

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan Luxoolseweg 25

Toelichting, regels en analoge verbeelding

December 2023

Kenmerk 0267-62-T01
Projectnummer 0267-62

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplannen	1
1.3.1.	Bestemmingsplan Nijkerk I	1
1.3.2.	Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleidskader	3
2.1.	Rijksbeleid	3
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	3
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	4
2.1.3.	Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	4
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	5
2.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	5
2.3.	Gemeentelijk beleid	6
2.3.1.	Omgevingsvisie 2040	6
2.3.2.	Welstandsnota 2014	6
2.3.3.	Archeologische beleidskaart	7
3.	Planbeschrijving	9
3.1.	Geschiedenis	9
3.2.	Bestaande situatie	10
3.3.	Toekomstige situatie	10
4.	Randvoorwaarden	13
4.1.	Waterhuishouding	13
4.1.1.	Algemeen	13
4.1.2.	Waterrelevant beleid	13
4.1.3.	Proces	13
4.2.	Milieuaspecten	14
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	14
4.2.2.	Geluid	16
4.2.3.	Bodem	17
4.2.4.	Externe veiligheid	19
4.2.5.	Luchtkwaliteit	20
4.3.	Ecologie	21
4.4.	Verkeer en parkeren	23
4.5.	Cultuurhistorie	23

4.5.1. Archeologie	23
4.5.2. Monumenten	24
5. Verklaring van de regels	25
5.1. Algemeen	25
5.2. Bestemmingsplan	25
5.3. Plansystematiek	25
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	25
6. Uitvoerbaarheid	28
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	28
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

Bijlagen:

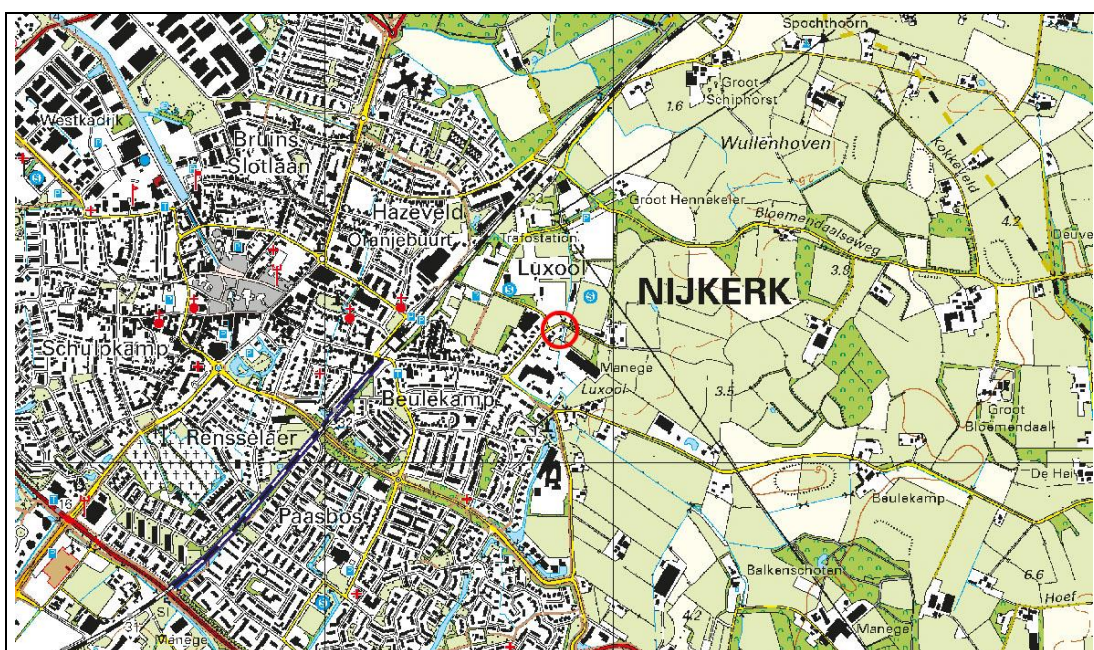
1. Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Amersfoortseweg 51a en 51b, Apeldoorn, 22 februari 2023
2. AWG Geluidadvies bv, Onderzoek richtafstanden Luxoolseweg 25 Nijkerk, 2023-016, versie Mei.23-v2, Ermelo, 12 mei 2023
3. AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek vervangende nieuwbouw Luxoolseweg 25 Nijkerk, 2023-016, versie Mei.23-v2, Ermelo, 12 mei 2023
4. Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodem en puin onderzoek, Projectnummer 2330016, Versie 01 Definitief, Putten, 31 maart 2023
5. Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quickscan natuur functiewijziging Luxoolseweg 25 te Nijkerk, 2023-016, Versie Nov.23-v4, Ermelo, 9 november 2023
6. Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Nader onderzoek soorten Luxoolseweg 25 te Nijkerk, 2023-016, Versie Nov.23-v2, Ermelo, 9 november 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel Luxoolseweg 25 heeft het voornemen om de bestaande vrijstaande woning op het perceel te vervangen door een eigentijdse woning. Omdat de nieuwe woning op een andere plek op het perceel zal worden gerealiseerd, is die verplaatsing niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit bestemmingsplan maakt de bouw van de nieuwe woning op een andere locatie op het perceel Luxoolseweg 25 mogelijk.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied aan de Luxoolseweg 25 ligt aan de oostkant van de bebouwde kom van Nijkerk.

