3.3.2. Bestemmingsplan buitengebied en functieveranderingsbeleid

Het bestemmingsplan buitengebied biedt een uitgebreide regeling om landschap ontsierende bebouwing te amoveren en de bestemming te wijzigen naar een andere functie. Dit biedt ruimte voor landschappelijke versterking door het mogelijk maken van initiatieven met ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, hetgeen nader is toegelicht in paragraaf 2.4. van deze ruimtelijke onderbouwing.

Onderdeel van het initiatief is het slopen van een oude stal. De vierkante meters oppervlakte van deze stal zijn na sloop te verkopen conform het functieveranderingsbeleid van de regio FoodValley. De gemeente Nijkerk heeft in de vooroverlegfase toegezegd dat de verrekening van vierkante meters ten behoeve van het nieuwe initiatief plaats vindt op basis van een factor 1, in afwijking van de normale factor 2. Dit onder de motivering dat er een milieukundig zwaar overbelaste situatie wordt opgeheven. De te slopen stal is inmiddels opgemeten en de sloopmeters zijn bevestigd in een brief van de gemeente Nijkerk (bijgevoegd). De verdere onderbouwing en verdeling vindt plaats conform de tabel in afbeelding 4.

Met de toepassing van voornoemde wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan is het initiatief passend en tevens past het initiatief ook in het beleid 'Functieverandering' van de regio FoodValley.

3.4. Conclusie beleid

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief passend is binnen het rijksbeleid, het provinciale en gemeentelijke beleid. Tegelijkertijd draagt het bij aan de geformuleerde doelstellingen uit de rijksstructuurvisie en gemeentelijke structuurvisie.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

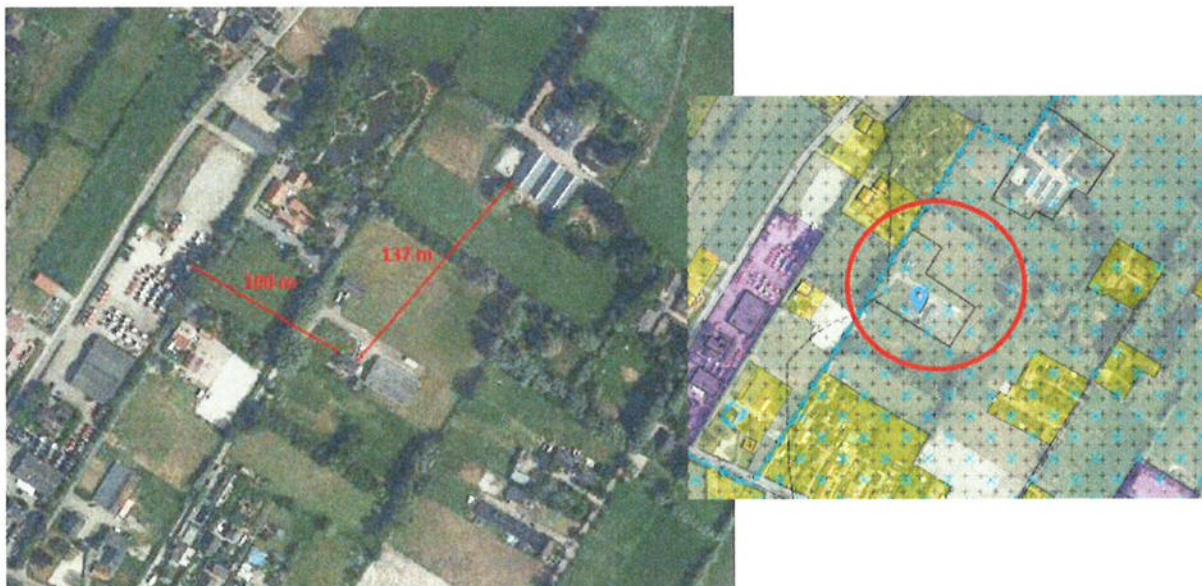
4.1. Inleiding

Bij het mogelijk maken van een ruimtelijk initiatief is het van belang om de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten goed af te wegen. Deze aspecten zullen navolgend beschouwd worden. Voor een aantal aspecten is tevens nader onderzoek verricht door onafhankelijke partijen om zodoende een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

4.2. Omliggende bedrijven en zoneringen

In paragraaf 2.3. is aan de orde geweest dat de omgeving zich voornamelijk laat kenmerken door andere woonbestemmingen. Dit levert geen belemmering op voor het onderhavige plan.

