

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bulderweg bij 12, Nijkerk

Prinsen Advies,
Amersfoort, september 2020

Hoofdstuk 1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer.....	3
 Hoofdstuk 2. Situatie.....	 3
2.1. Inleiding.....	4
2.2. Beschrijving bestaande situatie.....	4
2.3. Beschrijving toekomstige situatie.....	4
2.3.1 Voorgestelde uitbreiding.....	4
2.4. Geldend bestemmingsplan.....	6
2.5. Conclusie.....	7
 Hoofdstuk 3. Beleidskader.....	 8
3.1. Rijksbeleid.....	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).....	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	8
3.2. Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Omgevingsvisie.....	9
3.2.2 Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie.....	10
3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland.....	10
3.3. Gemeentelijk beleid.....	10
3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.....	10
3.3.2 Welstandsnota.....	11
 Hoofdstuk 4. Erfinrichtingsplan en milieukundige randvoorwaarden.....	 13
4.1. Inleiding.....	13
4.2. Erfinrichtingsplan.....	13
4.3. Milieukundige randvoorwaarden.....	14
4.3.1 Water.....	14
4.3.2 Archeologie.....	14
4.3.3 Bodem.....	15
4.3.4. Ecologie.....	15
4.3.5 Geluid.....	16
4.3.6. Verkeer en parkeren.....	16
4.3.7 Geurhinder.....	16
4.3.8 Luchtkwaliteit.....	16
4.3.9 Externe veiligheid.....	17
4.3.10 Milieuzonering.....	18
 Hoofdstuk 5.....	 19
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
 Hoofdstuk 6.....	 20
6.1. Integrale ruimtelijke afweging.....	20

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding.

Op 13 juli 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw op het perceel Bulderweg bij 12 te Nijkerk.

De aanvraag is ingediend door Prinsen Advies namens de firma Bouw Bulderweg hoveniers (hierna; initiatiefnemer).

Het uitbreiden van het bedrijfsgebouw bestaande bedrijfsgebouw van 200 m2 met 250 m2 tot 450 m2 is, niet zonder meer, toegestaan binnen de regels van het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1, maar is wel mogelijk met toepassing van artikel 8.6.2. van de regels behorend bij dit bestemmingsplan waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen die onder voorwaarden medewerking mogelijk maakt.

Bij brief van 1 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk initiatiefnemer medegedeeld dat zij in principe bereid is medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer, mits initiatiefnemer kan aantonen dat hij kan voldoen aan de voorwaarden uit de brief van 1 oktober 2019.

Die luiden:

- Een deugdelijke landschappelijke inpassingsplan;
- Een aangepast bouwplan met één of twee nokken;
- Een Quicksan Flora en Fauna
- 500 m2 aan inzetbare sloopmeters.

In overleg met de gemeente Nijkerk heeft initiatiefnemer er voor gekozen via een concreet bouwplan een uitgebreide omgevingsvergunning procedure, in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure en heeft tot doel aan te tonen dat aan de voorwaarden wordt voldaan en het initiatief niet op ruimtelijke of milieu-hygiënische belemmeringen stuit.

1.2. Leeswijzer.

In hoofdstuk 2. ‘Planbeschrijving’ wordt de bestaande situatie en de toekomstige gewenste ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3. ‘Beleidskader’ geeft een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid. Dit hoofdstuk bevat tevens de toets aan de voorwaarden uit het Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1. Hoofdstuk 4 ‘Erfinrichtingsplan en milieukundige randvoorwaarden’ beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen mogelijk gelden. Hoofdstuk 5 ‘uitvoerbaarheid’ geeft inzicht in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Tenslotte bevat hoofdstuk 6. ‘Integrale Ruimtelijke afweging’ de conclusie in hoeverre het initiatief uitgevoerd kan worden, al dan niet onder bepaalde voorwaarden.

Hoofdstuk 2. Situatie.

