

bestemmingsplan  
**Groot Hennekeler**  
 Bloemendaalseweg 2  
 Gemeente Nijkerk



*Planstatus:* concept

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0267.BPGrootHennekeler-C001

*Datum:* 5 januari 2021

*Contactpersoon Buro SRO:* S. Koop

*Kenmerk Buro SRO:* SR190112

*Opdrachtgever:* Bevebo

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| BTW nummer:              | NL8187.16.071.B01               |
| KvK nummer:              | 30232281                        |
| Rabobank rekeningnummer: | NL44.RABO.0142.1540.24          |
|                          | t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht |

## Inhoudsopgave

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| hoofdstuk 1 Inleiding.....                     | 5  |
| 1.1 Aanleiding .....                           | 5  |
| 1.2 Ligging plangebied.....                    | 6  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....              | 7  |
| 1.4 Leeswijzer.....                            | 8  |
| hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....              | 9  |
| 2.1 Huidige situatie .....                     | 9  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....                 | 11 |
| hoofdstuk 3 Beleidskader .....                 | 13 |
| 3.1 Nationaal beleid .....                     | 13 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                   | 15 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                  | 17 |
| hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten ..... | 19 |
| 4.1 Milieueffectrapportage .....               | 19 |
| 4.2 Bedrijven en milieuzonering.....           | 20 |
| 4.3 Ecologie .....                             | 21 |
| 4.4 Archeologie .....                          | 22 |
| 4.5 Cultuurhistorie .....                      | 24 |
| 4.6 Geluid.....                                | 24 |
| 4.7 Bodem.....                                 | 25 |
| 4.8 Luchtkwaliteit.....                        | 26 |
| 4.9 Externe veiligheid.....                    | 27 |
| 4.10 Waterhuishouding.....                     | 29 |
| 4.11 Verkeer en parkeren .....                 | 31 |
| hoofdstuk 5 Verklaring van de regels.....      | 33 |
| 5.1 Algemeen .....                             | 33 |
| 5.2 Wijze van bestemmen.....                   | 34 |
| hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid .....              | 35 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid.....           | 35 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....     | 35 |



# hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2018 heeft de Monumentenwacht Gelderland een onderhoudsinspectie uitgevoerd voor de monumentale bebouwing aan de Bloemendaalseweg 2. Hieruit is gebleken dat de staat van onderhoud matig tot slecht is en dat de bebouwing in het verleden onvoldoende van onderhoud is voorzien.

Initiatiefnemer is voornemens het monumentale ensemble van 'Groot Hennekeler' aan de Bloemendaalseweg 2 te herontwikkelen en restaureren.

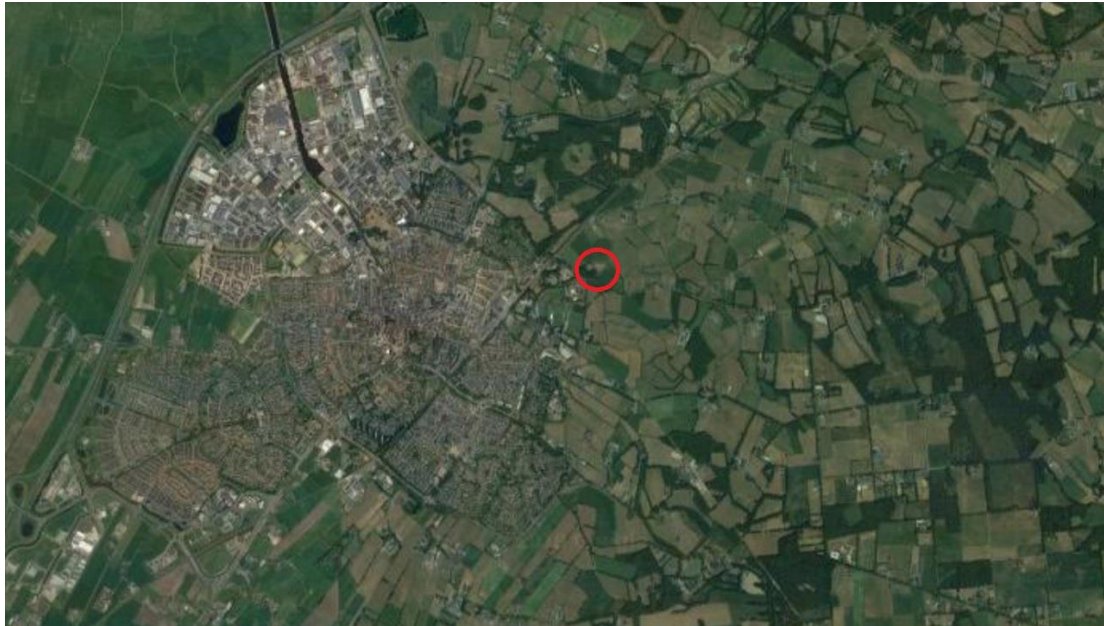
De monumentale bebouwing blijft behouden, een aantal opstallen worden gesaneerd en deels herbouwd en er worden een aantal nieuwe gebouwen toegevoegd. De toegangsweg wordt hersteld en de buitenruimte wordt heringericht, passend bij het ensemble. Het terrein zal weer in gebruik genomen worden en grotendeels een sociale functie krijgen. Vanwege de ligging in het groen is het een aantrekkelijke plek voor diverse doelgroepen en zorgondernemers.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1' hebben de gronden van het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' en 'Bos'. De beoogde maatschappelijke functie past niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Er dient een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te komen om de beoogde functies mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