1.3. Geldend bestemmingsplannen

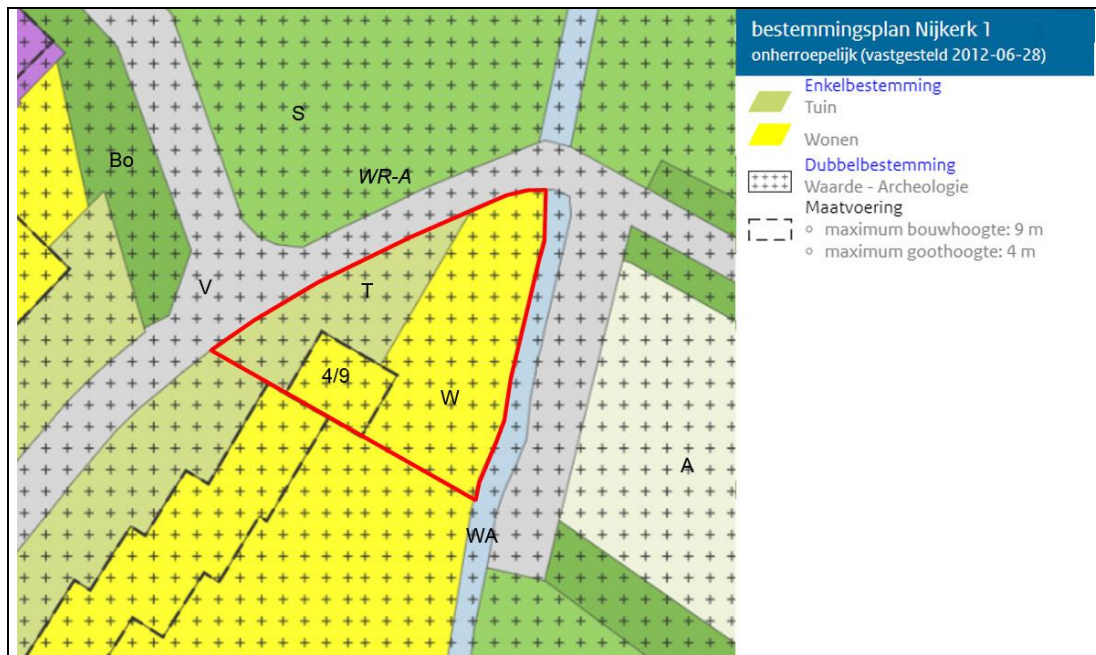
1.3.1. Bestemmingsplan Nijkerk I

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Nijkerk I, dat op 28 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". Door middel van een bouwvlak is de locatie van de woning aangegeven. Omdat de woning op een andere locatie wordt gesitueerd, past deze niet in dit bestemmingsplan.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie". In de bestemming "Waarde - Archeologie" is de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 5' aangege-

ven. De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 1.000 m² en 0,4 meter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan.



1.3.2. Bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn

Het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn is vastgesteld op 24 september 2020. Deze parapluherziening bevat regels over het splitsen van woningen in twee of meerdere zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning) en een uniforme definitie van het begrip 'voorgevelrooilijn' en een aantal daarmee samenhangende begrippen.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. 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 de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet 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 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 omgevingsvisies 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 voortvloeiende 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 klimaatadaptatie 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 de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend 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 functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden 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 en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder 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

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De nieuwe woning in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de verplaatsing van een bestaande woning. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. 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 bestemmingsplannen 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 Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

2.1.3. 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 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten 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 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 op gaan.

De beleidsuitgangspunten in de Omgevingsvisie hebben in het algemeen betrekking op grootschaliger ontwikkelingen dan de verplaatsing van een woning binnen de bebouwde kom. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

2.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld, is op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op 21 december 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 natuurgebieden 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.

Voor het overige bevat de omgevingsverordening geen onderwerpen die relevant zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

2.3. Gemeentelijk beleid

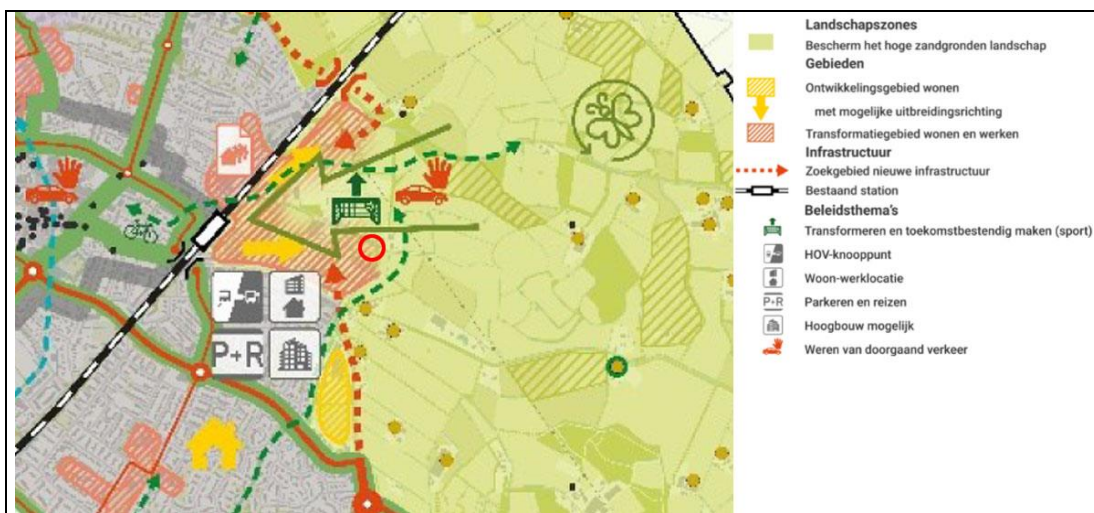
2.3.1. Omgevingsvisie 2040

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.

Afbeelding 3: Fragment Visiekaart Omgevingsvisie 2040.



Op de visiekaart van de omgevingsvisie liggen het perceel Luxoolseweg en de omgeving in de zone 'transformatiegebied wonen en werken' (zie afbeelding 3). Deze zone heeft met name betrekking op de stationsomgeving en de sportvelden.

2.3.2. Welstandsnota 2014

Met ingang van 1 januari 2014 is de 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.

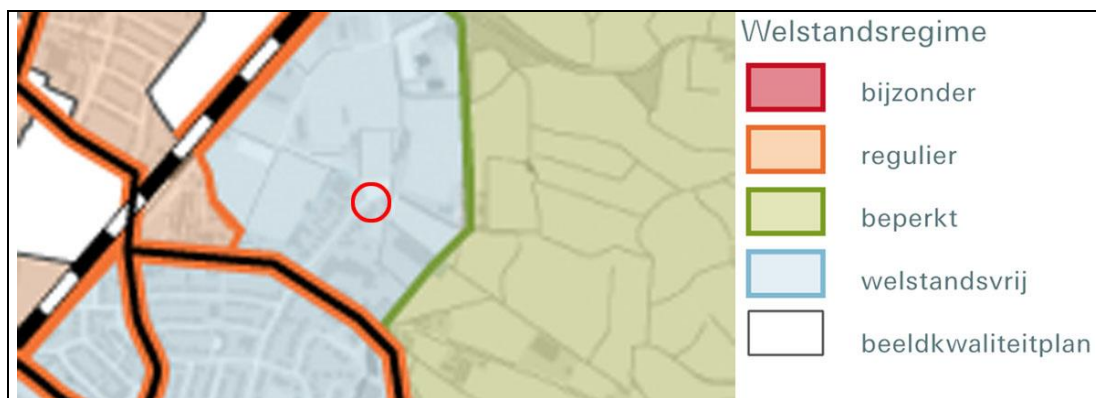
Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de

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);
- beeldkwaliteitplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

Afbeelding 4: Fragment welstandskaart.



De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. In afbeelding 4 is een fragment van de welstandskaart weergegeven.

Het plangebied is op basis van de Welstandsnota 2014 welstandsvrij.

2.3.3. Archeologische beleidskaart

In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeolo-

gische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen binnen het plangebied twee verschillende verwachtingswaarden. De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in 11 verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden met een te beschermen archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming wordt door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

In paragraaf 6.2 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Omdat het nooit met zekerheid is uit te sluiten dat toch enkele archeologische waarden aanwezig zal de gemeente Nijkerk bij het verlenen van omgevingsvergunningen de vergunninghouder wijzen op haar plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeente Nijkerk.

Op de beleidskaart heeft het plangebied een middelmatige verwachtingswaarde. Bij bodemin-grepen van 1.000 m² en dieper dan 40 centimeter is archeologisch onderzoek vereist. Omdat deze ondergrens door het bouwplan niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het vigerende bestemmingsplan is in verband met deze archeologische verwachtingswaarde een archeologische dubbelbestemming opgenomen, waarbij bovenstaande ondergrens voor archeologisch onderzoek is overgenomen van de archeologische beleidskaart.

3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

Het plangebied ligt aan de oostkant van de bebouwde kom van Nijkerk in een kampenland-
schap. De kampen vormen een kamerstructuur in het landschap. Een kamp was een kleine,
door houtwallen / houtsingels omgeven ontginning op de drogere gronden van dekzandruggen.
Daar omheen lagen woeste gronden met bos, heide en groenlanden waar het vee kon grazen.
Geleidelijk werden kampen uitgebreid en nieuwe wallen aangelegd. Kampontginningen zijn ont-
staan vanaf de Vroege Middeleeuwen. Het kampenlandschap is een halfopen, kleinschalig
landschap met onregelmatige en ongedwongen (mozaïek achtige) verkavelingspatronen. Het
reliëf is geaccentueerd door afwisseling van dekzandruggen en dalvormige laagten. Er is een
grote diversiteit aan landschapselementen zoals lanen, houtwallen, bomenrijen, solitaire bo-
men, droge en natte boscomplexen en kleinere hakboutbosjes. Door deze landschapselemen-
ten zijn ook de open ruimten gevarieerd in omvang en vorm. Er komen besloten landschapsde-
len, zoals boscomplexen voor maar ook open gebieden (bijvoorbeeld engen). Smalle wegen
met laanstructuur hebben een grillige vorm en volgen de hoogtelijnen.

Afbeelding 5: Historische topografie (bron: www.topotijdreis.nl).



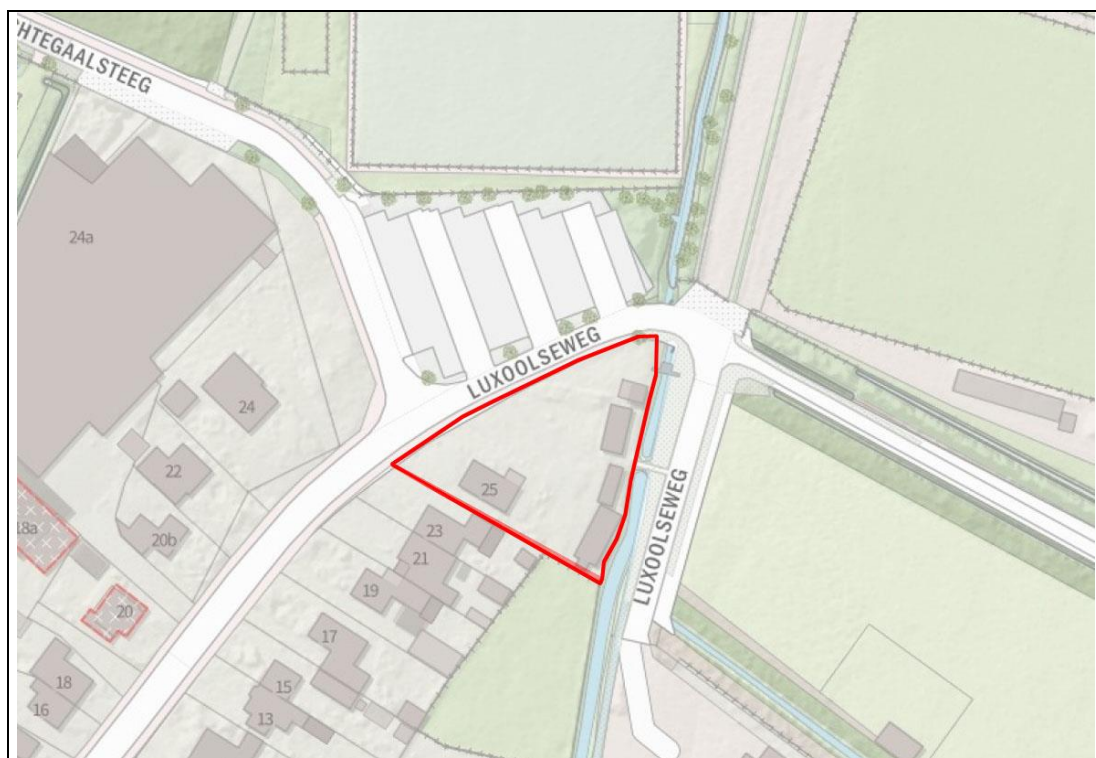
In de 19e eeuw was er vanaf de (Oude) Barneveldseweg al een pad aanwezig naar boerderij
Luxool. De omgeving van het plangebied aan de Luxoolseweg 25 was toen in agrarisch ge-
bruik. Vanaf 1931 is een woning op de topografische kaart zichtbaar in het onderhavige plange-
bied aan de Luxoolseweg 25. In de jaren daarna is aan weerszijden van de weg een bebou-
wingslint ontstaan.

3.2. Bestaande situatie

De woning aan de Luxoolseweg 25 is de laatste woning langs die weg en staat aan de rand van het sportveldencomplex. Rondom het perceel liggen de voetbalvelden van Sparta Nijkerk en NSC met de bijbehorende parkeerplaats en de manege Luxool. Aan de Luxoolseweg 24a is een eierhandel gevestigd.

Op het driehoekige perceel staat dichtbij de zijdelingse perceelgrens een vrijstaande woning. De woning heeft één bouwlaag met een mansarde kap haaks op de weg. Op het perceel zijn, behalve de vrijstaande woning, langs de oostelijke perceelsgrens diverse bijgebouwen aanwezig. Tegen de Luxoolseweg ligt een gazon met een aantal bomen in de noordoosthoek van het perceel.

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



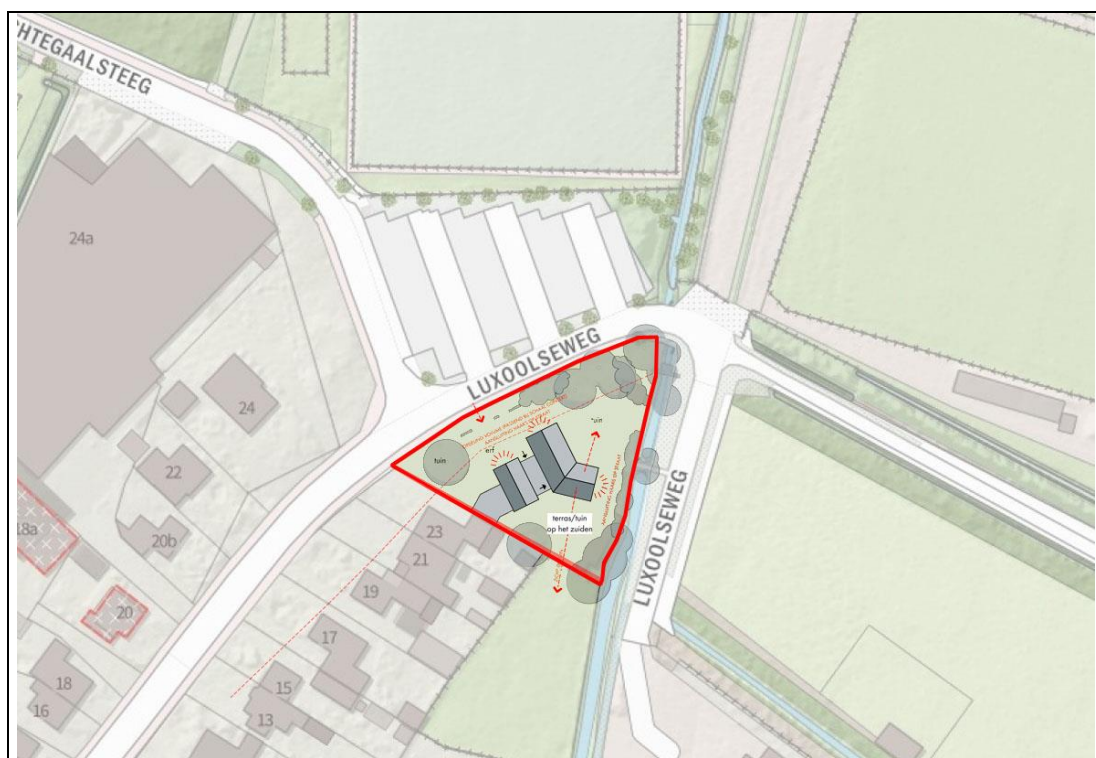
3.3. Toekomstige situatie

De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om alle bebouwing op het perceel te slopen en in plaats daarvan, meer centraal op het perceel, een vrijstaande woning te bouwen.

Bij de situering is de rooilijn, die met de Luxoolseweg meebuigt, als uitgangspunt gehanteerd. De oriëntatie van de nieuwe woning is daardoor minder in het bebouwingslint en meer in de ronding van de bocht van deze weg gesitueerd en zorgt voor een betere benutting van het per-

ceel. De situering van de fietsberging en carport nabij de zijdelingse perceelsgrens met nummer 23 zorgen voor de aansluiting van de woning op de overige woningen aan de Luxoolseweg.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



De nieuwe woning is georiënteerd op de Luxoolseweg, maar minder in het bebouwingslint en meer in de ronding van de bocht van deze weg. De woning krijgt een samengesteld volume met twee kappen richting de Luxoolseweg met daartussen een dwarskap. De kap van het hoofdvolume wordt geknikt, zodat deze aan weerszijden haaks op de perceelsgrens is gericht. Door deze situering van de woning wordt het perceel beter benut. De situering van de fietsberging en carport zorgen voor de aansluiting van de woning op de overige woningen aan de Luxoolseweg.

De getoonde uitstraling van de woning in combinatie met het grotere bouwvolume, betekent een flinke ingreep op het perceel. Een verandering die stedenbouwkundig positief wordt beoordeeld. De woning wordt 'dieper' op het perceel geplaatst. Hierdoor kan de bestemming "Tuin" grotendeels worden gehandhaafd. De bomen in de noordoosthoek van het perceel kunnen worden behouden. Hierdoor blijft de tuin een geleidelijke overgang vormen naar het sportveldencomplex en het daarachter gesitueerde buitengebied.

Gelet op de omvang van het perceel en doordat het ruime areaal aan bijgebouwen langs de perceelsgrens wordt gesloopt, is de vergroting van het bouwvolume van de woning in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.

Net als in de bestaande situatie is er op eigen erf voldoende ruimte om te parkeren. De bestaande uitrit wordt enkele meters verschoven richting de T-splitsing met de Nachtegaalsteeg. In de definitieve uitwerking hiervan zal in overleg met de gemeente ervoor zorg gedragen worden dat deze op een uit verkeersveiligheidsoogpunt veilige manier wordt aangelegd.

Afbeelding 8: Indicatief aanzicht.



4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Algemeen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen.

4.1.2. Waterrelevant beleid

Bij het tot stand komen van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken voor advisering ten aanzien van de waterhuishouding. Voor bestemmingsplannen is dit wettelijk vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en resulteert het overleg met het waterschap in een wateradvies. Dit wateradvies wordt schriftelijk weergegeven in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Het plangebied aan de Amersfoortseweg ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van het uitvoeren van een watertoets ten aanzien van stedelijke uitbreiding heeft het waterschap de Uitgangspuntennotitie (Beleidskaders bij stedelijke uitbreiding) opgesteld. Daarnaast zijn de volgende beleidsstukken van belang:

- de Keur en Algemene regels van Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- de beleidsregels behorende bij de Keur;
- de legger Gelderse Vallei.

4.1.3. Proces

Op 24 maart 2023 is de digitale watertoets¹ doorlopen. Omdat er langs de oostelijke perceelsgrens een A-watergang ligt, is de 'normale' procedure van toepassing. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

¹ Waterschap Vallei en Veluwe, Digitale watertoets Bestemmingsplan Amersfoortseweg 51a en 51b, Apeldoorn, 22 februari 2023

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. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). 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.

Schoon houden - 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. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Conclusie

Naar aanleiding van het invullen van de digitale watertoets heeft het Waterschap op DATUM gereageerd. Langs de oostelijke plangrens ligt een A-watergang. Hierin vinden geen ingrepen plaats. Voor het overige worden door de planontwikkeling geen waterbelangen geraakt. Op basis daarvan is per e-mail van 17 augustus 2023 door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Het waterschap heeft opgemerkt dat indien er wijzigingen aan de watergang, de aanwezige duiker en/of stuw zijn voorzien, dat dit dan nader met het waterschap dient te worden afgestemd en dat er dan mogelijk sprake is van een vergunningplicht (watervergunning).

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

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

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

gevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

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

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

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

Rondom het perceel liggen de voetbalvelden van Sparta Nijkerk en NSC (SBI 931.G, milieucategorie 3.1) en de manege Luxool (SBI 931.E, milieucategorie 3.1) en een eierhandel (SBI 46332, milieucategorie 3.1). Door deze functies rondom het perceel is de omgeving te beschetsen als een gemengd gebied. Bovengenoemde activiteiten hebben daarom een richtafstand van 30 meter. Voor de voetbalvelden zelf, de manege en de eierhandel wordt aan die richtafstand voldaan. De parkeerplaats ten behoeve van de voetbalvelden heeft echter ook de bestemming "Sport". Omdat de nieuwe woning op ongeveer 15 meter van die parkeerplaats wordt gebouwd en langs de toegangsweg naar de manege is gesitueerd, is akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Op basis van de activiteiten in de manege en op het sportpark (parkeerterrein en de 2 dichtstbijzijnde velden) is een inschatting gemaakt van een representatieve dag. De gegevens zijn ingevoerd in een rekenmodel, dat rekent conform de Handleiding meten en rekenen industriellawaai. In dat kader zijn zowel de bestaande als de nieuwe situatie doorgerekend. Zowel langtijdgemiddelde als de maximale niveaus voldoen aan de richtwaarden voor gemengd

² AWG Geluidadvies bv, Onderzoek richtafstanden Luxoolseweg 25 Nijkerk, 2023-016, versie Mei.23-v2, Ermelo, 12 mei 2023

gebied. Met name de avondperiode is hiervoor bepalend. De planontwikkeling leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Gelet op het feit dat de woning in verband met de huidige isolatie-eisen aanzienlijk beter zal worden geïsoleerd dan de bestaande woning en die isolatie ook een betere geluidwerende werking heeft dan in de bestaande situatie zal het akoestisch woon- en leefklimaat per saldo verbeteren. Ter plaatse van de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft bedrijfsgeluid.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Wegverkeerslawai

Woningbouw is een geluidgevoelige functie. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidzone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Voor de Luxoolseweg en de Nachtegaalsteeg geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer/uur. Op grond van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Er is echter uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijke geluidbeleid akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Voor het akoestisch onderzoek met betrekking tot dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens van de gemeente Nijkerk. Er is voor 2033 uitgegaan van een autonome groei van 1,5 % per jaar.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning vanwege de Luxoolseweg-Nachtegaalsteeg $L_{den}=43$ dB of lager en inclusief aftrek van 5 dB op grond van

³ AWG Geluidadvies bv, Akoestisch onderzoek vervangende nieuwbouw Luxoolseweg 25 Nijkerk, 2023-016, versie Mei.23-v2, Ermelo, 12 mei 2023

artikel 110g Wgh bedraagt. Op alle punten wordt aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB voldaan. De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels moet voldoen aan de minimum eis uit het Bouwbesluit 2012 van $G_{A,k}=20$ dB.

Conclusie

Het aspect wegverkeersgeluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan. Uit het oogpunt van de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is milieukundig bodemonderzoek en asbest in bodem- en puinonderzoek⁴ uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van het vooronderzoek is het verkennend bodemonderzoek met de onderzoekshypothese 'onverdacht' uitgevoerd. Deze hypothese kan op grond van de analyseresultaten van drie grondmengmonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

In twee andere grondmengmonsters en in het grondwatermonster zijn geen overschrijdingen aangetroffen van respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde.

Asbest in bodemonderzoek

Voor het Asbest in bodemonderzoek is de onderzoekshypothese 'verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest bevestigd. De verhoogde concentratie asbest ter plaatse van een aantal inspectiegaten wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van asbest in de fijne fractie (<20 mm). De inspectiegaten zijn in de afwateringszone van het dak geplaatst (de zogenaamde druppellijn). De aangetroffen concentratie asbest wordt zeer waarschijnlijk veroorzaakt door de erosie van de dakplaten. Bij deze schuren zijn geen dakgoten aanwezig, het regenwater komt derhalve direct op en in de bodem onder de dakrand terecht.

Bij de druppellijnen ter plaatse van 4 inspectiegaten overschrijdt de asbestconcentratie de (halve) maximale toelaatbare waarde van 100 mg/kg ds. Uitgaande van een maximale breedte van 1,0 meter onder de dakrand (50 cm links van de druppellijn en 50 cm rechts van de druppellijn) bedraagt het verontreinigd bodemvolume in totaal bij deze twee schuren (uitgaande van een

⁴ Grondvitaal BV, Verkennd bodemonderzoek en asbest in bodem en puin onderzoek, Projectnummer 2330016, Versie 01 Definitief, Putten, 31 maart 2023

ontgravingsdiepte van circa 20 cm) circa 3,6 m³ (vaste kuubs). Formeel gezien is afperkend onderzoek noodzakelijk ter plaatse van deze gaten. Echter door de afwezigheid van dakgoten kan worden geconcludeerd dat de aangetroffen concentratie asbest hierdoor is veroorzaakt. Een afperkend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De verontreinigde grond dient, voordat geplande werkzaamheden kunnen plaatsvinden, te worden ontgraven en afgevoerd naar een reinigingsbedrijf. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland). De sanering dient te worden begeleid door een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bedrijf. De ontgraving en uitvoering van de sanering dient plaats te vinden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf.

Bij de druppellijnen ter plaatse van 8 andere inspectiegaten blijft de asbestconcentratie onder de halve maximale toelaatbare waarde van 100 mg/kg ds. Op basis van de analyseresultaten is van alle grondmengmonsters een SEM-analyse ((Spectrum Elektronen Microscoop) uitgevoerd van de fijne fractie van <0.5 mm. In één van de grondmengmonsters is een asbestvezel aangetroffen met een concentratie van 0,8 mg/kg ds, ruim onder de risiconorm van 10 mg/kg.ds. In de andere monsters zijn geen losse asbestvezels aangetroffen.

Asbest in puinonderzoek

De onderzoekshypothese verdachte locatie in het asbest in puinonderzoek is op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest bevestigd. Het pad op de onderzoekslocatie bestaat uit grind (circa 5 cm) en daaronder een puinlaag (circa. 20 cm). Bij één inspectiegat overschrijdt de asbestconcentratie de maximale toegestane concentratie van 100 mg/kg ds. De overschrijding wordt in hoofdzaak veroorzaakt door het asbesthoudende materiaal in de grove fractie (>20 mm).

In het mengmonster van twee inspectiegaten is in de fijne fractie (<20 mm) een lichte asbestconcentratie van 2,9 mg/kg ds aangetroffen. Bij de SEM analyse van de fijne fractie <0,5 mm zijn geen asbestvezels aangetroffen. Het berekende gewogen gehalte asbest bedraagt 170 mg/kg.ds. Uitgaande van een oppervlakte van circa 130 m² en een laagdikte van 20 cm bedraagt het verontreinigd volume circa 26 m³ (vaste kuubs).