2.1 Inleiding.

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande en gewenste toekomstige situatie. Met deze beschrijving ontstaat er een helder beeld van hetgeen onderzocht moet worden, wat het plangebied is. Het is daarmee de opmaat voor het onderzoek waaraan in de volgende hoofdstukken verslag wordt gedaan (toetsing aan beleid in hoofdstuk 3, en toetsing aan ruimtelijke en milieu-hygiënische voorwaarden in de hoofdstukken 4 en 5).

2.2. Beschrijving bestaande situatie.

Het perceel waarop de uitbreiding van het bedrijfsgebouw moet worden gerealiseerd is weergegeven op onderstaande tekening. Het perceel is op dit moment bij het hoveniersbedrijf in gebruik als bedrijfsterrein en bebouwd met een bedrijfsgebouw van 200 m² en op het buitenterrein opslagbunkers voor de opslag van buffervoorraad zand stenen en snoeiafval. Verder wordt op het buitenterrein materieel als bedrijfsauto's en aanhangwagens en personenauto's van personeel geparkeerd.

2.3. beschrijving toekomstige situatie.

2.3.1. Voorgestelde uitbreiding.

Het nu geldende juridisch planologisch regime staat de uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw met 250 m² niet zonder meer toe.

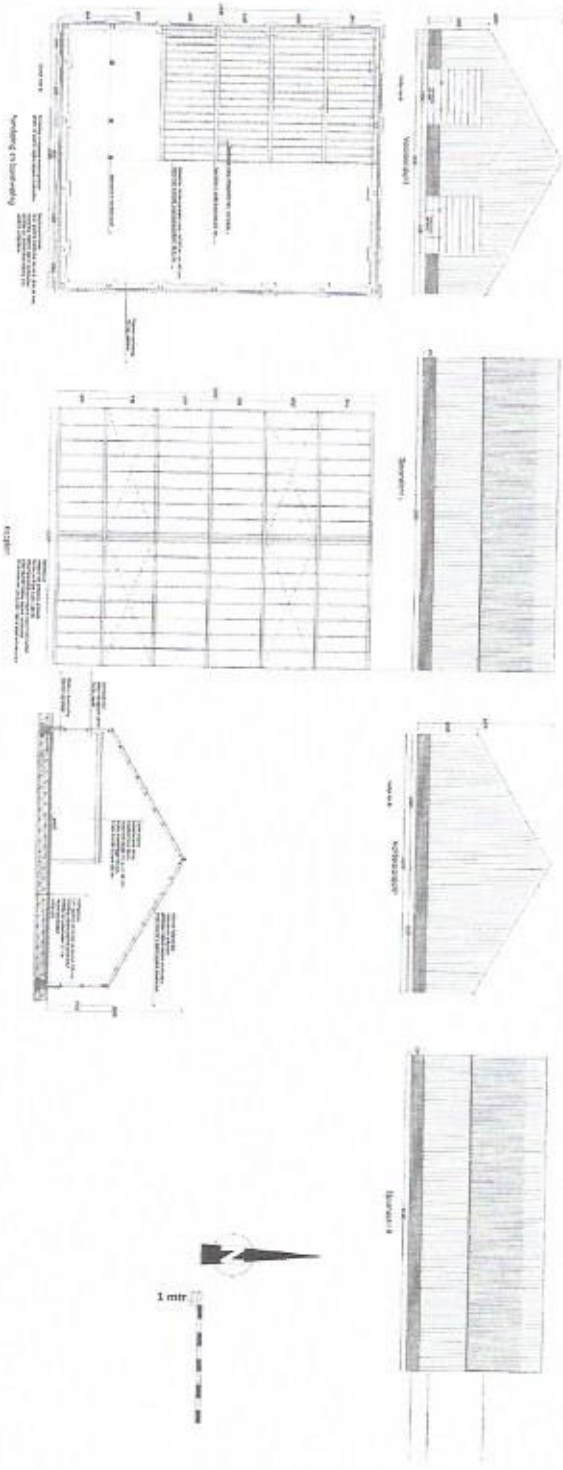
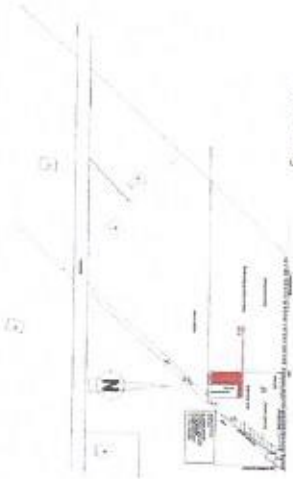
De gemeente biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om het bestaande bedrijfsgebouw uit te breiden mits er sprake is van een deugdelijk ondernemingsplan, dat de noodzaak voor uitbreiding aantoont en voorts onder de voorwaarde dat elders vermindering van bebouwing plaatsvindt door sloop. Voor elke extra vierkante meter uitbreiding dient er 2 vierkante meter gesloopt te worden. Het voorgaande houdt in dat voor de door initiatiefnemers gewenste uitbreiding van 250 m², 500 sloopmeters elders gesloopt moet worden.

