

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan

‘Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen’

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Dijkhuizenstraat ongenummerd (nabij nr. 8) te Nijkerkerveen' heeft van 23 september 2021 tot en met 4 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is ook bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend.

Onderstaande personen hebben een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan:

- Van Dijkhuizenstraat 8 Nijkerkerveen
- Oude Amersfoortseweg 4 Nijkerk
- Oude Amersfoortseweg 6 Nijkerk
- Van Dijkhuizenstraat 10 Nijkerkerveen
- Gasunie Transport services B.V.

Er is één zienswijze buiten de eerder genoemde termijn ontvangen en om deze reden ook buiten behandeling gesteld. De reclamant wordt geïnformeerd over de buitenbehandeling stelling. Overigens wordt aan de reclamant uitgelegd dat diens punten overeenkomstig zijn met de in deze notitie behandelde zienswijzepunten.

1.1 Behandeling zienswijze

Vijf zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend, waarbij gebruik is gemaakt van het hiervoor bedoelde digitale formulier. Als gevolg hiervan zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

De verschillende punten uit de zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Daarnaast wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Zienswijzen (puntsgewijs samengevat) en reactie gemeente

2.1 Beleid

2.1.1. Indieners stellen dat het plan in strijd is met het beleid Functieverandering Regio Food Valley (2016) en Structuurvisie/ Hoevelaken 2030 vanwege de situering van de beoogde perceel. Deze locatie betreft de Van Dijkhuizenstraat ongenummerd (nabij 8) te Nijkerkerveen, kadastraal bekend 1591 ('het plangebied'). Indieners verzetten zich tegen deze situering omdat:

- *het buitengebied voornamelijk is bedoeld voor agrarische en aanverwante activiteiten en niet voor woningbouw. Nieuwbouw is in het buitengebied niet toegestaan.*

Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley ('Functieveranderingsbeleid')

In het beleid wordt onder functieverandering verstaan: *het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt, ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit, de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak, de nieuwe functies qua aard (aantal woningen of oppervlaktes) en schaal passend zijn in het buitengebied (Functieveranderingsbeleid, p. 10).*

Ingevolge het functieveranderingsbeleid kan vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied op een andere wijze worden gebruikt, met als doel het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Vrijgekomen bebouwing kan worden hergebruikt voor een andere functie, danwel worden gesloopt waarbij een mogelijkheid wordt geboden voor het realiseren van vervangende nieuwbouw van een woning. Randvoorwaarden zijn onder meer een goede landschappelijke inpassing en het handhaven van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Bestemmingsplan Buitengebied 2017, veegplan 1(2)

Onze gemeente heeft het regionale functieveranderingsbeleid verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, veegplan 1 (2). In het bestemmingsplan is vastgelegd welke voorwaarden zijn verbonden aan het functieveranderingsbeleid. Zo is onder meer bepaald dat het moet gaan om fysiek bestaande, legaal vrijgekomen (of vrijkomende) gebouwen in het buitengebied, mogen door de

functieverandering agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsontwikkeling worden belemmerd en moet de functieverandering goed worden ingepast in het landschap. Wanneer de functieverandering plaatsvindt binnen het voormalige bouwperceel en bij een nog geldende agrarische bestemming kan middels een (relatief lichte) wijzigingsprocedure die in het bestemmingsplan is opgenomen planologisch medewerking worden verleend. In andere gevallen, bijvoorbeeld wanneer de functieverandering is voorzien buiten het bouwperceel of wanneer de agrarische bestemming reeds eerder is gewijzigd, kan met een maatwerkoplossing medewerking worden verleend door het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan. Overigens zijn in dat laatste geval ook de voorwaarden van het functieveranderingsbeleid, zoals die ook worden genoemd bij de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, veegplan 1(2) van toepassing. Oftewel het moet gaan om sloop van bestaande gebouwen, er moet sprake zijn van een goede landschappelijke Inpassing etc. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied wordt gerealiseerd.

Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 ('Structuurvisie')

De structuurvisie vormt het stedelijk ruimtelijk kader voor de gemeente Nijkerk voor de periode tot 2030, waarin het ruimtelijke programma (ontwikkelingen en ambities) voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin is opgenomen. De structuurvisie is echter geen blauwdruk. De ontwikkeling van iedere gemeente, stad of dorp is een dynamisch ontwikkelingsproces. De gemeente moet bij de uitvoering voortdurend kaderstellende afwegingen maken tussen bijvoorbeeld het gewenste programma en de ruimtelijke mogelijkheden.

