

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

De heer H. Stronkhorst
Penningweg 4
3871 KS HOEVELAKEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
2 september 2015

Verzenddatum
2 september 2015

Pagina
1 van 7

Ons kenmerk
2015W1054

Nummer omgevingsloket
1804827

Behandeld door
D.W. Post
088 - 116 98 84
d.post@oddevallei.nl

Afschrift aan
Arch. buro E. v.d. Brink
De heer E. van den Brink
3772na3@hetnet.nl

Bijlage
- gewaarmerkte stukken

Geachte heer Stronkhorst,

Op 20 mei 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Klaarwaterweg 12 A in Nijkerkerveen, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G nummer 5049.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

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 van een bouwwerk

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
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *Wijzigingsplan Buitengebied 2009, Klarwaterweg 12-12a* de bestemming *wonen*. Het bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 19 van de regels van dit bestemmingsplan mag de inhoud van de woning maximaal 600 m³ bedragen. De inhoud van de woning bij deze aanvraag bedraagt 866 m³ en is daarmee in strijd met de regels van het 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'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

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.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit besluit

Welstand

Op 9 april is in het vooroverleg het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

De vergunning treedt pas in werking nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met een evaluatierapport, betreffende de bodemsanering.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

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

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 16 juli 2015 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.

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:

het bouwen van een woning	€	6.271,00
planologisch strijdig gebruik - buitenplanse a	€	2.246,00
het bouwen van een woning	€	494,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>9.011,00</i>

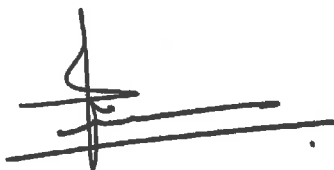
Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 260.000,00, exclusief BTW

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer D.W. Post 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 van een bouwwerk

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. het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
7. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
8. 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 grondverbeteringswerkzaamheden;
 - 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.
9. De vergunning treedt pas in werking nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met een evaluatierapport, betreffende de bodemsanering.
10. Binnen 0,5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen en/of verbouwen van een woning, zoals bedoeld in lid 21.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009', dient de overtollige bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt, zoals is weergegeven in het erfadvies Klaarwaterweg 12-12a.
11. Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen en/of verbouwen van een woning, zoals bedoeld in lid 21.2 van de

regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009', dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen in het erfadvies Klaarwaterweg 12-12a.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

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 84.

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 gebied

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 meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen).

Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald.

Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

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 bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift 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 Klaarwaterweg 12-12a

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

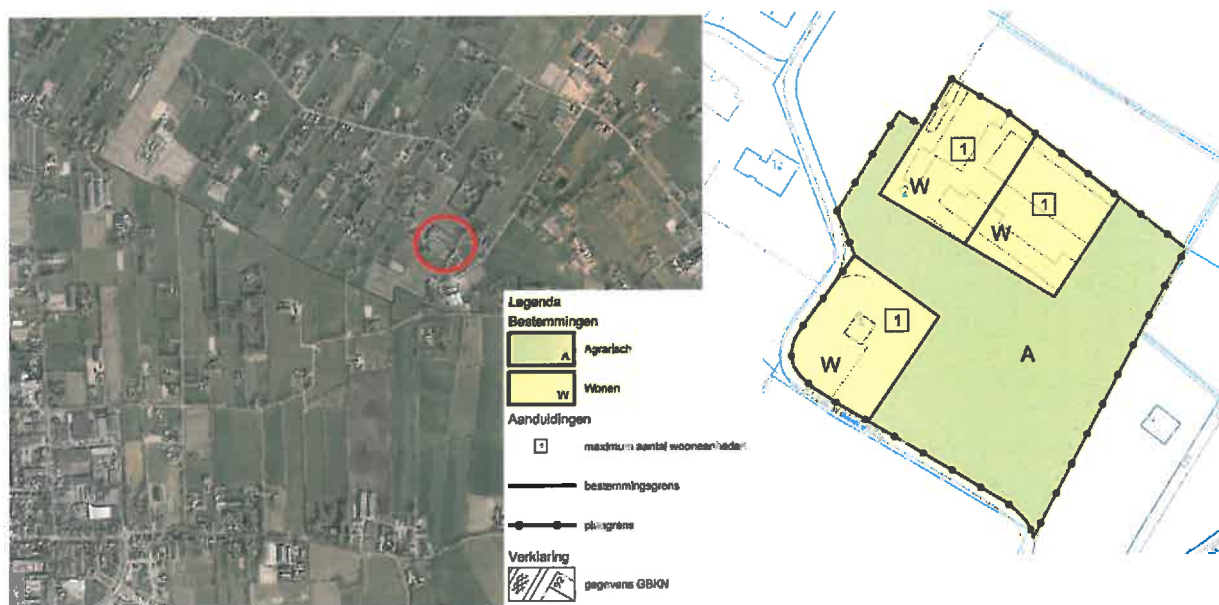
De eigenaar van het perceel Klarwaterweg 12-12a in Nijkerkerveen is voornemens om het intensieve veehouderijbedrijf te beëindigen. In dat kader is hij van plan om de huidige opstallen te slopen en daarvoor in de plaats twee woningen te realiseren. Eén woning is een vergunde maar niet gebouwde bedrijfswoning, de tweede woning wordt gerealiseerd in het kader van functieverandering. Hiervoor worden de schuren op het perceel gesloopt. Met de hoeveelheid sloopmeters kan tevens een groter bijgebouw gebouwd worden bij de bestaande (burger)woning.