Initiatiefnemer heeft door middels van 3 ondertekende sloopmeterovereenkomsten aangetoond in totaal 500 sloopmeters te hebben aangekocht.

De voorgestelde uitbreiding van 250 m² wordt, binnen het bestaande bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing, aan twee zijden aan het bestaande bedrijfsgebouw van 200 m² vast gebouwd. Op het nieuwe bedrijfsgebouw dat in totaliteit dan 450 m² groot zal gaan worden, wordt over het geheel een nieuwe kapconstructie geplaatst.

Verder wordt er aan de terreinindeling en het gebruik daarvan geen wijzigingen aangebracht.

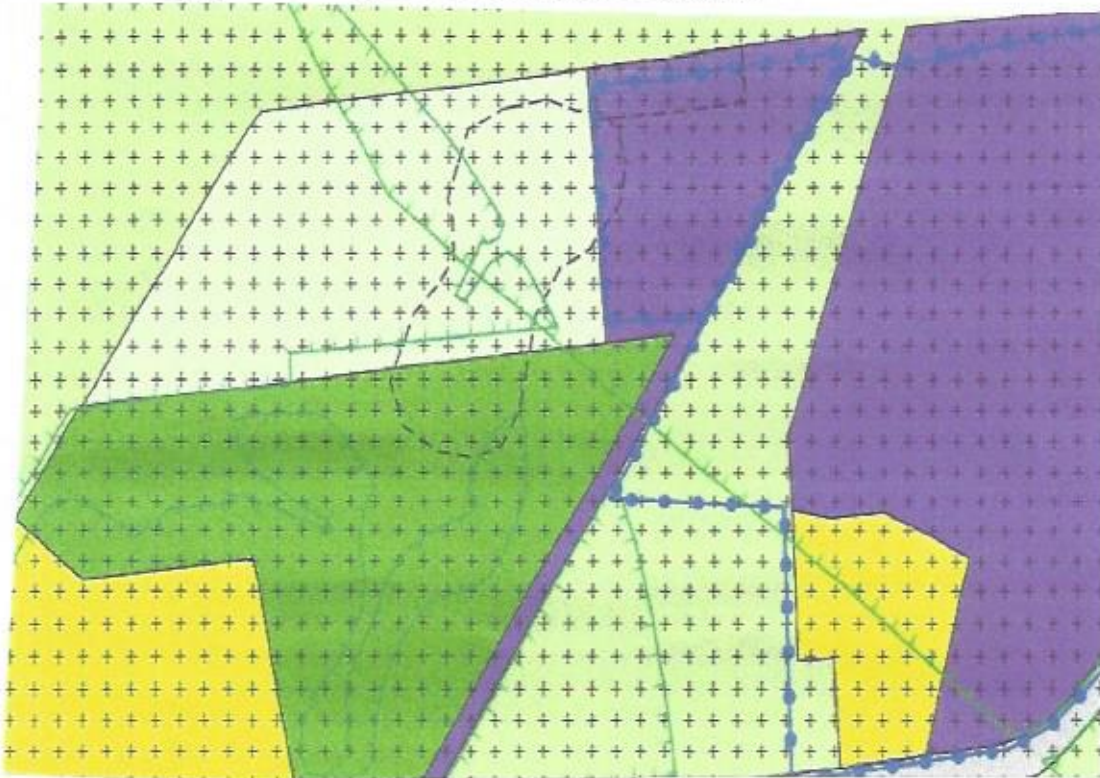
Overzicht tekening school 1:000
 met landeroppelijke
 inpassing



