

Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

De heer G. Wernsen
Molweg 4
3784 VC TERSCHUUR

Onderwerp
omgevingsvergunning

Datum
28 januari 2015

Pagina
1 van 8

Ons kenmerk
2014W0657

Nummer omgevingsloket
1257561

Behandeld door
H.J. Nicolai
0881169883
h.nicolai@oddevallei.nl

Afschrift aan
Van Bokhorst Architecten
De heer W. van Bokhorst
info@vanbokhorstarchitecte
n.nl

Bijlage
– beroepsfolder
– diverse
– Ruimtelijk onderbouwing

Geachte heer Wernsen,

Op 9 april 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfspand en bedrijfswoning op het perceel Veenwal 22 A in Hoevelaken.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk,
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder de ruimtelijke onderbouwing) maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houdt u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen. De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

T 088 – 116 99 00
E info@oddevallei.nl
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Bestemmingsplan

Pagina
2 van 8

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *Buitengebied 2009* de bestemming *Bedrijven*. Op het perceel ligt de nadere bestemming *elektrotechnisch installatiebedrijf*. Op deze gronden is aan bedrijfsgebouwen en overkappingen (exclusief de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen) maximaal 448 m² toegestaan en buitenopslag is op deze gronden verboden.

De aanvraag betreft het vestigen van een bedrijf, dat zich richt op het uitvoeren van hoveniers- en cultuurtechnische werkzaamheden.

De maximale toegestane oppervlakte wordt na uitvoering van de bouwplannen met maximaal 10% overschreden.

De aanvraag voorziet ook in buitenopslag.

Daarnaast zal de huidige bestemde bedrijfswoning niet worden gesloopt. Na uitvoering van het bouwplan zal die woonruimte als uitbreiding van de aangebouwde woning (de naastgelegen woning met een woonbestemming) worden gebruikt.

De ingediende aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 7.1 lid a, onder 7.2.2 lid a, c en h, en onder 7.4 van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'.

Welstand

Op 23 april 2014 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan:

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn van mening dat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de bijlage is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen en deze maakt integraal onderdeel uit van dit ontwerpbesluit. Voor de motivering van het verlenen van deze omgevingsvergunning wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

In deze procedure is toepassing gegeven aan het besluit van de gemeenteraad, waarbij categorieën van gevallen zijn aangewezen op grond waarvan geen verklaring van bedenkingen zoals bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is vereist.

Dit betekent dat afwijking slechts mogelijk is voor zover het bedrijf gelijkgesteld kan worden aan een bedrijf met een milieucategorie 1 of 2.

Ter onderbouwing van de milieucategorie is in de bijlage het milieuonderzoeksrapport opgenomen, waaruit blijkt dat het bedrijf gelijkgesteld is aan milieucategorie 2.

Hierbij wordt opgemerkt dat de tekening die daarbij is gevoegd niet wordt aangemerkt als een inrichtings- en beheersplan, welke noodzakelijk is voor een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de buitenopslag. De in de ruimtelijke onderbouwing genoemde voorwaarden zijn bepalend. Dit is nadrukkelijk opgenomen als voorschrift bij deze vergunning.

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 16 oktober 2014 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag zijn er reacties bij ons binnengekomen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door de heer C. van Elk, Doornikslaan 17 en de heer G. Simons, Doornikslaan 25. In bijlage 3 zijn de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. De ingekomen reacties zijn echter geen aanleiding om van vergunningverlening af te zien.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u schriftelijk een beroepschrift indienen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en als volgt opgebouwd:

Bouwen van een bouwwerk	€	7.843,00
welstandsadvies	€	836,00
Bodemonderzoek advies	€	194,00
Planologische strijdig gebruik – buitenplans	€	2.215,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>11.088,00</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

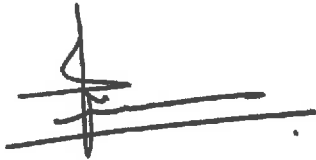
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 440.000,00, exclusief BTW.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer H.J. Nicolai van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Pagina
4 van 8