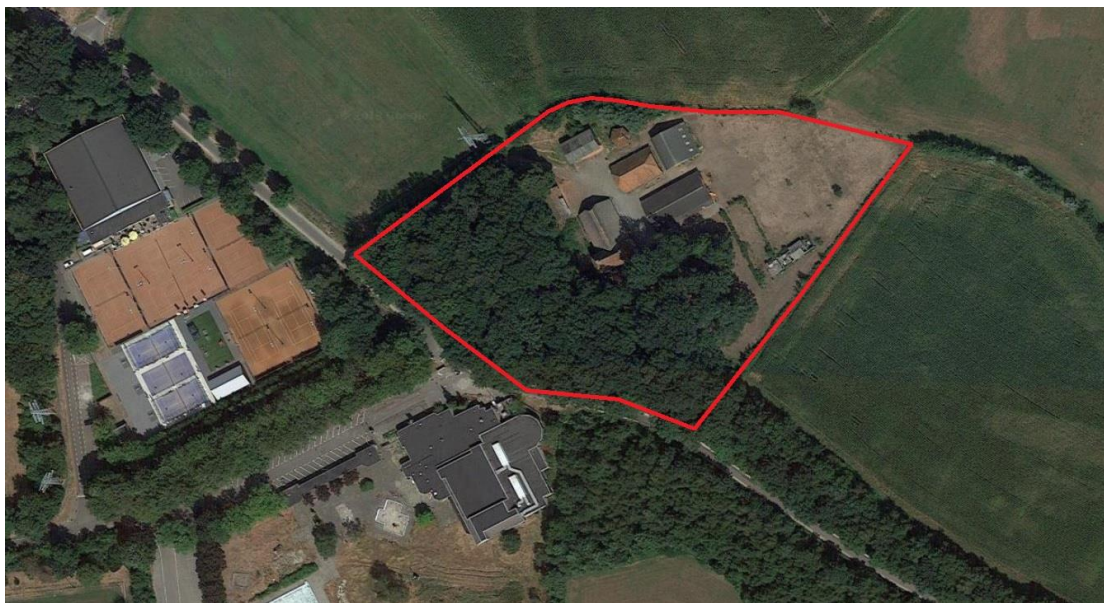
## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Bloemendaalseweg 2 ten oosten van de kern Nijkerk. Het plangebied bevindt zich op agrarische gronden in het buitengebied van Nijkerk. Ten zuiden en westen van het plangebied zijn verschillende sportvelden zoals tennis- en voetbalvelden te vinden. Tevens bevindt zich ten westen de spoorlijn Utrecht - Zwolle.

Groot Hennekeler ligt midden in het Kampenlandschap dat een aaneengeschaalde kenmerkende landschapsstrook vormt die zich uitstrekt tussen Nijkerk, Putten en Voorthuizen.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)

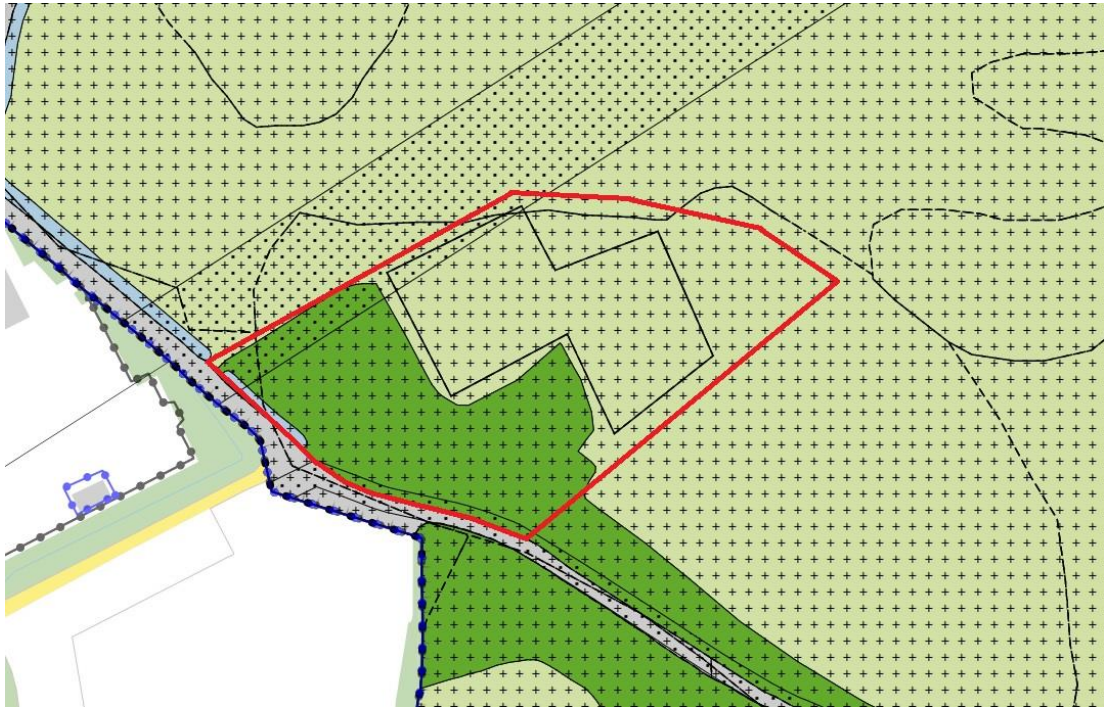


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google maps)



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017'. Dit bestemmingsplan is op 30 mei 2017 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



*Uitsnede bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Binnen het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Bos' en 'Water'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid. De gronden met de bestemming 'Bos' zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aldaar voorkomende bosgebieden en daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden. Voor de watergang in het meest zuidwestelijke gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Water' opgenomen. Binnen het plangebied is een bouwvlak aanwezig waarbinnen de bebouwing gesitueerd is.

Voor de gronden binnen het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met 'specifieke vorm van waarde - 4'. Voor gronden binnen deze archeologische dubbelbestemming geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook rust de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' op een deel van de gronden.