Ontwerp: 2020W1754
Project: Overzicht tekening school 1:000 met landeroppelijke inpassing
Client: Gemeente De Vallei
Scale: 1:000
Date: 25-01-2021
Author: [Name]
Reviewer: [Name]

2.4. Geldend bestemmingsplan.

Het bestaande bedrijfsperceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 de bestemming "Bedrijf" met als nadere bestemming Hoveniersbedrijf, waarbij 200 m2 bedrijfsgebouwen bij recht zijn toegestaan en als maximale bedrijfscategorie 3.1. Verder is binnen de bestemming "Bedrijf" langs de oostzijde van het perceel is op de verbeelding een zone aangegeven waar bij recht buitenopslag is toegestaan.



In artikel 8.6.2. van de regels bij voormeld bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bebouwde oppervlakte, met in achtneming van een aantal voorwaarden.

Het college heeft op 1 oktober 2019 aan initiatiefnemers medegedeeld dat zij bereid is gebruik te maken van haar bevoegdheid om het plan te wijzigen onder de voorwaarden dat:

- er een ondernemersplan wordt overlegd
- een deugdelijke landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd
- een bouwplan wordt gerealiseerd met één of twee nokken
- een Quick scan Flora en Fauna wordt overlegd
- 500 direct inzetbare sloopmeters worden aangekocht.

Tot slot moet er de bereidheid bestaan bij initiatiefnemers om met de gemeente een overeenkomst te sluiten waarin de uitvoering van het plan door initiatiefnemers wordt vastgelegd.

In de navolgende hoofdstukken wordt op de onderzoeken en gevraagde documenten ingegaan.

2.5. Conclusie

Het initiatief is niet zonder meer in overeenstemming met de vigerende juridisch-planologische regeling. De gemeente is bereid aan het plan medewerking te verlenen via een postzegelbestemmingsplan of via een uitgebreide omgevingsprocedure ex artikel 2, 12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit het aangehaalde principebesluit.

Initiatiefnemer heeft er voor gekozen laatstgenoemde omgevingsprocedure voor hun uitbreidingsplan te willen volgen.

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 bebouwen van het bestaande perceel, noch het wijzigen van de invulling van de bedrijfsbestemming op Bulderweg by 12, zijn onderwerpen uit het Barro.

Planspecifiek.

Het verlenen van medewerking aan het verzoek om uitbreiding met 250 m² bedrijfsbebouwing is goetst aan het beleid uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets komt voort uit een 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 (paragraaf 3.2.1.) is in die paragraaf verantwoorde dat de Ladder niet op het voorliggende verzoek van toepassing is.

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 uitbreiding betreft een bescheiden uitbreiding van een bestaand bedrijfspand op een bestaande bedrijfslocatie in het buitengebied in gebruik bij het hoveniersbedrijf Bouw Bulderweg. Er is derhalve geen sprake van een geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en de bestaande bedrijfsbestemming wordt ook niet uitgebreid.

Landelijke bedrijven als een hoveniersbedrijf zijn functies die in de regel niet op een regulier bedrijventerrein zijn gehuisvest. Bovendien exploiteert hoveniersbedrijf Bouw Bulderweg op het naastgelegen perceel met de bestemming Agrarisch-Kwekerij een laanbomenkwekerij, waardoor vestiging op een bedrijventerrein niet mogelijk is en vestiging in het buitengebied de enig aangewezen mogelijkheid is.

Bovendien wordt ten behoeve van dit bouwinitiatief in het buitengebied een 2 maal zo grote oppervlakte gebouwen gesloopt, waardoor de verstening van het buitengebied overall afneemt. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet in strijd met ladder van duurzame verstedelijking.

