



**Huisman
Ruimte**

Leefomgeving Stedenbouw Landschap

Omgevingsvergunning [REDACTED] Nijkerk

Ruimtelijke onderbouwing

Onderwerp	Splitsen woning
Datum	06/01/2025
Projectnummer	0267-07
Kenmerk	0267/RH/20250106

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Huidige planologische regime	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2. Planbeschrijving.....	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie.....	9
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4. Effecten voor de fysieke leefomgeving	22
4.1 Cultureel erfgoed	22
4.2 Natuur.....	24
4.3 Bodem.....	26
4.4 Water	27
4.5 Geluid	29
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Luchtkwaliteit	33
4.8 Geur.....	35
4.9 Bedrijven en milieuzonering	36
4.10 Kabels en leidingen	37
4.11 Verkeer en parkeren.....	38
4.12 Milieueffectrapportage (MER).....	39
5. Uitvoerbaarheid van het plan	40
5.1 Economische uitvoerbaarheid	40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6. Ruimtelijke afweging	41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

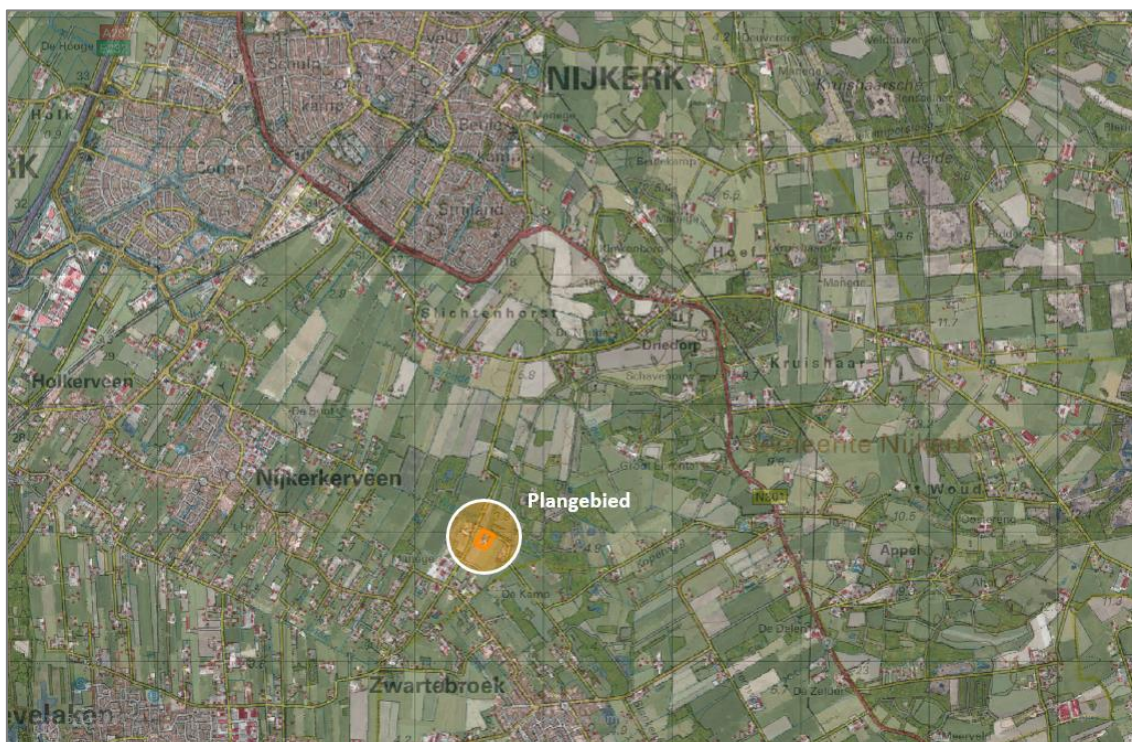
De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden behorend bij de [REDACTED] in Nijkerk. Op deze gronden staat een woonboerderij met diverse bijgebouwen. Initiatiefnemer heeft de wens om de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Deze extra woning kan een bijdrage leveren aan de behoefte op de woningmarkt.

De gronden behorend bij de [REDACTED] in Nijkerk hebben in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2) een woonfunctie. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan twee woningen per bestemmingsvlak. Door het splitsen van de woonboerderij is er sprake van drie woningen binnen het bestemmingsvlak, dit is niet bij recht toegestaan. Daarom is het voorgestelde plan strijdig met het bestemmingsplan. Een aanpassing of afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om dit mogelijk te maken.

Dit rapport geeft hiervoor de ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven hoe het te realiseren project past binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de, bij de afweging betrokken, belangen en aspecten.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nijkerk, ten oosten van het dorp Nijkerkerveen en ten noorden van het dorp Zwartebroek. Het plangebied is gelegen aan de [REDACTED], aan de westzijde van het plangebied is de Blokhuisersteeg gelegen. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen NKK01-G-5295 en NKK01-G-5296. De globale ligging van de locatie en de begrenzing van het plangebied is op de volgende afbeeldingen weergegeven.



Locatie plangebied



Begrenzing plangebied

1.3 Huidige planologische regime

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2) van toepassing. Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie (specifieke vorm van waarde – 8)' en de aanduidingen 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' en 'overige zone – slagenlandschap'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. In het bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 2. De inhoud van een woning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600 m³. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de betreffende woning. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen, hooibergen, en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 70 m². Indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt, dan niet meer dan de bestaande oppervlakte tot maximaal 150 m².

De voor 'Waarde – Archeologie (specifieke vorm van waarde – 8)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden. Bouwen is op deze gronden ten behoeve van een andere ter plaatse geldende (enkel)bestemming uitsluitend toegestaan, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Uitzondering hierop is het als de grondwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk niet dieper plaatsvinden dan 0,3 meter, of het oppervlak niet groter is dan 10.000 m².

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor het tegengaan van de verdroging en op de bescherming van de natte natuurwaarden van de nabijgelegen natuurgebieden.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - slagenlandschap' zijn de gronden, naast het bepaalde in de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding van de volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden:

- opstreckende verkaveling van rechte, lange percelen;
- laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon;
- half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen;
- natuurwaarden inherent aan het landschap;
- lange rechte wegen met wegbeplanting.