Het paarse bestemmingsvlak ten westen van de planlocatie, parallel gelegen aan de Hofweg, betreft een bedrijfsbestemming. De aldaar gevoerde bedrijfsactiviteiten richten zich naar verluidd voornamelijk op stalling, opslag en verkoop van vrachtwagens. Dit betreft een milieucategorie 3 bedrijf (conform de VNG-publicatie 'Handreiking bedrijven en milieuzonering'). Het bouwvlak gelegen ten noordoosten van het plangebied betreft een (voormalig) agrarisch bedrijf, milieucategorie 2, aan de Schoolstraat 19 en 19a te Nijkerkerveen.



Afbeelding 7: Afstandskaart/luchtfoto met bestemmingsplankaart inzake omliggende bedrijfsbestemmingen

Het stallingsbedrijf voor vrachtwagens kent door haar milieucategorisering een afstandsnormering ten behoeve van overlast van 100 meter tot gevoelige objecten. Hier voldoet de woning op de planlocatie exact aan, waarmee deze aan de normering voldoet. Overigens zijn er dichterbij het bedrijf ook andere woonbestemmingen gelegen waardoor de ontwikkeling geen nadelige werking heeft. Het agrarisch bestemmingsvlak ten noorden van de planlocatie is gelegen op 137 meter. Het betreft een niet-grondgebonden bedrijf waar echter al langer geen dieren worden gehouden. Hierdoor dient getoetst te worden aan de normering uit het activiteitenbesluit en voldoet de afstand ruimschoots aan de normering van 50 meter. De ontwikkeling is daarmee niet van nadelige invloed op de omliggende bedrijven.

4.3. Bodem

De planlocatie is gedeeltelijk gelegen op een voormalige vuilstortlocatie van de gemeente Nijkerk. De grond is vervuuld, voor typering en de gehalten hiervan wordt verwezen naar het bijgevoegde 'verkennd asbest in grond en bodemonderzoek'. De locatie is ten aanzien van de vervuiling en de ontwikkeling hiervan jarenlang in een provinciaal programma gemonitord, waaruit blijkt dat de gehalten vervuiling niet toenemen. De grond nabij de te amoveren stal is bij de bouw daarvan gesaneerd, dit levert bij de sloop geen nadere risico's op.

In het kader van de mate van bodemvervuiling is vooroverleg gevoerd met de omgevingsdienst De Vallei en de provincie Gelderland. De provincie Gelderland is in deze casus bevoegd gezag. Uit het vooroverleg is naar voren gekomen dat de vervuiling geen beletsel vormt voor de voorgenomen activiteiten, zolang er bij bouwwerkzaamheden niet dieper wordt gegraven dan 30 cm en er uit een uit te voeren risico-evaluatie geen nieuwe feiten komen.

Gezien het feit dat de woning reeds bestaand is en de nieuwe stal niet gefundeerd word, maar wordt geplaatst op betonplaten, voldoet het initiatief hieraan. De leefbaarheid en daarbij behorende risico's zijn nader onderzocht door middel van een risico-evaluatie met behulp van de sanscrit methode. De conclusie van het door PJ milieu opgestelde rapport (d.d. 11 juli 2018) luidt als volgt: *'Bij het bodemgebruik 'wonen met tuin' zijn geen risico's voor mens, milieu of verspreiding aanwezig. (...) Ons inziens zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan te wijzigen'.*

Het onderdeel 'bodem' vormt hiermee geen beletsel voor het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Asbest