Wegen of erfverharding waar bij het gewogen asbestgehalte de 100 mg/kg ds wordt overschreden is het besluit asbestwegen milieubeheer van toepassing. Volgens dit besluit moet de eigenaar van een weg of erfverharding dit melden bij inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT). De eigenaar van een asbestweg is verplicht om maatregelen te nemen zoals het volledig verwijderen of indien mogelijk het aanbrengen van een duurzame afschermklaag. Geadviseerd wordt het puin gelijktijdig met de sanering van de druppellijnen te verwijderen. De sanering dient door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf te worden uitgevoerd onder begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bedrijf.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er asbest is aangetroffen in de druppellijn van twee schuren en in het pad. Deze asbestverontreiniging dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden

gesaneerd. Nadat deze sanering heeft plaatsgevonden is de bodem in milieukundig opzicht, geschikt voor het beoogde gebruik.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

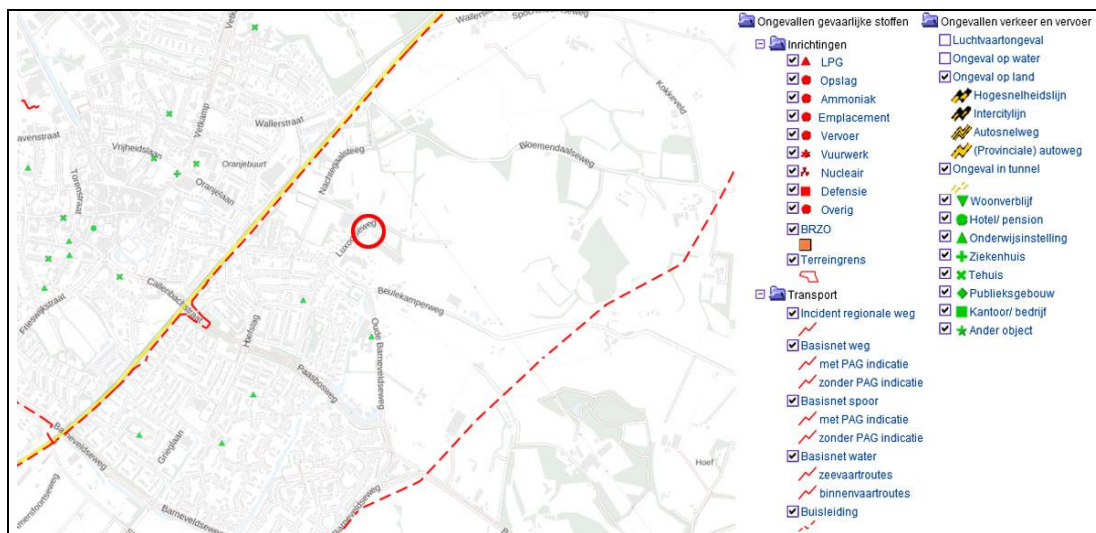
- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt en/of (ondergrondse) infrastructuur aanwezig te zijn, waardoor/-langs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het verplaatsen van de woning op het perceel Luxoolseweg 25.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Het aantal woningen blijft gelijk. Er treedt geen verslechtering op van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (11,9 microgram per m³) en fijn stof (16,3 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,9 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen in het plangebied.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt door de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is ecologisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen N2000-gebied is Arkemheen op 3 km van het plangebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied Veluwe ligt op 7,7 km van het plangebied. Externe effecten zijn gelet op deze afstanden niet aannemelijk met betrekking tot geluid, licht of trillingen.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen in daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden. Voor de gebruiksfase is er, omdat de woningen gasloos worden, uitgegaan dat de woning zelf geen emissie veroorzaakt. De enige emissie in de gebruiksfase betref de emissie van verkeer van en naar de woning. Omdat het aantal woningen niet toeneemt, is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Een berekening voor de gebruiksfase is derhalve niet noodzakelijk. Voor de aanlegfase is met de recentste versie van de Aeriusscculator een berekening uitgevoerd. Uit die berekening blijkt dat de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling. Nader onderzoek of een Wnb vergunning gebieden is niet nodig.

Binnen de provincie Gelderland worden de NNN (Natuurnetwerk Nederland) GNN genoemd (Gelders Natuurnetwerk). Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een GNN-gebied. Het meest nabijgelegen GNN-gebied ligt op ongeveer 580 meter afstand van het plangebied, de

⁵ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Quicksan natuur functiewijziging Luxoolseweg 25 te Nijkerk, 2023-016, Versie Nov.23-v4, Ermelo, 9 november 2023

meest nabijgelegen groene ontwikkelingszone (GO) ligt op 570 meter. Externe effecten met betrekking tot NNN-gebieden worden niet getoetst binnen de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Op het perceel is gekeken naar beschermde soorten en verblijfplaatsen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters, uilen en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels.

