



Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

De heer T. Koot
Hoevelakerveenweg 17
3871 KK HOEVELAKEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Geachte heer Koot,

Op 9 mei 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor vervangende nieuwbouw klein woonhuis op erf op het perceel Hoevelakerveenweg 17 A in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie B nummer 1988.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De gewaarmerkte stukken en bijlagen 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.

Datum
12 mei 2015

Verzenddatum
12 mei 2015

Pagina
1 van 7

Ons kenmerk
2014W0854

Nummer omgevingsloket
1300367

Behandeld door
M. Kaptein
088 - 116 98 78
m.kaptein@oddevallei.nl

Afschrift aan
prins architectuur
Mevrouw D.J. Roelofs-Prins
info@prinsarchitectuur.nl

Brandweer Gelderland-
Midden
risicobeheersing.brandweer
@vggm.nl

Bijlage
-- diverse

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 7

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' de bestemming 'wonen'. In het vigerende bestemmingsplan buitengebied Nijkerk 2009 heeft het perceel Hoevelakerveenweg 17a de bestemming 'Wonen'. De omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'. Verder heeft het perceel de aanduiding 'Kleine woning'. Volgens artikel 19.2.2. onder c. van dit bestemmingsplan mogen kleine woningen woningen met op de plankaart de aanduiding "kleine woning" uitsluitend worden verbouwd teneinde te kunnen voldoen aan de minimale afmetingen uit het Bouwbesluit; indien de bestaande afmetingen meer bedragen dan de minimale afmetingen uit het Bouwbesluit, gelden deze bestaande afmetingen als maximum. Geheel vernieuwen is niet toegestaan.

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*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 20 oktober 2014 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Omdat uw aanvraag voldoet aan deze toetsingscriteria, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

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.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. Op basis van de Ruimtelijke Onderbouwing wordt geconcludeerd dat er geen ruimtelijke, landschappelijke en milieukundige bezwaren zijn tegen de sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken. Om deze reden kan planologische medewerking worden verleend aan onderhavige aanvraag van de heer T. Koot.

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 2 april 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.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

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.

Pagina
3 van 7

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u, binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, 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:

Planologisch strijdig gebruik	€	2.215,00
Beoordeling bodemonderzoek	€	194,00
Welstand	€	190,00
Bouwen van een bouwwerk	€	2.095,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>4.694,00</i>

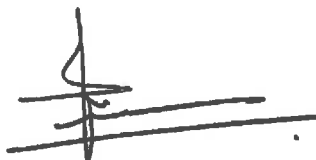
Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 100.000,00, exclusief BTW.

Vragen?

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

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



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Pagina
4 van 7

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.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
5 van 7

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 team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 78.

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 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
6 van 7

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 088 - 116 98 78.

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: Informatie over beroep instellen

Pagina
7 van 7

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- de reden(en) waarom u beroep instelt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders het beroepschrift voor u indient, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft zes *weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Vragen?

Als u vragen heeft over de beroepsprocedure, kijkt u dan op www.rechtspraak.nl voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Hoevelakerveenweg 17a,
Hoevelaken**

Februari 2015

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	9
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	10
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	10

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 9 mei 2014 is er door de heer T. Koot, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken. Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- a. Sloop van de bestaande 'kleine woning' op perceel Hoevelakerveenweg 17a;
- b. Het realiseren van een nieuwe 'kleine woning' op dezelfde locatie.

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

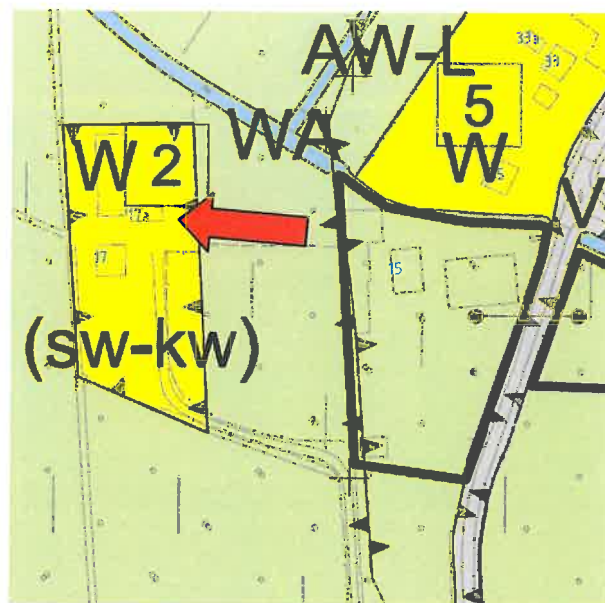
2.1 Bestaande situatie

In het vigerende bestemmingsplan buitengebied Nijkerk 2009 heeft het perceel Hoevelakerveenweg 17a de bestemming 'Wonen'. De omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'. Verder heeft het perceel de aanduiding 'Kleine woning'.