Uitsnede bestemmingsplan (plangebied oranje omkaderd)

1.3.1 Conclusie

De initiatiefnemer heeft de wens om de woonboerderij aan de [REDACTED] te splitsen in twee wooneenheden. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 2, na de splitsing is er sprake van 3 woningen binnen het bestemmingsvlak. Het bestemmingsplan bevat bij recht geen mogelijkheden om de splitsing mogelijk te maken. Een aanpassing of afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en gewenste situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en van de gemeente Nijkerk beschreven. Vervolgens passeren in hoofdstuk 4 alle effecten op de fysieke leefomgeving de revue. In de hoofdstukken 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de ruimtelijke afweging van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen NKK01-G-5295 en NKK01-G-5296 en heeft een oppervlakte van 7980 m². Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de [REDACTED] en het woonperceel [REDACTED], aan de west-, oost- en zuidzijde door agrarische weidegebied.

In het plangebied staat een woonboerderij met diverse bijgebouwen. De woonboerderij staat centraal op het perceel gepositioneerd, de zeven bijgebouwen zijn daaromheen gelegen. De bijgebouwen 1,2,3,4 en 5 zijn gelegen op perceel 5295, de bijgebouwen 6 en 7 zijn gelegen op perceel 5296. De woonboerderij heeft een oppervlakte van circa 200 m². De bijgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 290 m², waarvan circa 155 m² op perceel 5295 gerealiseerd is en circa 135 m² op perceel 5296.

Groen en water

Het plangebied is rondom voorzien van erfbeplanting met heesters en bomen. De gronden binnen het plangebied bestaand grotendeels uit agrarisch weidegebied. Rondom de woonboerderij en de bijgebouwen is erfverharding aanwezig. De woonboerderij is voor het vuilwater en hemelwater aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Verkeer en parkeren

Ontsluiting van het perceel vindt plaats, aan de noordzijde van het plangebied, op de [REDACTED]. Het parkeren vindt plaats rondom de woonboerderij.

Relatie met de omgeving

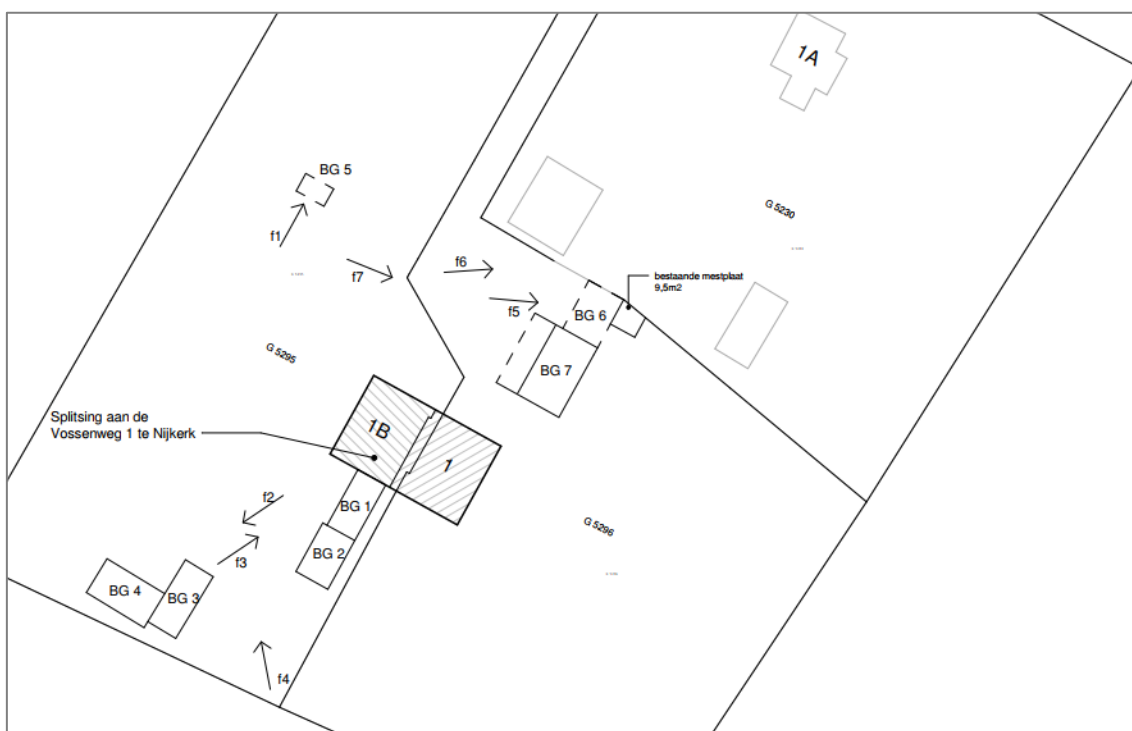
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Nijkerk. De omgeving van het plangebied bestaat met name uit agrarische weidegronden met diverse functies van woonpercelen, agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en een manege. De woonboerderij aan de [REDACTED] is gelegen achter de woning op het perceel [REDACTED], dit is een unieke situatie in het buitengebied. Hierdoor vormen deze woningen een soort samenspel en is er vanaf de doorgaande weg geen zicht op het bestaande bijgebouwen 6 en 7 van [REDACTED]. In de situatie van [REDACTED] staan de bijgebouwen van beide adressen visueel geclusterd.



Streetview plangebied vanaf de [REDACTED] (bron: google maps)



Bestaande situatie (plangebied in oranje kader)



Overzicht bestaande bijgebouwen (bron: Bokhorst architecten)

2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie wordt de woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden, dit betreft een interne verbouwing. Het perceel 5295, maar daarop woning [REDACTED], heeft een oppervlakte van 4450 m². Het perceel 5296, maar daarop woning [REDACTED], heeft een oppervlakte van 3530 m².

Bijgebouw 5 en 6 zullen gesloopt worden, bijgebouw 7 zal gedeeltelijk gesloopt worden. In de nieuwe situatie heeft het perceel [REDACTED] een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van circa 145 m². In de nieuwe situatie heeft het perceel [REDACTED] een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van circa 70 m².