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 onderhavige bouwinitiatief heeft geen betrekking op de twee onderwerpen waar het ontwerp actualisatieplan specifiek op doelt.

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 locatie Bukderweg bij 12 ligt niet in een gebied met een specifieke beschermingsregime van de provincie Gelderland, zoals het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. De regels van de verordening staan de uitbreiding van het bedrijfsgebouw op Bulderweg, bij 12 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 ligt in het buitengebied van de gemeente Nijkerk 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 landelijke 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 passen binnen de schaal van het landschap en stimuleren van natuurversterking” Het bedrijf Hoveniersbedrijf Bouw Bulderweg, ruim 15 jaar gevestigd op de planlocatie, betreft zowel een hoveniersbedrijf als boomkwekerijbedrijf dat naast hovenierswerk voor particulieren in het stedelijk en landelijk gebied en overheid ook voor de bedrijfsvoering grondgebonden bomen kweekt, past in dit gebiedsgebonden gedifferentieerde beleid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling ziet op het uitbreiden van het bestaande bedrijfsgebouw met 250 m² binnen de bestaande bedrijfsbestemming. Het initiatief sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 20230. Voorwaarde daarbij is dat de bedrijvigheid passend is binnen de schaal van het landschap en dat verrommeling wordt voorkomen. Daarom dient het plan te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Daarvan is aantoonbaar sprake op basis van de landschappelijke inpassing die als bijlage onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing uitmaakt.

Een toets aan overige beleidsdocumenten, zoals de Woonvisie Nijkerk 2020+ is, voor de ontwikkeling waar voorliggende onderbouwing op ziet niet relevant.

3.3.2 Welstandsnota 2014

Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt

vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid

van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium

informereren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitsplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaat geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op de volgende afbeelding is de welstandskaat weergegeven, met bij de blauwe markering de planlocatie.



10. De kadastrale kaart van de gemeente De Vallei en de Welstandskaat
Afbeelding 4. Welstandskaat

Planspecifiek.

Het bouwplan ligt in een gebied waar beperkt welstandstoezicht van toepassing is. Uitgangspunt is dat het nieuwe gebouw een kap krijgt die oost-westgericht op het gebouw zal worden geplaatst op dezelfde wijze zoals de kap op het bestaande bedrijfsgebouw is geplaatst. De welstandcommissie heeft het bouwplan getoetst en akkoord bevonden.

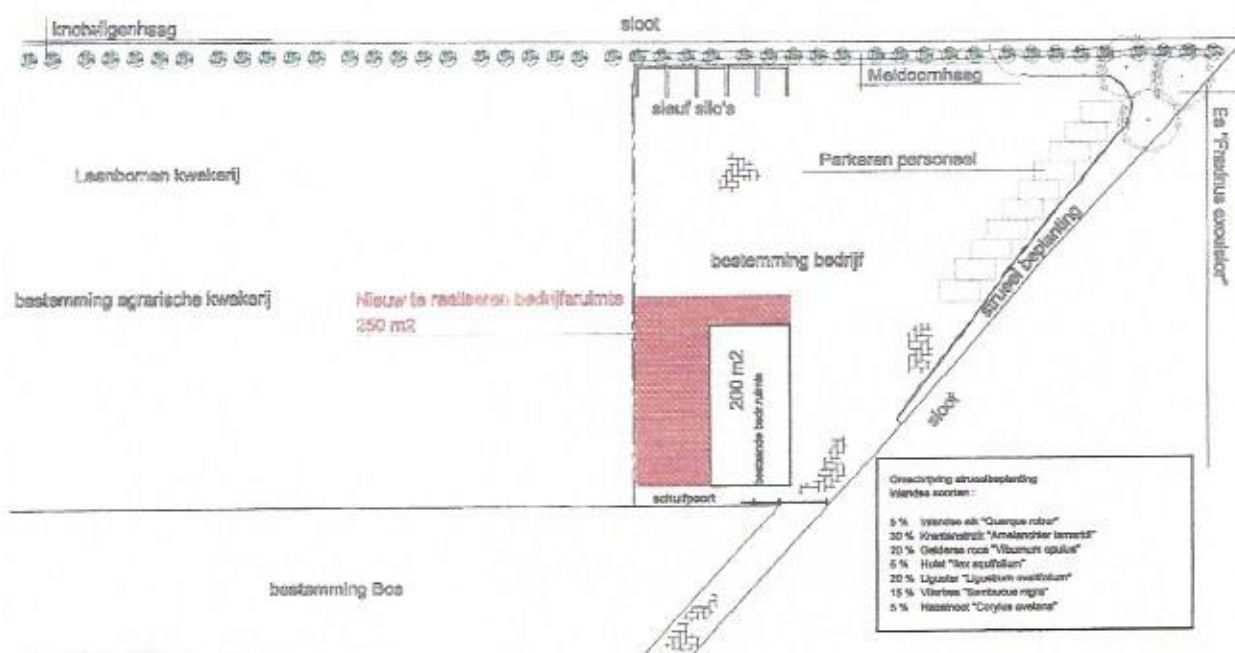
Hoofdstuk 4.