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small dot at the end.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Pagina
5 van 8

Activiteit bouwen

1. de omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden;
2. u stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft;
3. het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint;
4. u neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft;
5. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
6. u voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
7. het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
8. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
9. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
 - uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen;
 - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringwerkzaamheden;
 - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;
 - onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
 - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen;
10. de bestaande bedrijfswoning aan de Veenwal 22a wordt onderdeel van de woning met nummer 22;
11. voordat met de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen, dienen alle bestaande bouwwerken op het perceel, zoals vermeld bij de sloophmelding onder ons dossiernummer 2014S0432 eerst te worden gesloopt;
12. alle eerder verleende vergunningen voor de bouw van bouwwerken op het perceel Veenwal 22a (perceel met bedrijfsbestemming) worden ingetrokken.

Activiteit strijdig gebruik

13. buitenopslag is toegestaan onder voorwaarden die zijn genoemd in de
bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, met dien verstande dat de
gemeente Nijkerk heeft ingestemd met een nog in te dienen
inrichtings- en beheersplan;
14. de bestaande bedrijfswoning mag worden gebruikt ten behoeve van
de woning Veenwal 22 welke een woonbestemming heeft.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
7 van 8

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 0881169883.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar grond

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 3: Behandeling ingediende zienswijze

Pagina
8 van 8

Parkeerbehoefte groter dan het aantal beschikbare plaatsen

Indieners maken zich ernstig zorgen over de vestiging van aannemers en grondverzet bedrijf van de heer G. Wernsen uit Terschuur. Indieners vrezen grote overlast t.a.v. geluid, licht en verkeersbewegingen door het vestigen van bovengenoemd bedrijf aan de Veenwal 22. Zij zijn ook bang voor overlast in de nachtelijke uren. De indieners wonen ten zuiden van de locatie Veenwal 22 te Hoevelaken.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In het verleden zat op deze locatie een elektrotechnisch installatiebedrijf. Dit bedrijf is opgehouden te bestaan. In de loop van 2014 heeft de heer Wernsen interesse getoond in het perceel. Hij wilde graag zijn huidige bedrijf in Terschuur verplaatsten naar de Veenwal 22. Het bestemmingsplan staat het toe dat een ander niet agrarisch bedrijf zich mag vestigen op deze locatie mits dit bedrijf binnen dezelfde milieu categorie valt. Voor deze locatie is een bedrijf toegestaan met een maximale milieu categorie II. Om te kunnen bepalen binnen welke milieu categorie het bedrijf van de heer Wernsen zou vallen hebben wij de heer Wernsen opgedragen om daar een onderzoek naar te laten uitvoeren. Dit onderzoek is uitgevoerd door SPA ingenieurs. Conclusie van het rapport is dat van de bedrijfsactiviteiten afkomstige milieubelasting gering is. De milieutechnische kenmerken van het bedrijf zijn vergelijkbaar met die van een bedrijf in milieucategorie II. Voor een categorie II bedrijf gelden richtafstanden voor geur, geluid, stof en geluid tot gevoelige bestemmingen van 30 meter. De afstanden tot de woningen van de indieners vanaf de inrichting (bedrijfsgebouw) van het bedrijf bedraagt ruim 88 meter. Hieruit blijkt dat het bedrijf ruimschoots voldoet aan deze richtafstanden.

In het rapport wordt ook weergegeven welke transportbewegingen het bedrijf zowel overdag als in de nachtelijke uren zullen mogen plaatsvinden. Die zijn dusdanig laag dat geen overlast zal ontstaan door deze verkeersbewegingen. Gelet op de omvang en het aantal aanwezige voertuigen zullen de verkeersbewegingen minimaal zijn en zal dit geen nadelige gevolgen vanuit verkeersoogpunt hebben. Parkeren van de voertuigen zal op eigen terrein (moeten) plaatsvinden. Het rapport zal ook onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning waardoor ook vastgelegd wordt waaraan het bedrijf van de heer Wernsen zich aan moet houden. Mocht in de toekomst blijken dat het bedrijf explosief zal groeien zal opnieuw bekeken en aangetoond moeten worden of het bedrijf binnen de grenzen van milieucategorie II blijft vallen. Handhavend optreden bij overschrijding wordt niet uitgesloten.

