

Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

De heer L. Oosterveld
Prinsenweg 22
3862 PW NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
24-08-2015

Pagina
1 van 4

Ons kenmerk
2014W1938

Nummer omgevingsloket

Behandeld door
J. Gringhuis
088 - 116 98 77
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan

vve Chaletpark De Witte
Hoeve Nijkerk, Prinsenweg
22-157, 3862PW Nijkerk.
secretaris@vvedewittehoeve
.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Oosterveld,

Op 9 oktober 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning ten behoeve van een burgerwoning op het perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie E nummer 2874.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 1.

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

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.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het

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 *Buitengebied Nijkerk 2009* de bestemming *Recreatie*.

Er is één bedrijfswoning toegestaan (de onderhavige woning). Het bewonen van de woning moet ten dienste zijn van de bestemming. Dit is nu echter niet het geval.

Doordat de woning niet meer gebruikt wordt als beheerderswoning bij het park, maar als 'gewone' woning, maakt de woning geen deel meer uit van de inrichting. Verder is beoordeeld dat in de nabijheid van de woning een propaangastank is gelegen. In het kader van het aspect externe veiligheid kan het gebruik (en de bestemming) van perceel Prinsenweg 22 dus niet zondermeer gewijzigd worden.

Pagina
2 van 4

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

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid 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 is het volgende aangegeven:

Vanuit planologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de herziening van het gebruik en de bestemming van de beheerderswoning naar een gewone burgerwoning. Dit betreft de feitelijke situatie en ruimtelijk gezien heeft deze wijziging geen effect. Om echter uitvoering te kunnen geven aan deze wijziging dient getoetst te worden aan de diverse milieuaspecten als geur, geluid, bodem en externe veiligheid. Ten aanzien van het laatstgenoemde aspect levert dit een aandachtspunt op. In dit kader is er door een extern bureau nader onderzoek naar Externe Veiligheid gedaan. Dit is verder uitgewerkt in een QRA.

Externe veiligheid

In het onderzoek Externe Veiligheid (de QRA) is zowel het plaatsgebonden risico (PR 10-6) als het groepsrisico (PR 10-5) ten aanzien van de propaantank berekend. De conclusie is dat er zowel qua plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmeringen zijn.

Omgevingsvergunning Milieu - Propaangasinstallatie

Het voorgaande heeft ook gevolgen voor de omgevingsvergunning onderdeel Milieu voor de propaangasinstallatie, waarvan de vereniging van eigenaren van het chaletpark "De Witte Hoeve" de drijver is. De omgevingsvergunning kan worden geactualiseerd. Het actualiseren bestaat dan onder andere uit:

- een veiliger opstelplaats van de tankwagen realiseren;
- het opnemen van een maximum aantal keren per jaar dat de tank gevuld mag worden (voorkomen wordt dan dat er heel vaak restvullingen plaatsvinden).

Op 13 maart 2015 heeft het chaletpark hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (aanvraag met zaaknr. 2015W0572). Deze aanvraag wordt gelijktijdig en in samenhang met onderhavige aanvraag

afgehandeld.

Pagina
3 van 4

De genoemde Ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Reactie

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen op www.Ruimtelijkeplannen.nl, www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren te brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

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:

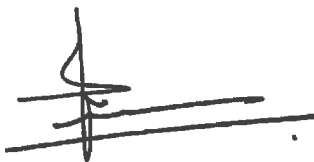
Planologisch strijdig gebruik, buitenplanse afwijking	€	2215,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>2215,00</i>

Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer J. Gringhuis 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: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
4 van 4

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 77.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Prinsenweg 22, Nijkerk

augustus 2015

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	10
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	12

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 9 oktober 2014 is er door de heer Oosterveld, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk. Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor wijziging van gebruik van het perceel, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning. Dit in verband met de aankoop van de woning door de aanvrager in 2010, waarmee de woning functioneel gezien niet meer verbonden is met het recreatiepark 'De Witte Hoeve', en in die zin niet meer als bedrijfswoning in gebruik is.

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

De woning aan de Prinsenweg 22 te Nijkerk is altijd in gebruik geweest als beheerderswoning bij het recreatiepark 'De Witte Hoeve'. Tot 2008 is de woning bewoond geweest door de toenmalige eigenaar van de Witte Hoeve. Na verkoop van het park aan Topparken werd de beheerderswoning niet meer als zodanig gebruikt. Gebleken is dat de woning sinds 2004 geen feitelijk onderdeel meer uitmaakt van het recreatiepark. In 2004 zijn de afzonderlijke percelen waarop de chalets staan aan de eigenaren verkocht en is er een vereniging van eigenaren opgericht. In 2010 heeft de heer Oosterveld de woning aangekocht en wordt deze bewoond als een 'reguliere' woning.

Propaangasinstallatie

In het chaletpark is een propaangasinstallatie aanwezig met een maximale vulcapaciteit van 16,2m³. Op deze propaangasinstallatie zijn vrijwel alle chalets aangesloten. De vereniging van eigenaren van de Witte Hoeve heeft een contract voor deze propaantank tot 2018. De propaangastank is gelegen in de nabijheid van de woning op perceel Prinsenweg 22. De afstand van de woning tot de propaantank is circa 19 meter (zie luchtfoto).