Een van de acht genoemde strategische keuzes in de structuurvisie is het tegengaan van verrommeling in de gekoesterde landschappen. Dit kan in de vorm van functieverandering waarbij ontstening en verrommeling wordt tegengegaan in ruil voor kleinschalig woningbouw. Functieverandering is dan ook een in de structuurvisie genoemde randvoorwaarden om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied toe te staan (Structuurvisie, p. 31, p. 53, p. 81).

Voor het plangebied zijn verschillende ambities uitgewerkt. Deze zijn tevens met verschillende kaarten in beeld gebracht. Op kaart 08: Wonen en voorzieningen staat voor het plangebied vermeld:

"Functieverandering vrijkomende boerderijen in de landelijk gebied naar wonen mogelijk". Concreet heeft dit te betekenen dat er naast andere op het plangebied voorkomende visies, zoals beleefbaar open landschap, ook gebruik kan worden gemaakt van de toevoeging van kleinschalig woningbouw als onderdeel van functieverandering. Niet onbelangrijk is dat door de tendens van functieverandering een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en de versterking van het gebied (Structuurvisie, p. 37).

Er wordt geconcludeerd dat in beginsel nieuwe woningen in het buitengebied zijn uitgesloten. Echter, ons beleid en het bestemmingsplan Buitengebied 2017, veegplan 1(2) bieden mogelijkheden om op beperkte schaal nieuwe woningen te realiseren. Deze mogelijkheid wordt geboden binnen de daarvoor gestelde randvoorwaarden.

2.1.2 Volgens indieners heeft de gemeente toegezegd dat het plangebied een natuurgebied zou blijven tot het jaar 2030.

Zie de reactie op zienswijze 2.1.1 De structuurvisie (p. 21, 46) stuurt o.a. op het stimuleren van natuurversterking. Echter, binnen de beleidskaders wordt tevens ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen (Structuurvisie, p.5, p.31).

2.1.3. Indieners stellen dat het plan in strijd is met het beleid Functieverandering Regio Foodvalley (2016) en Structuurvisie/ Hoevelaken 2030 omdat:

- *het plangebied zich niet bevindt op een aangewezen locatie*

In de structuurvisie is het plangebied, zo ook de slooplocatie Slichtenhorsterweg 41, aangewezen als een aandachtsgebied op basis van landschappelijke kenmerken. Aandachtsgebieden zijn gebieden waar geen grote ontwikkelingen of ingrepen worden voorgesteld (Structuurvisie, p. 59). Met het voorgestelde plan wordt hieraan voldaan aangezien het de toevoeging van slechts één nieuwe woning regelt. Binnen de aandachtsgebieden dient de gemeente aan voorgenomen particuliere ontwikkelingen eisen te stellen die het landschap versterken (bijvoorbeeld de aanplant van landschappelijke elementen) en verrommeling tegengaan. Uit het inrichtingsplan volgt dat aan deze vereiste eveneens wordt voldaan.

Het functieveranderingsbeleid biedt een flexibele basissystematiek aan voor functieverandering naar wonen. Hierbij geldt dat de mate waarin en de wijze waarop gemeenten de mogelijkheden voor functieverandering uit dit beleidsdocument willen toepassen, kan verschillen als gevolg van diverse factoren, zoals de historie van lokaal ruimtelijk beleid of lokale beleidskeuzes die mogelijk zijn of worden gemaakt (Functieveranderingsbeleid, p. 8). De basisregelingen voor functieveranderingen die worden aangegeven zijn immers regionale afspraken over de werkwijze en/of de maximale benutting. De in 2012 opgestelde 'Nadere invulling' van de 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' benadrukt dat bij het principe van functieverandering naar wonen (en werken) niet meer hoeft te gaan om functieverandering in de enge zin: locatie gebonden, maar om een verbreding naar vormen van 'rood voor rood'. Functieverandering in ruime zin: sloop van stallen kan worden ingezet voor uitbreiding van een andere functie elders.

Het Functieveranderingsbeleid (p. 8, p. 24) biedt de mogelijkheid voor het aanbieden van maatwerk. Tevens is een optielijst opgenomen waarvan gemeenten afzonderlijk kunnen aangeven of zij deze optie willen gebruiken en in welke mate. Een van deze opties betreft de mogelijkheid om bij gebleken behoefte voor een concrete (in het beleid niet voorziende) situatie een alternatieve oplossing uit te werken (Functieveranderingsbeleid, p. 24 e.v.).

