



De heer T.M. Mooibroek
Trosjespeergaarde 22
3824 BB AMERSFOORT

Onderwerp
Omgevingsvergunning uitgebreid

Datum
12 mei 2016

Ons kenmerk
2015W2597

Nummer omgevingsloket
2122171

Behandeld door
H.J. Nicolai
088 - 116 98 83
h.nicolai@oddevallei.nl

Afschrift aan
3 ontwerp- en tekenbureau
De heer R. van Drie
info@3ot.nl

Bijlage
– diverse

Geachte heer Mooibroek,

Op 24 december 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Klarwaterweg 12 in Nijkerkerveen, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G nummer 5049.

De gemeente Nijkerk heeft de volgende straatnaam hieraan verbonden: Klarwaterweg onder huisnummerbesluit Klarwaterweg 16 te Nijkerkerveen.

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.

Bestemmingsplan



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan "*Het wijzigingsplan Buitengebied 2009, Klarwaterweg 12-12a van de gemeente Nijkerk*" de bestemming "*Wonen*".

Pagina
2 van 10

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 is de maximale inhoud van een woning gesteld op 600 m³. Deze maximale inhoudsmaat is ook opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 en het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016. In ontwerp bestemmingsplannen is een afwijkmogelijkheid opgenomen op basis waarvan het mogelijk wordt gemaakt om de inhoud van een woning te vergroten tot maximaal 1.000 m³, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad en als er sprake is van vermindering (door sloop) van bijgebouwen.

Op basis van het Wijzigingsplan Buitengebied Nijkerk 2009, Klarwaterweg 12-12a zijn twee extra woonbestemmingen opgenomen op het perceel Klarwaterweg 12-12a.

Deze aanvraag betreft de bouw van een woning met een inhoud van 797 m³ en dus 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.

Welstand

Op 21 januari 2016 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het gebouw is eerder besproken als onderdeel van een schetsplan en de opzet is evenwichtig. De woning past in de omgeving. De commissie is van mening dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria.

Bouwverordening

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen.

U heeft het rapport evaluatie BUS mobiel Klarwaterweg 12 Nijkerkerveen, Vink, P15M0066 d.d. 19-10-2015 ingediend.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond en de ondergrond niet meer verontreinigd zijn. Het grondwater is nog licht verontreinigd met minerale olie, maar voldoende gesaneerd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie.

Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk melden bij de Omgevingsdienst de Vallei of bij uw gemeente, in dit geval bij de gemeente Nijkerk.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012, zoals vastgesteld in het bouwbeleidsplan van de gemeente Nijkerk.

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.

Bestemmingsplan

Uw plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan.

Toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid is echter niet zondermeer mogelijk, aangezien het hier gaat om een ontwerpbestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk heeft echter aangegeven reeds in de geest van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016 te willen handelen. Om deze reden kan uitvoering worden gegeven aan deze afwijkingsmogelijkheid middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning.

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. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke, landschappelijke en milieukundige bezwaren zijn tegen de realisatie van de woning op perceel Klaarwaterweg 16 te Nijkerkerveen.

De regio de Vallei heeft een nadere invulling opgesteld voor de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. Hierin is geregeld dat bepaalde sloopmeters kunnen worden ingezet voor extra inhoud van de woning met een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³. Deze mogelijkheid is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016. Bij de beoordeling of een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is, hebben wij deze regeling analoog toegepast.

Er is aangetoond dat er 200 m² zijn aangekocht en ingezet van een ander perceel, en 199 m² aan aangekochte restmeters van de betreffende functieverandering. Hiermee kan de inhoud van de woning tot 797 m³ uitgebreid worden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat planologische medewerking kan worden verleend aan onderhavige aanvraag.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Voor de percelen Klaarwaterweg 12, 14 en 16 is een planherziening doorlopen, middels het Wijzigingsplan Buitengebied 2009 Klaarwaterweg 12 en 12a. In het kader van het functieveranderingsbeleid zijn hierbij zijn drie woonbestemmingen opgenomen op deze locatie. In verband met deze functieverandering is ook een erfinrichtingsplan opgesteld door het Gelders Genootschap. In dit erfinrichtingsplan wordt voorzien in één, gezamenlijk inrit.

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 23 maart 2016 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huisblad 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	€	5.476,68
Het welstandsadvies	€	428,00
Het beoordelen bodemonderzoek	€	196,70
Het planologisch strijdig gebruik – buitenplans afwijking	€	2.246,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>8.347,38</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 € 225.238,00, exclusief BTW.