Voor het aanpassen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (art 29.2) uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009'.

De initiatiefnemer wil de te bouwen woning Klarwaterweg 12a vergroten door het inzetten van sloopmeters. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is ten behoeve van deze aanvraag opgesteld en gebaseerd op het wijzigingsplan.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Hoevelaken. Tussen de kernen van Nijkerkerveen en Zwartebroek. Het plangebied omvat het huidige erf inclusief huidige bebouwing.



Ligging plangebied Klarwaterweg 12-12a + uitsnede bestemmingsplan

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Buitengebied Nijkerk 2009, Klarwaterweg 12-12a' van toepassing, zoals vastgesteld op 10 maart 2015 en onherroepelijk geworden op 30 april 2015.

Op het perceel Klarwaterweg 12a geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen het bouwvlak mag een woning gerealiseerd worden. Aangrenzend is nog een bouwvlak gesitueerd voor de te bouwen woning Klarwaterweg 12b. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat sec over het perceel Klarwaterweg 12a.

1.4 LEESWIJZER

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat in hoofdstuk 2 in op het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 wordt het voornemen getoetst aan de randvoorwaarden vanuit water, milieu, ecologie, verkeer en parkeren, cultuurhistorie en kabels en leidingen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 PROVINCIAAL BELEID

OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer.

Op 24 september 2014 is de bijbehorende Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. 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 ten aanzien van Ruimte, Milieu en ontgrondingen, Water en Verkeer. Het plangebied ligt binnen de kaarten Windenergie, Landbouw, Glastuinbouw, Natuur, Landschap, Water en Milieu, Erfgoed, Luchtvaart niet binnen relevante aanduidingen.

2.2 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. Verrommeling wordt zoveel mogelijk tegengegaan en na de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen De Flier en Arkerpoort wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering.

Het plangebied is gelegen in het veenontginningslandschap. Op de integrale toekomstvisiekaart staat voor het plangebied aangegeven: 'beleefbaar en recreatief kampenlandschap met mogelijkheid tot actief beleid functieverandering / verbreding boerderijen'. Op de kaart 'wonen en voorzieningen' is het plangebied aangegeven als gebied voor 'functieverandering vrijkomende boerderijen in de landelijk gebied naar wonen mogelijk'. Op de kaart 'economie' is het plangebied aangegeven als gebied voor 'Instandhouding en ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid en het op maat toestaan van nevenactiviteiten mits ondergeschikt aan agrarische functie en passend binnen de schaal van het landschap en dienend aan de stedelijke functies (bijv. kinderdagverblijf)'. In het voorliggende plan wordt de planologische mogelijkheid van agrarische bedrijvigheid veranderd in wonen. Tevens is

aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Op basis hiervan is te concluderen dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

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. Het Landschapsontwikkelingsplan is als basis voor de landschappelijke inpassing gehanteerd (zie paragraaf 3.2 Ruimtelijke beschrijving van het plan).

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 BESTAANDE SITUATIE

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel aan de Klaarwaterweg 12a. Op het perceel was een intensief agrarisch bedrijf gevestigd. Deze is met een wijzigingsplanprocedure wegbestemd ten gunste van een woonbestemming. De oorspronkelijke langgerekte verkaveling is nog goed herkenbaar in het landschap. Het erf heeft zich binnen deze lijnen ontwikkeld. De kavelgrenzen zijn deels beplant. Het erf wordt ontsloten door een inrit aan de westzijde. Aan de zuidzijde ligt een grote open tuin. Hier bevindt zich ook de woning. Op het perceel waren agrarische opstallen aanwezig.