Het meest westelijke deel van het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bovengrondse hoogspanningsleiding en daarbij behorende voorzieningen. Bovendien beschikt het hele plangebied over de gebiedsaanduiding 'overige zone - kampenlandschap'. De gronden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van het kampenlandschap.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er dient een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening te komen om de beoogde functies mogelijk te maken.

## **1.4 Leeswijzer**

Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan 'Groot Hennekeler, Bloemendaalseweg 2' bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid 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 onder andere de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen.



## hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Aan de Bloemendaalseweg 2 ligt het monumentale ensemble 'Groot Hennekeler'. Op het erf staan verschillende monumentale gebouwen. Door gebrek aan onderhoud verkeerde de monumentale boerderij en de bijbehorende schuren en opstallen in een matige tot slechte staat. De slechte onderhoudstoestand zorgt ervoor dat het landgoed in haar huidige staat niet functioneel gebruikt kan worden. Inmiddels is gestart met het restaureren van de opstallen.

In de huidige situatie ligt centraal op het erf de karakteristieke monumentale boerderij. Verder zijn er drie oude schuren aanwezig op het erf en twee stallen. De bebouwing ligt verscholen achter twee beukenbospercelen en is te bereiken via een bescheiden toegangspoort aan de Bloemendaalseweg. Het noordelijke deel van het erf is open en wordt op verschillende plekken onderbroken door houtwallen langs de watergangen.

Het plangebied bevindt zich in het kampenlandschap, waar de verkavelingsrichting zeer divers is met een afwisseling van open weide- en landbouwgebieden, kleinschalige bospercelen, watergangen en perceelsgrenzen die afwisselend begeleid worden door dichte houtwallen. Groot Hennekeler ligt aan de rand van Nijkerk tussen de bebouwing en het agrarische landschap. Aan de zuidzijde vormt het bestaande beukenbos een belangrijke groenstructuur en zorgt het voor een contrast tussen open en besloten.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



*Bestaande situatie rijksmonumentale boerderij*



*Bestaande situatie gemeentelijk monument veeschuur*

## 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens het monumentale ensemble te renoveren en herbestemmen. Door de restauratie en verduurzaming kunnen de hoge cultuurhistorische- en monumentwaarden in de toekomst goed bewaard blijven. De restauratie en herinrichting geeft de boerderij weer een bijzonder aanzicht en versterkt de waarde van het gehele ensemble. De directe omgeving krijgt een kwaliteitsimpuls, waardoor het geheel een aantrekkelijke plek om te verblijven en werken wordt.

Op navolgende afbeelding staat de bebouwing weergegeven welke gerestaureerd, herbouwd of gesaneerd gaat worden.



De te restaureren, herbouwen en saneren bebouwing

1. Karakteristieke boerderij centraal op het erf in de zichtlijn (rijksmonument)
2. Herbouw, schuur ketelhuis bunker
3. Herbouw, schuur slecht weer accommodatie/opslag
4. Roedeberg, blijft behouden t.b.v. opslag (gemeentelijk monument)
5. Veeschuur, t.b.v. dagopvang (gemeentelijk monument)
6. Moderne stal, is gesaneerd
7. Moderne stal, is gesaneerd
8. Oude schuur, is gesaneerd
9. Poort (gemeentelijk monument)

De karakteristieke boerderij centraal gelegen op het erf wordt gerestaureerd. Het voorhuis zal worden gebruikt als beheerswoning/kantoor. Het deel zal ingezet worden voor kinderdagopvang en buitenschoolse opvang (nummer 1 op de bovenstaande afbeelding). Een tweetal schuren worden herbouwd en gebruikt voor o.a. opslag en/of slecht weer accommodatie. Eén van de oude stallen (nummer 5 op de bovenstaande afbeelding) op het terrein wordt gerestaureerd ten behoeve van een dagopvang voor ouderen.



De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de beoogde situatie.



*Inrichtingschets toekomstige situatie*

Het gehele terrein inclusief de monumentale entreepoort wordt hersteld en heringericht. Ten noorden van het plangebied bevinden zich parkeerplaatsen en een toegangsweg voor auto's. Het zuidelijke en westelijke deel van het plangebied is bestaat verder uit bebossing en de toegangswegen tot het terrein.

Met de herbestemming van het landgoed worden beoogd het terrein in te zetten voor diverse maatschappelijke functies. De nieuwe functies zullen de toekomstige economische dragers worden. Daarnaast worden er ter ondersteuning schapen, geiten, kippen en dergelijke gehouden.

## hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- 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.

#### Planspecifiek

De NOVI is niet specifiek van toepassing op het plangebied. In [toelichting paragraaf 3.1.3](#) wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan heeft de wetgever in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

Onderhavig plan valt niet binnen een van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro vloeien dan ook geen specifieke randvoorwaarden voort voor onderhavig plan.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

#### Planspecifiek

##### *Stedelijke ontwikkeling*

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

De voorgenomen herontwikkeling voorziet in verschillende maatschappelijke functies. Echter staat de invulling hiervoor nog niet vast. De gehele herontwikkeling van het erf kan aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling. Om die reden wordt de ladder voor duurzame verstedelijking nader getoetst.

##### *Bestaand stedelijk gebied*

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Ondanks dat het plangebied in het buitengebied van Nijkerk, kan het aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt aan de rand van de kern Nijkerk met verschillende voorzieningen in de buurt. ten zuiden vna het plangebied liggen verschillende sportvelden. Daarbij wordt er met de herontwikkeling deels gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en worden er verschillende (maatschappelijke) functies mogelijk gemaakt.

##### *Behoeft aan de ontwikkeling*

De gemeente Nijkerk is onderdeel van de regio Foodvalley. Er ligt een grote opgave voor kwalitatieve bouwlocaties. Tot 2027 bedraagt de kwantitatieve opgave 15.155 woningen. Daarbij is er behoefte aan kwalitatief goede woningen voor de juiste doelgroep.

##### *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen herontwikkeling van het terrein voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Nederland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

#### Planspecifiek

Het beoogde plan sluit aan op de thema's 6 'Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!' en 7 'Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam'.

De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. Er wordt gezorgd voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige en duurzame werklocaties. Het kantoor in het groen, net buiten de kern Nijkerk, met maatschappelijke functies rondom is een unieke (werk)locatie die past binnen de ambities van de provincie Gelderland.

Ook wordt er gestreefd naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. Het aanbod aan woningtypen en woonmilieus moet passend zijn bij de huidige en toekomstige diversiteit aan woningvraag. Voorliggend plan biedt de mogelijkheid om in de toekomst (zorg)woningen toe te staan. Hierbij zal er aardgasloos gebouwd worden, waarmee aangesloten wordt op de ambitie om in 2035 alle woningen van het aardgas te laten zijn.

Geconcludeerd wordt dat met de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt aangesloten op de provinciale ambities.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze omgevingsverordening is vervolgens meerdere keren partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland van december 2018.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.



De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

#### **Planspecifiek**

Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaarten zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. De kaarten tonen raakvlakken met de thema's omtrent het plussenbeleid, glastuinbouw en intrekgebied. Echter zijn deze thema's niet relevant voor het initiatief. Verder komen er vanuit de Omgevingsverordening Gelderland ook geen relevante thema's naar voren. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 is de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. Deze structuurvisie van de gemeente geeft in grote lijnen aan welke plannen de gemeente Nijkerk heeft voor de inrichting van de ruimte in de komende jaren met de blik gericht op 2030.

In de structuurvisie is op basis van de huidige situatie en verwachte trends ten aanzien van bevolkingsopbouw, werkgelegenheid, woningmarkt, economisch profiel, mobiliteit en ruimtelijke ontwikkelingen een visie geformuleerd voor de gemeente.

In 2030 vormt de gemeente de groene overgang van de Randstad naar de Veluwe. De kernen hebben zich gericht op de eigen behoefte op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. De woningvoorraad is meegegroeid met de vraag vanuit de eigen bevolking en er zijn nieuwe, onderscheidende woonmilieus ontstaan in Nijkerk, terwijl de kernen van Nijkerkerveen en Hoevelaken zijn afgerond op een wijze passend bij het omliggende landschap.

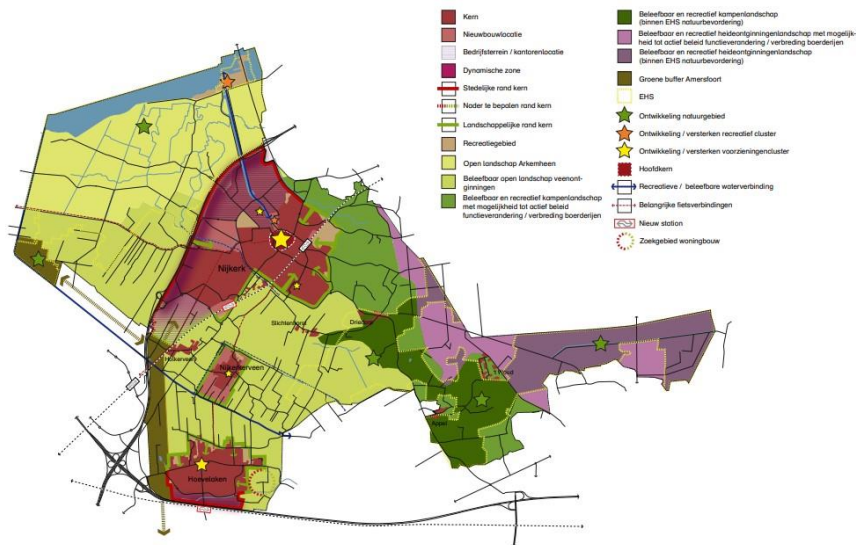
In 2030 profileert Nijkerk zich met de unieke combinatie van drie identiteiten die op relatief korte afstand te ervaren zijn:

1. Stadse identiteit, waaronder de zone rondom de A28 en in mindere mate de A1;
2. Dorps Identiteit, zoals de dorpskernen van Nijkerkerveen, Hoevelaken en de wijken aan de zuid- en oostkant van Nijkerk;
3. Landelijke Identiteit, vooral het buitengebied van de gemeente.

In de structuurvisie worden op hoofdlijnen vier strategische keuzes gemaakt ten aanzien van de gewenste ontwikkeling en profilering van Nijkerk in de regio:

1. Drie kernen met eigen cultuur en samenleving;
2. Landbouw en Landschap gaan samen;
3. Tegengaan van verrommeling in gekoesterde landschappen;
4. Ontwikkeling bedrijventerrein, na ontwikkeling van De Flier en De Driehoek wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid gevonden door herstructurering van Arkervaart Oost.
5. Aandachtsgebieden, gebieden waar juist geen grote plannen of ingrepen worden voorgesteld (de Holk, de Veenwallen, Slichtenhorst, Beulekamp);
6. Sleutelgebieden, gebieden waar nieuwe ontwikkelingen zijn gepland met specifieke opgaven die met extra aandacht en inzet richting kunnen geven aan de ambities van de gemeente.

De volgende afbeelding toont een fragment van de integrale toekomstvisiekaart van de gemeente.



