



Omgevingsdienst
De Vallei

4D architecten BV
t.a.v. Dhr. W.E.A. Jansen
Nieuwstraat 9
3761 AJ NIJKERK

Uw brief van 19 april 2013

Ons kenmerk 20130197 / 223036

Uw kenmerk

Bijlage vergunning

Datum 19-09-2013

Behandeld door dhr. M. J. Kaptein

Onderwerp beschikking

Afdeling Omgevingsdienst De Vallei

Geachte heer Jansen,

Op 19 april 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op een landgoed op de locatie Nieuwe Voorthuizerweg 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.

Een kopie van deze beschikking wordt verstuurd naar de heer N.M.H. Hoefsmit,
Baron Van Nagellstraat 29 3781 AP te Voorthuizen.

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.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,


R.P. Guldemond
Teammanager vergunningen Noord
Omgevingsdienst De Vallei



OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Nijkerk hebben op 19 april 2013 een aanvraag van de heer N.M.H. Hoefsmit voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op een landgoed op het adres Nieuwe Voorthuizerweg te Nijkerk. Het perceel is kadastraal bekend als sectie E nummer 2989 en 2987 gemeente Nijkerk.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20130197 / 223036.

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. De ontwerpbesluit heeft van 1 augustus 2013 tot 12 september 2013 ter inzage gelegen. De beslistermijn eindigt op 18 november 2013.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten bouwen en striidig 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 bouw van een woning op een landgoed aan de Nieuwe Voorthuizerweg te Nijkerk.

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

- Aanvraag
- Impressie 19 april 2013
- Overzicht inhoudberekening 19 april 2013
- Situatie d.d. 24 mei 2013
- Tekening souterrain d.d. 24 mei 2013
- Principe details d.d. 19 april 2013
- Dakplan d.d. 11 maart 2013
- Kleuren en materiaal staat 19 april 2013
- Bouwbesluit berekening d.d. 19 april 2013
- Rapport Luchtverversing d.d. 18 april 2013
- Rapport Energieprestatie Gebouw 24 mei 2013
- Rapportage Milieuprestatie
- Checklist Veilig onderhoud
- Statistische berekening d.d. 14 maart 2013
- Grondmechanisch onderzoek 18 april 2013
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 5 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 teamleider 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 S. Bos 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

- 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 8 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 – Landgoed';
- Het bouwen van de woning is in strijd met artikel 19.2.2. sub d. van dit bestemmingsplan, omdat de dakhelling minder is dan 30°.
- 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. Gelet op de geringe afwijking van de dakhelling en het bijzondere ontwerp van de woning zien wij geen planologische reden om niet mee te werken aan het verzoek;
- De gemeenteraad heeft op 28 april 2011 het besluitgenomen categorieën van gevallen aan te wijzen waarbij een verklaring van geen bedenkingen vereist is. Deze lijst is op 29 november 2012 aangepast en is op 13 december 2012 in werking getreden;
- Dit project valt binnen onderdeel B onder 6 van deze lijst van categorieën;
- Op grond van de ruimtelijke onderbouwing van 5 juli 2013 kan medewerking worden verleend aan een omgevingsvergunning voor dit project;
- De ontwerpbeschikking van deze omgevingsvergunning is op 31 juli 2013 gepubliceerd in De Stad Nijkerk en de Staatscourant en heeft ter inzage gelegen met ingang van 1 augustus 2013 tot en met 12 september 2013. 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;
- 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 Steenbokstraat 10 7324 AX te Apeldoorn, 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.

Legeshelling

Op grond van de legesverordening zoals geldig bij indiening van deze aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd. De verschuldigde leges bedragen € 16.625,00
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. Guldemon
Teammanager vergunningen Noord
Omgevingsdienst De Vallei

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Omgevingsvergunning voor het
bouwen van een woning t.b.v. het
landgoed de Gemoedelijkheid aan
Nieuwe Voorthuizerweg te Nijkerk**

5 juli 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	5
Hoofdstuk 3	Beleidskader	6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	8
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	9

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 april 2013 heeft de familie Hoefsmit, Baron van Nagelstraat 29, 3881AP, Voorthuizen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning t.b.v. het landgoed de Gemoedelijkheid. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' heeft het perceel de bestemming wonen met de aanduiding landgoed. De bouw van de woning past binnen de bestemming m.u.v. de dakhelling. Omdat er geen planologische bezwaren zijn kan medewerking verleend worden om af te wijken van de regels omtrent de dakhelling.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwe Voorthuizerweg. Dit is de weg van Driedorp naar Voorthuizen. het perceel waar het langgoed is gevestigd ligt tegen de grens van Voorthuizen aan.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het betreffende perceel aan de Nieuwe Voorthuizerweg te Nijkerk valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009'. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen met de nadere aanduiding Landgoed'. Er mag alleen gebouwd worden binnen het bouwperceel. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen dat de dakhelling van hoofdgebouwen niet minder dan 30 graden en niet meer dan 50 graden mag bedragen.



Omdat de afwijking van de dakhelling niet geregeld kan worden binnen de 10% vrijstelling, omdat daar goedkeuring aan onthouden is, moet de uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning worden gevolgd. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Gelet op de geringe afwijking van de dakhelling en het bijzondere ontwerp van de woning zien wij geen planologische redenen om niet mee te werken aan het verzoek. Wij zijn bereid om d.m.v. een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure mee te werken aan het verzoek.

Hoofdstuk 2 Nieuwe situatie

Hieronder een schetsplan van de nieuwe situatie.



Impressie binnentuin



Impressie vanaf landgoed



impressie aanrijroute entree gevel

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de Structuurvisie is verwoord dat het Rijk zich richt op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van de provincies en de gemeenten gaat zitten.

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

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 ruimtelijke onderbouwing om gaat is niet in strijd met een provinciaal belang, waardoor ook de RVG niet in het geding is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

Het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd "De rode draad".

Hierin zijn een viertal aanknopingspunten opgenomen die van belang zijn voor de gemeente, namelijk:

1. Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
3. Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
4. Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten.

Om de status van landgoed te krijgen moet je voldoen aan de regels die neergelegd zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Hieraan is al enige tijd geleden voldaan en nu wordt de laatste fase uitgevoerd de bouw van de woning.

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.

De aanleg van de voorzieningen en het aanplanten e.d. die gelden voor een landgoed hebben al enige tijd geleden plaatsgevonden. Hierbij is ook rekening gehouden met de waterhuishouding voor dit perceel en de omgeving.

4.2 Milieuaspecten

In het kader van de aanleg en de bestemming landgoed zijn in het verleden alle milieuaspecten afgewogen en zijn dan ook niet van toepassing op deze aanvraag voor de bouw van de woning.

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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn geen provinciale belangen in het geding en overleg met de provincie Gelderland is daarom achterwege gelaten.

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. De omgevingsvergunning heeft vanaf 18 juli 2013 gedurende 6 weken terinzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.