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 is het perceel op dezelfde wijze bestemd (zie uitsnede van het bestemmingsplan).

Kleine woning

Momenteel is reeds een kleine woning aanwezig op het perceel. De nieuw te realiseren woning is bedoeld ter vervanging van de huidige kleine woning. De nieuwe kleine woning betreft een kleine houten woning, met één woonlaag. De nieuw te realiseren woning is een (kleine) gemetselde woning, met zadeldak en pannen. Dit betreft een woning van één woonlaag, met kap.



Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014

2.2 Afweging

In het vigerende 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.

Eisen kleine woning

In het Beleid voor Kleine Woningen in het buitengebied van Nijkerk zijn voor de 'kleine woningen' een aantal eisen en voorwaarden opgenomen. Deze zijn vertaald in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014. Uit dit beleid volgt onder meer dat:

1. De inhoud van de kleine woning inclusief aanbouwen mag niet meer bedragen dan 350m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 350m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
2. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde kleine woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen van 35m².

Inhoud woning en omvang bijgebouwen

Uit het bovenstaande volgt dat de inhoud van de nieuw te realiseren woning niet groter mag zijn dan 350m³. Op basis van de aangeleverde tekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat de inhoud van de nieuw te realiseren woning de maximale inhoud van 350m³ niet overschrijdt. Hiermee wordt voldaan aan de bovenstaande eis ten aanzien van de inhoud van de woning. Bij de sloop/nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a worden geen bijgebouwen gesloopt of toegevoegd.

Welstandscommissie

Het ontwerp van de woning is door de welstandscommissie reeds positief beoordeeld. Deze nieuwe ontwikkeling betreft een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige situatie van de woning. Dit vanwege de staat van de huidige woning, welke aan vervanging of renovatie toe is.

Ruimtelijke beoordeling

Daarnaast is de nieuw te realiseren woning midden op het perceel Hoevelakerveenweg 17/17a gelegen, waarbij deze kleine woning omringd wordt door de reeds aanwezige bebouwing. De nieuw te realiseren kleine woning wordt voor de naburige percelen dan ook vrijwel volledig aan het zicht onttrokken door de reeds bestaande (reguliere) woning en bijgebouwen op het perceel. Bovendien is sprake van vervangende nieuwbouw, waardoor de ruimtelijke uitstraling op deze locatie niet ingrijpend gewijzigd wordt. Om deze reden is deze ontwikkeling als passend op deze locatie beoordeeld vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt.

Milieukundige beoordeling

Zoals beschreven in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn er geen zwaarwegende bezwaren vanuit milieukundige optiek, die de beschreven ontwikkeling in de weg staan. Ten aanzien van een aantal aspecten (Geluid en Flora en Fauna) is echter wel nader onderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er ook vanuit deze aspecten geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken.

Verklaring van geen bedenkingen

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. Onderhavige aanvraag voor perceel Hoevelakerveenweg 17a past binnen de beleidsregel. Voor de uitgebreide omgevingsvergunning van de heer Koot 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.

2.3 Conclusie

Op basis van de diverse overwegingen zoals deze eerder in dit hoofdstuk beschreven zijn kan worden geconcludeerd dat er geen ruimtelijke, landschappelijke en milieukundige bezwaren zijn tegen de sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken. Om deze reden kan planologische medewerking worden verleend aan onderhavige aanvraag van de heer T. Koot.

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 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. De sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken 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 habitatype 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 sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken heeft geen invloed op het natura 2000 gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. De visie is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en in oktober 2014 in werking getreden. De visie kent twee hoofddoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofddoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *Dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit
- *Mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.
- *Divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken doet geen afbreuk aan het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland, mits wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Met deze verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften zijn gebaseerd op de op 9 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Gelderland. De verordening is de juridische vertaling van deze visie. 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.

In het kader van krachtige steden en vitale dorpen streeft de provincie naar behoud en ontwikkeling van aantrekkelijke, gezonde en veilige woon- en werkmilieus, passende en bereikbare werkgelegenheid, kwalitatief hoogwaardige en bereikbare maatschappelijke voorzieningen, respect en aandacht voor cultuur en cultuurhistorie en in en buiten de steden en dorpen ruimte voor vrijetijdsbesteding.