Toekomstvisiekaart (bron: Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030)

### Planspecifiek

Onderhavig plangebied valt binnen het buitengebied van Nijkerk. Van belang zijn de volgende punten:

- Geen substantiële uitbreidingsmogelijkheden
- Functieverbreiding op maat
- Nieuwvestiging van niet agrarische bedrijfsmatige functies wordt niet toegestaan
- Functieverandering naar specifieke vormen van niet agrarische bedrijfsmatige functies kan in bijzondere worden toegestaan in niet kwetsbare gebieden
- Ontwikkeling verplaatsingsbeleid
- Gebiedsvreemde nevenactiviteiten uitsluitend als vorm van verbreding
- Vrije beroepen en bedrijven aan huis (niet zijnde horeca en detailhandel) worden onder voorwaarden en maximum oppervlakte toegestaan bij woningen

Met de beoogde ontwikkeling wordt de kwaliteit en de beleefbaarheid van het erf verbeterd. Er worden nieuwe functies mogelijk gemaakt zoals een kinderopvang, dagbesteding voor ouderen, een kantoor en een beheerderswoning. De nieuwe functies dragen bij aan de instandhouding, kwaliteitsverbetering en een duurzaam beheer van het erf. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling aansluit op de ambities van de gemeente Nijkerk.

## hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

### **Planspecifiek**

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 100 hectare of meer en 2000 woningen of meer. Met het voorgenomen plan worden verschillende maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Er kan worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent voorliggend bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

## **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

#### Planspecifiek

Rond het plangebied zijn voornamelijk agrarische gronden aanwezig. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijf en ten zuidwesten bevinden zich verschillende sportvelden zoals voetbalvelden en tennisbanen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst. In onderstaande tabel staan de omliggende bedrijven, verenigingen en andere functies met de bijbehorende richtafstand vanuit de VNG weergegeven.

| Adres                                               | Bedrijf/functie                                 | Milieucategorie | Afstand (m) | Richtafstand (m) |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------|-------------|------------------|
| Wallersteeg 73, V.O.F. H. van Moorselaar            | Hoveniersbedrijf, incl. opslag geurende stoffen | 3.1             | 175         | 50               |
| Bloemendaalseweg 5d, Nijkerkse tennisclub           | Tennisbanen                                     | 3.1             | 110         | 50               |
| Nachtegaalsteeg 1, Voetbalvereniging Sparta-Nijkerk | Veldsportcomplex                                | 3.1             | 230         | 50               |
| Van der Krolstraat 1, Jaap van der Krol bad         | Zwembaden - overdekt                            | 3.1             | 60          | 50               |

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering editie 2009'. Er kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## 4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 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' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

#### Planspecifiek

In het kader van de beoogde ontwikkeling, met name vanwege het slopen van een deel van de bebouwing en het verwijderen van bomen, is er door Ruimte voor advies een Quickscan flora en fauna uitgevoerd (Ruimte voor Advies, 25 oktober 2017, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1). Uit de Quickscan zijn de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren gekomen.

#### Gebiedsbescherming

Gezien de beperkte schaal en aard van de ingreep en afstand tot beschermde natuurgebieden zijn effecten op Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone en Natura 2000-gebieden uitgesloten.



#### *Soortenbescherming*

Op het terrein zijn, met uitzondering van de boerderij, geen vaste, jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Nader onderzoek naar vaste, jaarrond beschermde rust- en voortplantingsplaatsen van vogels en vleermuizen is niet nodig behalve voor renovatiewerkzaamheden aan het dak en daklijsten van de monumentale boerderij.

Renovatiewerkzaamheden aan het pannendak en daklijsten van de boerderij leiden mogelijk tot verstoring of vernieling van vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen. Nader onderzoek is in dat geval nodig om vast te stellen of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van de boerderij.

Er zijn sporen van incidenteel gebruik door Kerkuilen aangetroffen. De eigenaar wil graag dat Kerkuilen zich permanent vestigen op het landgoed. Op locatie is daarom reeds een uilenkast geplaatst. In het verlengde van de verdere planvorming zal in overleg met de ecooloog en de lokale werkgroep verdere voorzieningen op locatie getroffen worden om het plangebied nog beter geschikt te maken voor de 'huisvesting' van kerkuilen. Omdat er sprake is van incidenteel gebruik is nader onderzoek, mitigerende maatregelen of het aanvragen van een ontheffing niet aan de orde.

Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de opgaande begroeiing op het terrein te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. Rooi- en snoeiwerkzaamheden vinden daarom in principe buiten het broedseizoen plaats, evenals start van sloop- en bouwwerkzaamheden in directe nabijheid van opgaande begroeiing.

Effecten op overige beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.

## **4.4 Archeologie**

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

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 vervaardigd. De archeologische beleidskaart is tezamen met de beleidsuitgangspunten op 17 februari 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. Een herziene versie is op 30 april 2014 verschenen. De kaarten bieden inzicht in de bestaande archeologische toestand van de gemeente Nijkerk.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied kent een dubbelbestemming 'waarde - Archeologie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 4' waar bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en 0,3 m diep archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Uit het raadplegen van de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Nijkerk, zoals aangegeven op navolgende afbeelding, blijkt dat de planlocatie een geomorfologische ondergrond van dekzandkoppen en -ruggen kent.



Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Nijkerk

Doordat er met de herontwikkeling werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en 0,3 m diep plaatsvinden, is er door Transect een Archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect b.v., 5 februari 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting heeft op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de vermoedelijke ligging van het plangebied op de flank van een dekzandrug. De dekzandrug is geschikt geweest voor bewoning vanaf het Laat-Paleolithicum, maar is blijkens de aanwezigheid van een historisch erf in elk geval gedurende de Late Middeleeuwen bewoond. Gedurende de Late Middeleeuwen is binnen het plangebied zelf de havezathe 'Groot Hennekeler' gebouwd, waarvan ten tijde van onderhavig onderzoek nog een 16e tot 18e-eeuwse bouwphase aanwezig is.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat het plangebied conform verwachting op de flank van een dekzandrug ligt. Het dekzand is in het plangebied aangetroffen vanaf een diepte van 50-145 cm -Mv (0,41-1,49 m +NAP). De oorspronkelijke top van het dekzandpakket ontbreekt, waardoor de verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum naar een lage verwachting is bij te stellen. Ter plaatse van drie van de boringen is nog sprake van een Cg-horizont vanaf een diepte van 50-70 cm -Mv (1,36-1,49 m +NAP), waardoor niet uit te sluiten is dat nog sprake is van archeologische grondsporen en vondsten uit de periode IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd. Gezien de ligging van het plangebied rondom een versterkte boerderij met een oorsprong in de Late Middeleeuwen, ligt het zwaartepunt van de verwachting op het aantreffen van archeologische resten op de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd.

Bij de voorgenomen nieuwbouw van de gebouwen in het plangebied, waarvoor de ondergrond tot een diepte van 80 cm -Mv geroerd zal worden, raakt het archeologisch relevante niveau mogelijk aangetast. Er wordt geadviseerd om ter plaatse van de toekomstige ingrepen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en aard van archeologische resten. Dit onderzoek zal gelijktijdig met de graafwerkzaamheden voor de kabels en leidingen plaatsvinden.

## 4.5 Cultuurhistorie

Door recente wijzigingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### Planspecifiek

'Groot Hennekeler' heeft een rijksmonumentale status. Groot Hennekeler is van oorsprong een laat middeleeuwse havezathe. Het is een dwars woonhuis met links een onderkelderde opkamer, met in dit gedeelte twee vorkankers. Binnen zijn twee tegelschouwen en een overwelfde kelder aanwezig. Het achterhuis is voorzien van een rieten wolfsdak. Door de jaren heen zijn er diverse wijzigingen aangebracht aan het monument. Ondanks deze diverse wijzigingen is er sprake van een gaaf bewaarde hoofdvorm, detaillering, materiaalgebruik en duidelijk herkenbare historische kenmerken. De oprijlaan zorgt voor een rechte zichtlijn op de zijgevel van het monumentale pand.

Groot Hennekeler ligt in het Kampenlandschap dat een aaneengeschakelde kenmerkende landschapsstrook vormt die zich uitstrekt tussen Nijkerk, Putten en Voorthuizen. Het landschap en de bebouwing is al lange tijd ongewijzigd. De bosschages langs de Bloemendaalseweg en de omliggende landschapspatronen zijn oud en waardevol.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de monumentale bebouwing gerestaureerd. Daarbij wordt de zichtbaarheid van de monumentale boerderij verbeterd. De kenmerkende monumentale elementen blijven behouden en er wordt meer openheid richting het achtergelegen Kampenlandschap gecreëerd. Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling van het landgoed zorgt voor een verbetering van de cultuurhistorische waarde in het gebied.

## 4.6 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

### Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling worden er verschillende functies zoals een kinderopvang en dagbesteding voor ouderen mogelijk gemaakt. Er bevinden zich daarmee meerdere geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder op het perceel. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen onderzoeksplichtige wegen en/of inrichtingen. Wel ligt het plangebied binnen de geluidscontour van 300 m, horend bij de spoorlijn Utrecht - Kampen. Om die reden is door Adviesburo van der Boom een

akoestisch onderzoek naar railverkeer uitgevoerd (Adviesburo van der Boom b.v., 28 januari 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3).

De geluidbelasting door railverkeer bedraagt op de gevels ten hoogste 53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt daardoor niet overschreden. Een hogere waarde voor railverkeer op deze locatie is daardoor niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor de herontwikkeling van het plangebied.

## 4.7 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een bestemmingswijziging plaats van een agrarische bestemming naar een maatschappelijke bestemming. De bestemmingswijziging zorgt voor een strenger grondgebruik. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek incl. asbest uitgevoerd (Grondslag, 16 september 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Er zijn in de grond lichte verhogingen aangetoond aan enkele zware metalen, minerale olie, PCB en/of PAK. In het grondwater zijn lichte verhogingen aangetoond aan enkele zware metalen vastgesteld. Ter plaatse van de vermoedelijke ligging van een voormalige bovengrondse HBO-tank is visueel geen waarneming gedaan. Analytisch is geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten in de bodem aangetoond.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Op het maaiveld zijn rondom de oude schapenschuur wel enkele stukjes asbest aangetroffen. Dit wordt aangemerkt als zwerfasbest. In de druppelzone bij de voormalige noordelijke schuur en schapenschuur is in de grondfractie < 2 cm asbest aangetoond. De toetswaarde voor nader onderzoek wordt bij beide locaties niet overschreden. In de druppelzone van de voormalige westelijke schuur is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Aanbevolen wordt om het zwerfasbest dat op het maaiveld is aangetroffen te verwijderen, om vermenging met de bodem te voorkomen.

Geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om de voertuigaantrekkende werking.

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling zal een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Met de voorgenomen herontwikkeling van het erf worden verschillende maatschappelijke functies gerealiseerd. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Gelet op de aard en omvang van het initiatief in vergelijking met de drempelwaarde kan gesteld worden dat het een NIBM project betreft. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4

van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de achtergrondconcentraties over 2017 van fijnstof (PM<sub>10</sub>) (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) komen de volgende concentraties naar voren:

- PM<sub>10</sub>: 18,1 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>2,5</sub>: 10,7 µg/m<sup>3</sup>
- NO<sub>2</sub>: 15,8 µg/m<sup>3</sup>

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan.

## 4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de 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 voldaan worden 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 gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn

ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

#### **Planspecifiek**

De volgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart externe veiligheid.