3.2 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Het initiatief bestaat uit het vergroten van de te bouwen woning door middel van het inzetten van zogenaamde sloopmeters.

In totaal is in het kader van de afgeronde bestemmingswijziging 2.253 m² aan opstallen gesloopt. Hiervoor zijn twee nieuwe burgerwoningen mogelijk gemaakt, waarvan één woning een vergunde maar niet gebouwde bedrijfswoning betreft. De tweede woning wordt gerealiseerd in het kader van functieverandering.

Door de grootte hoeveelheid aan te slopen oppervlakte aan agrarische opstallen, kan het oppervlak aan bijgebouwen, voor de bestaande woning aan de Klaarwaterweg 12 vergroot worden tot maximaal 150 m². De beide nieuw te bouwen burgerwoningen hebben een maximale inhoud van 600 m³ met een bijgebouw per woning van 70 m². Het bestemmingsvlak met de bestemming wonen bedraagt per woning maximaal 1.500 m². De nieuwe woningen worden ontsloten door de bestaande inrit aan de Klaarwaterweg.

Op basis van de zogenaamde sloopregeling wordt de mogelijkheid geboden om de inhoud van een woning onder voorwaarden te vergroten tot maximaal 1.000 m³. De sloopregeling wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Van dit bestemmingsplan heeft reeds een voorontwerp ter inzage gelegen. Momenteel wordt het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2015 opgesteld. Het streven is om dit ontwerpbestemmingsplan medio september 2015 ter inzage te leggen. Voor het voorliggende plan zijn de volgende eisen van toepassing:

- Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit
- De architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing worden niet in onevenredige mate geschaad.
- Er sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen volgens onderstaande tabel:

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1.000 m ³	2 m ² sloop voor iedere m ³ vergroting

- Uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen.
- Verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

Voor het initiatief is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 1 Erfadvies Klarwaterweg 12-12a bij het wijzigingsplan. In het erfadvies staan randvoorwaarden voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woningen. Deze eisen gelden ook bij een verruiming van de inhoud van een woning.

De realisering van deze landschappelijke inpassing is als een zogenaamde 'Voorwaardelijke verplichting' in de regels vastgelegd. Deze houdt in dat binnen een half jaar na verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw alle huidige aanwezige bebouwing gesloopt dient te zijn en dat twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw de beplanting moet zijn aangebracht.

Berekening

In totaal is in het kader van het wijzigingsplan 2.253 m² aan agrarische bebouwing gesloopt, exclusief de woning uit 1965.

Om de vergunde agrarische bedrijfswoning (12a) te kunnen bouwen met een inhoud van 600 m³ is 15 m² + 103 m² + 45 m² = 163 m² aan sloopmeter nodig.

Blijft over 2.090 m². Hiervan wordt 1.000 m² ingezet voor een extra woning (12b), en 160 m² voor vergroten van een bijgebouw bij de woning Klarwaterweg 12.

Op basis van het wijzigingsplan blijft vervolgens 930 m² over.

De voorliggende aanvraag voor het vergroten van de woning Klarwaterweg 12a van 600 m³ naar 866 m³ betekent: 866 m³ - 600 m³ = 266 m³. Om 266 m³ te mogen bijbouwen, moet 266 m³ * 2 = 532 m² aan bebouwing worden gesloopt.

Blijft over voor registratie van sloopmeters: 930 m² - 532 m² = 398 m²/2 = **199 m²**.

HOOFDSTUK 4 MILIEU

4.1 WIJZIGINGSPLAN

Op 10 maart 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan 'Buitengebied 2009, Klarwaterweg 12-12a' vastgesteld. Het wijzigingsplan is onherroepelijk en raadpleegbaar via de volgende link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0267.BP0090-0002>

In het wijzigingsplan zijn de milieuaspecten uitvoerig onderbouwd en is de locatie geschikt bevonden voor woningbouw. Het wijzigingsplan is onverminderd van toepassing op de binnen het beleid passende verruiming van de woning waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft. Dit geldt eveneens voor de onderzoeksresultaten en juridische bepalingen ten aanzien van de ruimtelijke inpassing, alsmede de voorwaardelijke verplichtingen in het plan