Het verzoek voor nieuwbouw op het plangebied wordt mogelijk gemaakt door inzet van geregistreerde sloopmeters afkomstig van het perceel Slichtenhorsterweg 41, Nijkerk. Aanvankelijk zouden de sloopmeters afkomstig van Slichtenhorsterweg 41 middels het bestemmingsplan "Nordengoed, Slichtenhorsterweg 41, Nijkerk" ingezet worden voor het realiseren van een woning nabij het perceel Slichtenhorsterweg 39. Genoemd bestemmingsplan is in 2016 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Hoewel het plangebied hier (om dezelfde redenen) buiten de slooplocatie heeft gelegen, is dit geen vernietigingsgrond voor de Raad geweest. Na de vernietiging van het bestemmingsplan is een aantal locaties voor de bouw van de woning bekeken en uiteindelijk is de locatie naast het perceel Van Dijkhuizenstraat 8 door de adviseurs vanuit stedenbouwkundig-, landschappelijk- en verkeersoogpunt als geschikte locatie aangemerkt.

Naar aanleiding van de zienswijzen en op verzoek van de wethouder is dit plan (wederom) voorgelegd aan de regionale coördinatiegroep, die initiatieven tot functieverandering toetst aan het regionale functieveranderingsbeleid (en waaraan Provincie Gelderland ook deelneemt). De coördinatiegroep heeft geconstateerd dat het verzoek past binnen de kaders van het functieveranderingsbeleid en onderstreept de keuze voor het realiseren van de nieuwe woning buiten de slooplocatie als onderdeel van de functieverandering. Op de slooplocatie Slichtenhorsterweg 41 is er sprake van een situatie waarbij, gezien de aanwezige monumentale bebouwing, nieuwbouw van een woning op of direct grenzend aan het perceel niet wenselijk is. Het middeleeuwse en rijksmonumentale boerderijcomplex Nordengoed aan de Slichtenhorsterweg 41 is een waardevol en karakteristiek erf dat beeldbepalend is aan de Slichtenhorsterweg. De relatie met het omliggende landschap is belangrijk. Volgens coördinatiegroep is de maatwerkmogelijkheid uit het functieveranderingsbeleid geschikt voor dergelijke situaties. Daarnaast is voor het aanbieden van een maatwerkoplossing in beginsel geen aanvullend beleid vereist. Dit wordt anders wanneer er geen sprake meer is van een uitzondering en de gemeente het bouwen buiten de slooplocatie als een reguliere optie wil aanbieden. In de situatie dat de gemeente voortaan het bouwen buiten de slooplocatie mogelijk wenst te maken, is aanvullend beleid bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedsvisie vereist. Daar is nu geen sprake van.

Met de gekozen maatwerkoplossing voor wat betreft de locatie van de nieuw te bouwen woning, past het plan binnen het regionaal functieveranderingsbeleid. Er is sprake van een voormalig, gestopt agrarisch bedrijf en er is een aanzienlijke hoeveelheid voormalige agrarische bebouwing gesloopt waardoor sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat de bestemming van het perceel Slichtenhorsterweg 41 met het bestemmingsplan Buitengebied 2009 reeds is gewijzigd van een agrarische in een woonbestemming, is daarbij niet van belang. Vanwege de gekozen maatwerkoplossing voor situering van de woning, is gekozen voor de procedure van een bestemmingsplanherziening.

2.1.4. Indieners stellen dat het plan in strijd is met het beleid Functieverandering Regio Foodvalley (2016) en Structuurvisie/ Hoevelaken 2030 omdat:

- er niet wordt gebouwd op de slooplocatie (Slichtenhorsterweg 41)*
- op het plangebied geen sprake is van sloop van (voormalige) agrarische bebouwing. Er is juist sprake van verstening.*

Ingevolge het functieveranderingsbeleid kan vrijkomende agrarische bebouwing in het

buitengebied op een andere wijze worden gebruikt, met als doel het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Vrijgekomen bebouwing kan worden hergebruikt voor een andere functie, danwel worden gesloopt waarbij een mogelijkheid wordt geboden voor het realiseren van vervangende nieuwbouw van een woning, al dan niet op de slooplocatie of elders (Functieveranderingsbeleid, p. 11). Randvoorwaarden zijn onder meer een goede landschappelijke inpassing en het handhaven van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In het verlengde hiervan wordt op pagina 14 van het functieveranderingsbeleid uitgelegd dat het vanwege de ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteit wenselijk kan om functieverandering naar wonen of werken niet op de slooplocatie te laten plaatsvinden, maar op een daarvoor meer passende locatie.

Op de locatie Slichtenhorsterweg 41 is sprake van voormalige agrarische bebouwing, die wegens het beëindigen van het agrarisch gebruik in aanmerking komt voor het functieveranderingsbeleid. Het geschikt maken van deze bebouwing voor een andere functie is niet wenselijk, gezien de bouwkundige staat en omdat hierdoor de cultuurhistorische waarden van de eveneens aanwezige monumentale bebouwing zouden worden aangetast. De voorkeur is daarom uitgegaan naar het slopen van de bebouwing, dit met uitzondering van de gebouwen die zijn aangemerkt als monument welke worden gehandhaafd en gerestaureerd.

Gelet op de hoeveelheid te slopen bebouwing kan ingevolge het functieveranderingsbeleid hiervoor een nieuwe woning worden teruggebouwd. Nu het bouwen van een woning op de slooplocatie niet wenselijk is, biedt het functieveranderingsbeleid de mogelijkheid voor het leveren van een maatwerkoplossing.

In onderhavig geval wordt hieraan toepassing gegeven door het bouwen van een woning buiten het voormalige agrarische bouwperceel op een ander deel van de gronden van initiatiefnemer mogelijk te maken. In voorziene locatie is reeds een zeker ritme van bebouwing aanwezig en past op die manier goed in de ruimtelijke structuur van het gebied. Door het aanbrengen van gebiedspassende beplanting bij de te bouwen woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing en wordt de landschappelijke structuur van het gebied versterkt.

2.1.5 Volgens indieners is het plangebied eveneens in strijd met het beleid omdat er geen sprake is van een substantiële kwaliteitsverbetering van landschap en duurzaam beheer van het buitengebied.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door de sloop van voormalig agrarische bebouwing op het perceel Slichtenhorsterweg 41 te Nijkerk.

In de structuurvisie (p. 81) wordt het mechanisme van functieverandering aangehaald als een voorbeeld van een legitieme invulling van het structureel bijdragen aan de instandhouding, kwaliteitsverbetering en duurzaam beheer van het buitengebied. Voor dit planvoornemen is gebruik gemaakt van functieverandering volgens het Functieveranderingsbeleid, welke een ruimere strekking inhoud van de constructie functieverandering dan beschreven in de structuurvisie zelf. Door het slopen van 1.000m² aan agrarisch bebouwing en het behoud van de monumentale gebouwen kan gesproken worden van duurzaam beheer van het buitengebied. Uitgaande van het Functieveranderingsbeleid en de provinciale Omgevingsvisie kan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit naast de sloop van bebouwing ook plaatsvinden door middel van landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer heeft hieraan voldaan door het leveren van een bijdrage aan het Landschapsontwikkelingsfonds, het zorgen voor een landschappelijke – en stedenbouwkundige inpassing van het perceel volgens een goedgekeurde inrichtingsplan en het behoud en (waar nodig) ontwikkelen van de cultuurhistorische waarde van het plangebied.

Gelet op de hiervoor geschetste overwegingen bestaat vanuit ruimtelijke overwegingen een voorkeur voor de in het plan voorziene locatie. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden van het functieveranderingsbeleid.

2.2. Ontsluiting

2.2.1 Indiener, wonend aan de Van Dijkhuizenstraat 8, verzet zich tegen het gebruik van het pad waarmee tevens het perceel Van Dijkhuizenstraat 8 wordt omsloten. Volgens indiener is het uitwegen over het perceel Van Dijkhuizenstraat 8 niet aan de orde en is de ontsluiting van het plangebied slechts via de noordelijke route f (over perceel 1659) is toegestaan.

Initiatiefnemer heeft in 2019 een notaris opdracht gegeven om kadastraal onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van een erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overpad. Er is gebleken dat ten gunste van de gronden van initiatiefnemer een recht van overpad is gevestigd voor het uitwegen over het perceel Van Dijkhuizenstraat 8. Voor het overige is (de toepassing van) het recht van overpad een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen partijen.

2.2.2 Indieners, wonend aan de Van Dijkhuizenstraat 10, vrezen voor onevenredige geluidshinder en overlast van de verkeersbewegingen die bijvoorbeeld door het eventueel uitoefenen van een B&B of een bedrijf of beroep aan huis kan worden veroorzaakt. Volgens indieners zal de te verwachten geluidshinder vooral in de tuin waarneembaar zijn.

Met het bestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd (nabij 8) te Nijkerkerveen wordt de bouw van een nieuwe woning geregeld. In dit bestemmingsplan zijn de voor Wonen aangewezen gronden onder meer bestemd voor de uitoefening van een Bed and Breakfast of bedrijf/beroep aan huis. De bestemmingsomschrijving voor Wonen zijn enigszins gelijk (en zelfs beperkt) als het moederplan Buitengebied 2017, veegplan 1(2). De uitoefening van een Bed and Breakfast of bedrijf/beroep aan huis is niet aan de orde in het plan van de initiatiefnemer. Desondanks is naar aanleiding van de zienswijze aanvullend advies gevraagd voor het aspect 'geluid'.

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonerings. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze geluidsbronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan. In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen. Een tuin wordt niet aangemerkt als een beschermd geluidgevoelig object.

De zienswijze heeft niet geleid tot het aanleveren van nieuw onderzoek voor geluid. De invloed van verkeerslawaai is door de ruime afstand onder de voorkeursgrenswaarde, zodat geen sprake kan zijn van onaanvaardbare geluidshinder.

2.2.3 Indieners, wonend aan de Van Dijkhuizenstraat 10, vrezen dat de toename van de eerder verondersteld verkeersbewegingen zal leiden tot verkeersonveilige situaties. Zij gaan hierbij uit van een toename van 30 verkeersbewegingen per dag. Daarnaast menen zij dat de toegangsweg niet berekend is op extra verkeer en men elkaar niet zal passeren.

Hoewel het verkeersaspect in het voortraject reeds positief werd beoordeeld, heeft de gemeente naar aanleiding van de zienswijze aanvullend advies gevraagd. Uit het advies volgt dat de toevoeging van één extra woning niet zal tot een onaanvaardbare verkeersbelasting. Hoewel de toegangsweg enigszins smal is, zal de toevoeging van één nieuwe woning niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. Zo blijft het bijvoorbeeld mogelijk om uit te wijken in de situatie van tegemoet komend verkeer.

Voor wat betreft de veronderstelde verkeersbewegingen naar aanleiding van het eventueel uitoefenen van een beroep aan huis of Bed and Breakfast, geldt in het algemeen dat deze activiteiten extra verkeersbewegingen kunnen genereren. Het aantal daarvan zal afhankelijk zijn van de aard en schaal van de activiteiten. Echter, zoals eerder beschreven vallen deze activiteiten niet binnen de huidige bestemmingsplan procedure.

2.3 Ecologie

2.3.1 Indieners vrezen dat de natuur en het leefgebied van de dieren (zoals Reeën, Roofvogels, Uilen, enz.) in gevaar komt door de nieuwbouw op het plangebied. Daarnaast vragen zij zich af of de aanleg van de leidingen op het plangebied de diep wortelende bomen niet in gevaar brengt.

Het uitvoeren van ecologisch onderzoek is een standaard vereiste bij een functieverandering naar Wonen. Hoewel dit onderzoek in het voortraject reeds is goedgekeurd, heeft gemeente Nijkerk naar aanleiding van de zienswijzen aanvullend advies gevraagd.

Er is wederom geconstateerd dat het project niet vergunningplichtig is op grond van de Wet natuurbescherming. Het grond waar de nieuwbouw wordt gerealiseerd kan weliswaar onderdeel uitmaken van het functioneel leefgebied van diverse beschermde soorten. Echter, in de directe omgeving ligt voldoende kwalitatief gelijkwaardige grond wat functioneel is voor deze soorten als fourageergebied en verblijfsgebied. De nieuwbouwlocatie zal geen onderdeel vormen van het essentieel leefgebied van deze soorten. Van verstoring zal eveneens geen sprake zijn omdat de gronden intensief bewerkt zijn voor agrarisch gebruik.

Nu er voldoende kwalitatief gelijkwaardig leefgebied in de directe omgeving aanwezig is, kan aanvullend onderzoek achterwege blijven. Uiteraard zullen er extra voorwaarden in de bouwvergunning worden opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige soorten in de bomen.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op geruime afstand van de bomen, namelijk helemaal voor aan het bestaande kavelpad. Er zijn richtlijnen voor het bouwen op bouwplaatsen waar ook bomen aanwezig zijn. Zo is er de Stadswerkposter 'Boombescherming op bouwlocaties' en het 'Cahier Bouwen met Bomen'. Uit beide stukken blijkt dat zolang er buiten de invloedssfeer van de bomen gewerkt wordt dit geen invloed zal hebben op bomen. Hiervoor wordt uitgegaan van de kroonprojectie/wortelzone. Bij dit project wordt daar ruimschoots buiten gebleven.

2.4. Landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing

2.4.1. Naar de mening van indieners is er geen sprake van een goede borging van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing in het bestemmingsplan. Volgens indieners kan geen uitvoering worden gegeven aan de landschappelijke inpassing van de woning omdat het bouwvlak heel beperkt zou zijn en het bestemmingsplan meer ruimte zou bieden dan het schetsontwerp.

Zie de reactie op zienswijze 2.1.5 In aanvulling hierop kan nog worden uitgelegd dat een goedgekeurde landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing een standaard vereiste is voor de toepassingsmogelijkheid van functieverandering. De functieverandering dient te worden ingepast in het omringende landschap. Er dient aansluiting te worden gezocht bij de bestaande plannen voor natuur en landschap en het beeldkwaliteitsplan. De initiatiefnemer dient hiertoe een goedgekeurde inrichtingsplan aan te leveren (Functieveranderingsbeleid, p.13 - 14). Aan deze vereiste heeft initiatiefnemer voldaan.

2.5. Planregels 'Leiding-Gas'

2.5.1 Indiener verzoekt om aan de bouwregels zoals deze in artikel 4.2 zijn opgenomen, de volgende onderstreepte zinsnede toe te voegen: "dat op de in lid 4.2. benoemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de gastransportleiding mogen worden gebouwd".

Artikel 4 van het ontwerpbestemmingsplan Van Dijkhuizenstraat ongenummerd, Nijkerkerveen betreft de bestemming Leiding – Gas en de hiervoor aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hogedruk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

De bestemming Leiding – Gas is een zogeheten dubbelbestemming. De onderliggende gronden hebben de bestemming Agrarisch en/of Wonen. Het college is zich bewust van de belangen van indiener maar ziet geen reden om op voorhand bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de bestemming Wonen te beperken. In artikel 4.1.1. is een voorrangsbepaling voor de bestemming

Leiding – Gas ten opzichte van andere bestemmingen opgenomen en ook is er in artikel 4.1 opgenomen dat ten aanzien van het bouwen overeenkomstig andere bestemmingen vooraf advies aan de leidingbeheerder (zijnde reclamant) moet worden ingewonnen. Met de voorgestelde regeling worden volgens het college belangen van indiener niet onevenredig geschaad.

2.5.2 Indiener (leidingbeheerder) verzoekt om artikel 4.3 zodanig aan te passen dat de woorden 'blijvend onevenredig' worden geschrapt. Daarnaast wordt verzocht om onder lid b toe te voegen dat schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Dit deel van de zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van een wijziging in het ontwerpbestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in tenminste twee uitspraken overwogen dat uit artikel 14 van het Bevb volgt dat het oprichten van bouwwerken binnen de belemmeringenstrook van een leiding slechts onder de daar genoemde voorwaarden in een bestemmingsplan is toegestaan. Voor de verlening van een ontheffing is niet voldoende dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leiding en de veiligheid daarvan, nu ingevolge artikel 14, derde lid, van het Bevb de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding in het geheel niet mag worden geschaad.

Er is geen aanleiding om niet aan het verzoek van indiener te voldoen. Dit deel van de zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zoals gevraagd door indiener. Artikel 4.3 zal worden aangepast.

2.5.3 Indiener verzoekt om de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheid in de artikelen 3.6.1, 10.1 en 10.2 uit te breiden met de volgende bepaling(en):

- *voordat tot wijziging dan wel afwijking wordt overgegaan, wordt daar waar de beoogde wijziging samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas', schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;*
- *de wijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;*

De wijzigingsbevoegdheid ligt binnen de invloedssfeer (= 107o letaliteitsgrens) van een aardgastransportleiding. Daarmee zijn de bepalingen uit het Bevb van toepassing. Zo is op grond van artikel 14, 2e lid Bevb het niet toegestaan om nieuwe bestemmingen binnen de belemmeringenstrook te creëren die het oprichten van bouwwerken toestaan. Op grond van het derde lid zijn er geen kwetsbare objecten toegestaan binnen de belemmeringenstrook. Daarnaast zijn de bepalingen uit artikel 11 (PR) en artikel 12 (GR) van toepassing.

Er is geen aanleiding om niet aan het verzoek van indiener te voldoen. Dit deel van de zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. De artikelen 3.6.1, 10.1 en 10.2 worden uitgebreid met de genoemde bepalingen.