Op de planlocatie is asbest aanwezig in de te amoveren stal, zo blijkt uit de asbestinventarisatie d.d. 26 mei 2017 van Asbestdak advies B.V. Er zijn visueel asbesthoudende materialen aangetroffen maar men heeft geen aanleiding om te verwachten dat er meer asbesthoudende materialen aanwezig zijn dan visueel waarneembaar en ziet derhalve geen aanleiding tot nader aanvullend onderzoek. Het onderzoek gaat uit van renovatie dan wel totale sloop en formuleert hierbij enkele aanbevelingen: *'De asbesthoudende materialen dienen, voor de aanvang van de verbouwing of sloop, door een asbestverwijderingsbedrijf te worden verwijderd. Als tijdens de verwijdering/sloop onvoorziën extra asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moet dit worden gemeld en aanvullend geïnventariseerd worden.*

De initiatiefnemers zullen de aanbevelingen tijdens de sloop opvolgen. Er is daarmee geen nader risico op het gebied van asbest om deze ontwikkeling toe te staan en het onderdeel 'asbest' vormt hiermee geen beletsel voor het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan rust er op de planlocatie een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 8'. Deze aanduiding houdt in dat er nader archeologisch onderzoek verricht dient te worden of dat er niet gebouwd kan worden wanneer bouw- en/of graafactiviteiten een grotere omvang hebben dan 10.000 m² of 0,3m diepte. Dit is hier niet aan de orde en er bestaat derhalve geen noodzaak of verplichting voor het verrichten van archeologisch onderzoek. Het onderdeel 'archeologie' vormt hiermee geen beletsel voor het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Verkeersbewegingen

De bestemming wordt gewijzigd van een intensief agrarisch bedrijf naar wonen met agrarische nevenactiviteiten, zijnde het hobbymatig houden van enkele paarden. Hierdoor nemen verkeersbewegingen van en naar de planlocatie in aanzienlijke mate af en worden gereduceerd tot enkele personenauto's per dag.

De ontsluiting van de locatie betreft een smallere semi-verharde weg welke geschikt is voor deze mate van intensiteit en enkel leidt naar de planlocatie. Er zijn geen verkeers- of veiligheidsbelemmeringen.

Het onderdeel 'verkeersbewegingen' vormt hiermee geen beletsel voor het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Geluid

Voor het onderdeel geluid geldt hetzelfde als voor het onderdeel verkeersbewegingen, te weten dat er een aanzienlijke verbetering plaats vindt voor omliggende woonbestemmingen. Voor de oude situatie van het voormalige agrarische bedrijf is in 2012 een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van een destijds gewenste uitbreiding, welke nooit gerealiseerd is. Dit voldeed aan een verruimde geluidswaarde. Een logische gevolgtrekking is dat voor onderhavig initiatief dan ook volstaan wordt omdat het een extensivering van geluid en gebruik betreft. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Het onderdeel 'geluid' vormt hiermee geen beletsel voor het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Milieu, stankhinder, luchtkwaliteit

De Wet Milieubeheer, de Wet Natuurbescherming, de Wet Geurhinder en veehouderij en het besluit luchtkwaliteit formuleren in gezamenlijkheid normeringen waar locaties (en bedrijven daarop) aan moeten voldoen. Zo zijn er normeringen voor ammoniak, fijn stof, geur, etc. In deze paragraaf zullen de belangrijkste parameters hiervan worden behandeld.

Het initiatief betreft het hobbymatig houden van een viertal volwassen paarden (RAV-categorie K1.100). Het voormalige agrarische bedrijf met een vergunde veebezetting van 976 vleesvarkens is reeds beëindigd maar kan door deze ontwikkeling ook niet meer worden opgestart. Gezien de ligging van de planlocatie was de voormalige vergunde veebezetting ook nauwelijks verantwoord. In milieukundig opzicht is het plan derhalve een zeer grote verbetering en oplossing van een knelgeval zoals geformuleerd in de Wet Geurhinder en Veehouderij. Omdat er feitelijk geen sprake is van een bedrijf maar van het hobbymatig houden van vee is er daarom in de gewenste situatie ook geen sprake meer van een inrichting in het kader van de Wet Milieubeheer. Derhalve hoeft de locatie ook geen melding activiteitenbesluit of omgevingsvergunning milieu aan te vragen.