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied op de [REDACTED] blijft ongewijzigd, beide woonpercelen maken gebruik van dezelfde in- en uitrit. Rondom de woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

Groen en water

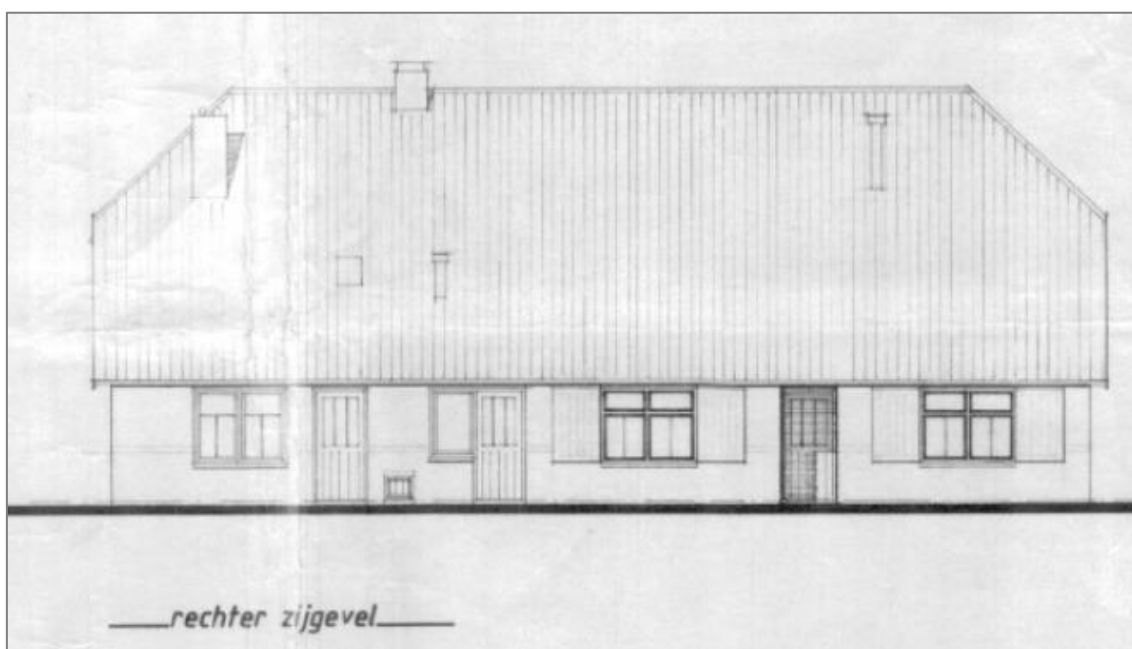
Na splitsing zijn beide woningen voor vuilwater en het hemelwater aangesloten op de riolering. Het bestaande groen blijft behouden. Het bebouwd oppervlak zal afnemen door de sloop van een aantal bijgebouwen. Door de sloop van bijgebouw 6, op de perceelgrens tussen [REDACTED], ontstaat er ruimte om de houtsingel structuur te herstellen. Er worden gebiedseigen soorten aangeplant om de houtsingel te herstellen.



Plattegrond woonboerderij na splitsing (bron: Bokhorst architecten)



Herstel houtsingelstructuur na sloop bijgebouw 6



Rechter zijgevel woonboerderij na splitsing

3. Beleidskader

De wetgeving in Nederland gaat ervanuit dat er bij ruimtelijke plannen rekening wordt gehouden met het beleid van hogere overheden, vooral daar waar het regionale belangen betreft. Een afwijking van dit beleid moet duidelijk gemotiveerd worden. In dit hoofdstuk wordt dan ook ingegaan op relevant rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie, NOVI, is op 11 september 2020 vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip

Afwegingsprincipes en Uitvoeringsagenda NOVI

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vormt krijgt en de afwegingsprincipes benut worden. De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

3.1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda

Vanaf maart 2022 heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: VRO) de Nationale Woon- en Bouwagenda met daaraan gerelateerd een aantal programma's gepubliceerd. Door de Nationale Woon- en Bouwagenda neemt het Rijk weer meer regie op het gebied van volkshuisvesting en woningbouw. Oorzaak hiervan is de (toenemende) druk op de woningmarkt waardoor steeds meer mensen en huishoudens in de knel raken. Het is voor veel mensen lastig om een woning te vinden dat aansluit bij de wensen, behoeften en (financiële) mogelijkheden. De minister van VRO wil dat gemeenten in Nederland in de periode tot en met 2030 900.000 nieuwbouwwoningen realiseren. Daarnaast stelt de minister dat daarvan op landelijk, provinciaal en regionaal niveau tweederde van de woningen betaalbaar moet zijn. Onder betaalbare woningen wordt verstaan:

- sociale huurwoningen;
- middenhuur tot ca. € [] per maand;
- betaalbare koopwoningen met een aankoopprijs tot maximaal € [].

Eén van de onderdelen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda om de doelen te bereiken zijn de prestatieafspraken tussen het Rijk, provincie en gemeenten in regioverband. Deze prestatieafspraken geven het Rijk, provincies en gemeenten in regioverband meer inzicht op het gebied van woningbouw en (wanneer noodzakelijk) mogelijkheden tot sturing op hoeveel en welke type woningen worden

gerealiseerd, passend bij de woonwensen- en -behoeften van mensen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Woondeal.

3.1.3 Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: het Barro), beter bekend als de AmvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op de doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.5 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk. Het splitsen van woningen is een goede manier om bestaande bebouwing beter te benutten en bij te dragen aan de woningbouwopgave.

- De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie.
- Het voorliggende plan is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en valt daarmee binnen de afspraken uit de Regionale Woonagenda en de Nationale Woon- en Bouwagenda.
- In hoofdstuk 4 van deze onderbouwing wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit initiatief.
- De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, er worden niet meer dan 11 woningen mogelijk gemaakt met het voorliggend plan.

Concluderend wordt gesteld dat, gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, het plan niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

De volgende artikelen uit de omgevingsverordening zijn van toepassing op het plangebied:

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
 - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
 - b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Artikel 5.31 (beschermen natte landnatuur)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen een beschermingszone natte landnatuur, laat het een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als de toelichting bij het omgevingsplan een beschrijving van de onderzoeksresultaten bevat waaruit blijkt dat dit geen significant nadelige gevolgen kan hebben voor de kwaliteit van de natte landnatuur.

Artikel 5.37 (beschermen landschap Gelderse streken: Gelderse Vallei)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Gelderse Vallei wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Gelderse Vallei.

Artikel 4.35 (verbod mijnbouwactiviteit in intrekgebieden)

Het is verboden in een intrekgebied een mijnbouwwerk aan te leggen en te exploiteren, behalve voor het opsporen of winnen van aardwarmte.

