

Verzenddatum: **20 DEC. 2012**

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Nijkerk hebben op 5 april 2012 een aanvraag van mevrouw M. van Eeuwijk voor een omgevingsvergunning ontvangen het realiseren van een bijgebouw met kantoorfunctie alsmede het slopen van twee bestaande schuren aan de Laakweg 53 te Nijkerkerveen. Het perceel is kadastraal bekend als sectie B nummer 2831.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20120196 / 0177631

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 van 11 april 2012 is de ontvangst van de aanvraag gepubliceerd.

Beoordeling van de aanvraag

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

De aangevraagde activiteit slopen is niet meegenomen in deze beschikking omdat vanaf 1 april 2012 de activiteit is vervangen door een meldingsplicht. De aangevraagde activiteit wordt door ons als melding verder afgehandeld.

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 het realiseren van een bijgebouw met kantoorfunctie aan de Laakweg 53 te Nijkerk, door het vergroten van het bouwvlak met 10%, op de gronden kadastraal bekend als sectie B nummer 2831.

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:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning 5 april 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 oktober 2012;
- Tekening bestaande en nieuwe situatie dd.5 april 2012;
- Gegevens bouwbesluit dd.5 april 2012;
- Statische berekening dd. 05-04-2012;
- Asbestinventarisatieonderzoek dd. 5 april 2012.

Voorschriften

- 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 de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (tel. 14 033).
- Afvoer van grond mag niet plaatsvinden voordat de kwaliteit van de grond is vastgesteld via een depot onderzoek conform AP04;
- Grond mag wel binnen de locatie worden toegepast;
- 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 9 september 2011 is de op 28 juni 2011 ingediende aanvraag voor het slopen van de schuren en het bouwen van een bijgebouw met kantoorfunctie ingetrokken in verband met strijdigheid met het bestemmingsplan alsmede met de milieuvergunning van het naast gelegen perceel.
- De milieuvergunning is daarna aangepast.
- De aanvraag is vervolgens op 5 april 2012 ongewijzigd ingediend;
- Het perceel kadastraal bekend als sectie B nummer 2831 hebben op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' de bestemming 'wonen'.
- Beoordeeld is of met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onderdeel a, onder 2° van de Wabo een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de planologische gebruiksactiviteit;
- Aan deze procedure kan geen toepassing worden gegeven omdat niet voldaan wordt aan de bepalingen genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- Omdat niet de reguliere procedure gevolgd kan worden, wordt de omgevingsvergunning verleend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 3.10 van de Wabo;
- Het realiseren van een bijgebouw met kantoorfunctie is niet in strijd met het beleid van het rijk, de provincie of de gemeente;
- Op grond van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 oktober 2012 kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning voor dit project, door toepassing te geven aan de regeling in het bestemmingsplan voor het vergroten van het bouwvlak met 10%;
- Door het vergroten van het bouwvlak met 10 % komt het bijgebouw met kantoorfunctie binnen het bouwvlak te liggen waardoor het bijgebouw niet meer in strijd is met het bestemmingsplan;
- De ontwerpbesikking van deze omgevingsvergunning is op 24 oktober 2012 gepubliceerd in De Stad Nijkerk en de Staatscourant en heeft van 1 november 2012 tot en met 12 december 2012 ter inzage gelegen;
- Er zijn geen zienswijzen tegen de omgevingsvergunning ingediend.

Legesheffing

Op grond van de legesverordening zoals geldig bij indiening van deze aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd. De verschuldigde leges bedragen ingevolge de legesverordening 2012 in totaal € 1.744,00. De leges moeten na ontvangst van de legesnota worden betaald.

Rechtsmiddelenclausule

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunt u binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt in De Stad Nijkerk en de Staatscourant, 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. 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

**Bijgebouw met kantoorfunctie
Laakweg 53 Nijkerk**

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Procedure op basis van de Wabo	5
Hoofdstuk 2 Nieuwe situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	9
4.1 Waterhuishouding	9
4.2 Milieuaspecten	9
4.3 Overige randvoorwaarden	10
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak	10

Ruimtelijke Onderbouwing

1.1 Aanleiding

1.1 Aanleiding

1.2 Ligging plangebied

Het perceel de Laakweg 53 te Nijkerkerveen is gelegen ten zuiden van Nijkerkerveen en ten Noorden van Hoevelaken. Laakweg 53 ligt aan de zuidkant van de Laakweg tussen de Nijkerkerveenweg en de Hoevelakerveenweg.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009'. Hierin heeft het perceel Laakweg 53 te Nijkerkerveen de bestemming 'wonen'.

Artikel 19.2.2 onder g van het bestemmingsplan bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 70 m², of indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt, niet meer dan de bestaande oppervlakte tot maximaal 150 m². Op dit moment is er 177,3 m² aanwezig. Er zal 105,7 m² gesloopt worden en 60 m² teruggebouwd worden. Het totaal aan bijgebouwen na de bouw is 131,6 m² en dus passend binnen de bepaling van het bestemmingsplan.

Artikel 19.3 van het bestemmingsplan bepaalt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep niet meer mag zijn dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen. De oppervlakte ten behoeve van het aan huis gebonden beroep mag niet meer dan 60 m² zijn. Tot een aan huis gebonden beroep behoren volgens de begripsbepaling van het bestemmingsplan beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied. Het kantoor past binnen deze bepaling van het bestemmingsplan.

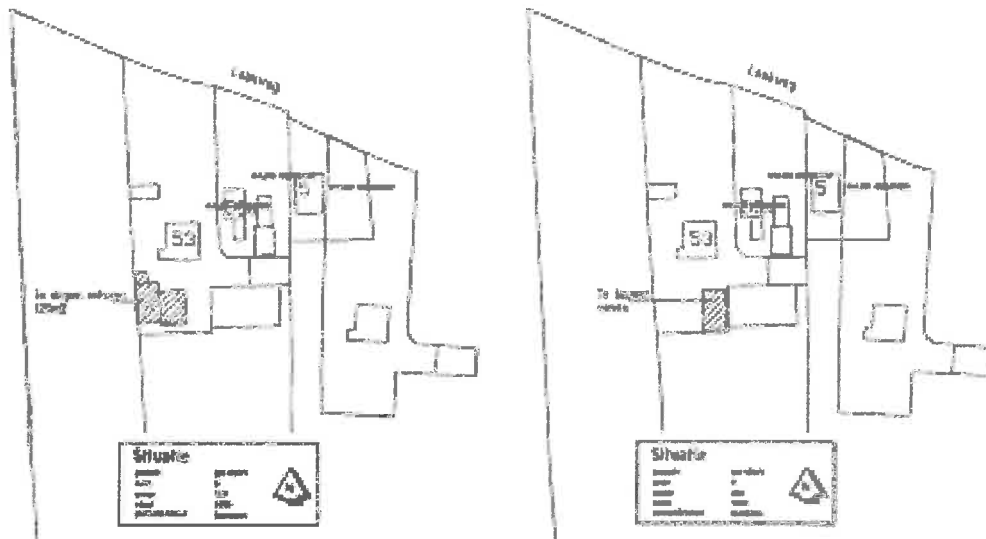
Het te bouwen bijgebouw valt buiten het bouwvlak zoals deze is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009'. De grens van het bouwvlak is in het betreffende bestemmingsplan echter niet goed opgenomen. Dit zal meegenomen worden in het reparatieplan van het buitengebied.

1.4 Procedure op basis van de Wabo

Wanneer het betreffende bebouwingsvlak wordt vergroot kan er een bijgebouw gebouwd worden met een hoogte van 6 meter. Dit ingevolge artikel 19.2.2 onder h. van het geldende bestemmingsplan. Een procedure moet dus gevolgd worden om het bebouwingsvlak te vergroten. Artikel 28 van het bestemmingsplan bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van de voorschriften voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, tot ten hoogste 10 % van de in het plan aangegeven maten en percentages. Aan deze regeling is door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedkeuring onthouden. Medewerking kan dan ook alleen verleend worden met toepassing van de uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° juncto artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de vastgestelde lijst waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist is de 10 % regeling opgenomen. Er hoeft dan ook geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd te worden.

Hoofdstuk 2 Nieuwe situatie

Er zal een nieuw bijgebouw gebouwd worden van 60 m². De locatie is te zien op de afbeelding hieronder rechts. Op het linker plaatje is te zien welk bijgebouw gesloopt zal worden. Het gaat hier om 105,7 m². De bebouwing op het perceel zal hierdoor aanzienlijk minder worden. Dit zal het aanzicht van het perceel dan ook ten goede komen.



Te slopen en te bouwen

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De "Nota Ruimte" ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de "Nota Ruimte" formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte doet geen concrete uitspraken over zaken die voor het plangebied van belang zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van een structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en het nationaal landschap.

Van belang is dat bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, dit provinciaal belang niet in strijd is met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling.

De omgevingsvergunning waar het in deze toelichting om gaat is niet in strijd met een provinciaal belang, waardoor ook de RVG niet in het geding is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten.

Landbouw en landschap moeten in balans zijn in nauwe samenwerking met de agrarische gemeenschap. Hierbij is het doel verrommeling tegengaan, toekomstgerichte ondernemers maatwerk te bieden en innovatie in de landbouw te stimuleren. In het buitengebied dienen landbouw, landschap, recreatie en natuur zoveel mogelijk verweven te worden.



Het door de gemeente Rotterdam vastgestelde Landa-

Ustedes "no son dentistas, no son enfermeras, no son médicos, no son abogados," no son de esos que

1. Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 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.

Op Rijksniveau en Europees niveau 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.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Omdat er meer gesloopt wordt dan er wordt teruggebouwd komt er niet meer verharding waardoor er geen probleem is voor de waterafvoer.

4.2 Milieuaspecten

Om de bouw van het nieuwe bijgebouw mogelijk te maken heeft de eigenaar van het aangrenzende perceel, waarop een vergunning ligt voor het realiseren van een rijhal en een bedrijfswoning, de gemeente verzocht de afgegeven vergunning te wijzigen. De wijziging betreft het verplaatsen van de entreeur zodat de milieuzonering wordt aangepast voor de locatie Laakweg 53.

Bodemonderzoek

Vanwege een verblijftijd van meer dan 2 uur per dag is een bodemtoets noodzakelijk. Daarom is gekeken naar eerder uitgevoerde onderzoeken.

In 1999 is voor een bouwplan een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is in het grondwater een sterk verhoogd gehalte aan zware metalen aangetroffen. De provincie is er als bevoegd gezag bij betrokken en adviseerde een nader onderzoek uit te voeren. In 2006 is voor een bouwplan op een andere plek binnen de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is geen sterk verhoogd gehalte in het grondwater aangetroffen. Verder zijn er in de vaste bodem ook geen noemenswaardige verhogingen aangetroffen. Van de provincie mocht de bouw in 2006 gewoon doorgaan zolang een eventuele grondwatersanering niet wordt belemmerd. Grondwater mocht niet worden onttrokken. Inmiddels is duidelijk dat de verontreiniging niet ernstig is van vanuit nature voorkomend verschijnsel is.

Voor de opsplitsing van de percelen enkele jaren geleden was de locatie veel groter en zijn de eerder genoemde bodemonderzoeken al uitgevoerd, waarbij 1 boring bij de geplande uitbreiding ligt. Hier is niets bijzonders aangetroffen.

Conclusie: Via eerdere bodemonderzoeken is voldoende informatie voorhanden om vast te stellen dat de uitbreiding niet op een ernstig geval van bodemverontreiniging wordt gebouwd. De bestemming kan qua bodemkwaliteit worden gewijzigd. Voor de omgevingsvergunning onderdeel bouwen zullen beperkingen gelden voor de afvoer van grond

Voorwaarden:

- afvoer van grond mag niet plaatsvinden voordat de kwaliteit van de grond is vastgesteld via een depot onderzoek conform AP04;
- grond mag wel binnen de locatie worden toegepast.

Asbest onderzoek in verband met slopen

Op 4 juli 2011 is door het bureau Midden Nederland Milieu een visuele inspectie uitgevoerd om te onderzoeken of zich asbest bevindt in de te slopen bijgebouwen. De inventarisatie ter plaatse van de geïnventariseerde bouwwerken betreft een volledige inventarisatie volgens type A. De hoeveelheden asbesthoudend materiaal kunnen als volgt worden samengevat:

- ca. 50 m² asbesthoudend plaatmateriaal als dakbeschot
- 3 stuks asbesthoudende ontluchtingspijpjes
- ca 50 m² asbesthoudende golfplaat als dakbedekking.

De asbesthoudende materialen zijn aan de hand van een geautomatiseerd databestand SMA-rt (Stoffen Manager Asbest) ingedeeld in risicoklassen welke van toepassing zijn tot het verwijderen van de asbesthoudende materialen. Na toetsing wordt voor de hiervoor genoemde asbesthoudende materialen een risicoklasse 2 verkregen. Op basis van deze risicoklasse dienen de verwijderingswerkzaamheden te worden uitgevoerd door een SC 530 gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Mocht tijdens de sloopwerkzaamheden toch nog asbestverdachte/asbesthoudende materialen worden waargenomen dan moet dit direct gemeld worden bij Midden Nederland Milieu B.V.

4.3 Overige randvoorwaarden

Wat betreft archeologie, geluid en flora en fauna zijn geen onderzoeken ingesteld. De verwachting is niet dat de sloop van de oude bijgebouwen en het bouwen van een nieuw bijgebouw nadelige effecten op deze gebieden zal hebben.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Gelet op de beperkte omvang en situering van de voorgestane ontwikkeling is er geen wettelijke grondslag artikel 6.12 Wro/ 6.2.1 Bro) voor het vaststellen van een exploitatieplan of anderszins verhalen van kosten voor de grondexploitatie. De kosten voor de omgevingsvergunning worden gedekt door de leges.

In verband met het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening inzake tegemoetkoming in schade kan worden vastgesteld dat het niet aannemelijk is dat als gevolg van de voorgenomen uitbreiding een planologisch nadeel ontstaat dat voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Er is dan ook geen planschade overeenkomst afgesloten.

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.