Wonen en woningbouw zijn belangrijke onderwerpen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Hierbij wordt met name ingegaan op nieuwe woningbouwlocaties. Er wordt geen specifieke aandacht besteed aan vervangende nieuwbouw van woningen, aangezien hiermee geen woningen worden toegevoegd. De sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken is gelet op het voorgaande niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland.

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.

In het kader van de beoordeling van onderhavige omgevingsvergunning is rekening gehouden met de doelstelling in de structuurvisie ten aanzien van het behoud van ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, aangezien dit geen aantasting van landschappelijke en natuurlijke waarden tot gevolg heeft.

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. De sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Dit betekent dat vanuit het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005) geen belemmeringen volgen ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleid voor kleine woningen in het Buitengebied van Nijkerk

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".

Bij behandeling van het bestemmingsplan door de raad is een motie aangenomen betreffende de kleine woningen in het buitengebied van Nijkerk. Geconstateerd is dat de afgelopen jaren geen eenduidige gedragslijn is gehanteerd in het al dan niet toestaan van vergroting van kleine woningen. De raad heeft gevraagd om een beleidslijn te maken inzake de kleine woningen. Hiertoe heeft het college op 17 augustus 2010 het "Beleid voor kleine woningen in het Buitengebied van Nijkerk" vastgesteld. Dit is vervolgens geaccordeerd door de gemeenteraad bij besluit van 23 september 2010. Hierbij is het volgende bepaald:

- a. Sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie is mogelijk;
- b. Sloop en nieuwbouw op een andere locatie binnen het bouwperceel is mogelijk, indien hiertegen ruimtelijk en/of milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan;
- c. De inhoud van de woning inclusief aanbouw bedraagt ten hoogste 350m³, of indien de bestaande inhoud meer dan 350m³ bedraagt, ten hoogste de bestaande inhoud;

- d. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 35m²;
- e. De dakhelling van de woning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- f. De dakhelling van bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- g. Bijgebouwen mogelijk uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20m van de gevel;
- h. De goothoogte en hoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken bedragen niet meer dan hierna per bebouwingscategorie is aangegeven:

Bebouwingscategorie	max. goothoogte	max. hoogte
woningen	3,5m	8 m
bijgebouwen en overkappingen	3m	6m
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	-	2m
Overige erf- of perceelafscheidings	-	1m

- i. Overige voorschriften behorende bij betreffende bestemming en de gebruikelijke algemene bepalingen.

Sloop en nieuwbouw van een kleine woning wordt specifiek genoemd in dit beleid. De sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken is dan ook niet in strijd met het Beleid voor kleine woningen in het Buitengebied van 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 op peil 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.

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen watergangen gelegen. Daarnaast zal het verharde oppervlakte ook niet toenemen, aangezien het hier vervangende nieuwbouw betreft. Ten aanzien van de sloop en nieuwbouw van de kleine woning op perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken kan dan ook geconcludeerd worden dat dit geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

4.2 Milieuaspecten

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.

In opdracht van de heer Koot is een historisch (bodem) onderzoek uitgevoerd op deze locatie. Uit dit onderzoek volgt dat het hier een onverdachte locatie betreft. Er is dan ook geen aanleiding een bodemonderzoek uit te voeren.

Geluid

In het kader van de nieuwbouw van de woning dient voldaan te worden aan het huidige Bouwbesluit. In dit kader moet voor wat betreft het binnenniveau de actuele geluidbelasting worden vastgesteld en is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat geen aanvullende eisen, geen hogere grenswaarde-procedure en geen nader gevelweringsonderzoek nodig zijn in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw van de kleine woning op het perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken.

Flora en Fauna

In verband met de sloop van de huidige woning op het perceel Hoevelakerveenweg 17a is er een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Het dak van de bestaande kleine woning is echter reeds (zonder omgevingsvergunning) gesloopt, waardoor er vanuit het Flora en Fauna-onderzoek niets geconstateerd. Het gevolg hiervan is dat vanuit het Flora en Fauna-onderzoek geen bellemereingen zijn tegen de sloop en nieuwbouw van de kleine woning op het perceel Hoevelakerveenweg 17a te Hoevelaken.

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.

Voor zover bekend bevinden zich op het onderhavige perceel zelf geen cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden. De locatie ligt volgens de archeologische beleidskaart binnen een gebied met een lage verwachtingswaarde. Voor een bodemverstoring groter dan 10.000m² en dieper dan 30 cm is een archeologisch onderzoek vereist.

Gezien de beperkte omvang c.q. oppervlakte van de ingrepen is geen archeologisch onderzoek vereist.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. 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.

Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit.