



De heer M.C. Kok
Duifpolder 15
3825 JC AMERSFOORT

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
10 juni 2016

Ons kenmerk
2016W0959

Nummer omgevingsloket
2337359

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

Afschrift aan
Ten Dam Architecten
De heer R. ten Dam
info@tendamarchitecten.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Kok,

Op 8 mei 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor ontheffing regels bestemmingsplan nevenactiviteit op het perceel Nijkerkerveenweg 5 in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie B nummer 2806.

Voornemen

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

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

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden 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

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

bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' de bestemming 'wonen'.
Het plan voldoet niet aan de in artikel 19 genoemde regels.

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.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat de beschreven ontwikkeling wenselijk is op basis van ruimtelijke, landschappelijke en milieukundige aspecten. Hiermee kan planologische medewerking worden verleend aan de afwijking van de regels van het bestemmingsplan.

Reactie

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huisblad 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 is als volgt opgebouwd:

Buitenplanse afwijking	€	2.246,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>2.246,00</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Vragen?

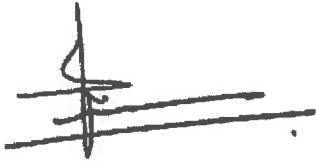
Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer M. Kaptein van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Omgevingsdienst De Vallei

Met vriendelijke groet,

Pagina
3 van 5

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with a loop at the top, crossed by two horizontal lines, and a long horizontal stroke extending to the right.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

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

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

1. Algemeen

Rechten van derden

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

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 78.

2. Andere toestemmingen

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

Gebruik openbaar 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.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nijkerkerveenweg 5a, Hoevelaken

juni 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
Bijlage 1 – Plan voor landschappelijke inpassing		12

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 8 mei 2016 is door de heer Ten Dam (ten dAm Architecten) namens de heer Kok een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de realisatie van een woning met bijgebouw op het (agrarische) perceel Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken (kadastraal bekend gemeente Hoevelaken sectie b nummers 2808, 2019 en 2832). De omgevingsvergunning is aangevraagd voor bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo) en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo).

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

De heer Kok is voornemens een woning met bijgebouw te realiseren op het perceel Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken. De planlocatie is een agrarisch perceel, met agrarisch bouwblok. Op het perceel zijn momenteel enkel een paardenbak en een klein schuurtje aanwezig. Er is verder geen bebouwing aanwezig op het perceel (zie afbeelding 1).

voor het perceel is op 21 oktober 2008 een vergunning verleend voor de realisatie van een bedrijfswoning, paardenstal (150m²) en een overdekte rijhal (circa 810m²). Deze bebouwing is echter niet gerealiseerd, waarmee bij besluit van 4 september 2014 de verleende omgevingsvergunning is ingetrokken. Op basis van de huidige bestemming is het echter nog altijd mogelijk om op deze locatie een paardenhouderij te realiseren met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing, inclusief overdekte rijhal en bedrijfswoning. De heer Kok heeft aangegeven het betreffende perceel te willen kopen en hier een burgerwoning met bijgebouw te willen realiseren (met daarbij hobbymatige, agrarische nevenactiviteiten).

Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het adres Nijkerkerveenweg 5a is bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. Daarnaast is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Nijkerk in

ontwikkeling. Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 heeft reeds ter inzage gelegen. In het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 heeft het perceel Nijkerkerveenweg 5a de bestemming Agrarisch met Landschappelijke waarden met agrarisch bouwblok en daarbij de nadere aanduiding 'Paardenhouderij' en 'Rijhal'. Ter plekke is één bedrijfswoning toegestaan.

In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch – paardenhouderij' met bouwblok en nadere aanduiding 'rijhal'. Ook in dit bestemmingsplan is ter plekke één bedrijfswoning toegestaan.



Afbeelding 1. Luchtfoto perceel Nijkerkerveenweg 5a

2.2 Afweging

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 en het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016 is op het perceel een paardenhouderij toegestaan, met een bedrijfswoning en een aanzienlijke hoeveelheid bedrijfsbebouwing. Hoewel momenteel geen agrarisch bedrijf met bedrijfsbebouwing aanwezig is op deze locatie is, bestaat de kans dat in de toekomst wel degelijk invulling wordt gegeven aan deze agrarische bedrijfslocatie.