Bestemmingsplan

Het perceel Prinsenweg 22 en het recreatieterrein hebben ingevolge het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 de bestemming 'Recreatie'. Er is één bedrijfswoning toegestaan (onderhavige woning). Het bewonen van de woning moet ten dienste zijn van de bestemming. Dit is nu echter niet het geval. Het verzoek van de heer Oosterveld is dan ook om het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan en om de recreatieve bestemming van het perceel om te zetten in een woonbestemming.

Momenteel is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Nijkerk in ontwikkeling. Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 heeft reeds van 13 februari 2014 tot en met 26 maart 2014 ter inzage gelegen. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is om de diverse percelen te bestemmen conform het feitelijke en vergunde gebruik. Op basis hiervan zou de woning op perceel Prinsenweg 22 in principe voorzien moeten worden van een woonbestemming. Echter, doordat de woning niet meer gebruikt wordt als beheerderswoning bij het park, maar als 'gewone' woning, maakt de woning geen deel meer uit van de inrichting. Vanwege de nabijheid van de propaangastank dient in het kader van het aspect externe veiligheid daarom een zogenaamde QRA ('Quantitative Risk Assessment') opgesteld te worden om te bepalen in hoeverre de woning

binnen PR-contour van de propaangastank ligt. Het gebruik (en de bestemming) van perceel Prinsenweg 22 kan dus niet zondermeer gewijzigd worden.

2.2 Afweging

Vanuit planologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de herziening van het gebruik en de bestemming van de beheerderswoning naar een gewone burgerwoning. Dit betreft de feitelijke situatie en ruimtelijk gezien heeft deze wijziging geen effect. Om echter uitvoering te kunnen geven aan deze wijziging dient getoetst te worden aan de diverse milieuaspecten als geur, geluid, bodem en externe veiligheid. Ten aanzien van het laatstgenoemde aspect levert dit een aandachtspunt op. In dit kader is er door een extern bureau nader onderzoek naar Externe Veiligheid gedaan. Dit is verder uitgewerkt in een QRA.

Externe veiligheid

In het onderzoek Externe Veiligheid (de QRA) is zowel het plaatsgebonden risico (PR 10-6) als het groepsrisico (PR 10-5) ten aanzien van de propaantank berekend. De conclusie is dat er zowel qua plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmeringen zijn.

In de QRA zoals uitgevoerd in 2013 werd echter aangegeven dat de woning wél binnen de PR 10-6 contour is gelegen. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouder op basis van deze QRA op 18 augustus 2014 besloten om voor deze locatie af te wijken van het gemeentelijk Externe Veiligheidsbeleid, vanwege de overschrijding van de PR 10-6 richt-/grenswaarde. Op basis van de QRA van 2015 blijkt echter geen sprake te zijn van deze overschrijding. Oorzaak hiervan is dat bij de eerdere versie van de QRA er (onterecht) van uit is gegaan dat geen gebruik wordt gemaakt van een verbeterde vulslang. Navraag bij de leverancier van het propaangas (de firma Guliker) leert echter dat er wel degelijk een verbeterde vulslang wordt toegepast. Het gevolg hiervan is dat er geen sprake meer is van overschrijding van de PR 10-6 contour, aangezien toepassing van de verbeterde vulslang een factor 10 reductie op het risico geeft. Andere verschillen in de uitgangspunten van de QRA 2013 en de QRA 2015 zijn:

- De grootte van de tankauto is kleiner geworden (was eerst 30m³ en nu max. 16,2m³)
- Het aantal verladingen is toegenomen van 10 naar 20 per jaar (maar door de verbeterde vulslang wordt het effect hiervan getemperd)
- De inhoud van de propaantank: eerder werd uitgegaan van 17m³, dit blijkt 16,2m³ te zijn.

Gevolg van deze gewijzigde gegevens (met name door de toepassing van de verbeterde vulslang) is dat de woning niet langer gelegen is binnen de PR 10-6 contour.

Op basis van het bovenstaande kan medewerking aan het verzoek van de heer Oosterveld worden verleend. In de praktijk betekent dit dat het gebruik als van de voormalige bedrijfswoning als reguliere burgerwoning kan worden toegestaan en (in het verlengde hiervan) aan het perceel Prinsenweg 22 een woonbestemming kan worden toegekend. Hiermee kunnen de huidige bewoners legaal blijven wonen op dit adres.

Omgevingsvergunning Milieu - Propaangasinstallatie

Het voorgaande heeft ook gevolgen voor de omgevingsvergunning onderdeel Milieu voor de propaangasinstallatie, waarvan de vereniging van eigenaren van het chaletpark "De Witte Hoeve" de drijver is. De omgevingsvergunning kan worden geactualiseerd. Het actualiseren bestaat dan onder andere uit:

- een veiliger opstelplaats van de tankwagen realiseren;
- het opnemen van een maximum aantal keren per jaar dat de tank gevuld mag worden (voorkomen wordt dan dat er heel vaak restvullingen plaatsvinden).

Op 13 maart 2015 heeft het chaletpark hiervoor reeds een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (aanvraag met zaaknr. 2015W0572). Deze aanvraag wordt gelijktijdig en in samenhang met onderhavige aanvraag afgehandeld.

Verklaring van geen bedenkingen

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.

Onderhavige aanvraag is aan te merken als een 'project ten behoeve van woningen in het buitengebied' (categorie B) en hoeft daarom niet aan de raad te worden voorgelegd.

2.3 Conclusie

Reeds eerder is geconcludeerd dat onderhavige wijziging van gebruik (en bestemming) vanuit planologische en ruimtelijk oogpunt geen bezwaren oproept. Het belangrijkste aandachtspunt bij deze wijziging op perceel Prinsenweg 22 betreft het aspect externe veiligheid, voor wat betreft de propaangasinstallatie van het chaletpark. Op basis van de uitgevoerde QRA uit 2015 kan echter worden geconcludeerd dat de woning niet is gelegen binnen de PR 10-6-contour, waardoor de wijziging van gebruik kan worden gefaciliteerd en het perceel bestemd kan worden conform het feitelijk gebruik.

Bestemmingswijziging

De bestemmingswijziging van het perceel Prinsenweg 22, waarbij de woning wordt bestemd conform het gebruik (een woonbestemming) zal vorm krijgen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Langere termijn

Voor de lange termijn blijft het overigens (vanuit het aspect Externe veiligheid) wenselijk om de propaangastank te saneren en de chalets aan te sluiten op het aardgasnet. Dit is niet afdwingbaar op basis van wet- en regelgeving en blijft dus een keuze van de vereniging van eigenaren van het chaletpark.

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. 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. Verder grenst de gemeente Nijkerk aan de oostzijde aan het Natura 2000-gebied De Veluwe.

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.

Het onderhavige perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk is niet in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied gelegen. De wijziging van gebruik (en bestemming) op dit perceel heeft dan ook geen invloed op dit gebied. Verder hebben de beschreven ontwikkelingen ook geen invloed op het Natura 2000-gebied De Veluwe.

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 co-creatie 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 hoofdoelen 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 hoofdoelen 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.

Hierbij is de Ecologische hoofdstructuur Natuur vervangen door Gelders Natuur Netwerk en de Ecologische hoofdstructuur Verweven is vervangen door Groene Ontwikkelingszone. Het perceel Prinsenvweg 22 te Nijkerk is gesitueerd in de Groene Ontwikkelingszone. Hier is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

De wijziging van gebruik (en bestemming) van het perceel Prinsenvweg 22 te Nijkerk 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.

Het perceel Prinsenvweg 22 is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Voor ruimtelijke ontwikkeling in deze zone heeft de provincie een afwegingskader opgesteld en opgenomen in de toelichting van de Omgevingsverordening. De wijziging van gebruik van perceel Prinsenvweg 22 heeft echter geen ruimtelijke consequenties, waarmee dus geen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van dit gebied. Gelet hierop is de wijziging van gebruik (en bestemming) op perceel Prinsenvweg 22 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.

Geconcludeerd kan worden dat de wijziging van gebruik (en bestemming) op perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, aangezien deze aanpassing geen ruimtelijke effecten heeft en hiermee ook 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.

De wijziging van gebruik (en bestemming) van het perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk 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.

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.

Ten aanzien van de wijziging van gebruik (en bestemming) voor het perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk kan geconcludeerd worden dat dit geen toename van verharding tot gevolg heeft en 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.

De wijziging van gebruik (en bestemming) van het perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk heeft geen negatieve invloed op de bodem. Ten aanzien van dit aspect hoeft er geen (aanvullend) onderzoek uitgevoerd te worden.

Geluid

De wijziging van gebruik (en bestemming) voor het perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk zal geen toename veroorzaken van de geluidbelasting ter plekke, aangezien het feitelijke gebruik ongewijzigd blijft. Er is dan ook geen aanleiding een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Geur

Met de wijziging van gebruik (en bestemming) van het perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk wordt geen extra geurgevoelig object toegevoegd, aangezien de bedrijfswoning ook al als zodanig was aangemerkt. Hierdoor levert deze ontwikkeling geen (extra) belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven, ten opzichte van de huidige situatie. Aanvullend onderzoek is dan ook niet nodig.

Flora en Fauna

Wat betreft Flora en Fauna geldt er geen onderzoeksplicht. Er vinden geen bouw-, sloop- of kapwerkzaamheden plaats in het kader van de wijziging op het perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk. Er is dan ook geen Flora en Fauna-onderzoek nodig.

Archeologie en cultuurhistorie

De wijziging van gebruik (en bestemming) van het perceel Prinsenweg 22 te Nijkerk gaat niet gepaard met bodemingrepen. Er is dus geen sprake van aantasting van de archeologische en cultuurhistorische waarden ter plekke.

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.