Uitsnede risicokaart externe veiligheid, plangebied rood omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

#### *Risicovolle inrichtingen*

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.



#### *Transportroutes voor gevaarlijke stoffen*

Op een afstand van ca. 200 m loopt de spoorlijn Utrecht - Zwolle. Over het spoortraject op ca. 200 m afstand vindt het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Hierbij geldt voor het plaatsgebonden risico een afstand van 1 m en voor het groepsrisico 142 m. Er zit voldoende afstand tussen het spoor en de planlocatie.

#### *Buisleidingen*

Tevens ligt er langs het spoor een buisleiding onder beheer van Gasunie Transport Services. Voor deze buisleiding geldt geen plaatsgebonden risico of groepsrisico. Daarbij bevindt het plangebied zich met ca. 200 m op voldoende afstand van de buisleiding.

#### *Hoogspanningsleidingen*

Ten noordwesten van het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig. Deze hoogspanningsleiding (50 KV) beschikt over een indicatieve zone van 40 m aan weerszijde waar bij het realiseren van gevoelige bestemmingen een berekening uitgevoerd dient te worden. Gevoelige bestemmingen zullen niet binnen deze indicatieve zone gerealiseerd worden. Om die reden is het niet noodzakelijk om een berekening uit te voeren.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor het voorliggende initiatief.

## **4.10 Waterhuishouding**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

### **4.10.1 Generiek beleid**

Op Rijksniveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

#### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn

Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

#### **4.10.2 Beleid Waterschap Vallei en Veluwe**

##### *Waterbeheerprogramma 2016 - 2021*

Het algemeen bestuur van waterschap Vallei en Veluwe heeft op 30 september 2015 het waterbeheerprogramma vastgesteld. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

De waterbeheerder heeft het bovenregionale oppervlaktewaterbeleid vertaald naar regionale richtlijnen, normen en vergunningsvoorschriften. Toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door het realiseren van voldoende extra waterberging. Ten aanzien van het afkoppelen van verhardoppervlak van het riool heeft het waterschap een afkoppelbeslisboom opgesteld. Indien het regenwater van de daken naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd, of in de bodem geïnfiltreerd wordt mag er geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink, voor dakgevelbekleding en goten.

##### *Keur en beleidsregels 2015*

De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het waterschap haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, ondersteunende kunstwerken en grondwater. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem. De gebods- en verbodsbepalingen in de Keur zijn algemeen van aard. Via algemene regels en beleidsregels zijn deze verder uitgewerkt.

#### 4.10.3 Watertoets

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met het water dient een watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets is geen technische toets, maar het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij waterschap Vallei & Veluwe. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in onderhavig plan

##### **Planspecifiek**

###### *Watercompensatie*

Het Waterschap Vallei & Veluwe schrijft voor dat bij een toename van 1.500 m<sup>2</sup> aan verharding er 8-10% aan oppervlaktewater gecompenseerd dient te worden. Met de herontwikkeling van het terrein wordt ca. 778 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. Er wordt ca. 649 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing en 445 m<sup>2</sup> aan verharding toegevoegd. In totaal komt er ca. 316 m<sup>2</sup> aan verharding bij ten opzichte van de huidige situatie bij. Gezien het voorgaande is watercompensatie niet noodzakelijk.

###### *Riolering en afkoppeling*

Voor de afvoer van het afvalwater wordt de nieuwe en bestaande bebouwing aangesloten op het gemeentelijk rioolsysteem. De afvoer van het hemelwater wordt ontkoppeld van het rioolsysteem en geïnfiltreerd in de bodem.

###### *Waterkeringen*

Uit raadpleging van [www.watertoets.nl](http://www.watertoets.nl) blijkt dat er in het meest westelijke gedeelte van het plangebied een 'leggerwatergang met beschermingszone' gelegen is. Op dit gedeelte van het plangebied vinden echter geen (significante) werkzaamheden plaats. De watergang blijft volgens de huidige situatie behouden.

##### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. Voor het maken van een inschatting van het benodigde aantal parkeerplaatsen en de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn parkeernormen en kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen en kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen en wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

##### **Planspecifiek**

###### *Parkeren*

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 27 november 2014 de nieuwe Nota parkeernormen vastgesteld. Deze nieuwe nota is de uitwerking van het Parkeerbeleidsplan Nijkerk 2014-2020 en tevens een actualisatie van de voorgaande Nota Parkeernormen van de gemeente Nijkerk (2009). Het doel van de nota is om voor de gemeente Nijkerk per gebied en per functie de parkeernormen te actualiseren. Het plangebied bevindt zich in het "buitengebied" waarbij de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en

'buitengebied' hoort. Voor de het kantoor en het kinderdagverblijf zijn in de nota parkeernormen opgenomen. In onderstaande tabel staan de parkeernormen en het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het kinderdagverblijf en kantoor weergegeven.

| Functie/<br>parkeernormen           | aansluiting | Nota | Oppervlakte m <sup>2</sup> bvo | Parkeernorm<br>Nijkerk | Totaal aantal<br>benodigde<br>parkeerplaatsen |
|-------------------------------------|-------------|------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| Kinderdagverblijf (excl. kiss ride) |             |      | 320 m <sup>2</sup>             | 1,6                    | 5,1                                           |
| Kantoor (zonder baliefunctie)       |             |      | 220 m <sup>2</sup>             | 2,8                    | 6,2                                           |
| Dienstwoning                        |             |      | 144 m <sup>2</sup>             | 1,7 p/w                | 1,7                                           |
|                                     |             |      |                                |                        |                                               |
| <b>Totaal</b>                       |             |      |                                |                        | 15,3                                          |

Zoals in bovenstaande tabel is af te lezen zullen er 1,3 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van het kinderdagverblijf en het kantoor. Naast de parkeerplaatsen die nodig zijn voor het kinderdagverblijf en het kantoor, zijn er ook parkeerplaatsen nodig voor het personeel van de dagbesteding. In totaal worden er 16 parkeerplaatsen op het terrein gerealiseerd, waarvan 12 op het noordelijke gedeelte van het plangebied en 4 naast het kantoor. Tevens wordt er een 'kiss & ride' zone gerealiseerd. Hier is voldoende ruimte voor het halen en brengen van de kinderen en ouderen. Met de in totaal 16 parkeerplaatsen en de 'kiss & ride' is er op het terrein ruim voldoende parkeergelegenheid.

#### Verkeer

Om de verkeersgeneratie die veroorzaakt wordt door de herontwikkeling van het erf te bepalen, zijn de verkeerscijfers van de CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een 'matig stedelijk' woonmilieu in de 'rest bebouwde kom'. Voor de dagbesteding voor ouderen is er geen aansluiting met de CROW-publicatie 381. Hiervoor is een ruime schatting gemaakt van in totaal 30 verkeersbewegingen. Ook voor de zorgwoningen, die in de toekomst mogelijk gerealiseerd worden, is er geen aansluiting met de CROW-publicatie 381. De verkeersbewegingen die hierdoor veroorzaakt worden zullen enkel van het personeel en bezoekers zijn. Hierbij wordt uitgegaan van 'kamerverhuur, niet zelfstandig'. In navolgende tabel staat per categorie de gemiddelde verkeersgeneratie aangegeven.

| Functie/aansluiting<br>publicatie 381 | CROW- | Aantal/oppervlakte m <sup>2</sup> | CROW-verkeersgeneratie | Totale<br>verkeersgeneratie |
|---------------------------------------|-------|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Kinderdagverblijf                     |       | 320 m <sup>2</sup>                | 35,2                   | 112,6                       |
| Dagbesteding/ouderen                  |       | 280 m <sup>2</sup>                | -                      | 6                           |
| Kantoor (zonder baliefunctie)         |       | 220 m <sup>2</sup>                | 7,2                    | 15,8                        |
| Dienstwoning                          |       | 1                                 | 7                      | 7                           |
| <b>Totaal</b>                         |       |                                   |                        | <b>141,4</b>                |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de totale verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt ca. 140 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Deze verkeersgeneratie kan opgevangen worden met de bestaande verkeersstructuur in de omgeving. Het kantoor is vanaf de Bloemendaalseweg te bereiken via een aparte inrit. Tevens wordt een inrit met 'kiss & ride' gerealiseerd voor de kinderopvang en dagbesteding.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmeringen veroorzaken voor de beoogde herontwikkeling van 'Groot Hennekeler'.

## hoofdstuk 5 Verklaring van de regels

### 5.1 Algemeen

De planregels geven inhoud aan de, op de plankaart aangegeven, bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1, inleidende regels voor het hele plangebied;
- Hoofdstuk 2, bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3, algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 4, overgangs- en slotbepalingen.

In het tweede hoofdstuk, de bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De meeste bestemmingen bestaan uit:

1. Een bestemmingsomschrijving - de bestemmingsomschrijving is vooral van belang om vast te stellen waartoe de gronden mogen worden gebruikt.
2. Bouwregels - de bouwregels geven de bouwmogelijkheden aan. Omdat steeds is opgenomen dat alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming zijn de bouwmogelijkheden niet los te zien van de bestemmingsomschrijving.

Daarnaast is bij verscheidene bestemmingen nog het volgende opgenomen:

3. Afwijkingsmogelijkheden - de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde normen is gebaseerd op de mogelijkheden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. De afwijkingsmogelijkheden maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd.
4. Gebruiksregels - In sommige bestemmingen wordt uitdrukkelijk aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaand. Desgewenst kunnen specifieke vormen van gebruik worden uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

## 5.2 Wijze van bestemmen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen, die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen, van een toelichting voorzien.

### **Enkelbestemmingen**

#### *Bos*

De bestemming 'Bos' is opgenomen voor de bebossing op het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Hier dienen de landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden behouden te blijven en ontwikkeld te worden.

#### *Maatschappelijk*

De gronden aangewezen voor 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca. Ter plaatse van het kantoor in het rijksmonumentale pand is de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Tevens zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' opgenomen voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden met de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte.

#### *Water*

De watergangen bij de inrit zijn voorzien van de bestemming 'Water'. De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor watergangen, vaarwegen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden. Op de gronden mogen uitsluiten andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij de aangrenzende wegen, in- en uitritten paden gebouwd worden. Voorbeelden hiervan zijn duikers, stuwen, aanlegsteigers, dammen en bruggen.

### **Dubbelbestemmingen**

#### *Waarde - Archeologie*

Ter bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen voor het gehele plangebied. Bouwwerken anders dan die gebouwd dienen te worden voor archeologisch onderzoek zijn slechts toelaatbaar indien een bepaalde oppervlakte en diepte niet overschreden wordt. Binnen het plangebied zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - 4', 'specifieke vorm van waarde - 6' en 'specifieke vorm van waarde - 8' aanwezig. Per functieaanduiding is de oppervlakte en diepte aangegeven waarbij er gebouwd mag worden zonder een archeologisch onderzoek uit te voeren.

#### *Leiding - Hoogspanning*

De dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' is opgenomen voor de bovengrondse hoogspanningsleiding en daarbij behorende voorzieningen. Deze dubbelbestemming bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied.

## hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 het eerste lid 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### 6.2.1 Overleg omwonenden

In deze paragraaf worden de uitkomsten van het bewoners overleg nog opgenomen.

#### 6.2.2 Zienswijzeprocedure

Eventueel ontvangen zienswijzen worden te zijner tijd voorzien van een antwoord en toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.