Pagina
5 van 10

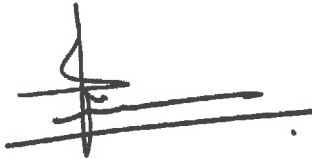
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

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

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

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

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

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.

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 83.

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.

Ecologie

De werkzaamheden mogen geen verstoring met zich meebrengen van beschermde flora en fauna. Hiertoe mogen de werkzaamheden alleen plaatsvinden in overeenstemming met een eventuele flora- en faunavergunning, indien deze nodig is of overeenkomstig een gedragscode en buiten het broedseizoen van vogels. Ook buiten deze periode mogen aanwezige dieren niet verstoord en verjaagd worden tenzij anders bepaald in de ontheffing/vergunning flora- en faunawet.

Toelichting Zorgplicht Flora- en faunawet (artikel 2, lid 1 en 2)

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zo veel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toelichting Broedseizoen

Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt namelijk per soort. Sommige vogelsoorten, zoals de blauwe reiger en de bosuil, beginnen al in februari te broeden en bepaalde (zang) vogels broeden nog in augustus. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli.

Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. In de Flora- en Faunawet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat vogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. U heeft dus altijd zelf een controleplicht en moet wachten tot het broedproces is afgerond.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

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 16, Nijkerkerveen

Februari 2016

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 24 december 2015 is door de heer T.M. Mooibroek een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de realisatie van een woning op adres Klaarwaterweg 16 te Nijkerkerveen. De omgevingsvergunning is tevens aangevraagd voor strijdig gebruik met bestemmingsplan, waarbij men gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016, waarmee het (onder voorwaarden) mogelijk is planologische medewerking te verlenen aan vergroting van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000m³.

1.2 Leeswijzer

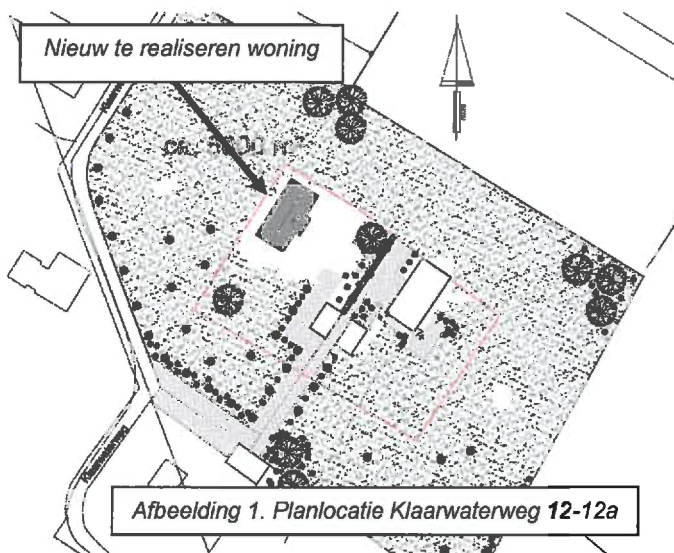
De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden bij het plan. Hoofdstuk 5 behandelt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

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Bestaande en gewenste situatie

Het perceel Klarwaterweg 12-12a te Nijkerkerveen betreft de voormalige locatie van een intensief veehouderijbedrijf. Dit bedrijf is inmiddels beëindigd. In dit kader is een procedure voor planherziening doorlopen. Hiermee zijn de voormalige agrarische opstallen gesloopt en de planologische mogelijkheid gecreëerd om twee burgerwoningen te realiseren op deze locatie. Hiertoe is op 10 maart 2015 het wijzigingsplan Buitengebied 2009, Klarwaterweg 12-12a vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Eén van de te realiseren woningen is een voorheen reeds vergunde bedrijfswoning, die gerealiseerd wordt als burgerwoning. De tweede woning wordt gerealiseerd in het kader van functieverandering en betreft de woning zoals aangevraagd door de heer Mooibroek. Hierbij wil de heer Mooibroek gebruik maken van de afwijkmogelijkheid in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016, waarmee het (onder voorwaarden) mogelijk is planologische medewerking te verlenen aan vergroting van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000m³. Het voornemen van de heer Mooibroek is een woning te realiseren met een inhoud van 797m³.



Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het adres Klarwaterweg 16 is bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. Op basis van het Wijzigingsplan Buitengebied Nijkerk 2009, Klarwaterweg 12-12a zijn twee extra woonbestemmingen opgenomen op het perceel Klarwaterweg 12-12a. De woning van de heer Mooibroek wordt binnen de woonbestemming aan de westzijde van het perceel gerealiseerd. De omliggende gronden zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. In de nabijheid van het perceel is een aantal woonbestemmingen en bedrijfsbestemmingen gelegen.

2.2 Afweging

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 is de maximale inhoud van een woning gesteld op 600m³. Deze maximale inhoudsmaat is ook opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 en het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016. In deze laatstgenoemde bestemmingsplannen is echter ook een afwijkmogelijkheid opgenomen op basis waarvan het mogelijk wordt gemaakt om de inhoud van een woning te vergroten tot maximaal 1.000m³, mits:

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

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

Toepassing van deze afwijkmogelijkheid is echter niet zondermeer mogelijk, aangezien het hier gaat om een voorontwerp bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van Nijkerk heeft echter aangegeven reeds in de geest van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016 te willen handelen. Om deze reden kan uitvoering worden gegeven aan deze afwijkmogelijkheid middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning.

Inzet sloopmeters

De inhoud van de nieuw te realiseren woning bedraagt 797m³. Hiermee dient dus (797-600) 197m³ gecompenseerd worden door sloop van (179 x 2) 394m² aan voormalige agrarische bebouwing. In dit kader heeft de heer Mooibroek sloopmeters aangekocht. 200m² zijn aangekocht en inzetbaar van het perceel Laageinderweg 52/54 te Kootwijkerbroek en 199m² zijn aangekochte restmeters van de functieverandering Klaarwaterweg 12-12a. Deze sloopmeters zullen worden ingezet ter compensatie van de vergroting van de nieuw te realiseren woning op het perceel Klaarwaterweg 16 te Nijkerkerveen.

Welstandscommissie

Het ontwerp voor de nieuw te realiseren woning is besproken in de Welstandscommissie. Deze heeft aangegeven dat de opzet van de woning voldoende aansluit bij deze omgeving en voldoende evenwichtig is vormgegeven. De Welstandscommissie heeft hiermee aangegeven dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria en stemt in met het ontwerp voor de woning op dit perceel.

Ruimtelijke beoordeling

Met de toegepaste functieverandering op dit perceel is de voormalige agrarische bebouwing op deze locatie verdwenen. In ruil hiervoor wordt onderhavige woning gerealiseerd. Dit betreft een ruimtelijke verbetering op deze locatie, aangezien hiermee de verstening van het buitengebied per saldo afneemt. Op basis van de afwijkmogelijkheid uit het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016 wordt een woning van 797m² gerealiseerd, waarbij 394m² aan sloopmeters wordt ingezet.

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 dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.

2.3 Conclusie

Op basis van de voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat er geen ruimtelijke, landschappelijke en milieukundige bezwaren zijn tegen realisatie van de woning op perceel Klaarwaterweg 16 te Nijkerkerveen. Ook zijn er geen bezwaren tegen de vergroting van de woning (op basis van sloopmeters) tot een inhoud van 797m³. De inzet van sloopmeters ten behoeve van vergroting van de inhoud van de woning is in lijn met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016 en het regionale functieveranderingsbeleid.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat planologische medewerking kan worden verleend aan onderhavige aanvraag van de heer Mooibroek.

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.

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 natura 2000-gebied Arkemheen is gelegen op circa 6,5 km van het adres Klarwaterweg 16 te Nijkerkerveen. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt ook op circa 10 kilometer afstand. De realisatie van de grotere woning op adres Klarwaterweg 16 te Nijkerkerveen heeft geen invloed op beide natura 2000 gebieden.

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 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.

De realisatie van de woning op perceel Klaarwaterweg 16 te Nijkerkerveen 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. Onderhavige locatie betreft een reeds bestaande woonbestemming, waarbinnen een woning wordt gerealiseerd met een omvang 797m², tegen inzet van sloopmeters. Gelet op het voorgaande is dit plan 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 realisatie van de grotere woning op adres Klaarwaterweg 16 te Nijkerkerveen 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 realisatie van de grotere woning op adres Klaarwaterweg 16 te Nijkerkerveen 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 Wijzigingsplan

Op 10 maart 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan 'Buitengebied 2009, Klaarwaterweg 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.

Het wijzigingsplan en de ruimtelijke onderbouwing zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016.

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.