Bij het eerste bezoek bleek de huismus aanwezig. In verband daarmee is nader onderzoek⁶ uitgevoerd. Uit het nader onderzoek is gebleken dat er 4 nestplaatsen onder de pannen van de zuidgevel van de woning Luxoolseweg 25 aanwezig waren. Hiervoor is een ontheffing Wnb soorten nodig en aangevraagd. Een aantal alternatieve tijdelijke nestkasten is inmiddels preventief opgehangen in de tuin achter de woningen Luxoolseweg 17 en 21.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in de bijgebouwen uit te sluiten. Op zich zijn in de woning toegangen aanwezig onder de nokpannen aan de kopse kant. Dat zijn normaal gesproken de meest waarschijnlijke toegangspunten voor dwergvleermuizen. Omdat daar spreeuwen onder broeden zijn verblijfplaatsen van vleermuizen zeer onwaarschijnlijk. Uit het nader onderzoek blijkt dat het gebied in gebruik is als foerageergebied door met name de Gewone dwergvleermuis. Verblijfplaatsen zijn niet in de woning Luxoolseweg 25 gevonden en op basis van de bezoeken ook uit te sluiten. Er is wel een kraamplaats gevonden in het dak van de Luxoolseweg 21 even verderop. Ook worden de bomen langs de sloot ter hoogte van het grasveldje gebruikt als baltsplaats en mogelijk als paarplaats. Ook de bomen aan de noordzijde van het perceel worden gebruikt als baltsplaats. Het plan is deze bomen te behouden. Daarmee blijven ook deze baltsplaatsen behouden. Op basis van bovenstaande bevindingen is het aanvragen van een ontheffing Wnb soorten voor de sloop van de woning en bijgebouwen niet nodig voor vleermuizen. Wel is het advies om eventuele verlichting niet onnodig te laten branden en zo mogelijk naar beneden te laten uitstralen.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland).

Zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in de Wnb. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en/of fauna, deze handelingen achterwege te laten of verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel

⁶ Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, Nader onderzoek soorten Luxoolseweg 25 te Nijkerk, 2023-016, Versie Nov.23-v2, Ermelo, 9 november 2023

mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. De zorgplicht kan gezien worden als algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt.

Conclusie

Uit het oogpunt van Wet natuurbescherming zijn er -indien de Wnb-ontheffing wordt verleend- geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4. Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel aan de Luxoolseweg schuift ongeveer 8 meter op richting de bocht in de Luxoolseweg met de Nachtegaalsteeg. Omdat de perceelontsluiting hierdoor niet op de T-kruising wordt, is deze verschuiving binnen het geldende 30-kilometer/uurgebied uit het oogpunt van de verkeersveiligheid aanvaardbaar. Omdat het aantal woningen gelijk blijft, treedt er geen verandering op in de verkeersaantrekkende werking.

In de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 december 2021 is voor verschillende functies een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Er zijn verschillende gebieden gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Het plangebied behoort tot het gebied: Nijkerk, overige gebieden Nijkerk. Voor vrijstaande woningen in dit gebied geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

4.5. Cultuurhistorie

4.5.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het

verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Nijkerk een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart (vastgesteld bij raadsbesluit van 17 februari 2011) vervaardigd. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Nijkerk. Dit inzicht is noodzakelijk voor een weloverwogen omgang met archeologie in de beleidsuitvoering. Conform de Archeologische Beleidskaart ligt het plangebied in een zone waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen van 1.000 m² en dieper dan 40 centimeter. Omdat die ondergrens niet wordt overschreden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5.2. Monumenten

Op de percelen Luxoolseweg 25 zijn geen monumenten aanwezig.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Luxoolseweg 25 is een partiële herziening van het bestemmingsplan Nijkerk I.

Het digitale bestemmingsplan Luxoolseweg 25 te Nijkerk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0267.BP0204-0001) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0267-62-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is gekozen voor een plansystematiek die aansluit op de systematiek die ook voor het bestemmingsplan Nijkerk I is toegepast. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels

4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming: "Tuin" (artikel 3) en "Wonen" (artikel 4) en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 5).

De bestemmingen zijn zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Nijkerk I.

De voortuin heeft de bestemming "Tuin" en is toegekend aan de gronden die in principe onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de voortuin.

De woning en het achtererf hebben de bestemming "Wonen". De relevante delen uit de bestemming "Wonen" zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een bouwvlak met daarin een maximum goot- en bouwhoogte is de locatie van de woning en de hoogte aangegeven.

Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen is van belang dat in bijgebouwen geen primaire woonfuncties zijn toegestaan, zoals wonen, slapen, keuken, badkamer. Hobbyruimtes zijn wél mogelijk in bijgebouwen. Genoemde beperkingen gelden dus niet voor aanbouwen en uitbouwen. Voor wat betreft de maatvoeringen kent het plan geen onderscheid tussen aan-, uit- en bijgebouwen. In het kader van de Wabo wordt gesproken van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij woningen zijn, onder voorwaarden, niet-woonactiviteiten aan huis mogelijk. Omdat volgens de regeling voor vergunningvrije bouwwerken uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, vergunningvrij mag worden gebouwd vanaf 1 meter achter de voorgevel, is deze maat in de onderhavige planregels aangepast van 3 naar 1 meter.

De voorkomende archeologische verwachtingswaarden van de archeologische beleidsadvieskaart zijn door de gemeente verdeeld in verschillende (verwachtings)waarden. Voor alle gronden in het plangebied is daarom in verband met de te beschermen archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming is door middel van functieaanduidingen aangegeven om welke verwachtingswaarde het gaat en welke beleidsadviezen van toepassing zijn.

Algemene regels

De algemene regels zijn, voor zover ze relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Nijkerk I en het bestemmingsplan Parapluherziening (on)zelfstandige woonruimte en voorgevelrooilijn.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden.

Voor het plangebied is een anterieure overeenkomst opgesteld met de initiatiefnemer, waarin tevens een planschadeverhaal is opgenomen. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vervaardigd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft zijn directe burens over zijn bouwplan geïnformeerd. Zij hebben aangegeven dat zij op zich geen bezwaar hebben tegen de beoogde plannen.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Op basis van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen wordt vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk' en de Staatscourant, evenals op de gemeentelijke website <http://www.nijkerk.eu/>. Het verloop van de planprocedure wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan op deze plaats toegelicht.