



Prinsen Advies

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2023W1749
Datum: 10-12-2024
Omgevingsdienst
De Vallei

Arnhemseweg 100, 3817 CK Amersfoort
mobiel 06 53171814
e-mail prinsen.advies@hetnet.nl

IBAN NL19 ABNA 0584778201
K.v.K.nr. 32083312
BTW-nr. NL001132789B60

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buntwal 4a, Nijkerkerveen

Prinsen Advies,
Amersfoort, augustus 2023, aangepast september 2024



Hoofdstuk 1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer.....	3
Hoofdstuk 2. Situatie.....	4
2.1. Inleiding.....	4
2.2. Beschrijving bestaande situatie.....	4
2.3. Beschrijving toekomstige situatie.....	4
2.3.1 Voorgestelde uitbreiding.....	4
2.3.2 Onderbouwing noodzaak realisatie bedrijfsgebouw.....	4
2.4. Geldend bestemmingsplan.....	5
2.5. Conclusie.....	6
Hoofdstuk 3. Beleidskader.....	6
3.1. Rijksbeleid.....	6
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	6
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	7
3.1.3 Watertoets.....	7
3.2. Provinciaal beleid.....	8
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	8
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland.....	8
3.3. Gemeentelijk beleid.....	9
3.3.1 Omgevingsvisie 2040.....	9
3.3.2 Welstandsnota.....	9
Hoofdstuk 4. Erfinrichtingsplan en milieukundige randvoorwaarden.....	11
4.1. Inleiding.....	11
4.2. Erfinrichtingsplan.....	11
4.3. Milieukundige randvoorwaarden.....	11
4.3.1 Water.....	11
4.3.2 Archeologie.....	12
4.3.3 Bodem.....	13
4.3.4 Ecologie.....	13
4.3.5 Geluid.....	13
4.3.6 Verkeer en parkeren.....	14
4.3.7 Stikstofdepositie.....	14
4.3.8 Externe veiligheid.....	14
4.3.9 Milieuzonering.....	15
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....	16
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	16
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	16
Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging.....	16
6.1. Integrale ruimtelijke afweging.....	16



Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding.

Op 23 augustus 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlak van 513 m² op het perceel Buntwal 4a te Nijkerkerveen. De aanvraag is ingediend door DBC Nijkerk namens de firma Sander van Soeren tuinplanten (hierna; initiatiefnemer).

Het realiseren van het bedrijfsgebouw van 513 m² is niet zonder meer, toegestaan binnen de regels van het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2, 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.

In het ambtelijk vooroverleg is met de initiatiefnemer besproken dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer, mits initiatiefnemer voldoet aan de volgende voorwaarden:

- een Quicksan Wet Natuurbescherming
- een bodemonderzoek
- een Aeriusberekening
- 469 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 2. 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 tuinplantenbedrijf in gebruik als onbebouwd kwekerij terrein.

2.3. beschrijving toekomstige situatie en onderbouwing noodzaak uitbreiding.

2.3.1. Voorgestelde uitbreiding.

Het nu geldende juridisch planologisch regime staat de uitbreiding met een nieuw bedrijfsgebouw van 513 m² niet zonder meer toe. Het maximaal nog toegestane oppervlakte bedraagt 200 m². De gemeente biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om het bestaande bedrijfsgebouw te realiseren, mits er sprake is van een deugdelijke onderbouwing, die 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 1,5 vierkante meter gesloopt te worden. Het voorgaande houdt in dat voor de door initiatiefnemers gewenste uitbreiding van 513 m², 469 sloopmeters elders gesloopt en aangekocht moet worden. De sloopmeters moet geregistreerd zijn. Initiatiefnemer heeft 469 m² aangekocht en deze zijn geregistreerd en zijn vrijgegeven voor gebruik ten behoeve van Buntwal 4a. (bijlage 1.)

De voorgestelde uitbreiding van 513 m² wordt, binnen het bestaande bouwvlak voor de kwekerij gerealiseerd

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

2.3.2. Onderbouwing noodzaak realisatie bedrijfsgebouw.

Zoals onder 2.2. is beschreven is het perceel waarop het nieuwe bedrijfsgebouw gerealiseerd moet gaan worden thans in gebruik als onbebouwd kwekerij terrein.

De potplanten die buiten worden gekweekt zijn voor een belangrijk deel (nacht)vorstgevoelig, hetgeen tot gevolg heeft dat ieder jaar in het voor en najaar forse aantallen planten bevroren en daardoor niet meer verhandeld kunnen worden.



Dit levert bedrijfseconomisch gezien een forse schadepost op.

Om de bedrijfsschade te kunnen beperken is het daarom zeer wenselijk om een vorstvrij bedrijfsgebouw te realiseren waarin de (nacht)vorst gevoelige planten vorstvrij binnen kunnen worden gezet, hetgeen de rentabiliteit van het bedrijf sterk ten goed komt.

2.4. Geldend bestemmingsplan.

Het bestaande bedrijfsterrein heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2 de bestemming "Agrarische kwekerij" waarbij naast één bedrijfswoning, 625 m² bedrijfsgebouwen bij recht zijn toegestaan, alsmede 1000 m² kassen. Verder is detailhandel in kwekerij producten toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 150 m².

Op de verbeelding is de dubbelbestemming – waarde archeologie- 8 opgenomen. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 10.000 m², bij een verstoring van minimaal 0,3 meter.

Tenslotte is voor het bestaande bedrijfsterrein op de verbeelding de gebiedsaanduiding overige zone – slagenlandschap – opgenomen.

Dit betekent dat de gronden, naast de bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd zijn voor de instandhouding van de volgende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden:

- a. opstreekende verkaveling van rechte lange percelen;
- b. laag gelegen nat landschap;
- c. half-openlandschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen;
- d. natuurwaarden inherent aan het landschap;
- e. lange rechte wegen met wegbeplanting.

Aan initiatiefnemer is medegedeeld dat de gemeente bereid is gebruik te maken van haar bevoegdheid om door middel van een uitgebreide omgevingsprocedure mee te werken aan het verzoek, onder de volgende voorwaarden:

- een Quick scan Wet Natuurbescherming wordt overlegd
- een bodemonderzoek wordt overlegd
- een Aeriusberekening wordt overlegd
- 469 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 bouwplan medewerking te verlenen 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.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met de toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven.. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het Rijk regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun leefomgeving uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voorkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.



Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als voor de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortduren op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- * combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies; in het verleden is scheiding van de functie vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- * kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming van en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaardere dan in het andere;
- * Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek.

Door de uitbreiding met een nieuw bedrijfsgebouw kan doelmatiger gewerkt worden met minder verkeersbewegingen.

Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de beperkte uitbreiding van de bedrijfsbebouwing of het toestaan van bestaande bedrijfsactiviteiten.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011, met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de EHS, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainport ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Planspecifiek.

In het Barro zijn geen Rijks belangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige gebied.

3.1.3. Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003).

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21^e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld, die op 1 maart 2019 in werking is getreden. De Omgevingsvisie beschrijft het beleid, maar heeft geen rechtstreekse doorwerking in bestemmingsplannen. In de Omgevingsverordening (zie paragraaf 2.2.2.) zijn regels, waarin de ambities en doelen van deze Omgevingsvisie die doorwerking hebben, geformuleerd.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- Een duurzame economische structuur
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat de stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- * 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 gaan.

Planspecifiek

Een plantenkwekerij is een onderneming die zowel gelet op de aard van de activiteiten als het benodigde perceel oppervlak thuishoort in het buitengebied. /voor het duurzaam economisch functioneren van het bedrijf is uitbreiding van bedrijfsgebouwen noodzakelijk. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleid van de provincie om zo optimaal mogelijke vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven mogelijk te maken. De voorgenomen planontwikkeling is daardoor niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking getreden. Op 1 februari 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland voor het laatst gewijzigd vastgesteld.

In de Omgevingsverordening is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe natuur categorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN of het GO.



Planspecifiek

De locatie Buntwal 4a 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 realisatie van het bedrijfsgebouw op Buntwal 4a niet in de weg

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 2040

Op 24 november 2022 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie is de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vervallen. In de omgevingsvisie zijn de ontwikkelmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente Nijkerk 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

Het landelijk gebied kenmerkt zich ook door een grote bedrijvigheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling ziet op het uitbreiden met een bedrijfsgebouw van 513 m² binnen de bestaande bedrijfsbestemming. Het initiatief sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie. 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 het erfinrichtingsplan, dat als **bijlage (bijlage 2)** onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing uitmaakt.

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



Afbeelding 4. Welstandskaart



Planspecifiek.

Het bouwplan ligt in een gebied waar beperkt welstandstoezicht van toepassing is.

Uitgangspunt is dat het nieuwe gebouw een kap krijgt die haaks op de weg of in dezelfde richting krijgt als de bestaande bedrijfsgebouwen en de materialen aansluiten bij de bestaande gebruikte materialen en kleuren. Zulks is bij onderhavig bouwplan het geval.

Hoofdstuk 4. Erfinrichtingsplan en milieukundige randvoorwaarden.

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 Buntwal 4a is een erfinrichtingsplan opgesteld dat de reeds bestaande groenstructuur versterkt.

Het erfinrichtingsplan is akkoord bevonden, maar er is nog een aanbeveling meegegeven om halfverharding toe te passen. Deze aanbeveling is besproken met de initiatiefnemer. Omdat er zware vrachtwagens over deze verharding moeten rijden is het niet wenselijk om de bestrating in half verharding uit te voeren. Wij zijn akkoord met de door initiatiefnemer voorgestelde uitvoering van de verharding. 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 16 augustus 2023 via de digitale watertoets doorlopen en is Waterschap Valleï en Veluwe op de hoogte gebracht. (bijlage 3)

Het perceelgedeelte waarop de uitbreiding van het bedrijfsgebouw met 513 m2 wordt gerealiseerd is op dit moment onverhard buitenterrein bij het bestaande plantenkwekerijbedrijf.

De verharding wordt voor 513 m2 vervangen door bebouwing.

Er is als gevolg van het bouwplan sprake van een beperkte toename van het verharde oppervlakte.

Het waterschap geeft als beoordeling van het plan aan:

1.. Zorgplicht verhard oppervlak aanbrengen



Wat moet ik doen?

Je kunt direct aan de slag, maar je moet wel voldoen aan de zorgplicht. Dit betekent dat je zorgvuldig werkt en schade aan het watersysteem voorkomt.

Waar moet ik op letten?

Je hoeft geen melding te doen of vergunning aan te vragen. Je kunt direct aan de slag.

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 2024 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 8 : 10.000 m² en 0,3 m¹.

Dit betekent dat indien de oppervlakte van de nieuw te realiseren bebouwing niet meer bedraagt dan 10.000 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 513 m² binnen de contour van de nadere aanduiding specifieke vorm van waarde 8 ; 10.000 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 plantenkwekerij werd gebruikt is er geen aanleiding te veronderstellen dat de bodem ter plaatse is vervuild. Uit het door PJ Milieu B.V. op 20 juli 2023 uitgevoerde bodemonderzoek kenmerk m22033302H, dat als bijlage (bijlage 4) bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd blijkt dat de milieu hygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de bouwlocatie geen belemmering vormt voor de aanvraag om een omgevingsvergunning bouw voor het te realiseren bedrijfsgebouw.

4.3.4 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het initiatief te toetsen, is op 11 juli 2023 door F.F. Solutions, RI-Buitenbouw B.V. een Quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd. (bijlage 5)

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 luidt 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.

Opdrachtgever krijgt het advies de volgende zaken te bewerkstelligen:

Opdrachtgever schouwt de bouwlocatie op aanwezige dieren voorafgaand aan de werkzaamheden, bijvoorbeeld onder struikgewas of in bladhopen en overhoeken of in bebouwing;

- Rijsnelheid van machines wordt zo afgesteld dat dieren zo veel mogelijk kunnen wegluchten;
- Draag zorg voor het veilig weggkomen van eventueel aanwezige soorten door openlaten vluchtwegen.

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 met het bedrijfspand van 513 m². Ook het aantal verkeersbewegingen wijzigt niet door de uitbreiding van het bedrijfspand. Dit wordt met name gerealiseerd om potplanten die thans buiten staan vorstvrij te kunnen opslaan. Ook het personeelsbestand wijzigt niet door het voorgenomen 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. Ook zal het aantal bezoekers/klanten die bedrijfslocatie bezoeken door het realiseren van het bouwplan niet wijzigen.

4.3.7 Stikstofdepositie.

Om de depositie van het voorgenomen bouwplan te kunnen bepalen is door F.F. Solutions, RI-Buitenbouw B.V. op 13 juli 2023 een AERIUS berekening gemaakt van depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000 gebieden waarbij gekeken is naar zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voorgenomen bouwproject. **(bijlage 6)**

De conclusies hieruit zijn dat :

- Uit de rekenresultaten blijkt dat de depositietoename in stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000 gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar als gevolg van de aanlegfase van het bouwproject. Significante negatieve effecten door een toename aan stikstofdepositie vanuit de aanlegfase kunnen hierom worden uitgesloten.
- Er geen wijzigingen optreden ten opzichte van de huidige gebruikssituatie na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden en hierom is het uitvoeren van een berekening voor de gebruiksfase niet noodzakelijk.

4.3.8 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 gevaarlijke 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.

4.3.9 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 513 m2 bedrijfsbebouwing ten dienste van het ter plaatse gevestigde plantenkwekerijbedrijf. 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 m²	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) woning aan de westzijde van het bouwvlak ligt op een afstand van 67 meter van het bouwvlak.

Het aspect milieuhinder levert geen belemmeringen op voor dit bouwinitiatief.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De voorwaarden uit het besluit tot medewerking 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 Buntwal 4a 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 513 m2 bedrijfsruimte op het perceel Buntwal 4a te Nijkerkerveen, zodat het totaal aan bedrijfsbebouwing op Buntwal 4a, 1.218 m2 zal zijn en die aan kassen 1.000 m2.

Ter plaatse is plantenkwekerij Sander van Soeren gevestigd.

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.