3.2.1 Regionale Woonagenda Foodvalley

Gemeenten in de regio Foodvalley werken samen aan een regionale woonagenda. Deze agenda wordt jaarlijks geactualiseerd. De samenwerking heeft onder andere geleid tot gezamenlijke beleidsvorming op het gebied van wonen. De regionale woonagenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. In deze tijden van onder andere krapte op de woningmarkt biedt regionale afstemming een meerwaarde. De woonagenda bestaat uit 7 thema's:

- Flexibiliteit en differentiatie woningbouw;
- Middenhuur;
- Duurzaamheid;
- Bestaande woningvoorraad (wonen/welzijn/zorg, kwetsbare en bijzondere doelgroepen);
- Transformatie en herontwikkeling;
- Leefbaarheid naoorlogse wijken;
- Monitoring.

3.2.2 Regionale Woondeal Foodvalley 2022-2030

Als overheden staan Rijk, provincies, regio's en gemeenten samen voor een urgente en grote woningbouwopgave. Er zijn onvoldoende woningen en de vraag naar woningen stijgt. Het Rijk ambieert daarom om landelijk 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Ook in Regio Foodvalley is de druk op de woningmarkt erg hoog en wordt er een forse groei verwacht. Om deze druk op te vangen, streeft Regio Foodvalley er vanaf 2022 tot en met 2030 naar om ruim 25.000 extra woningen te realiseren (bruto toe te voegen woningen). De Woondeal 2022-2030 beschrijft een volume van zo'n 3857 woningen (bruto toe te voegen woningen) te realiseren binnen de gemeente Nijkerk.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk. Het splitsen van woningen is een goede manier om bestaande bebouwing beter te benutten en bij te dragen aan de woningbouwopgave. De Provincie Gelderland wil innovaties op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte stimuleren.

De gemeenten in Regio Foodvalley werken al jaren samen aan verschillende ruimtelijke en maatschappelijke thema's. Dit heeft in de afgelopen jaren geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo hebben de regiogemeenten samen met de provincie Gelderland en de woningcorporaties de Woonagenda en het Woonprogramma voor de regio Foodvalley vastgesteld. Kwantitatief gezien is nog voldoende ruimte om nieuwe burgerwoningen in de regio te realiseren.

Het plangebied ligt niet binnen het Nationaal Landschap, het Gelders Natuurnetwerk, Natura 2000 gebied, Groene ontwikkelingszone. Het plangebied is wel gelegen binnen de Gelderse streek Gelderse Vallei, de beschermingszone natte landnatuur en het intrekgebied. Het voorliggend plan heeft geen nadelige gevolgen voor natte landnatuur (de waterhuishoudkundige omstandigheden veranderen niet) of voor het intrekgebied (geen grondwaterbedreigende activiteiten of mijnbouwactiviteiten). De kernkwaliteiten van de Gelderse vallei worden versterkt door het herstel van de houtsingelstructuur in het plangebied, daarnaast wordt bestaande erfbeplanting behouden en neemt het bebouwd oppervlak af. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied en de omgeving wijzigt niet met deze ontwikkeling.

In het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, dient vooraf zekerheid te zijn verkregen dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op meer dan 5 km van het plangebied. Aangezien het hier gaat om een woningsplitsing (interne verbouw) op grote afstand van Natura-2000 gebied is er geen stikstofberekening uitgevoerd. Er kan met zekerheid gesteld worden dat in de gebruiksfase geen stikstofdepositie berekend wordt hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. De aanlegfase is niet van toepassing. Nader onderzoek of een vergunning Wnb gebieden is hiermee niet nodig.

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de omgevingsvisie en de omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsvisie is de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vervallen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied. De keuzes in de omgevingsvisie zijn gewogen met behulp van een drietal kernwaarden:

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

Wonen

Het gemeentebestuur zet in op het bouwen van woningen, bedrijven en voorzieningen in de kernen. Verdichting en/of transitie is aan de orde als deze keuze verantwoord en doordacht is. Nieuwe ontwikkelingen dienen in dat geval te passen in de maat en schaal van een gebied.

In de komende tien jaren willen de gemeente gemiddeld 250 woningen per jaar bouwen. In totaal dus zo' 2.500 woningen. Daarmee groeit de bevolking tot 2031 naar circa 49.000 inwoners (op basis van een gezinsgrote van 2,3; dit is een grove schatting die afwijkt van de Gelderse hoge variant op basis van Primos prognose). De gemeente bouwt voor hun inwoners om daarmee tegemoet te komen aan de enorme vraag naar woningen in de gemeente. De verwachting is dat de gemeente met deze bouwopgave het tekort aan woningen terug kunnen dringen, maar niet kunnen oplossen. De gemeente houdt daarom de vraag en de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw goed in de gaten. Indien er zich kansen voordoen het bouwtempo te verhogen door een betere benutting van de ruimte zal de gemeente dit in overleg met de gemeenteraad ook zeker doen. Het bouwen van 2.500 woningen in tien jaar tijd, voor een groot deel in de bestaande kernen.

Landgoed en lint Slichtenhorst

Ten zuiden van Nijkerk ligt buurtschap Slichtenhorst. Dit gebied is vermoedelijk in de 14^e eeuw ontgonnen. In het lint Slichtenhorst komen twee landschappen samen; het westelijke gedeelte wordt gekenmerkt door het 'slagenlandschap' wat vervolgens ter hoogte van de Blokhuizersteeg over gaat in het 'kampenlandschap'. Door deze twee landschappen heen slingert de Slichtenhorsterweg als een smal landweggetje. Langs deze weg staan vele monumentale boerderijen. Het landgoed Slichtenhorst en het bebouwingslint langs de Slichtenhorsterweg is een cultuurhistorische parel. Ontwikkelperspectief Slichtenhorst:

- Behoud van het karakter met verspreid liggende bebouwing;
- Behoud van bebouwingslinten (Slichtenhorsterweg en Veenwal);
- Behoud en versterking van monumentaal Landgoed het Hoevelakense Bos en Huize Hoevelaken.

3.3.2 Woonvisie

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020+ vastgesteld. Deze visie richt zich met name op het vraagstuk wat voor type woningen nodig zijn en hoeveel woningen nodig zijn (of anders gezegd; in welke verhouding). Dit krijgt vorm in deze vraaggerichte woonvisie, op grond van zowel de actuele situatie op de woningmarkt als een uitgebreid woningbehoefteonderzoek.

