



Omgevingsdienst
De Vallei

De heer G. Plug
Oosterdorpsstraat 144
3871 AH HOEVELAKEN

Uw brief van	17 mei 2013	Ons kenmerk	20130253 / 226281
Uw kenmerk		Bijlage	Diversen
Datum	10-9-2013	Behandeld door	dhr. M. J. Kaptein
Onderwerp	Verlenen omgevingsvergunning	Afdeling	Omgevingsdienst De Vallei

Geachte heer Plug,

Op 17 mei 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw bouwen van een kleine woning en het kappen van 4 bomen op de locatie Veenwal 26 a te Hoevelaken.

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)
- houtopstand te vellen of te doen vellen (art. artikel 2.2 lid 1 onder g Wabo)

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

Voor het voldoen van de verschuldigde legeskosten ontvangt u binnenkort een acceptgiro.

Voor eventuele vragen kunt u op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur contact opnemen met de Omgevingsdienst De Vallei, 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,


R.P. Guidermond
Teammanager vergunningen Noord
Omgevingsdienst De Vallei

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Nijkerk hebben op 17 mei 2013 een aanvraag van de heer G. Plug voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw bouwen van een kleine woning en het kappen van 4 bomen op het adres Veenwal 26 a te Hoevelaken. Het perceel is kadastraal bekend als sectie B nummer 1045 gemeente Hoevelaken.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20130253 / 226281.

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 en de ontwerpbeschikking gepubliceerd.

De beslistermijn eindigt op 18 november 2013.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten Bouwen van een bouwwerk, Strijdig gebruik bestemmingsplan en het houtopstand te vellen of te doen vellen als bedoeld in artikel art. 2.1 lid 1 onder a en c en artikel 2.2 lid 1 onder g 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).

De aangevraagde activiteit betreft geen vergunningsvrije activiteit als bedoeld in artikel 2.3 van het Bor en daarom is de aanvraag getoetst aan het bepaalde artikel 2.10 van de Wabo.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Nijkerk besluiten gelet op artikel 2.10 en 2.12 en 2.18 van de Wabo en artikel 7 van de Bomenverordening Nijkerk de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een kleine woning met een inpandig bijgebouw aan de Veenwal 26a te Hoevelaken.

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

- Aanvraag
- Plattegronden en situatie 17 mei 2013
- Details 17 mei 2013
- EPG berekening 16 mei 2013
- Gebruiksoppervlakten 16 mei 2013
- Statistische hoofdberekening 28 mei 2013
- Bepaling milieuprestatie gebouwen
- Schetsopzet terreininrichting
- Checklist Veilig onderhoud gebouwen
- Opgave verblijfsgebieden
- Verkennend bodemonderzoek
- Ventilatieberekening 16 mei 2013
- Daglichtberekening 16 mei 2013
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 5 juli 2013
- Overeenkomst planontwikkeling d.d. 24 juli 2013

Voorschriften

- 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 Omgevingsdienst De Vallei 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 Omgevingsdienst De Vallei (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 Omgevingsdienst De Vallei worden gemeld.

Inhoudelijke overwegingen

- Artikel 7 van de Bomenverordening Nijkerk bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd in het belang van onder meer: natuur- en milieuwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, waarden van stads- en dorpschoon, waarden voor recreatie en leefbaarheid of boomwaarde van de houtopstand. De betreffende bomen hebben niet een dusdanige waarde dat de vergunning voor deze deelactiviteit moet worden geweigerd;
- 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 2012, en de bouwverordening 2007 van de gemeente Nijkerk;
- Blijkens het advies van de welstandscommissie welke op 6 juni 2013 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 project past binnen deze lijst van categorieën 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. 5 juli 2013 kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning voor dit project;
- De ontwerpbesikking van deze omgevingsvergunning is op 17 juli 2013 gepubliceerd in De Stad Nijkerk en de Nederlandse Staatscourant en heeft ter inzage gelegen van 18 juli 2013 t/m 29 augustus 2013. Tegen deze ontwerpbesikking zijn geen zienswijzen ingediend.

Aanwijzingen

- Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemene zorgplicht, welke inhoudt dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen mag hebben voor flora en fauna. Bij bomen dient vooral rekening gehouden te worden met broedvogels en vleermuizen. Meer informatie over soortenbescherming is te lezen op www.hetInVloket.nl;
- 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 omgevingsdienst De Vallei 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 Veluwe, telefoonnummer 033-4346000. Tevens dient u dit te melden bij de afdeling Infra-Wijkbeheer. Bronwater mag niet worden geloosd op het gemeentelijke rioleringsstelsel zonder zandvang;
- 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

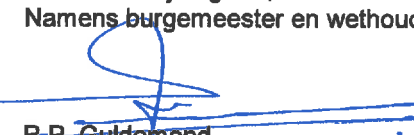
Op grond van de legesverordening zoals geldig bij indiening van deze aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd. De verschuldigde leges bedragen € 5.695,00
De leges moeten na ontvangst van de legesnota worden betaald.

Rechtsmiddelenclausule

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit overeenkomstig de mededeling in De Stad Nijkerk ter inzage ligt in het stadhuis van Nijkerk, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van rechtbank Gelderland, postbus 9030, 6800 EM ARNHEM.

Dit besluit treedt in werking nadat de beroepstermijn is verstreken. Is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, dan treedt dit besluit pas in werking nadat op het verzoek is beslist.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,


R.P. Guldemond
Teammanager vergunningen Noord
Omgevingsdienst De Vallei

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Omgevingsvergunning kleine
woning, Veenwal 26a te Hoevelaken

5 juli 2013

Inhoudsopgave

Toelichting						
Hoofdstuk 1	Inleiding					3
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie					4
Hoofdstuk 3	Beleidskader					6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden					8
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid					11

Hoofdstuk 1 Inleiding

De heer G. Plug, Oosterdorpsstraat 144 te Hoevelaken heeft 17 mei 2013 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van een kleine woning met bijgebouw op het perceel Veenwal 26a te Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, Hoevelaken, sectie B, nr. 1045 ged.

De kleine woning met bijgebouw is bedoeld ter vervanging van de huidige (inmiddels gesloopte) kleine woning op het perceel Veenwal 26a. 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 Veenwal 26a te Nijkerk is gelegen in het buitengebied van Nijkerk ten noorden van de kern Hoevelaken. Het maakt onderdeel uit van het perceel Veenwal 26. Hier was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd en het bijbehorende bakhuisje is de kleine woning Veenwal 26a. Het perceel wordt nu gesplitst en de te herbouwen kleine woning wordt op circa 55 meter noordelijk teruggebouwd binnen de aanwezige woonbestemming. Het perceel Veenwal 26/26a ligt in het veenontginningslandschap oftewel slagenlandschap. Het veenontginningsgebied tussen Nijkerkerveen en Hoevelaken is intensief bebouwd. De lange, smalle kavels zijn richtinggevend voor de bouwrichting en veelal de kaprichting. Ten noorden van de nieuw te bouwen kleine woning ligt aan de doodlopende weg nog een cluster met drie woningen. Aan de westzijde is op meer dan 50 meter een agrarisch bedrijf gevestigd.

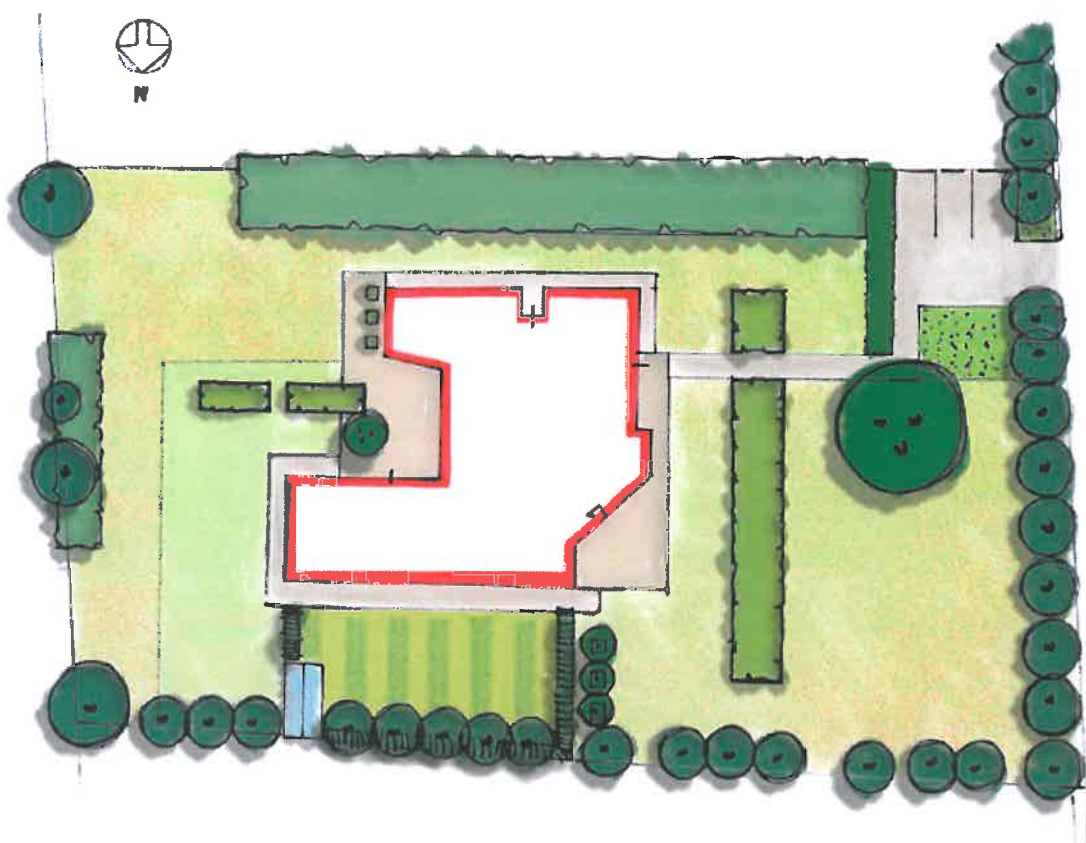


Overzichtsfoto Veenwal 26 en Veenwal 26a en omgeving

geel = de huidige locatie van de inmiddels gesloopte kleine woning Veenwal 26a

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

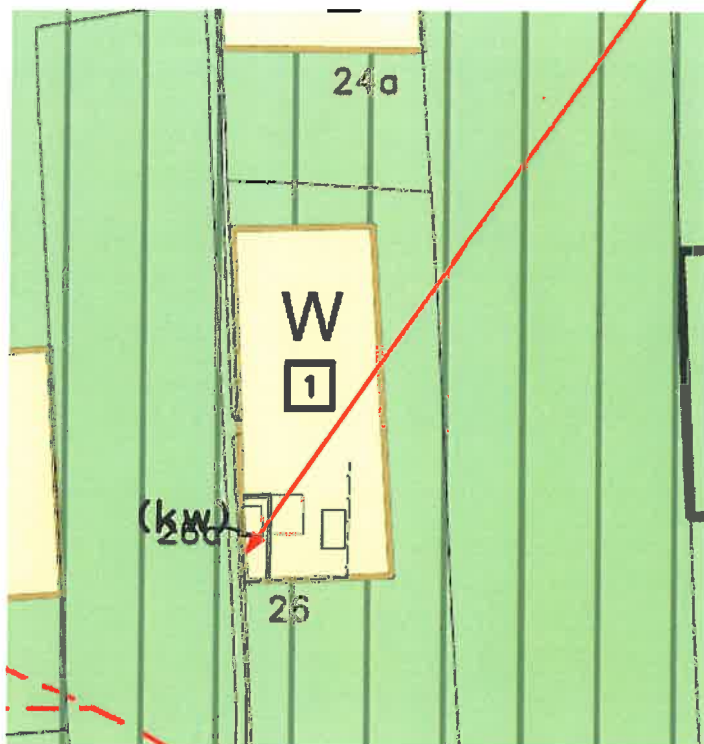
groene pijl = Veenwal 26



Plattegrond van de nieuwe situatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Van toepassing is het bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2009". Hierin heeft het perceel Veenwal 26/26a 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 er op 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 hiervan mag de inhoud van een kleine woning niet meer bedragen dan 350 m³ en er mag een bijgebouw van maximaal 35 m² worden gerealiseerd.

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 Veenwal 26a past binnen de beleidsregel. Voor de uitgebreide omgevingsvergunning van de heer Plug 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.

Tegen de herbouwlocatie van de kleine woning zijn geen stedenbouwkundige bezwaren. Hierbij is met name gekeken of er geen sprake is van bouwen in de tweede lijn. Veenwal 26/26a zijn gesitueerd in het midden van een doodlopend deel van de Veenwal. Aan het einde van dit

doodlopende deel van de Veenwal, direct grenzend aan Veenwal 26/26, staan nog drie woningen achter elkaar. Door de aanwezigheid deze woningen is er geen sprake van bouwen in de tweede lijn. De woning wordt landschappelijk ingepast.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek opgesteld februari 2012 voor het perceel Veenwal 26 en Veenwal 26a 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.

Er is geen asbest aangetroffen.

Uit de tijdens het vooronderzoek verkregen informatie zijn geen concrete aanwijzingen voor een bodemverontreiniging bekend geworden. Uit de bekende bodemonderzoeken in de omgeving, blijkt dat slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. En potentiële verontreinigingsbron (bovengrondse dieseltank) bevindt zich zuidelijk van de onderzoekslocatie op grote afstand en wordt niet van invloed geacht. Uit het bodemonderzoek ter plaatse worden enkele achtergrond- of streefwaarden van koper, lood, zink, minerale olie, PCB's, Barium licht overschreden.

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 aan een doodlopende weg met alleen bestemmingsverkeer. In de nabijheid zijn er geen (spoor)wegen of industrie aanwezig met een wettelijke zone. De nieuwe situatie op Veenwal 26a leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Nader akoestisch onderzoek is niet nodig.

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.

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 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.

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 noordelijk 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 5 kilometer 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 3,5 kilometer. 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 Veenwal 26a 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 Veenwal 26a 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 30 cm. Hiervan is geen sprake en het verrichten van een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

In de directe omgeving van het perceel Veenwal 26a zijn geen (gemeentelijke, provinciale en/of rijks) monumenten aanwezig. Ook de te slopen kleine woning heeft geen monumentale status.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het feit dat er geen provinciale belangen in het geding zijn komt het plan niet in aanmerking voor vooroverleg met de provincie Gelderland. Uit de watertoets is gebleken, dat er ook geen belangen in het geding komen van het Waterschap Vallei en Veluwe.

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.