Conclusie

De zienswijze zal niet leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning. Wel is de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Het bouwperceel van de woning zal worden aangepast en er zal een zone opgenomen worden waarbinnen de bedrijfswoning opgericht moet worden om te voorkomen dat de bedrijfsbebouwing dichter op de Veenwal zal kunnen worden gebouwd. De toegangsweg zal onbebouwd moeten blijven vanwege de verkeersfunctie.

Notitie zienswijzen

**omgevingsvergunning bouw bedrijfswoning en
bedrijfshal aan de Veenwal 22, Hoevelaken.**

1. Zienswijze

1.1 Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning Veenwal 22 Hoevelaken heeft van donderdag 16 oktober 2014 tot en met woensdag 26 november 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door de heer C. van Elk, Doornikslaan 17 en de heer G. Simons, Doornikslaan 25.

Hieronder worden de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijze leiden niet tot het voorstel om aanpassingen aan te brengen de omgevingsvergunning.

1.2 Behandeling ingediende zienswijze

Parkeerbehoefte groter dan het aantal beschikbare plaatsen

Indieners maken zich ernstig zorgen over de vestiging van aannemers en grondverzet bedrijf van de heer G. Wernsen uit Terschuur. Indieners vrezen grote overlast t.a.v. geluid, licht en verkeersbewegingen door het vestigen van bovengenoemd bedrijf aan de Veenwal 22. Zij zijn ook bang voor overlast in de nachtelijke uren. De indieners zijn wonen ten zuiden van de locatie Veenwal 22 te Hoevelaken.

Reactie College van burgemeester en wethouders

In het verleden zat op deze locatie een elektrotechnisch installatiebedrijf. Dit bedrijf is opgehouden te bestaan. In de loop van 2014 heeft de heer Wernsen interesse getoond in het perceel. Hij wilde graag zijn huidige bedrijf in Terschuur verplaatsten naar de Veenwal 22. Het bestemmingsplan staat het toe dat een ander niet agrarisch bedrijf zich mag vestigen op deze locatie mits dit bedrijf binnen dezelfde milieu categorie valt. Voor deze locatie is een bedrijf toegestaan met een maximale milieu categorie II. Om te kunnen bepalen binnen welke milieu categorie het bedrijf van de heer Wernsen zou vallen hebben wij de heer Wernsen opgedragen om daar een onderzoek naar te laten uitvoeren. Dit onderzoek is uitgevoerd door SPA ingenieurs. Conclusie van het rapport is dat van de bedrijfsactiviteiten afkomstige milieubelasting gering is. De milieutechnische kernmerken van het bedrijf zijn vergelijkbaar met die van een bedrijf in milieucategorie II. Voor een categorie II bedrijf gelden richtafstanden voor geur, geluid, stof en geluid tot gevoelige bestemmingen van 30 meter. De afstanden tot de woningen van de indieners vanaf de inrichting (bedrijfsgebouw) van het bedrijf bedraagt ruim 88 meter. Hieruit blijkt dat het bedrijf ruimschoots voldoet aan deze richtafstanden.