De Woonvisie 2020+ dient als basis voor het ruimtelijk beleid en geeft de richting aan voor woningbouw in de komende jaren. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren in Nijkerk flink toegenomen, waardoor sommige huishoudens moeite hebben om geschikte woonruimte te vinden. Met de Woonvisie 2020+ zet de gemeente in op voldoende woningen die passen bij de behoefte van inwoners van Nijkerk, zodat vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten. Daarbij wordt gericht op het vergroten van het aanbod

voor de huishoudens die de druk op de woningmarkt het meest sterk ervaren en die bijdragen aan een goede doorstroming van de woningmarkt. Doelgroepen die de schaarste aan betaalbare en beschikbare woningen sterk ervaren zijn starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. Het is de bedoeling dat er meer woningen in het sociale en middensegment bij worden gebouwd. Verschillende instrumenten worden hiervoor ingezet. Voor wat betreft bestaande bouw is inmiddels een beleidsnota vastgesteld over het splitsen van woningen en het gebruik van woningen ten behoeve van kamergewijze verhuur.

3.3.3 Beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning

Door de krapte op de woningmarkt worden steeds meer woningen in Nijkerk opgesplitst in meerdere, vaak kleine wooneenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens. Het kan hierbij gaan om het splitsen in zelfstandige woningen en in onzelfstandige woningen (kamers). Het splitsen van woningen vangt een deel van de vraag naar woonruimte op, maar gaat soms ten koste van de leefbaarheid in de omgeving van de gesplitste woning. Het splitsen heeft dus het voordeel dat het voorziet in de toenemende vraag naar (betaalbare) woonruimtes. Er is dus geen aanleiding het opsplitsen helemaal tegen te gaan. Wel is er behoefte goede regels in het omgevingsplan op te nemen voor het begeleiden van woningsplitsing. Deze nota bevat de uitgangspunten en voorwaarden voor deze regeling.

Deze beleidsnota heeft zowel betrekking op het splitsen van woningen in zelfstandige als in onzelfstandige woonruimtes. Onder een 'zelfstandige woonruimte' wordt een woonruimte verstaan met een eigen toegangsdeur en eigen voorzieningen waaronder in ieder geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel verstaan, die niet met een andere woonruimte of met andere woonruimtes gedeeld wordt.

Gebiedsindeling

Niet elke woning, straat, wijk of gebied leent zich voor woningsplitsing. Om deze reden is onderzocht welke straten, wijken en gebieden in de gemeente kunnen worden onderscheiden en om welke redenen er al dan niet woningsplitsing fysiek aanvaardbaar is. In de eerste plaats is gekeken naar straten, wijken en gebieden in de gemeente waar splitsing mogelijk toegestaan zou kunnen worden en waar woningsplitsing uitgesloten zou moeten worden.

Het gebied buiten de bebouwde kom is aangemerkt als categorie 3-gebied. Als gebied buiten de bebouwde kom is hoofdzakelijk aangemerkt het gebied dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied, voor het laatst vastgesteld op 30 mei 2017 en op 31 augustus 2017 in werking getreden. In het gebied buiten de bebouwde kom komt diverse soorten bebouwing voor waarvoor de wens van splitsing of kamerbewoning van toepassing zou kunnen zijn. Deze bebouwing stamt uit meerdere decennia of soms zelfs enkele eeuwen geleden. Samenvattend geldt de "nee, tenzij" principe voor de splitsing van woningen in het gebied buiten de bebouwde kom. Splitsing van gebouwen in het buitengebied is in beginsel niet wenselijk.

Regeling

De beleidsnota leidt tot een concrete regeling voor het omgevingsplan van het gemeentelijk grondgebied waar bij splitsing van (bedrijfs)woningen aan voldaan moet worden. Splitsing is ruimtelijk realiseerbaar, indien:

- er voldaan is aan de geldende parkeernormen;
- er sprake is van een nadere stedenbouwkundige afweging waarbij de kwaliteit van het betreffende pand en de omgeving is betrokken en waaruit blijkt dat het splitsen geen gevolgen heeft voor de kwaliteit, maar mogelijk bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving;
- de splitsing, in het geval van een monument, geen gevolgen heeft voor de cultuurhistorische kwaliteiten van het betreffende pand;
- het pand als zodanig is of kan worden ingericht dat splitsing ervan mogelijk is;

- de splitsing van het pand geen belemmeringen met zich meebrengt in het gebruik van aangrenzende panden en percelen.

Specifiek voor de zelfstandige woonruimtes geldt:

- a. dat per zelfstandige woonruimte de minimale gebruiksoppervlakte 40 m² bedraagt.
De norm van 40 m² wordt niet naar boven afgerond. Bij een pand met een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte van 110 m² kunnen dus maximaal 2 zelfstandig woonruimtes worden gerealiseerd;
- b. dat het maximaal aantal woonruimtes bij splitsing per pand nooit meer dan 8 zelfstandige woonruimtes bedraagt;
- c. er dient per (on)zelfstandige woonruimte een bergruimte te zijn van minimaal 5 m² inpandig of uitpandig, waarin in ieder geval fietsen gestald kunnen worden, of er dient aangetoond te worden dat stalling en berging op een andere wijze voldoende is geborgd.
- d. Deze bergruimte is bedoeld om te voorkomen dat verrommeling van de openbare ruimte ontstaat door fietsen, klike's e.d. Hoe dit georganiseerd wordt (inpandig of niet) wordt per aanvraag beoordeeld;
- e. elke (on)zelfstandige woonruimte of de gedeelde toegangshal van de (on)zelfstandige woonruimtes dient een directe toegang te hebben naar de openbare weg;
- f. voor het overige dient te allen tijde voldaan te worden aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijvoorbeeld wat betreft de minimale oppervlaktes van verblijfsruimten.

In gebied 3 'Gebied buiten de bebouwde kom' gelden iets andere regels. Dit heeft te maken met de specifieke kenmerken en kwaliteiten van dit gebied. Splitsing is in het gebied buiten de bebouwde kom in principe niet toegestaan. Hier gelden dezelfde regels voor als in gebied 2 (nee, tenzij). Door splitsing ontstaan meerdere woningen in het gebied buiten de bebouwde kom wat veelal ongewenst is. Daarnaast kan met name bij bedrijfswoningen splitsing leiden tot een nieuwe milieugevoelige functie die een beperking kan opleggen voor het aanwezige of naastgelegen bedrijven. Woningen in het gebied buiten de bebouwde kom zijn veelal grotere woningen. Om deze reden kan op basis van maatwerk wel meegedacht worden. Hierbij gelden vanzelfsprekend de kaders van de beleidsnota, maar dient wel een zelfstandige afweging gemaakt te worden.

3.3.4 Nota parkeernormen Nijkerk

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 heeft de gemeente Nijkerk voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. De Nota Parkeernormen is de uitwerking van het Parkeerbeleidsplan Nijkerk 2019-2024 en tevens een actualisatie van de voorgaande Nota Parkeernormen Nijkerk 2014. De nota actualiseert per gebied en per functie de parkeernormen en geeft aan onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de gestelde parkeereis.

Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen: Nijkerk Centrum, Nijkerk: rest bebouwde kom, Hoevelaken, overige dorpskernen en het buitengebied. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. De parkeernorm voor een twee-onder-één-kapwoning bedraagt 2,3 parkeerplaats per woning.

3.3.6 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk. Het splitsen van woningen is een goede manier om bestaande bebouwing beter te benutten en bij te dragen aan de woningbouwopgave. Het plan is passend binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente Nijkerk. Er wordt effectief gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing op het perceel. Dit past binnen de uitgangspunten zoals die verwoord zijn in de Omgevingsvisie. Van belang is dat er binnen de gemeente Nijkerk voldoende woonmogelijkheden zijn voor jong en oud.

In de Omgevingsvisie Nijkerk staat dat het plangebied grenst aan de parel 'Landgoed en lint Slichtenhorst'. Uitgangspunt is behoud van het karakter van dit gebied. Voorliggend plan voldoet daaraan. Het betreft hier een inpandige splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden. De bebouwingsstructuur van het plangebied en de omgeving wijzigt niet. Het bebouwd oppervlak zal afnemen door de sloop van een aantal bijgebouwen. Door de sloop van bijgebouw 6, op de perceelgrens tussen [REDACTED], ontstaat er ruimte om de houtsingel structuur te herstellen. Er worden gebiedseigen soorten aangeplant om de houtsingel te herstellen. Het cultuurhistorische en landschappelijke karakter van dit gebied wordt daarmee behouden en versterkt.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is op basis van maatwerk passend binnen de kaders van de beleidsnota voor het splitsen van een woning in het buitengebied. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormen, er is sprake van een nadere stedenbouwkundige afweging waarbij de kwaliteit van het betreffende pand en de omgeving is betrokken en waaruit blijkt dat het splitsen geen gevolgen heeft voor de kwaliteit, maar mogelijk bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, het pand is zodanig ingericht dat splitsing ervan mogelijk is, de splitsing van het pand geen belemmeringen met zich meebrengt in het gebruik van aangrenzende panden en percelen, de zelfstandige woonruimte minimaal een gebruiksoppervlakte van 40 m² heeft en elke woonruimte een eigen bergruimte heeft.

Uit de woonvisie blijkt dat de woningbehoefte binnen de gemeente Nijkerk groot is. Het initiatief draagt bij aan de lokale woningbehoefte. Het plan draagt bij aan de woningvoorraad, waarbij wordt ingespeeld op de doorstroming van de woningmarkt.

Op basis van de parkeernota Nijkerk geldt voor een twee-onder-één-kapwoning in het buitengebied een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning. Rondom de woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

Het gemeentelijk beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de omgevingsvisie Nijkerk en overige relevante beleidsstukken.

4. Effecten voor de fysieke leefomgeving

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving.

4.1 Cultureel erfgoed

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed. Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. Aangezien de aspecten landschap, stedenbouw en cultureel erfgoed vaak met elkaar verwezen zijn worden deze aspecten ook behandeld in dit hoofdstuk.

4.1.1 Wettelijk kader

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden c.q. de waarden te beschermen.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.1.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk.

Archeologie

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2) van toepassing. De gronden binnen het plangebied hebben daarin de functie 'Waarde – Archeologie (specifieke vorm van waarde – 8)'. De voor 'Waarde – Archeologie (specifieke vorm van waarde – 8)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden. Bouwen is op deze gronden ten behoeve van een andere ter plaatse geldende (enkel)bestemming uitsluitend toegestaan, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Uitzondering

hierop is het als de grondwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk niet dieper plaatsvinden dan 0,3 meter, of het oppervlak niet groter is dan 10.000 m².

In de gewenste situatie wordt de bestaande woning inpandig gesplitst. Er wordt geen bebouwing op het perceel toegevoegd. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Nijkerk geraadpleegd. In het plangebied zijn geen beschermde rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Vanuit stedenbouwkundig cultuurhistorisch oogpunt is de splitsing passend in dit gebied. Het betreft hier een inpandige splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden. De bebouwingsstructuur van het plangebied en de omgeving wijzigt niet. Het bebouwd oppervlak zal afnemen door de sloop van een aantal bijgebouwen. Door de sloop van bijgebouw 6, op de perceelgrens tussen [REDACTED], ontstaat er ruimte om de houtsingel structuur te herstellen. Er worden gebiedseigen soorten aangeplant om de houtsingel te herstellen. Het cultuurhistorische en landschappelijke karakter van dit gebied wordt daarmee behouden en versterkt. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden.

4.1.3 Conclusie

Voorliggend plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect cultureel erfgoed, nader onderzoek op het gebied van cultureel erfgoed is daarom ook niet nodig.

4.2 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

4.2.1 Wettelijk kader

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Gelders Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

Het NNN is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. De provincie Gelderland heeft hiervoor het Gelders Natuurnetwerk (GNN) opgesteld. Het GNN is in de Omgevingsvisie Gelderland uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.2.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk.

Soortenbescherming

Er worden geen werkzaamheden verricht die negatieve effecten op planten- en diersoorten hebben.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen het Gelders natuurnetwerk (GNN), Groene ontwikkelingszone (GO) of Natura 2000 gebied. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Stikstof

In het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, dient vooraf zekerheid te zijn verkregen dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op meer dan 5 km van het plangebied. Aangezien het hier gaat om een woningsplitsing (interne verbouw) op grote afstand van Natura-2000 gebied is er geen stikstofberekening uitgevoerd. Er kan met zekerheid gesteld worden dat in de gebruiksfase geen stikstofdepositie berekend wordt hoger dan 0.00 mol/ha/jaar. De aanlegfase is niet van toepassing. Nader onderzoek of een vergunning Wnb gebieden is hiermee niet nodig.

Zorgplicht

Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Een ontheffing Wnb voor soorten is niet nodig. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten (bijv. vogels) op het werkterrein te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te

voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkomen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daaropvolgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden onverhoopt beschermde soorten worden aangetroffen, dan moeten de werkzaamheden worden stilgelegd en dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen. Er is dan overleg nodig met het bevoegd gezag.

Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt in het plangebied. Het onderdeel Houtopstanden is daarom niet van toepassing.

4.2.3 Conclusie

Voorliggend plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect natuur, nader onderzoek is daarom ook niet nodig.

4.3 Bodem

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

4.3.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. 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 gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s). Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn. Een bodemonderzoek is niet nodig als:

- Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
- Het gaat om een verandering of vergroting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
- Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

4.3.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk.

Aangezien er geen bodemroeringen plaatsvinden en het feitelijk gebruik (wonen is nu ook toegestaan) van het plangebied niet wijzigt is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit is geschikt voor de functie wonen. Er zijn geen beperkingen aan het toekomstige gebruik van het perceel.

4.3.3 Conclusie

Voorliggend plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bodem, nader bodemonderzoek is daarom ook niet nodig.

4.4 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. De belangrijkste beleidsdocumenten waarin de waterhuishoudkundige doelstellingen zijn beschreven zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterprogramma (NWP 2022-2027), de Provinciale Omgevingsverordening en het regionaal Blauw Omgevingsprogramma (2022-2027).

In de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkeling

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

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

Schoonhouden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

4.4.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk.

Hemelwater

In de nieuwe situatie blijft het pand voor hemelwater aangesloten op de riolering.

Afvalwater

In de nieuwe situatie blijft het pand voor vuilwater aangesloten op de riolering.

Oppervlaktewater

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging.

Verharding

In de nieuwe situatie zal de oppervlakte aan verharding afnemen door de sloop van een aantal bijgebouwen.

Watertoets

Het waterschap wordt door de gemeente geïnformeerd over voorliggend initiatief. Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap niet van belang. Gezien plangebied geen watergangen raakt en er geen toename verharding is kan er uitgegaan worden van 'geen procedure'. Gelet op de beperkte impact op het watersysteem geeft het waterschap een positief wateradvies.

4.4.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect water, nader onderzoek op het gebied van water is daarom ook niet nodig.

4.5 Geluid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.)

4.5.1 Wettelijk kader

Ter beperking van geluidshinder zijn in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de ten hoogste toelaatbare waarde op de geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de hoogst toelaatbare waarde te voldoen.

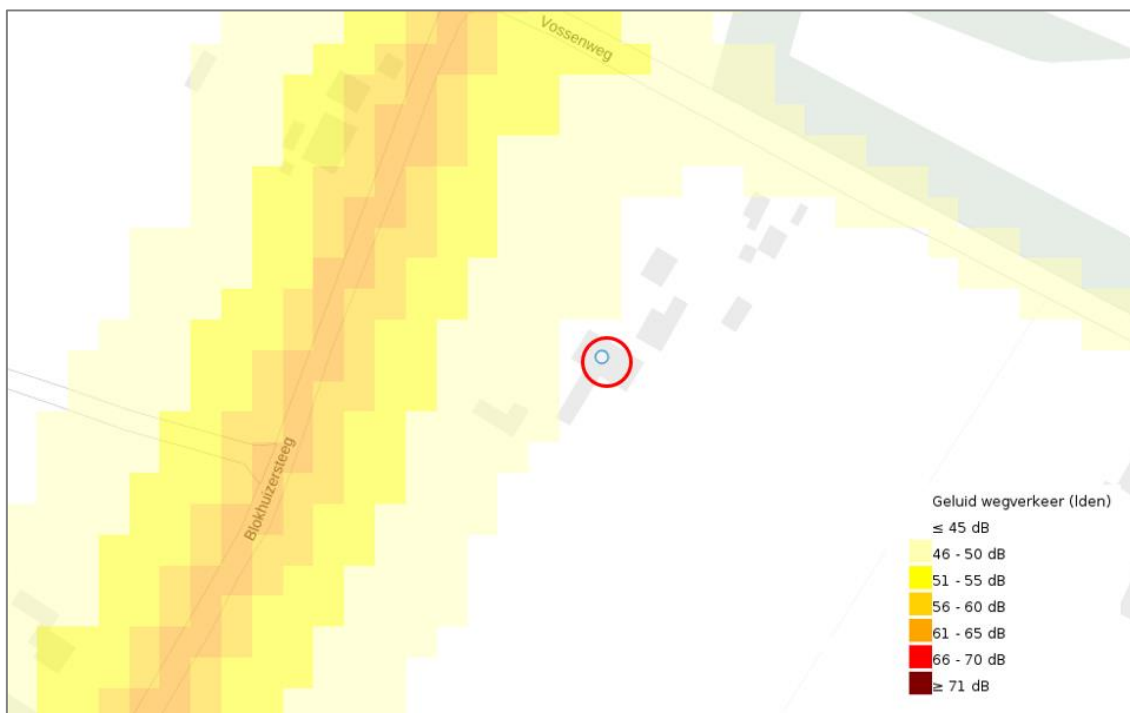
Naast de toetsing aan de wettelijke normen, dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk.

Akoestische toets

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het plangebied is gelegen aan de [REDACTED], aan de westzijde van het plangebied is de Blokhuizersteeg gelegen. De inschatting is dat er in deze situatie geen sprake is van een drukke weg en geen extra maatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat m.b.t. verkeerslawaaï. Een geluidsbelastingkaart laat zien hoeveel lawaai wegen, vliegvelden, spoorlijnen en industrie veroorzaken in de omgeving. De geluidsbelasting kaart van de wegen is geraadpleegd voor deze ontwikkeling, de geluidsbelasting op de woning is minder dan 45dB, de standaardwaarde in het aandachtsgebied wordt niet overschreden. Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een spoorweg of een industrieterrein. Er kan van uit worden gegaan dat de geluidbelasting niet boven de standaardwaarde uitkomt. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Uitsnede geluidbelastingkaart wegverkeer (bron: atlas leefomgeving)

4.5.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geluid.

4.6 Externe veiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

4.6.1 Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

-

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In 2015 is de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oldebroek vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening worden gehouden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

4.6.2 Onderzoek Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies en er is wel sprake van de toevoeging van een kwetsbaar object. Het is daarom noodzakelijk om een inventarisatie naar risicobronnen in de omgeving uit te voeren.

