

Dhr. H.G. van Steeg
Bunschoterweg 45
3861 MK NIJKERK

Uw brief van

Ons kenmerk 20110036

Uw kenmerk

Bijlage diversen

Datum

- 2 APR. 2012

Behandeld door dhr. M. J. Kaptein

Onderwerp Verlenen omgevingsvergunning

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Geachte heer van Steeg,

Op 23 september 2011 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het heroprichten van een kleine woning op de locatie Bunschoterweg 45 A te Nijkerk.

Er is positief op uw aanvraag beslist. De omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten treft u bijgevoegd aan;

- Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)

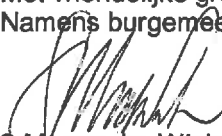
Ik wijs u in het bijzonder op de in de vergunning opgenomen Voorschriften.

Voor het voldoen van de verschuldigde legeskosten wordt u separaat een acceptgiro toegezonden.

Voor eventuele vragen kunt u op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, telefonisch bereikbaar onder nummer 14 033.

Mocht u tussentijds informatie willen inwinnen, dan kunt u contact opnemen met de Publiekswinkel. De Publiekswinkel is telefonisch bereikbaar onder telefoonnummer 14 033.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,


S.M. van der Wielen
Teamleider Vergunningen

Nijkerk

Hicavelaken

Nijkerkerveen

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Nijkerk hebben op 23 september 2011 een aanvraag van Dhr. H.G. van Steeg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het heroprichten van een kleine woning op het adres Bunschoterweg 45 A te Nijkerk. Het perceel is kadastraal bekend als sectie A nummer 1582 en sectie A. 1583 gedeeltelijk gemeente Nijkerk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20110036.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure. In De Stad Nijkerk is de ontvangst van de aanvraag gepubliceerd.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten bouwen en strijdig gebruik bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvrager is de eigenaar van het betreffende perceel en 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 Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Besluit

Burgemeester en wethouders van Nijkerk besluiten gelet op artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor de herbouw van een kleine woning met bijbehorend bouwwerk.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De hierna genoemde gewaarmerkte stukken maken deel uit van de vergunning.

- Aanvraag
- Bestektekening ingediend d.d. 19 september 2011
- Detaillering woning ingediend d.d. 19 september 2011
- Bestektekening bijgebouw d.d. 11 december 2011
- Detaillering bijgebouw d.d. 11 december 2011
- Situatietekening d.d. 19 september 2011
- Bouwbesluitberekeningen d.d. 19 september 2011
- Gevelweringsonderzoek d.d. 24 februari 2012
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 2 februari 2012

Voorschriften

- **Binnen één maand na gereedkomen van de nieuwe woning dient de bestaande kleine woning dient gesloopt te zijn.**
- Met het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies mag **geen begin worden gemaakt** voordat de berekeningen van deze constructies minimaal 3 weken voor aanvang van desbetreffende 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 G. Wolbers van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (tel. 14 033).
- 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

- 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 1 augustus 2011 is gegeven, 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 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 de bestemming 'wonen'.
 - Het bouwen van het bouwwerk is in strijd met artikel 19 van dit bestemmingsplan, omdat die geen mogelijk biedt tot herbouw van de kleine woning. Gelet op artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo (planologische gebruiksactiviteit).
 - Beoordeeld is of met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de planologische gebruiksactiviteit.
 - De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 september 2010 op basis van artikel 6.5 lid 3 van het BOR het besluit genomen de kleine (tweede bedrijfs)woningen als categorie van gevallen aan te wijzen waarbij een Verklaring van Geen Bedenkingen niet vereist is. Dit onder de voorwaarde dat de aanvragen omgevingsvergunning voldoen aan de beleidsregel voor de behandeling van aanvragen met betrekking tot het vernieuwen of vergroten van kleine woningen dan wel bijgebouwen in het buitengebied'. Deze aanvraag past binnen deze beleidsregel;
 - Op grond van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 2 februari 2012 kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning voor dit project;
 - De ontwerpbeschikking van deze omgevingsvergunning is op 15 februari 2012 gepubliceerd in De Stad Nijkerk en heeft ter inzage gelegen van 16 februari 2012 t/m 28 maart 2012. Tegen deze ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen binnengekomen;