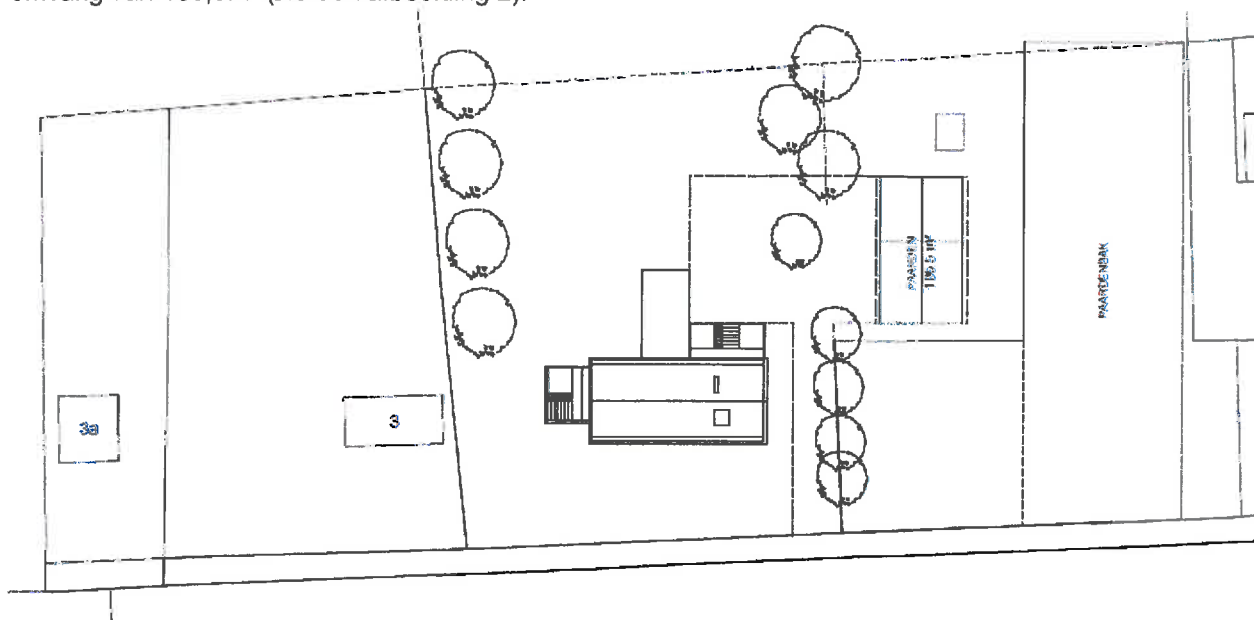
Realisatie nieuwe woning

De inhoud van de nieuw te realiseren woning bedraagt (conform de wijze van meten zoals beschreven in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016) circa 580m³. Dit is in lijn met de maximale inhoud van een reguliere burgerwoning in het buitengebied (max. 600m³). In afbeelding 2 is de nieuwe situatie op het perceel weergegeven.

Bijgebouw

De heer Kok heeft aangegeven een woonfunctie te willen realiseren, waarbij hobbymatige agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 en ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 gaat het hierbij dan om de bestemming 'Wonen' met nadere aanduiding 'Agrarische nevenactiviteiten'. Op basis van beide bestemmingsplannen is binnen deze bestemming hiermee een bijgebouw toegestaan van maximaal 150m². Daarnaast is op basis van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 een hooiberg toegestaan met een maximale omvang van 40m². Deze hooiberg dient dan ook daadwerkelijk in gebruik te zijn ten behoeve van de opslag van hooi. De heer Kok heeft aangegeven het bijgebouw (max. 150m²) en de hooiberg (max.

40m²) in één massa uit te willen voeren. Op basis hiervan wordt een bijgebouw gerealiseerd met een omvang van 186,5m² (zie ook afbeelding 2).



Afbeelding 2. Nieuwe situatie Nijkerkerveenweg 5a

Welstandscommissie

Het ontwerp voor de nieuw te realiseren woning met bijgebouw is besproken in de Welstandscommissie. Ook is het plan op stedenbouwkundige aspecten beoordeeld. Naar aanleiding van zowel de stedenbouwkundige beoordeling als de behandeling in de Welstandscommissie zijn enkel aanpassingen in het ontwerp doorgevoerd, waarna vanuit beide disciplines is aangegeven dat men kan instemmen met de opzet van de bebouwing op het perceel Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken.

Ruimtelijke beoordeling

Met de realisatie van de burgerwoning (met bijgebouw) op dit perceel wordt de agrarische functie (paardenhouderij) van dit perceel beëindigd. Hiermee bestaat er niet langer meer de mogelijkheid om een aanzienlijke hoeveelheid agrarische bebouwing te realiseren. Dit betreft hiermee een ruimtelijke verbetering op deze locatie, aangezien hiermee de (al dan niet potentiële) verstening van het buitengebied per saldo afneemt. Daarnaast zal het perceel landschappelijk ingepast worden, zie ook bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

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 het verzoek van de heer Kok wordt deze agrarische bedrijfslocatie afgewaardeerd naar een woonfunctie (met agrarische nevenactiviteiten). De heer Kok heeft aangegeven hobbymatig paarden te willen houden op deze locatie. Dit staat echter niet in verhouding tot de ruimtelijke, landschappelijk en milieutechnische impact die een volwaardige paardenhouderij zou hebben op deze locatie en haar omgeving.

Op basis van de voorgaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beschreven ontwikkeling wenselijk is op basis van ruimtelijke, landschappelijke en milieukundige aspecten. Hiermee kan planologische medewerking worden verleend aan het verzoek van de heer Kok.

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 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. Daarnaast is het Natura 2000-gebied De Veluwe gelegen in de nabijheid van de gemeente Nijkerk.

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 bijvoorbeeld om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

De genoemde natura 2000-gebieden zijn op ruime afstand gelegen van het perceel Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken. De realisatie van de burgerwoning met bijgebouw op deze planlocatie heeft dan ook 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 met het bijgebouw op perceel Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken doet geen afbreuk aan het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland, mits wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Met deze verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften zijn gebaseerd op de op 9 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Gelderland. De verordening is de juridische vertaling van deze visie. Van belang is dat bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, dit provinciaal belang niet in strijd is met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling.

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

Met de realisatie van de burgerwoning (met bijgebouw) op het perceel Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken wordt de agrarische functie (paardenhouderij) van dit perceel beëindigd. Hiermee bestaat er niet langer meer de mogelijkheid om een aanzienlijke hoeveelheid agrarische bebouwing te realiseren. Dit betreft hiermee een ruimtelijke verbetering op deze locatie die niet in strijd is 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 woning op adres Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, aangezien dit geen aantasting van landschappelijke en natuurlijke waarden tot gevolg heeft.

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

Het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd "De rode draad".

Hierin zijn een viertal aanknopingspunten opgenomen die van belang zijn voor de gemeente, namelijk:

1. Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
3. Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
4. Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. De realisatie van de woning op adres Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving, zeker als dit wordt vergeleken met de mogelijk te realiseren bebouwing binnen de huidige bestemming op het perceel. 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.

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen belangrijke watergangen gelegen. Daarnaast zal het verharde oppervlakte slechts beperkt toenemen. Ten aanzien van de realisatie van de woning op perceel Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken kan dan ook geconcludeerd worden dat dit geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

4.2 Milieuaspecten

Bodem

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

Op deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2006. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het realiseren van de woning op adres Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken. Aangezien het een agrarisch perceel betreft, waarop in de periode na 2016 geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden, kan hiermee geconcludeerd worden dat de locatie hiermee geschikt is voor de realisatie van een woning.

Geluid

De woning is gelegen binnen de zone van de Laakweg en Nijkerkerveenweg en daarom is in principe een akoestisch onderzoek nodig. Echter, gezien de verkeersintensiteit op de Nijkerkerveenweg, die dermate gering is, kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden. Daarnaast zal ook de geluidbelasting afkomstig van de Laakweg de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden op deze locatie. Om deze reden is geconcludeerd dat geen nader akoestisch onderzoek nodig is in het kader van de bouw van de woning op adres Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken.

Flora en Fauna

In het kader van de realisatie van de woning op adres Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken hoeft geen flora en faunaonderzoek uitgevoerd te worden.

Archeologie en cultuurhistorie

Het perceel bevindt zich volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) in een zone met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. In deze zone geldt een minimumgrens van 1.000m² bij 30 cm diepte waarboven archeologisch onderzoek benodigd is. Gezien de omvang van

de nieuw te realiseren woning (en bijgebouw) is er geen noodzaak om archeologisch onderzoek uit te voeren bij realisatie van de woning op perceel Nijkerkerveenweg 5a te Hoevelaken.

Milieuzonering

De initiatiefnemer heeft aangegeven enkele hobbymatige agrarische activiteiten te willen uitoefenen op het perceel. Aangezien er hiermee geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten hoeft wettelijk niet voldaan te worden aan eisen in het kader van milieuzonering. Echter, bij positionering van het bijgebouw (en de eventuele mestplaat) is hier wel rekening mee gehouden, door een afstand van circa 50 meter aan te houden ten opzicht van nabijgelegen woningen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvragen. Er zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Er bestaat geen verplichting voor toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan). De mogelijkheid bestaat dat met de verlening van de omgevingsvergunning waardevermindering aan onroerend goed van omliggende panden zal optreden. Daarom is ervoor gekozen een 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.

Bijlage 1 – Plan voor landschappelijke inpassing



SITUATIE NIEUW

school 1 : 500
kad./zaal bekend
grm HOEVELAKEN
sectie B
nummer 2005 - 2016 - 2032
Nijkerkenweg nr 5a (referentie)



Nijkerkenweg

akweg

ten dAm
Architecten

C760 | KOK | VO | 17 03 2016 | ONDERBOUWING