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van inrichtingen en activiteiten (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de gasleidingen N-570-46 en N-570-39. Deze leiding heeft geen PR 10-6 contour, de woning is niet gelegen binnen het invloedsgebied.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake omgevingsveiligheid.

4.6.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd [REDACTED] t externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom o [REDACTED]

4.7 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' een regeling voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3A3 van de Regeling NIBM;

Projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

4.7.2 Onderzoek Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [redacted] in Nijkerk.

Het aantal verkeersbewegingen door de straat zal met deze ontwikkeling iets toenemen (zie paragraaf 4.14 voor een nadere toelichting). De bijdrage van het verkeer is bij het voorliggend plan echter in 'niet betekende mate'. De gemeente Nijkerk valt niet binnen een aandachtsgebied met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀).

Wat betreft de toets ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden bij verblijfsgebouwen mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. De Atlas Leefomgeving geeft een goede indicatie van de achtergrondconcentraties ter plekke. Uit de kaarten blijkt dat de achtergrondconcentraties luchtvervuilende stoffen ter plaatse van het plangebied relatief laag te zijn. Ook liggen ze ver onder de grenswaarden. De cijfers zijn van 2022.

	Achtergrondconcentratie 2022	Grenswaarde
Fijnstof PM 2,5	9-10 ug/m3	25 ug/m3
Fijnstof PM 10	15-16 ug/m3	40 ug/m3
Stikstofdioxide	10-12 ug/m3	40 ug/m3

Een algemene trend is evenwel dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof al jaren afnemen. Het RIVM verwacht dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.7.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect luchtkwaliteit, nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig

4.8 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

4.8.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.8.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk.

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen, andere landbouwactiviteiten of (andere) milieubelastende activiteiten die geurhinder veroorzaken.

4.8.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect geur, nader onderzoek op het gebied van geur is daarom ook niet nodig.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de gebruiksruijnte activiteiten met een milieuzonering.

4.9.1 Wettelijk kader

Om bedrijfsvestigingen te kunnen toetsen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds hindergevoelige functies, zoals woningen.

Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gebruikt. Hierin zijn aan bedrijven milieucategorieën toegekend. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand is tot een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De feitelijke emissies (geluid, geur, stof et cetera) van een bedrijf kunnen aanleiding zijn om een andere afstand aan te houden.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

4.9.2 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk. In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van bedrijfsmatige activiteiten, in de omgeving van het plangebied worden geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor deze planontwikkeling. Aan de westzijde van het plangebied is aan de [REDACTED] een ruitersportcentrum gelegen. Een manege heeft een grootste richtafstand van 50 meter. De woning in het plangebied ligt op een afstand van meer 100 meter van deze functie. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en de omliggend functies worden niet belemmerd in de activiteiten.

4.9.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering, nader onderzoek op het gebied van activiteiten en milieuzonering is daarom ook niet nodig.

4.10 Kabels en leidingen

In het kader van de omgevingsvergunning danwel bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofd transportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.10.1 Onderzoek plangebied

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij eventuele graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen

4.10.2 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect kabels en leidingen, nader onderzoek op het gebied van kabels en leidingen is daarom ook niet nodig.

4.11 Verkeer en parkeren

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat erom dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voorgenoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke parkeernota.

4.11.1 Onderzoek plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk.

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied op de [REDACTED] blijft ongewijzigd, beide woonpercelen maken gebruik van dezelfde in- en uitrit.

Parkeren

Op basis van de parkeernota Nijkerk geldt voor een twee-onder-één-kapwoning in het buitengebied een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per woning. Rondom de woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.11.2 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect verkeer en parkeren, nader onderzoek op het gebied van verkeer en parkeren is daarom ook niet nodig.

4.12 Milieueffectrapportage (MER)

4.12.1 Wettelijk kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.12.2 Onderzoek Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden aan de [REDACTED] in Nijkerk.

De beoogde ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd, betreft een wijziging van het aantal wooneenheden. Dit is geen activiteit uit kolom van Bijlage V van het Ob. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. In het voorliggend plan worden er één wooneenheid gerealiseerd, op basis van jurisprudentie is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 4 van deze onderbouwing dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het opstellen van een aanmeldnotitie.

4.12.3 Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect milieu, nader onderzoek op het gebied van milieu is daarom ook niet nodig.

5. Uitvoerbaarheid van het plan

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van de omgevingsvergunning en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van leges worden de gemeentelijke kosten, die verband houden met de ruimtelijke procedure, op de initiatiefnemer verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. De ontwerpbeschikking ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hierop reageren door middel van het indienen van een zienswijze. De gemeente beantwoordt alle zienswijzen. Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord en de verklaring van geen bedenkingen is gegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Dit wordt gepubliceerd in de lokale krant, waarna de beroepstermijn van zes weken van start gaat. De beschikking (het besluit tot het verlenen van de vergunning) staat open voor beroep bij de Rechtbank.

Participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

6. Ruimtelijke afweging

De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden behorend bij de [REDACTED] in Nijkerk. Op deze gronden staat een woonboerderij met diverse bijgebouwen. Initiatiefnemer heeft de wens om de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Deze extra woning kan een bijdrage leveren aan de behoefte op de woningmarkt.

De gronden behorend bij de [REDACTED] in Nijkerk hebben in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2) een woonfunctie. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan twee woningen per bestemmingsvlak. Door het splitsen van de woonboerderij is er sprake van drie woningen binnen het bestemmingsvlak, dit is niet bij recht toegestaan. Daarom is het voorgestelde plan strijdig met het bestemmingsplan. Een aanpassing of afwijking van het bestemmingsplan is noodzakelijk om dit mogelijk te maken.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het beleid van de verschillende overheden. De ontwikkeling sluit aan bij het opgestelde beleid van de provincie Gelderland en de gemeente Nijkerk.

In het voorgaande hoofdstuk zijn de effecten voor de fysieke leefomgeving van het plan beschreven. Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (ecologie, water, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer, archeologie, milieuzonering, duurzaamheid, gezondheid, etc.).

Tenslotte is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling ook economisch uitvoerbaar wordt geacht, doordat de kosten volledig voor de initiatiefnemer zijn. De kosten voor van de ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van een overeenkomst worden verrekend met de initiatiefnemer.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat het plan mogelijk is binnen het toekomstige beleid en er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de uitvoering. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.