4.1 Inleiding

Uit beide voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden wat het bouwvoornemen is en in hoeverre dit bouwvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden. 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 milieu hygiënische aspecten. Voor elk aspect wordt afzonderlijk beoordeeld in hoeverre er mogelijk sprake is van belemmering of nader te stellen voorwaarden aan het bouwplan.

4.2 Erfinrichtingsplan

Voor het perceel aan de Bulderweg by 12 is een erfinrichtingsplan opgesteld.



Het plan, dat voortborduurde op de erfinrichting maatregelen, die reeds bij eerdere bouwinitiatieven op deze locatie zijn gerealiseerd, geeft een goed beeld van de wijze waarop de uitbreiding van het bedrijfsgebouw op het perceel en ten opzichte van de omgeving wordt ingepast.

In het plan is de nieuwe locatie van de uitbreiding met rood aangegeven.

Voor de bouwlocatie, die gezien vanaf de Bulderweg geheel aan het zicht is onttrokken door het bos op het perceel Bulderweg 14, wordt landschappelijk ingepast en versterkt met het aanplanten langs de kavelgrens van streekeigen beplanting.

Het erfinrichtingsplan is akkoord bevonden. Het plan is onderdeel van het bouwplan en is op de bouwplantekening als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd en maakt onlosmakelijk (nader voorschrift) onderdeel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

4.3 Milieukundige randvoorwaarden

4.3.1 Water

Voor het initiatief is op 3 september 2020 via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets doorlopen en is Waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gebracht.

Het perceelgedeelte waarop de uitbreiding van het bedrijfsgebouw met 250 m² wordt gerealiseerd is op dit moment verhard buitenterrein bij het bestaande hoveniersbedrijf.

De verharding wordt voor 250 m² vervangen door bebouwing.
Er is als gevolg van het bouwplan geen sprake van toename van verhard oppervlakte.

Het waterschap geeft als beoordeling van het plan aan:

“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”.

4.3.2 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op die 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 per 1 januari 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht van de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden.

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 in tact 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 ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Planspecifiek.

Over een klein gedeelte van het perceel met de bestemming Bedrijf ligt de tevens de bestemming Waarde Archeologie met een op de verbeelding aangegeven nadere aanduiding specifieke vorm van waarde 4 : 250 m² en 0,3 m1.

Dit betekent dat indien de oppervlakte van de nieuw te realiseren bebouwing niet meer bedraagt dan 250 m² en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de aangegeven diepte van 0,3 meter, er geen archeologisch onderzoek nodig is. De nieuw te realiseren oppervlakte bedraagt 250 m² waarvan slechts een heel klein deel (ca 25 m²) binnen de contour van de nadere aanduiding specifieke vorm van waarde 4 ; 250 m² en 0,3 m ligt.

Getoetst aan de oppervlakte maat voor het archeologisch onderzoek, in combinatie met het gegeven dat de te bebouwen locatie reeds geroerd is door de aanleg van de verharding, leidt tot de conclusie dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie.

