

Verzenddatum: - 7 DEC. 2011

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Nijkerk hebben op 16 februari 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de (her)- bouw van een tweede kleine bedrijfswoning met bijbehorend bouwwerk aan de Bulderweg 6 te Nijkerk. Het perceel is kadastraal bekend als sectie E, nummer 2890 gemeente Nijkerk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20110115/ 125306.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 lid 1 onder a gelezen in samenhang met artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure. In De Stad Nijkerk van 23 februari 2011 is de ontvangst van de aanvraag gepubliceerd.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten bouwen en strijdig planologisch gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo.

De aanvrager is de eigenaar van het betreffende perceel en daarmee belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De aanvraag voldoet aan de eisen gesteld door het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Nijkerk besluiten;

- gelet op artikel 2.10 van de Wabo met betrekking tot de activiteit bouwen
- en artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3^o van de Wabo met betrekking tot de activiteit strijdig planologisch gebruik;

de omgevingsvergunning te verlenen voor de (her)- bouw van een tweede kleine bedrijfswoning met bijbehorend bouwwerk aan de Bulderweg 6 te Nijkerk.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierna genoemde en gewaarmerkte stukken deel uit maken van de vergunning.

- Aanvraag omgevingsvergunning datum 16 februari 2011;
- Tekening 3864GC21-1-2, datum 16 februari 2011;
- Details 3864GC21-2-2; datum 16 februari 2011;
- Situatietekening, datum 16 februari 2011;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Zienswijzennota;

Voorschriften:

- De bewoning van de stacaravan op het perceel Bulderweg 2 wordt duurzaam beëindigd binnen twee maanden na de oplevering van de nieuwe kleine tweede bedrijfswoning. De stacaravan wordt binnen 2 maanden na oplevering van de tweede kleine bedrijfswoning duurzaam verwijderd.
- De bestaande tweede kleine bedrijfswoning is gesloopt, voordat wordt gestart met de bouw van de nieuwe tweede kleine bedrijfswoning.
- Met het aanbrengen van beton-, staal-, en/ of houtconstructies mag **geen begin worden gemaakt** voordat de berekeningen van deze constructie minimaal 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden zijn ingediend en deze door de teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving zijn goedgekeurd.
- De **aanvang** bouwwerkzaamheden, ontgraving- en grondverbeteringwerkzaamheden en storten van beton daaronder begrepen, moet **tenminste twee werkdagen van te voren worden gemeld bij de heer S. Bos** van afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (telefoon 14033).
- De **voltooiing** van het bouwwerk waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving worden gemeld.

Inhoudelijke overwegingen:

- De aanvraag is op 16 februari 2011 ongewijzigd ingediend.
- Er is geen motief tot aanhouding van de beslissing op de aanvraag.
- Op basis van de verstrekte gegevens heeft de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt, dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit 2003, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de Bouwverordening 2007 van de gemeente Nijkerk.
- Blijkens het advies van de welstandscommissie welke op 16 mei 2011 is gegeven in het kader van vooroverleg, voldoet het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk aan de redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de in de welstandsnota opgenomen criteria.
- Het perceel Bulderweg 6 te Nijkerk heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' de bestemming 'agrarisch met landschappelijke en natuurwaarden'.
- Het bouwen van het bouwwerk is in strijd met artikel 5 van dit bestemmingsplan omdat die geen mogelijkheid biedt tot herbouw van een tweede kleine woning.
- Het bouwen van het bouwwerk voldoet aan de beleidsregel 'kleine woningen in het buitengebied van Nijkerk' vastgesteld d.d. 23 september 2010.
- Beoordeeld is of met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 2^o van de Wabo en artikel 2.7 van het Bor in samenhang gelezen met artikel 4 bijlage II behorende bij het Bor een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de planologische gebruiksactiviteit.
- Op grond van het laatstgenoemde artikel kan geen toepassing gegeven worden aan de reguliere procedure maar moet de uitgebreide procedure gevolgd worden op basis van afdeling 3.4 van de Awb.
- De ontwerp omgevingsvergunning terinzage heeft gelegen van 10 augustus 2011 tot en met woensdag 20 september 2011.
- Tegen de ontwerp omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een ander besluit.