Aanwijzingen

- Indien er grond moet worden afgevoerd dient er eerst depot onderzoek (Ap04 keuring) worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf.
- Ingevolge de Wet Milieubeheer is het verboden om afvalstoffen aan een niet vergunninghoudend bedrijf af te geven.
- In het kader van het historisch onderzoek naar de gesteldheid van de bodem is op basis van de door u beschikbaar gestelde gegevens verondersteld dat er geen verontreinigende stoffen op de bouwlocatie aanwezig zijn. Treft u tijdens de bouw toch verdachte stoffen in de bodem aan, dan bent u verplicht dit onmiddellijk aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente te melden (tel. 14033).
- Indien achteraf blijkt dat er gebouwd is op verontreinigde grond is dit geheel voor eigen risico. De gemeente aanvaardt op geen enkele wijze enige vorm van aansprakelijkheid.
- Afvoer van hemelwater lozen op "open water". U kunt voor informatie contact op te nemen met de heer S. van Triest van de afdeling infra-wijkbeheer telefoonnummer 14 033
- Bij het plaatsen van een bronmaling dient voor het lozen van bronwater een ontheffing te worden gevraagd bij het Waterschap Vallei en Eem, Fokkerstraat 16 te Leusden, telefoonnummer 033-4346000. Tevens dient u dit te melden bij de afdeling Infra-Wijkbeheer. Bronwater mag niet worden geloosd op het gemeentelijke rioleringsstelsel;
- Voor overige aansluitingen op het gemeentelijk riool of de drukriolering dient u vooraf contact op te nemen met de heer S. van Triest van de afdeling Infra-wijkbeheer, telefoonnummer 14 033;
- Indien een inrit gerealiseerd moet te worden, dient u hiervoor contact op te nemen met de afdeling infra-wijkbeheer, Dhr. W. van de Riet 14 033;

Legesheffing

Op grond van de legesverordening zoals geldig bij indiening van deze aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd. De verschuldigde leges bedragen € 7.327,00

De leges moeten na ontvangst van de legesnota worden betaald.

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking niet. Indien belanghebbenden niet willen dat het besluit in werking treedt, kunnen zij een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Arnhem, postbus 9030 6800 EM Arnhem vragen.

Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,



S.M. van der Wielen
Teamleider Vergunningen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Omgevingsvergunning Kleine
woning, Bunschoterweg 45a te
Nijkerk

2 februari 2012

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	7
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 6	Overleg en Inspraak	10

Hoofdstuk 1 Inleiding

De heer H.G. van Steeg en mevrouw T.C.M. Bethlehem, Bunschoterweg 45 te Nijkerk hebben een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van de kleine woning met bijgebouw op het perceel Bunschoterweg 45a te Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A, nr. 1582 en 1583 ged.

De kleine woning met bijgebouw is bedoeld ter vervanging van de huidige kleine woning op het perceel Bunschoterweg 45a. 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.

Medewerking verlenen aan de aangevraagde omgevingsvergunning kan alleen met een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 WABO.

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het perceel Bunschoterweg 45a te Nijkerk is gelegen in het buitengebied van Nijkerk ten westen van de kern Nijkerk aan de doorgaande weg (N806) van Nijkerk naar Bunschoten/Spakenburg nabij buurtschap Holk. Het maakt onderdeel uit van het perceel Bunschoterweg 45. Hier was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd en het bijbehorende bakhuisje is de kleine woning Bunschoterweg 45a. Het perceel wordt nu gesplitst en de te herbouwen kleine woning wordt op een afstand van circa 25 meter westelijk teruggebouwd. Aan de oostzijde blijft dus de burgerwoning Bunschoterweg 45 staan. Het gebied ten noorden en ten westen van het perceel is onbebouwd en in gebruik als gras- en bouwland. Aan de kant van de Bunschoterweg, waar het perceel ook aan is ontsloten, bevinden zich in een lintbebouwingsstructuur diverse, voornamelijk, burgerwoningen. Tegenover Bunschoterweg 45a staan twee burgerwoningen.

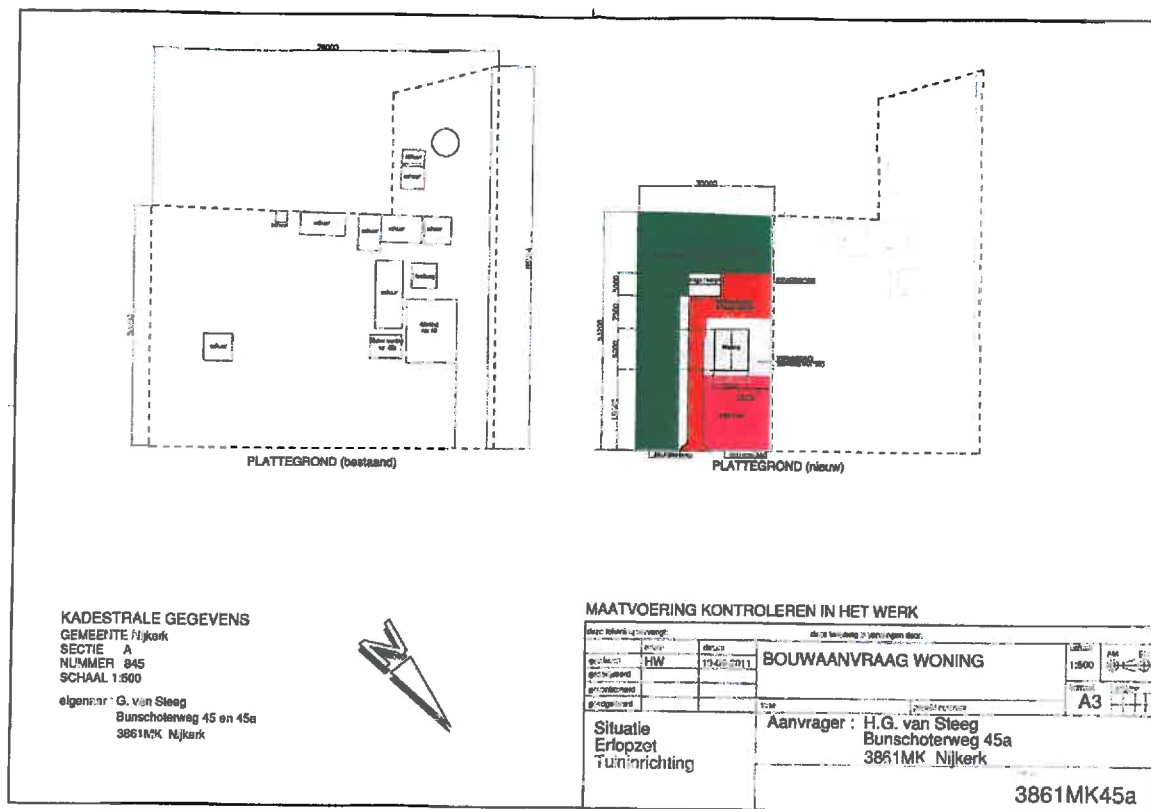


Overzichtsfoto Bunschoterweg 45a en omgeving

geel = de huidige nog te slopen kleine woning Bunschoterweg 45a

rood = de twee te slopen bijgebouwen

rode pijl = de plek waar de nieuwe kleine woning wordt teruggebouwd



Plattegrond van de bestaande situatie en plattegrond van de nieuwe situatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Van toepassing is het bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2009". Hierin heeft het perceel Bunschoterweg 45/45a een woonbestemming en staat de aanduiding (kw) voor "kleine woning".



Op 26 maart 2009 is het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 gewijzigd vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de zogenaamde kleine woningen positief bestemd. Het beleid voor de kleine woningen in dit bestemmingsplan is erop gericht geweest het bestaande gebruik planologisch te regelen en de gebouwde situatie te "bevriezen". De raad heeft bij de behandeling van het bestemmingsplan een motie aangenomen betreffende de kleine woningen in het buitengebied van Nijkerk. Kern van de motie is dat is geconstateerd, dat de afgelopen jaren geen eenduidige gedragslijn is gehanteerd van het al dan niet toestaan van vergroting van kleine woningen. De raad heeft gevraagd om een beleidslijn te maken waarin wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden verdere vergroting van kleine woningen mogelijk is. Hiervoor is advies gevraagd aan de Regio De Vallei en dat is begin december 2009 ontvangen. Op basis van dit advies is de notitie "Beleid voor kleine woningen in het Buitengebied van Nijkerk" opgesteld. Deze is vastgesteld door het college op 17 augustus 2010 en geaccordeerd door de gemeenteraad bij besluit van 23 september 2010.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven voor het kunnen verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 23 september 2010 op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor) het besluit genomen de kleine (tweede bedrijfs) woningen als categorie van gevallen aan te wijzen waarbij een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Een en ander onder de voorwaarde dat de aanvragen voor een omgevingsvergunning voldoen aan de gestelde beleidsregel. De aanvraag van Bunschoterweg 45a past binnen de beleidsregel. Voor de uitgebreide omgevingsvergunning van de heer Van Dasselaar en mevrouw Bethlehem is dan ook geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Hierdoor is het mogelijk om met een uitgebreide omgevingsvergunning de aangevraagde kleine woning te realiseren.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek opgesteld in juni 2011 voor het perceel Bunschoterweg 45a in verband met het plan tot herbouw van de kleine woning. Het onderzoek was noodzakelijk omdat de herbouwlocatie voor de te slopen woning is gesitueerd op voormalig in gebruik zijnde agrarische grond.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale stoffen zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde stoffen aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium 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 woning. 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.

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 kleine woning 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

De te bouwen woning ligt niet in de geluidszones vanwege railverkeer, luchtvaartverkeer en/of industrielawaai. De te bouwen woning ligt wel in de wettelijke zone van de Bunschoterweg (zonebreedte 250 meter, onderlinge afstand 30m). Hierdoor geldt een onderzoeksplicht in het kader van de Wet geluidhinder. Op basis van Standaard Rekenmethode I is onderzoek gedaan en is de geluidbelasting vastgesteld. De verkeersintensiteiten zijn overgenomen uit de Studie Verkeersnetwerk Bunschoten uitgevoerd in 2010. De verkeerstelling wijst uit dat er in 2009 circa 8.200 motorvoertuigen per etmaal bij de woning voorbij rijden. De verkeersmodellen duiden op een lichte afname van deze verkeersintensiteit in de toekomst (2020) daarom is bij de geluidberekeningen voor de maatgevende intensiteit uitgegaan van de telgegevens. De rijsnelheid bedraagt 60 km/uur en het asfalt bestaat uit standaard glad asfalt (DAB). De berekende ongecorrigeerde geluidbelasting op een afstand van 30 meter uit de weg bedraagt 60 dB. Na aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt de geluidbelasting 55dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 48 dB en wordt dus met 7 dB overschreden. De gevels ondervinden een 3 dB (zichthoekcorrectie) lagere geluidbelasting. Omdat het hier vervangende nieuwbouw betreft wordt de maximaal te ontheffen hogere waarde van 58 dB niet overschreden. Het binnenniveau dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. De maximale geluidbelasting binnen mag dan ook niet hoger zijn dan 33 dB. In een gevelweringsonderzoek wordt aangetoond, dat hieraan wordt voldaan.

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 nieuw te bouwen kleine woning. In de omgeving van de nieuw te bouwen kleine woning zijn geen naastgelegen (agrarische) bedrijven gesitueerd die belemmering kunnen ondervinden 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 RRGs, 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.

4.2 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 in een boringsvrije zone.

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 bouwplan is niet gelegen in een van de gebieden waar knelpunten zijn ten aanzien van de waterhuishouding.

In het waterbeheersplan 2010-2015 heeft het Waterschap Vallei & Eem de taken vertaald in concrete doelen voor een periode van zes jaar, maatregelen om die doelen te realiseren en prestatieindicatoren waaraan de resultaten kunnen worden afgemeten. In het waterbeheersplan zijn zes verschillende gebiedsfuncties onderscheiden, afhankelijk van het grondgebruik en de ruimtelijke ordening. Per gebiedsfunctie zijn algemene doelen geformuleerd voor de kwantitatieve en kwalitatieve toestand van het watersysteem.

De waterfuncties hebben betrekking op en specifiek gebruik van individuele wateren, bijvoorbeeld ecologische verbindingszone of zwemwater. Ook voor deze functies zijn algemene doelen geformuleerd voor de kwantitatieve en kwalitatieve toestand. De functies zijn gebaseerd op de systematiek die de provincies Utrecht en Gelderland in hun provinciale waterplannen hanteren. De functies van de beide provincies verschillen echter op sommige punten van elkaar.

De te realiseren kleine woning met bijgebouw liggen in een gebied dat is aangeduid als "Landbouw". Het grondgebruik in de gebieden met de functie landbouw is overwegend landbouw. Op kleine schaal komen andere vormen van grondgebruik voor zoals bebouwing, natuur en recreatie.

De doelen in deze gebieden zijn:

- Het waterbeheer is in de eerste plaats gericht op het minimaliseren van wateroverlast en vochttekort voor de landbouw. Daarbij wordt rekening gehouden met verspreid voorkomende bebouwing (zettingen, wateroverlast) en natuurgebieden (verdroging en eutrofiëring).
- Het beschikbaar stellen van voldoende en schoon water voor agrarische doeleinden, zoals beregening.

Het betreft hier het herbouwen van een kleine woning. De nieuwe planologische situatie verandert in die zin niet, met dien verstande dat de nieuwe kleine woning op een iets andere locatie wordt gebouwd binnen het 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.

Het plangebied ligt op circa 500 meter afstand van een grondwaterbeschermingsgebied. Om dit gebied ligt een boringsvrije zone. In een boringsvrije zone mogen kleilagen die het onderliggende grondwater beschermen niet worden doorboord. Dit is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG). Ook is het verboden de bodem te gebruiken als energiebron (voor bijvoorbeeld de opslag van koud of warm water). Gedeputeerde Staten kan hiervoor ontheffing verlenen. In de ontheffingsvoorschriften staat dat de kleilaag niet mag worden beschadigd en dat het gebruik van stoffen het grondwater niet mag verontreinigen. In waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden geldt ook een verbod op het gebruik van de bodem als energiebron. Hier kan geen ontheffing voor worden afgegeven.

De aangevraagde omgevingsvergunning voorziet niet in (bouw)activiteiten die het noodzakelijk maken om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht in de afsluitende kleilagen die de beschermende werking kunnen aantasten of stoffen worden gebruikt die de kwaliteit van het grondwater in de zandlagen van waaruit drinkwater wordt gewonnen aantasten.

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

4.3 Ecologie

De nieuw te bouwen kleine woning wordt gerealiseerd op eigen erf dat in gebruik was als 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 woning. De nieuwe planologische situatie verandert in die zin niet, met dien verstande dat de woning iets meer westelijk op het bouwperceel 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.

In het kader van de natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient getoetst te worden of de beoogde vervangende nieuwbouw een negatieve invloed heeft op beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied (aangewezen gebieden in het kader van de NB-wet) of in de EHS. Het Natura 2000 gebied Arkemheen (Vogelrichtlijngebied) ligt op ruim 900 meter afstand. Aangezien het hier om vervangende nieuwbouw gaat en geen functionele wijziging zal dit niet van invloed zijn op de natuurwaarden in dit gebied. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

De kortste afstand tot de EHS (Verweven/Weidevogelgebied) bedraagt ruim 380 meter. Aangezien het hier om vervangende nieuwbouw gaat worden geen negatieve effecten op de EHS verwacht.

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

4.4 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 Bunschoterweg 45 ligt 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 Bunschoterweg 45a een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek pas noodzakelijk is als het plangebied groter dan 10.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm. Aangezien het plangebied veel kleiner is en er geen sprake is van een bodemingreep dieper dan 40 cm, is het verrichten van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

In de directe omgeving van het perceel Bunschoterweg 45a zijn geen (gemeentelijke, provinciale en/of rijks) monumenten aanwezig. Ook de te slopen kleine woning en de twee bijgebouwen hebben geen monumentale status.

Hoofdstuk 5 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 kleine 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 6 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.