In het rapport wordt ook weergegeven welke transportbewegingen het bedrijf zowel overdag als in de nachtelijke uren zullen mogen plaatsvinden. Die zijn dusdanig laag dat geen overlast zal ontstaan door deze verkeersbewegingen. Gelet op de omvang en het aantal aanwezige voertuigen zullen de verkeersbewegingen minimaal zijn en zal dit geen nadelige gevolgen vanuit verkeersoogpunt hebben. Parkeren van de voertuigen zal op eigen terrein (moeten) plaatsvinden. Het rapport zal ook onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning waardoor ook vastgelegd wordt waaraan het bedrijf van de heer Wernsen zich aan moet houden. Mocht in de toekomst blijken dat het bedrijf explosief zal groeien zal opnieuw bekeken en aangetoond moeten worden of het bedrijf binnen de grenzen van milieucategorie II blijft vallen. Handhavend optreden bij overschrijding wordt niet uitgesloten.

Conclusie

De zienswijze zal niet leiden tot het weigeren van de omgevingsvergunning. Wel is de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Het bouwperceel van de woning zal worden aangepast en er zal een zone opgenomen worden waarbinnen de bedrijfswoning opgericht moet worden om te voorkomen dat de bedrijfsbebouwing dicht op de Veenwal zal kunnen worden gebouwd. De toegangsweg zal onbebouwd moeten blijven vanwege de verkeersfunctie.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Veenwal 22 Hoevelaken

Januari 2015

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	9
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	11
Bijlage 1	Situatieschets	
Bijlage 2	Milieurapportage	
Bijlage 3	Notitie zienswijzen omgevingsvergunning bouw bedrijfswoning en bedrijfshal aan de Veenwal 22, Hoevelaken	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Wernsen heeft een verzoek ingediend om zijn bedrijf te mogen vestigen aan de Veenwal 22 te Hoevelaken. De heer Wernsen heeft een hoveniers- aannemings- en cultuurtechnisch bedrijf. Momenteel is het bedrijf gevestigd in Terschuur. Hij wil het bedrijf verplaatsen naar de Veenwal 22 te Hoevelaken. De aanvrager wil alle bedrijfsbebouwing slopen en een hal van 493m² terug bouwen met een bedrijfswoning

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

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

-

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden bij het plan. Hoofdstuk 5 behandelt tenslotte de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Bestaande situatie



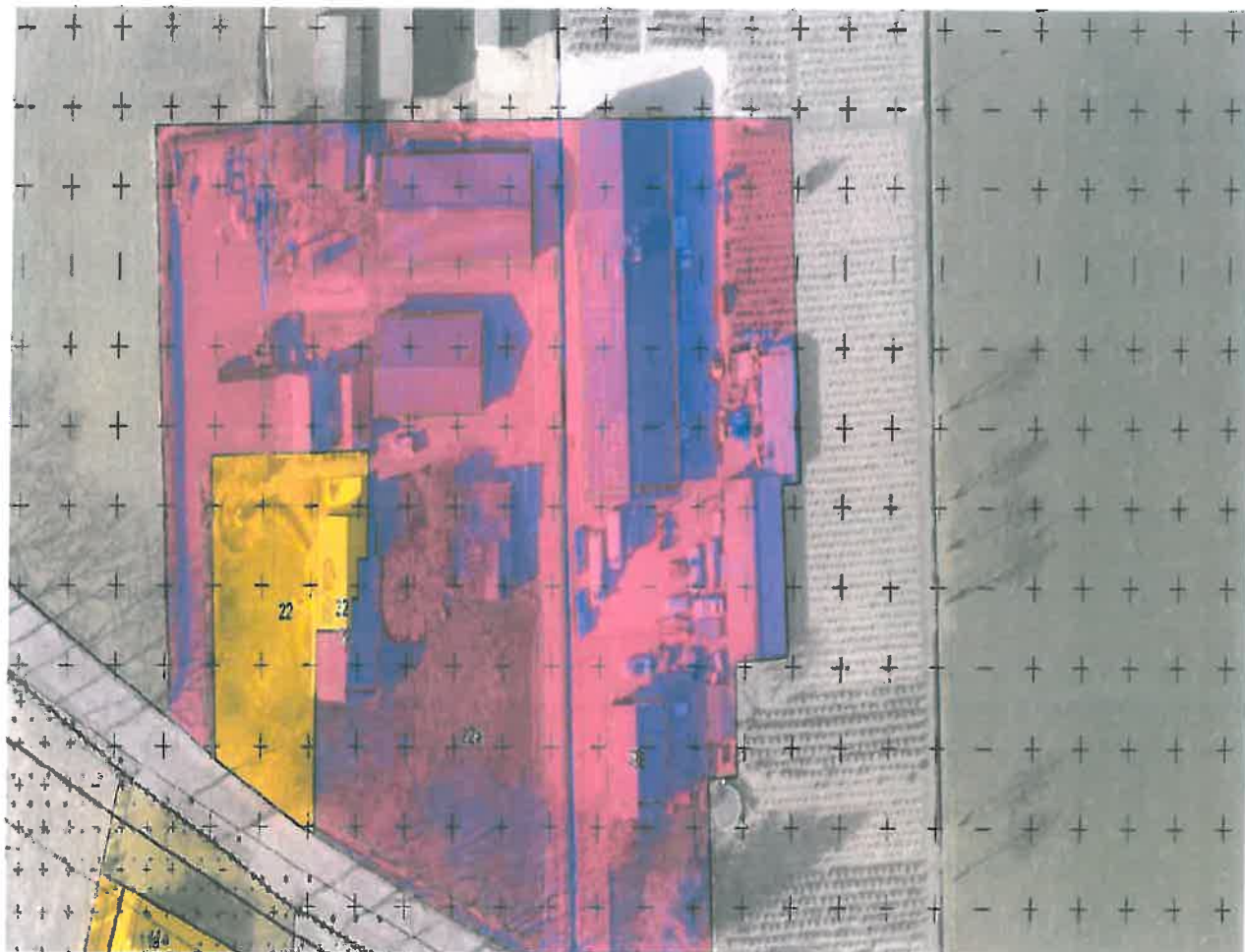
Luchtfoto Veenwal 22(bestaande toestand)

De locatie is gelegen aan de Veenwal 22 ten noordwesten van het dorp Hoevelaken. Op deze locatie was altijd een elektrotechnisch bedrijf gevestigd. Met dit bedrijf zijn in het verleden afspraken gemaakt over een nieuwe invulling van deze locatie. In de tussentijd bestaat het bedrijf niet meer en heeft de heer Wemsen een verzoek ingediend om zijn bedrijf te mogen vestigen op deze locatie

2.2 Beoogde situatie en planbeschrijving

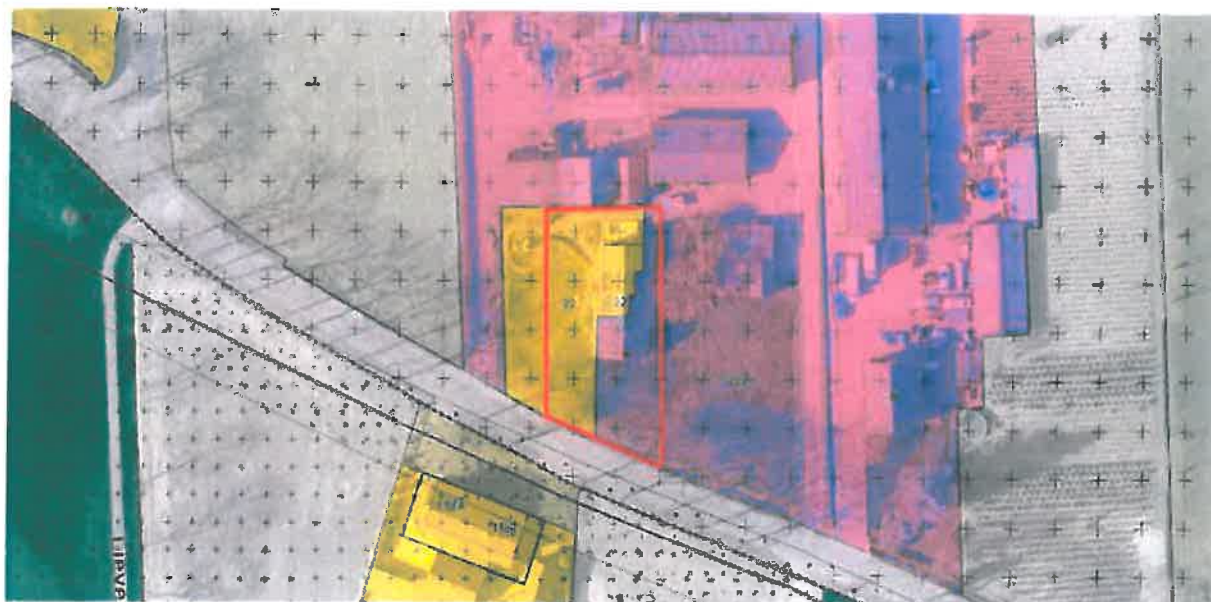
De locatie Veenwal 22 te Hoevelaken bestaat uit een woning die gesplitst is in een burgerwoning en een bedrijfswoning. Om een einde te maken aan de onduidelijke situatie en een duidelijke scheiding tussen bedrijf en burgerwoning aan te geven is in overleg met de oude eigenaar voor een deel de bestemming gewijzigd. De nieuwe eigenaar wil alle bedrijfsbebouwing slopen en er zal met toepassing van 10% een hal van maximaal 493m² mogen worden teruggebouwd. Daarnaast zal er voor de nieuwe loods de bedrijfswoning worden gebouwd. De bestaande woning blijft bestaan en zal een woonbestemming krijgen. Deze woning valt nu nog voor een deel binnen de bedrijfsbestemming en de woonbestemming. In eerste instantie zou de woning gesloopt worden en binnen de woonbestemming worden gebracht. Gelet op de nog zeer goede staat van de woning is in overleg met de eigenaar overeengekomen om deze te laten staan en hiervoor het bouwblok iets te verplaatsen. Deze wijziging zullen wij meenemen in het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Deze heeft als voorontwerp terinzage gelegen. De locatie heeft de bestemming bedrijven met de aanduiding elektrotechnisch bedrijf. De lijst waarbij geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is geeft de mogelijkheid om af te wijken, onder B punt 4, voor projecten met werkfuncties tot milieucategorie 1 en 2 mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein. In onderhavig geval is daar sprake van. Het nieuwe bedrijf heeft dezelfde milieucategorie(2). Dit is gebleken uit het onderzoek dat uitgevoerd is. Uit dit rapport blijkt dat bedrijfsactiviteiten en de daarbij te verwachten milieubelasting gering is. De milieutechnische kenmerken van het bedrijf vergelijkbaar zijn met die van een milieucategorie 2. D.m.v. toepassing B punt 10 zal de 10% afwijking worden toegestaan waardoor een bedrijfshal gebouwd kan worden van 493m². Daarnaast zal ook een buitenopslag

worden gerealiseerd. Deze buitenopslag zal moeten voldoen aan de in het bestemmingsplan buitengebeid 2014 gestelde eisen. Dit houdt in dat maximaal 20% van de onbebouwde gronden tot een maximum van 500m² gebruikt mag worden t.b.v. buitenopslag. De hoogte van de buitenopslag niet meer dan 3 meter mag bedragen. En het geheel moet op een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundig ingepast worden d.m.v. een inrichtings- en beheersplan.



Luchtfoto Veenwal 22

Bovenstaande luchtfoto geeft aan hoe het perceel is weergegeven in het bestemmingsplan. Het gele bestemmingsvlak geeft de woonbestemming aan en het paarse bestemmingsvlak geeft de bedrijfsbestemming aan. In overleg met de aanvrager zal het gele woonvlak worden aangepast waardoor de bestaande woning binnen het gele bouwvlak zal wordt gebracht.



Voorbeeld: hoe bestemming wonen(gele vlak) binnen de rode belijning kan worden gebracht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de Structuurvisie is opgenomen 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 laten 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. Onderhavige omgevingsvergunning is niet in strijd met het rijksbeleid.

Nationale landschappen

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) is vermeld dat het Rijk het beleid ten aanzien van landschap op land over laat aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Natura 2000 gebied

In 1979 is de Vogelrichtlijn door de Europese Unie vastgesteld. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden.

Een belangrijk middel om deze doelen te bereiken is om gebieden als speciale beschermingszone aan te wijzen. Deze gebieden vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het netwerk Natura 2000. Dit is een stelsel van belangrijke beschermde natuurgebieden in Europa dat het voortbestaan van bepaalde diersoorten en habitattypen moet verzekeren. Juridisch kader voor Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arkemheen.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen ontwikkeld, waarbij per habitattype en per (vogel)soort is uitgegaan van landelijke doelen en de bijdrage die een gebied redelijkerwijs kan leveren voor het bereiken van een gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau. Voor Arkemheen gaat dit om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

De bouw en de activiteiten aan de Veenwal 22 te Hoevelaken hebben geen invloed op de natura 2000 gebied.

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 toeristisch-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 het 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.

Volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur van het Streekplan Gelderland 2005 is het stedelijk gebied van Nijkerk een regionaal centrum. Daarnaast valt Nijkerk onder de regio Vallei. Nijkerk is met de aansluiting op de rijksweg A28 een knooppuntlocatie voor de ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen.

Nijkerk heeft volgens het Streekplan Gelderland 2005 een regionale functie ten aanzien van werken en wonen. Eén van de hoofddoelstellingen van het ruimtelijke provinciebeleid is het bevorderen van sterke stedelijke netwerken en regionale centra. Voor de kern Nijkerk ziet de provincie nadrukkelijk een ruimtelijke relatie met Amersfoort. Verdere ondersteuning en intensivering van die relatie is wenselijk voor wat betreft het openbaar vervoer, de onderlinge afstemming van de verstedelijkingsopgave en de open groene ruimte tussen Nijkerk en Amersfoort. Tegen deze achtergrond acht de provincie voor Nijkerk een regionale functie voor wonen en werken op zijn plaats.

De activiteiten aan de Veenwal 22 te Hoevelaken doen geen afbreuk aan het ruimtelijk beleid van de provincie 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 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

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.

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 de nieuwe bedrijventerreinen De Flier en Arkerpoort wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering.

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie.

3.6 Procedurele aspecten

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) 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 wetgever heeft daarbij bepaald, dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarbij een vvgb niet noodzakelijk is. De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 29 november 2012 op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst bestaat uit drie hoofdcategorieën. Categorie A gaat over de bebouwde kom, categorie B over het buitengebied. Daarnaast is een categorie C vastgesteld voor gevallen die niet passen in de hiervoor genoemde categorieën. In het laatstgenoemde geval moet de raad op de hoogte gebracht worden van de aanvraag voor omgevingsvergunning. De raad heeft dan twee weken de tijd om te bepalen of ze deze aanvraag in de commissie grondgebied willen bespreken. Wanneer geen reactie wordt verkregen mag dit gezien worden als door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het verzoek valt onder categorie B punt 4 en 10 en hoeft derhalve niet aan de raad te worden voorgelegd.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

De ruimtelijke onderbouwing dient een planologische en milieuhygiënische afweging te bevatten. Hierna wordt een afweging gemaakt op de relevante aspecten.

Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

het onderzoek is nu wel uitgevoerd conform de norm en conform de afspraak. Er is geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen. Wel zal er bij afvoer van grond rekening moeten worden gehouden met eventueel aanvullend onderzoek. Uit het verkennend bodemonderzoek is naar voren gekomen dat er geen nader onderzoek nodig is. Bij afvoeren van grond of verhardingsmateriaal van de locatie kan een aanvullend onderzoek worden verlangd.