Het plangebied ligt in een heideontginningslandschap. Het landschap wordt gekenmerkt door een;

- rationale, rechthoekige verkaveling met zoveel mogelijk rechte wegen en recht percelen
- open landschap met plaatselijk bomenlanen, houtsingels en bosstroken
- onverharde wegen en paden
- restanten van oorspronkelijke heidevelden.

In het erfinrichtingsplan is aangegeven op welke wijze met deze specifieke landschapskenmerken rekening wordt gehouden. Door de bestaande structuur op de rand van het perceel te versterken met streekeigen beplanting wordt de karakteristiek van het cultuurhistorisch bepaalde landschap ter plaatse versterkt.

4.3.3 Bodem.

Omdat het in de bestaande situatie gaat om een reeds verhard perceel ter plaatse waar voordat het perceel bebouwd en verhard werd de gronden agrarisch en als boomkwekerij werd gebruikt is er geen aanleiding te veronderstellen dat de bodem ter plaatse is vervuild.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij vinden dit risico gegeven de bestaande situatie en het verleden van het te bebouwen perceel aanvaardbaar.

Voor het bodemonderzoek is een vrijstelling mogelijk en het ligt in de rede in dit geval gebruik te maken van de vrijstelling.

Wij zullen daarom bij de omgevingsvergunning vrijstelling verlenen voor nader bodemonderzoek.

4.3.4 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het initiatief te toetsen, is op 17 april 2020 door F.F. Solutions, RI Buitenbouw B.V. een Quick scan Flora- en Fauna onderzoek uitgevoerd.

Het doel hiervan was om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

De eindconclusie uit het onderzoek luiden op basis van een uitgevoerd veldonderzoek en bureauonderzoek dat in het onderzoeksgebied habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten.

Het gaat daarbij om de aanwezigheid van algemene broedvogels en de mogelijke aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren.

Ten aanzien van de algemene broedvogels wordt een aanbeveling gedaan.

“mogelijk vestigt de algemene broedvogel zich binnen de bedrijfshal. Voer de werkzaamheden uit buiten het broedseizoen (indicatief 15 maart t/m 15 augustus). Indien men wil handelen binnen het broedseizoen, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een deskundige de projectlocatie te schouwen op de aanwezigheid van actieve broedplaatsen”.

Ten aanzien van de grondgebonden zoogdieren wordt eveneens een aanbeveling gedaan.

“Mogelijk bevinden zich incidenteel kleine grondgebonden zoogdieren binnen het werkgebied. Er dient een werkrichting ingesteld te worden tijdens de werkzaamheden, waarbij deze soorten de mogelijkheid krijgt te vluchten naar een veilig gestelde zone”.

“Daarnaast blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij calamiteiten zal opnieuw moeten worden beoordeeld welke maatregelen passend zijn”

De adviezen van de ecooloog zullen bij de uitvoering van het bouwplan ter harte worden genomen en worden nageleefd.

4.3.5 Geluid.

De te realiseren uitbreiding van het bedrijfsgebouw betreft geen geluidsgevoelige functie in gevolge de Wet geluidhinder.

Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.3.6 Verkeer en parkeren.

De verkeersontsluiting wijzigt niet door de uitbreiding van het bestaande bedrijfspand. Ook het aantal verkeersbewegingen wijzigt niet door de uitbreiding van het bedrijfspand. Dat wordt met name uitgebreid om machines en dergelijke veilig en droog te kunnen stallen. Ook het personeelsbestand wijzigt niet door het voorgenumen bouwplan.

Met betrekking tot het parkeren zijn er op eigen terrein ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zowel voor de eigen bedrijfsauto's en aanhangwagens als voor de personenauto's van personeel.

Verder is het zo dat alle bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf op locatie worden uitgevoerd en er geen bezoekers/klanten de bedrijfslocatie bezoeken.

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 direct omgeving (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 overal, 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 toenmalige minister van VROM (thans I&M) ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die "in niet betekenende 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.