Om in het ruimtelijke spoor toch enig onderzoek te verrichten is met betrekking tot de ammoniakuitstoot een Aeries-berekening uitgevoerd (bijgevoegd). Hieruit blijkt dat er geen effecten zijn te verwachten van de emissie van ammoniak op natura 2000-gebieden. Voor geuremissie en fijnstof zijn voor volwassen paarden (K1.100) geen normeringen vastgesteld en het dierenverblijf voldoet aan de afstandsnormeringen. Het onderdeel 'milieu, stankhinder en luchtkwaliteit' vormt

hiermee geen beletsel voor het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling en de ontwikkeling leidt op deze onderdelen juist tot een aanzienlijke verbetering van een overbelaste situatie.

4.9. Natuur, flora & fauna

De Wet Natuurbescherming formuleert een algemene zorgplicht en een aanvullende onderzoeksplicht waar het gaat om werken aan ruimtelijke initiatieven en het amoveren en oprichten van bebouwing. De onderzoeksplicht is in dit kader ingevuld door het uitvoeren van een Quick Scan Wet Natuurbescherming, ook wel een flora-fauna toets genoemd. De rapportage van een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau, FF Solutions, is bijgevoegd.

In dit rapport wordt het volgende geconcludeerd: *'Mits de werkzaamheden buiten het broedperiode van vogels worden uitgevoerd resulteert dit Ruimtelijke Ontwikkeling project niet in het opheffen van rust- en verblijfplaatsen en zal deze geen wezenlijke invloed hebben op de gunstige instandhouding van beschermde soorten. De analyse resulteert dan ook in een GO.'*

De initiatiefnemers zullen de aanbevelingen uit dit rapport opvolgen en werken buiten het broedseizoen. Verder hoeven er geen aanvullende maatregelen te worden genomen. De Wet Natuurbescherming formuleert ook criteria ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Deze zijn niet in de directe nabijheid gelegen. Zekerheidshalve is voor de gewenste eindsituatie ook een Aeries-berekening uitgevoerd, ook hieruit blijken geen effecten (zie paragraaf 4.8).

Derhalve zijn er op het onderdeel 'Natuur Flora en Fauna', alsmede de achterliggende Wet Natuurbescherming geen negatieve gevolgen te verwachten. Het onderdeel 'Natuur, flora en fauna' vormt hiermee geen beletsel voor het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Water

Voor het onderdeel 'water' is de watertoets gedaan (bijgevoegd). De conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling de belangen van het Waterschap Vallei en Veluwe niet raakt. Er hoeft dan ook geen procedure bij het waterschap gevoerd te worden. Het onderdeel 'Water' vormt hiermee geen beletsel voor het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

4.11. Externe veiligheid

Op de planlocatie worden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen uitgevoerd, noch zijn risico's hieromtrent aanwezig in de directe omgeving. Er zijn geen buisleidingzonerings of andere paraplubestemmingsplannen op het gebied van externe veiligheid vastgesteld. Op de website 'www.risicokaart.nl' zijn geen resultaten met betrekking tot het plangebied bekend. Hiermee kan de conclusie worden getrokken dat het onderdeel 'externe veiligheid' geen beletsel vormt voor het toestaan van de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Conclusie

Op basis van de onderzochte en beoordeelde milieu- en omgevingsaspecten zijn er geen belemmeringen om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

5. Uitvoerbaarheid initiatief

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Er zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Er bestaat geen verplichting voor toepassing van artikel 6.L2 Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan). Met de initiatiefnemer kan een overeenkomst worden afgesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

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.

5.3. Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief planologisch mogelijk kan worden gemaakt en leidt tot een toename van ruimtelijke kwaliteit. Er is ruimtelijk gezien dan ook geen belemmering om deze ontwikkeling niet toe te staan.