Asbest

Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden omdat er asbest is aangetroffen in de bestaande bedrijfsgebouw die gesloopt gaat worden. De asbesthoudende materialen dienen voor de sloop zover technisch mogelijk is, door een gecertificeerd bedrijf te worden verwijderd. Dit zal verder in de sloopmelding worden geregeld.

Geluid

De aangevraagde omgevingsvergunning betreft niet het bouwen van geluidgevoelige objecten. Onderzoek naar lawaai als gevolg van wegverkeer, railverkeer, luchtvaartverkeer en/of industrie is niet aan de orde en afgezien is van nader onderzoek naar dit aspect.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologisch onderzoek is nodig wanneer de kans bestaat dat de bodem verstoord raakt en daardoor mogelijke archeologische resten verloren gaan. Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk nieuw beleid voor Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Nijkerk vastgesteld. In dit beleid zijn verwachtingswaarden per gebied in beeld gebracht.

Aangezien er geen bodemingrepen plaatsvinden en de panden aan de Veenwal 22 te Hoevelaken geen monumentale panden zijn is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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.

Luchtkwaliteit

In planologisch opzicht wordt er geen nieuwe functie toegevoegd waardoor de luchtkwaliteit zal 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.

Milieuzonering/milieucategorie

Om de bestemming te wijzigingen naar Hoveniers-, aannemings- en cultuurtechnisch bedrijf is een onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat het bedrijf binnen de milieucategorie 2 blijft of gelijk gesteld kan worden aan deze categorie. Het bedrijf heeft een bedrijfsoppervlak groter dan 500m² waardoor de inrichting valt onder milieucategorie 3.1. Uit de conclusie van het onderzoek blijkt dat de milieutechnische kenmerken van het bedrijf gelijk gesteld kunnen worden met die van een bedrijf in milieucategorie 2. Er kan aan de richtafstand van 30 meter worden voldaan. Deze richtafstand geldt als maximale richtafstand voor bedrijven in milieucategorie 2. Als onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage het rapport toegevoegd.

Verkeer

De verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot nadelige gevolgen vanuit verkeersoogpunt in en rond het plangebied. De toegangsweg ligt op eigen terrein met een recht van overpad voor de achtergelegen woning. Daarnaast zullen de verkeerbewegingen niet of nauwelijks toenemen. Voorheen zat hier een elektrotechnisch bedrijf. Parkeren kan geheel op eigen terrein. Er wordt hiermee voldaan aan de normen voor parkeren genoemd in de Nota Parkeernormen van de gemeente Nijkerk.

Watertoets

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.

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.

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvragen. Er zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Er bestaat geen verplichting voor toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan). De verwachting is niet dat door de verlening van de omgevingsvergunning waardevermindering aan onroerend goed van omliggende panden zal optreden. Daarom is ervoor gekozen geen planschade overeenkomst af te sluiten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is 1 zienswijze ingediend. Deze is ingediend door de heer C. van Elk, Doornikslaan 17 te Hoevelaken en de heer G. Simons, Doornikslaan 25 te Hoevelaken.

In de bijgevoegde Notitie zienswijzen omgevingsvergunning bouw bedrijfswoning en bedrijfshal aan de Veenwal 22, Hoevelaken wordt ingegaan op de ingediende zienswijze en de reactie van de gemeente daarop.

De ingediende zienswijze zal niet leiden tot intrekking van de omgevingsvergunning. Om te voorkomen dat eventuele bedrijfsbebouwing dichterbij de Veenwal zal kunnen worden gerealiseerd zullen wij een aantal wijzigingen doorvoeren. Op onderstaande afbeelding zijn de wijzigingen zichtbaar gemaakt. De woonbestemming zal doorgetrokken worden tot de zijkant van het bouwvlak. De blauw/grijze ingekleurde deel geeft de zone aan waarbinnen de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd worden. Het grijze vlak geeft de toegangsweg aan waarop een recht van overpad op rust voor de achtergelegen percelen.