Voor het onderhavige plan is de nibm tool 2020 doorlopen. Daarbij is het extra verkeer als gevolg van het plan op 0 gezet omdat het de oppervlakte bedrijfsgebouwen weliswaar toeneemt maar niet het aantal werknemers c.q. bezoek dat verkeer genereert. Er komen ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering dan ook geen extra voertuigbewegingen bij.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	0
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
	Maximale bijdrage extra verkeer	
	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie daaruit is dat het voorliggende plan het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig bouwplan.

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 onder meer om 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 van gevaarlijks stoffen door buisleidingen
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, via het water of spoor.

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

Bevi-inrichtingen.

Er zijn geen inrichtingen in de omgeving aanwezig waarvan de risico contouren de plangrens overschrijden.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen.

Er liggen in de directe omgeving geen rijks- of provinciale wegen met een route voor transport van gevaarlijke stoffen. Ook ligt er geen spoorlijn in de directe omgeving.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er in de directe omgeving geen buisleidingen liggen.

Resumerend kan geconcludeerd worden dat er in de directe omgeving van de bouwlocatie, in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn om het bouwplan uit te voeren.

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. Hiertoe zijn in de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) richtafstanden opgenomen voor geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste afstand mbt de richtafstanden is maatgevend.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Onderhavig plan betreft het toevoegen van 250 m² bedrijfsbebouwing ten dienste van het ter plaatse gevestigde hoveniersbedrijf met boomkwekerij. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de staat van inrichtingen bij het vigerende bestemmingsplan cfm de VNG richtlijnen een afstand van 30 meter tot een milieugevoelige functie.

SBI 2008	OMSCHRIJVING AFSTANDEN IN METERS/ CATEGORIE	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	CATEGORIE
01 -	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW					
016 -	plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	3.1

Binnen de 30 meter richtafstand voor geur en geluid bevinden zich geen woningen. De meest nabij gelegen (milieuhinder gevoelige) woningen liggen op een afstand van respectievelijk 90 en 135 meter.

Het aspect milieuhinder levert geen belemmeringen op voor dit bouwinitiatief.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De voorwaarden uit het collegebesluit van 1 oktober 2019 zijn vastgelegd met de ondernemer door middel van een anterieure overeenkomst. Zo is geborgd dat initiatiefnemer de uitvoering van de ontwikkeling uitvoert zoals die is gepresenteerd in de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing.

5.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan voor Bulderweg by 12 wordt gerealiseerd als particulier initiatief. De kosten die gemoeid zijn met de procedure alsmede de uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoekskosten komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een overeenkomst aangegaan waarin de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de ontwerp-omgevingsvergunning, ligt 6 weken ter inzage. Dit is conform artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de ter inzage legging wordt beoordeeld of er naar aanleiding van ingediende zienswijzen aanleiding is het plan te herzien, dan wel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief te verlenen vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging.

Het plan behelst het uitbreiden met 250 m² van een bestaand bedrijfsgebouw van 200 m² op het perceel Bulderweg bij 12 te Nijkerk, zodat het totaal aan bedrijfsbebouwing op Bulderweg bij 12, 450 m² zal zijn een en ander conform het collegebesluit van 1 oktober 2019.

Ter plaatse is hoveniersbedrijf Bouw Bulderweg gevestigd en wordt eveneens een laanbomenkwekerij geëxploiteerd.

In deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Allereerst heeft daartoe een toetsing plaatsgevonden aan het van belang zijnde beleid. Daarnaast hebben diverse onderzoeken aangetoond dat het project niet op ruimtelijke of milieu hygiënische bezwaren stuit. Verder kan op voorhand niet worden gesteld dat het plan economisch of maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plan landschappelijk goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat vigerend beleid, evenals wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten.

Overall conclusie is dan ook dat de ruimtelijke onderbouwing aantoont dat aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

BIJLAGEN

1. **Watertoets**
2. **Quick scan Flora- en Fauna onderzoek**
3. **Bedrijfsplan**