Legesheffing

Op grond van de legesverordening zoals geldig bij indiening van deze aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd. De verschuldigde leges bedragen € 5.235,50. De leges moeten na ontvangst van de legesnota worden betaald.

Opbouw leges behandeling omgevingsvergunning:	
Behandeling omgevingsvergunning	€ 2.875,00
Welstandleges	€ 256,50
Afwijking	<u>€ 2.104,00</u>
	€ 5.335,50

Rechtsmiddelenclausule

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunt u, wanneer u een zienswijze tegen het ontwerpbesluit heeft ingediend of een verschoonbare reden heeft waarom u geen zienswijze heeft ingediend, binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden tegen deze beslissing beroep instellen. U moet hiervoor een gemotiveerd beroepschrift – in tweevoud – indienen bij de sector Bestuursrecht van de Rechtbank Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM ARNHEM.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking niet. Wanneer u een beroepschrift heeft ingediend, kunt u daarom aan de Voorzieningenrechter van de sector Bestuursrecht van de Rechtbank Arnhem vragen om een voorlopige voorziening te treffen voor de periode tot op het beroepschrift een uitspraak is gedaan.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,



S.M. van der Wielen
Teamleider vergunningen

Omgevingsvergunning Kleine tweede bedrijfswoning, Bulderweg 6

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie
Hoofdstuk 3	Beleidskader
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 6	Overleg en Inspraak

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De heer H.C. Worst, Bulderweg 2 te Nijkerk heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van een kleine tweede bedrijfswoning met bijgebouw op het perceel Bulderweg 6 te Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie E, nr. 2890 en 2891.

De kleine tweede bedrijfswoning met bijgebouw is bedoeld ter vervanging van de huidige kleine tweede bedrijfswoning op het perceel Bulderweg 6. In het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 zijn de zogenaamde kleine woningen positief bestemd. Het beleid voor kleine woningen in dit bestemmingsplan is er op gericht geweest het bestaande gebruik planologisch te regelen en de gebouwde situatie te "bevriezen". De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 op 26 maart 2009 een motie aangenomen, waarbij het college de opdracht heeft gekregen een beleidslijn op te stellen op basis waarvan en in welke gevallen kleine woningen mogen worden vergroot. Op 23 september 2010 heeft de gemeenteraad van Nijkerk ingestemd met de door het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk op 17 augustus 2010 vastgestelde beleidslijn. De aangevraagde omgevingsvergunning is in overeenstemming met dit beleid.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het perceel Bulderweg 6 te Nijkerk is gelegen in het buitengebied van Nijkerk ten oosten van de Barneveldseweg. Het maakt onderdeel uit van het gevestigde agrarische bedrijf waar ook de "gewone" agrarische bedrijfswoning Bulderweg 8 bij hoort. Aan de westzijde van het agrarische bedrijf is grasland en vervolgens komt het agrarische bedrijf aan de Bulderweg 4 en de slachterij op het perceel Bulderweg 2. Allen in eigendom van de familie Worst.

Ten oosten van Bulderweg 6/8 is aan Bulderweg 10 een transportbedrijf gevestigd. Aan de overkant van de Bulderweg is een bos(bestemming), dat onderdeel uitmaakt van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur).

Op 25 juli 2006 is een sloopvergunning verleend voor zowel de bedrijfswoning Bulderweg 8 als de kleine tweede bedrijfswoning Bulderweg 6. Bulderweg 8 is inmiddels gesloopt en daar is een nieuwe bedrijfswoning met bijgebouw gerealiseerd. De kleine tweede bedrijfswoning Bulderweg 6 is toen niet gesloopt, omdat herbouw volgens het toen geldende beleid van de gemeente niet mogelijk was.



Overzichtsfoto Bulderweg 6 en omgeving



Luchtfoto bestaande situatie op perceel

X = de huidige nog te slopen tweede kleine bedrijfswoning Bulderweg 6

X = de reeds gesloopte bedrijfswoning Bulderweg 8

O = de nieuw gebouwde bedrijfswoning Bulderweg 8 met bijgebouw

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn vertaald naar de inhoud van het plan en zijn verwoord in de planregels. Aangegeven wordt wat in het bestemmingsplan geregeld wordt.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Milieu

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek opgesteld in 2006 voor de percelen Bulderweg 6 en 8 in verband met de plannen voor de herbouw van de tweede kleine bedrijfswoning Bulderweg 6 en de bedrijfswoning Bulderweg 8. Het onderzoek was noodzakelijk omdat de herbouwlocatie voor de te slopen woningen is gesitueerd. De bedrijfswoning Bulderweg 8 is inmiddels gerealiseerd. Aangezien er geen gewijzigde omstandigheden zijn, is het onderzoek uit 2006 nog steeds valide en kan het worden gebruikt voor het verzoek om een omgevingsvergunning voor de kleine tweede bedrijfswoning Bulderweg 6.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale stoffen zijn aangetroffen. Ter plaatse van het toegangspad naar het achterterrein is een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde stoffen aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en zink aangetroffen. Verder is een sterk verhoogd en later bij een herbemonstering een matig verhoogd gehalte aan koper aangetroffen.

Er is geen asbest aangetroffen.

Het betreffen hier echter geen ernstige gevallen van bodemverontreiniging en er is dan ook geen reden om geen medewerking te verlenen aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de herbouw van de kleine tweede bedrijfswoning. Wel moet als er grond van de locatie moet worden afgevoerd een depotonderzoek plaatsvinden conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit. Afhankelijk van de analyseresultaten moet de grond op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd. Bovendien mag het grondwater vanwege de verontreiniging niet worden gebruikt voor consumptie(gewassen).

Luchtkwaliteit

In planologisch opzicht wordt er geen nieuwe functie toegevoegd aan het gebied en zal de luchtkwaliteit door de sloop en de herbouw van de tweede kleine bedrijfswoning niet verslechteren. Gelet op het bepaalde in de Wet Luchtkwaliteit wordt dan ook opgemerkt dat er sprake is van een ontwikkeling die Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is daarom afgezien van verder onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit.

Geluid

Het perceel Bulderweg 6 ligt niet in de geluidszones vanwege railverkeer, luchtvaartverkeer en/of industrielawaai. Ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt opgemerkt dat de Bulderweg niet voorkomt in het verkeersmodel van de gemeente. Dit houdt in dat er een zeer lage verkeersintensiteit (<500 mvt/etmaal). Bij wegen van dit type behoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, omdat aannemelijk is dat er geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden optreden.

Geur en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de n

Het herbouwen van de tweede kleine bedrijfswoning binnen het bestaande bouwblok ligt midden in het agrarisch gebied. De tweede kleine bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het op het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Het is geen burgerwoning en zowel het eigen bedrijf als de naastgelegen (agrarische) bedrijven ondervinden dan ook geen belemmeringen voor hun bedrijfsvoering.

Externe veiligheid

Door de gemeente Nijkerk is beleid voor externe veiligheid vastgesteld. Bij het realiseren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de in dit externe veiligheidsbeleid vastgestelde beleidsuitgangspunten.

De risico's, gevaarbronnen binnen, maar ook in de nabijheid, van het plangebied zijn geïnventariseerd en beoordeeld. Gevaarbronnen kunnen bedrijven zijn maar ook transportroutes over weg, rail, vaarwater of buisleidingen.

Beoordeeld is of wordt voldaan aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden (individueel) risico en de hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde. Het besluit "Externe Veiligheid inrichtingen" (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en de handreiking verantwoording groepsrisico zijn bij deze beoordeling toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRRGS, zijn in de beoordeling van het plaatsgebonden en groepsrisico voor zover aanwezig meegenomen.

Omgeving:

- In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobedrijven aanwezig welke met de effectafstanden tot in het plangebied reiken.
- In de directe omgeving van dit plangebied, zijn geen transportroutes voor het wegverkeer gelegen waarover gevaarlijke stoffen mogen worden getransporteerd.
- In de directe omgeving van dit plangebied zijn geen transportroutes voor het railverkeer gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.
- In de directe omgeving van dit plangebied zijn geen transportroutes over het water gelegen waarover significante hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.
- In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gastransportleidingen gelegen.

Op basis van deze beoordeling kan worden geconcludeerd, dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.2 Water

In verband met het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 heeft over het aspect water overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het Waterschap Vallei & Eem voor de waterparagraaf. In dit bestemmingsplan zijn planologisch beschermende maatregelen opgenomen in gebieden met water(huishoud)kundig belang. Het plangebied ligt niet in een van deze gebieden.

Op 1 juni 2006 heeft de gemeenteraad van Nijkerk het Waterplan 2005-2030 vastgesteld. Dit waterplan is tot stand gekomen in overleg met het Waterschap Vallei & Eem en Waterschap Veluwe. In dit beleidsplan zijn de integrale doelstellingen ten aanzien van het aspect water nader geformuleerd. Het plangebied is niet gelegen in een van de gebieden waar knelpunten zijn ten aanzien van de waterhuishouding. Voor het plangebied geldt volgens het Waterplan in zijn algemeenheid wel dat verdroging zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Het betreft hier het herbouwen van een tweede kleine bedrijfswoning. De nieuwe planologische situatie verandert in die zin niet, met dien verstande dat de nieuwe tweede kleine bedrijfswoning op een iets andere locatie wordt gebouwd binnen het agrarisch bouwperceel. Ten behoeve van de waterkwaliteit dient bij de toepassing van bouwmaterialen te worden voorkomen dat hemelwater wordt verontreinigd. Dit houdt in dat toepassing van materialen zoals zink, koper en lood wordt afgeraden tenzij maatregelen worden getroffen om uitlogen te voorkomen.

Op basis van bovenstaande geldt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Hiermee wordt voldaan aan de watertoets.

5.3 Ecologie

De nieuw te bouwen tweede kleine bedrijfswoning wordt gerealiseerd op eigen erf dat in gebruik was als toegangspad en erf. Gelet op het bestaande gebruik is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde en/of bedreigde diersoorten aanwezig zullen zijn dan wel worden verstoord. Bovendien

betreft het hier de herbouw van een kleine tweede bedrijfswoning. De nieuwe planologische situatie verandert in die zin niet, met dien verstande dat de woning iets meer naar de Bulderweg gesitueerd wordt. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan significante gevolgen zal hebben voor aanwezige natuurwaarden. Bij de bouw zal wel rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht vanuit de Flora- en Faunawetgeving.

Het perceel ligt op grote afstand (>3km) van de Natura 2000 gebieden Arkemheen en de Veluwe. Gelet hierop is uit te sluiten dat de sloop en de herbouw van de tweede kleine bedrijfswoning op Bulderweg 6 van invloed is op die gebieden. Een van de gebieden die is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur - Natuur ligt aan de overkant van de Bulderweg. Aangezien het hier om vervangende nieuwbouw gaat zal dit niet van invloed zijn op de natuurwaarden in dit gebied. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning.

5.4 Archeologie/monumenten

In verband met het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is onderzoek verricht naar gronden met archeologische waarden en gronden met een archeologische verwachtingswaarde. Deze zijn in het bestemmingsplan op de plankaart weergegeven. Het perceel Bulderweg 6 ligt niet in een van de gebieden met een dergelijke waarde. Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk nieuw beleid voor Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Nijkerk vastgesteld. Op basis van dit nieuwe beleid heeft de locatie Bulderweg een middelmatig archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek pas noodzakelijk is als het plangebied groter dan 1.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm. Aangezien het plangebied veel kleiner is, is het verrichten van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In de directe omgeving van het perceel Bulderweg 6 zijn geen (gemeentelijke, provinciale en/of rijks) monumenten aanwezig. Ook de te slopen kleine tweede bedrijfswoning heeft geen monumentale status.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan zal op kosten van de aanvrager worden uitgevoerd. Hieraan zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. De kosten voor het voeren van de procedure worden bij de initiatiefnemer in rekening gebracht conform de legesverordening.

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat het plan voorziet in sloop en herbouw van een (tweede kleine bedrijfs)woning en overeenkomstig het bepaalde in dit artikel geen verplichting bestaat voor toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Exploitatieplan).

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan is in een overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd dat de (plan) kosten voor zijn rekening zijn, waaronder eventuele tegemoetkoming in planschade

Hoofdstuk 7 Overleg en Inspraak

Deze ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp omgevingsvergunning worden voor zes weken ter inzage gelegd. Dit conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit.