

Omgevingsdienst De Vallei

Maatschap Batterink-Drost
De heer R. Batterink
Nieuwe Voorthuizerweg 30
3862 RW NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
30 augustus 2016

Ons kenmerk
2015W0366

Nummer omgevingsloket
1669585

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

Afschrift aan
Bouwkundig Ontwerp- &
Tekenbureau Van Renselaar
De heer H.J. van Renselaar
info@tekenbureauvanrensel
aar.nl

Brandweer Gelderland-
Midden
risicobeheersing.brandweer
@vggm.nl

Bijlage
— diverse

Geachte heer Batterink,

Op 20 februari 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor bouwen van een bijgebouw op het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie E nummer 2837.

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 bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' de bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke en Natuurwaarden'.

Op grond van artikel 5.1 is dient het perceel ten dienste van agrarische bedrijvigheid gebruikt te worden. Het gebruik van het bijgebouw is hiermee in strijd.

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 17 maart 2016 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Omdat uw aanvraag voldoet aan deze toetsingscriteria, verlenen wij 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.

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 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 de realisatie zowel planologisch als landschappelijk aanvaardbaar is op deze locatie. Ook het gebruik van het bijgebouw, ten behoeve van begeleid wonen, is in lijn met de voorwaarden zoals deze gelden voor agrarische nevenactiviteiten. Om deze redenen is besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor de sloop en herbouw van het bijgebouw op perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

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 kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijvigheid in het buitengebied' (categorie B) en hoeft dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken 6 weken 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 zijn geen zienswijzen 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

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. 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 is als volgt opgebouwd:

bouwen van een bijgebouw	€	7.601,29
090N Planologisch strijdig gebruik - buitenplanse	€	2.246,00
bouwen van een bijgebouw	€	623,00
Vooroverleg/conceptaanvraag	€	-65,60
Totaal bedrag leges	€	10.404,69

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

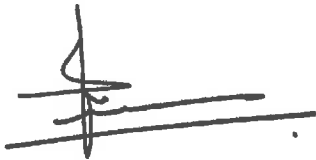
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 327.872,00, exclusief BTW. De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische 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 M. Kaptein van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

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 (indien van toepassing) 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 vóórdat het 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 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.

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 beroepschrift moet het volgende staan:

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

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, 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.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwe Voorthuizerweg 30, Nijkerk

juni 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	9
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	11

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 20 februari 2015 is er door de heer Van Renselaar (Bouwkundig Ontwerp- & Tekenbureau Van Renselaar), namens de heer Batterink, woonachtig te Nieuwe Voorthuizerweg 30 in Nijkerk, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de sloop en nieuwbouw van een bijgebouw ten behoeve van begeleid wonen. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor bouwen van bouwwerken en strijdig gebruik bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder a en 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.

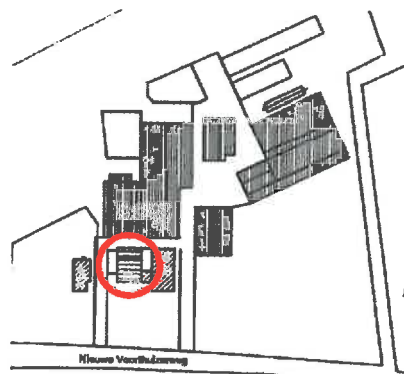
Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk is een niet-grondgebonden veehouderij gevestigd. Bij het agrarische bedrijf is sprake van een nevenactiviteit, in de vorm van een zorgboerderij (zorgboerderij 'Het Witte Water'). Er is door de eigenaar, de heer Batterink, een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van woongelegenheden voor een zestal jongeren, in het kader van begeleid wonen. Dit zou plaats moeten vinden in een (bestaand) bijgebouw, dat direct naast de woning op het perceel is gesitueerd. Dit betreft een voormalig agrarisch bijgebouw, welke wordt gesloopt en opnieuw opgebouwd.

2.2 Gewenste situatie

Het betreffende bijgebouw (afbeelding 1) is momenteel grotendeels vervallen en deels ingestort. De schoorsteen en voorgevel blijven bij herbouw zo veel mogelijk behouden. Het is de bedoeling dat het bijgebouw ingericht wordt met zes wooneenheden. Deze wooneenheden zullen worden benut in het kader van begeleid zelfstandig wonen. Het gaat hierbij om jongeren tussen de 18 en 22 jaar. Deze jongeren zijn afkomstig uit de reguliere jeugdzorg en hebben overdag een baan, gaan naar school of maken zich nuttig op het agrarische bedrijf.



Afbeelding 1. Locatie bijgebouw
Nieuwe Voorthuizerweg 30, Nijkerk

Principeverzoek

Op 14 januari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van een principeverzoek van de heer Batterink besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan de sloop en herbouw van het betreffende bijgebouw in het kader van begeleid wonen op perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk.

2.3 Bestemmingsplan Buitengebied

Vigerend bestemmingsplan voor het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk is bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming (Agrarisch - Landschappelijke en natuurlijke waarden) met agrarisch bouwvlak en aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Op basis van de vigerende bestemming is op het perceel een agrarisch bedrijf toegestaan. Ook zijn nevenactiviteiten toegestaan, nadat hiervoor vrijstelling is verleend. Deze vrijstelling in het bestemmingsplan is door de Gedeputeerde Staten van Gelderland echter niet goedgekeurd. Inmiddels heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met deze vrijstelling, mits de maatvoering niet wordt overschreden. Door de gemeenteraad is ook een algemene verklaring van geen bedenkingen hiervoor afgegeven. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze nevenactiviteit op het agrarische bedrijf dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning gevolgd te worden.

Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2016

Momenteel is voor het buitengebied van de gemeente Nijkerk een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling, zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2016. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016 is het perceel opnieuw voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden', daarbij zijn de aanduidingen 'niet-grondgebonden veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit' toegevoegd. Deze nevenactiviteit is in de regels gespecificeerd als 'zorgboerderij'.

2.4 Afweging

Planologische en landschappelijke beoordeling

Het bestemmingsplan kenmerkt de desbetreffende locatie als houtwallenlandschap/half open landschap. Daarnaast is de aanduiding 'reliëf van bodem en aardkundige waarden/es' opgenomen. De verblijven ten behoeve van begeleid wonen worden gerealiseerd in het herbouwde bijgebouw naast de woning op het perceel. Hiermee is er geen negatieve landschappelijk of ruimtelijke impact van deze ontwikkeling. Te meer omdat het huidige bijgebouw in slechte staat verkeerd en deels ingestort is.

Met de realisatie van het bijgebouw voor begeleid wonen is er geen sprake van de toevoeging van nieuwe volwaardige (zelfstandige) woningen, aangezien het gaat om een begeleide vorm van wonen, in het kader van een agrarische nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. De toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen die deze ontwikkeling met zich meebrengt is verwaarloosbaar.

Voorwaarden kleinschalige nevenactiviteiten

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 is een definitie opgenomen van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Hierbij wordt ook een zorgboerderij benoemd. Uit het bestemmingsplan volgt dat maximaal 25% van het bebouwd oppervlakte voor de niet-agrarische nevenactiviteiten mag worden benut, tot een maximum van 500m² voor nevenactiviteiten in het kader van recreatie en zorg. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 is deze afwijkmogelijkheid op dezelfde wijze opgenomen. Aangezien er op het perceel 2.422m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig is, geldt dus een maximum van 500m² aan nevenactiviteiten in het kader van recreatie en zorg.

Op dit moment heeft de boerderij al de functie van zorgboerderij. Het werken vindt plaats op het hele agrarische bedrijf, hieraan kan dus geen vast oppervlakte worden gekoppeld. Daarnaast is er op het bedrijf ook nog een caravanstalling aanwezig en vindt er in beperkte mate verkoop van ter plaatse vervaardigde agrarische producten plaats. De totale oppervlakte aan nevenactiviteiten zijn:

Begeleid wonen (147m ² per verdieping)	294 m ²
Caravanstalling	60m ²
Totaal	354m²

Aan de overige nevenactiviteiten is geen duidelijk oppervlakte te relateren. Zo wordt ten behoeve van de zorgboerderij ook gebruik gemaakt van de kantine (50m²), maar deze is ook voor reguliere arbeid. De totale oppervlakte aan nevenactiviteiten gerelateerd aan bebouwing is dus te stellen op 354m². Hiermee passen de aanwezige en aangevraagde nevenactiviteiten functioneel binnen de vrijstellingsbepalingen van het bestemmingsplan.

Op basis van het voorgaande is deze ontwikkeling vanuit planologisch en landschappelijk oogpunt ruimtelijk aanvaardbaar. Bovendien verbeterd de ruimtelijke uitstraling van het perceel met de herbouw van het vervallen bijgebouw.

De ontwikkeling is ook beoordeeld op milieukundige aspecten. Dit zal nader worden toegelicht in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Welstand

Het plan voor sloop en herbouw van het bijgebouw is tevens behandeld in de Welstandscommissie. Door de Welstandscommissie is ingestemd met de opzet van het bijgebouw.

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 kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijvigheid in het buitengebied' (categorie B) en hoeft dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de (gedeeltelijke) sloop, herbouw en het gebruik van het bijgebouw in het kader van begeleid wonen op het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk zowel planologische als landschappelijk aanvaardbaar is op deze locatie. Ook het gebruik van het bijgebouw, ten behoeve van begeleid wonen, is in lijn met de voorwaarden zoals deze gelden voor agrarische nevenactiviteiten. Om deze redenen is besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor de sloop en herbouw van het bijgebouw op perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk.

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 habitattype 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 ligt op circa tien kilometer afstand van het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt op bijna vijf kilometer .

Gezien de afstand van het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 tot de genoemde Natura 2000 gebieden kan worden geconcludeerd dat de herbouw en het gebruik van het bijgebouw in het kader van begeleid wonen op het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk geen invloed heeft op de natura 2000 gebieden. Er zal hoogstens sprake zijn van een kleine toename aan verkeersbewegingen, maar het gewijzigde gebruik van het bijgebouw in het kader van begeleid wonen is hoogstwaarschijnlijk gunstiger dan het gebruik als veestalling als het gaat om de invloed op flora en fauna in de nabijheid van het perceel.

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.

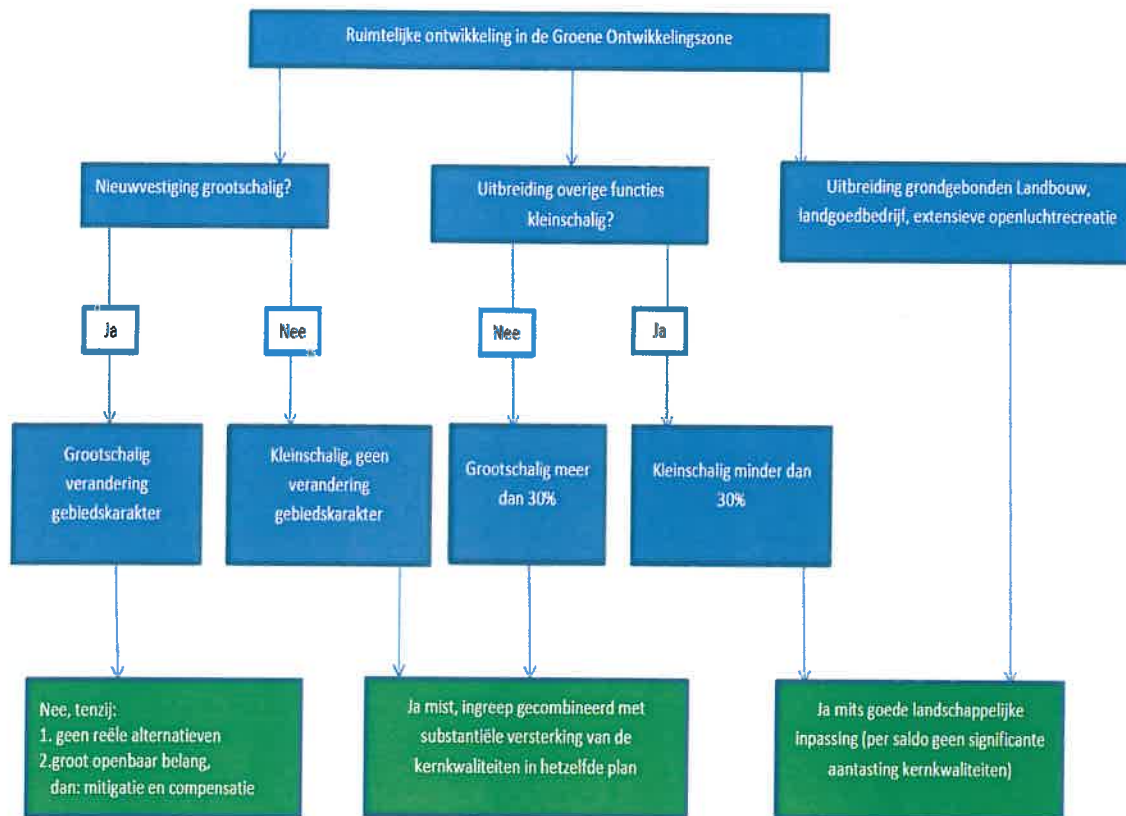
Hierbij is de Ecologische hoofdstructuur Natuur vervangen door Gelders Natuur Netwerk en de Ecologische hoofdstructuur Verweven is vervangen door Groene Ontwikkelingszone. Het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk is gesitueerd in de Groene Ontwikkelingszone. De herbouw en het gebruik van het bijgebouw in het kader van begeleid wonen op het perceel 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 Nieuwe Voorthuizerweg 30 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. Zoals weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Groene Ontwikkelingszone

Op basis van dit afwegingskader is gebruik van het bijgebouw ten behoeve van begeleid wonen (overige kleinschalige functie) mogelijk, mits geen aantasting van aanwezige kernkwaliteiten plaatsvindt.

Het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 is gesitueerd in gebied 126 - Veldbeek-Oldenaller van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn onder andere bos, heide, schraalland, beken en landschapselementen in een gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Doelsoorten zijn das, steenuil, kamsalamander en vuurvlieder.

Het gebruik van het bijgebouw voor begeleid wonen betreft enkel een gewijzigd gebruik met bijbehorende bouwactiviteiten. Er wordt geen bebouwing toegevoegd in het kader van dit gebruik. Hiermee wordt geen (verdere) afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van dit gebied. Bovendien zal het bijgebouw hiermee niet langer als veeverblijf worden benut en neemt de belasting van flora en fauna in dit kader af. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de herbouw en het gebruik van het bijgebouw voor begeleid wonen op perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk 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 de structuurvisie worden agrarische nevenactiviteiten benoemd als een ontwikkeling die in beperkte mate wordt toegestaan. In het kader van de beoordeling van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning kan daarnaast ook rekening worden gehouden met het behoud van ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat de herbouw en het gebruik van het bijgebouw in het kader van begeleid wonen op het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, aangezien dit een ongeschikte agrarische nevenactiviteit betreft en 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 herbouw en het gebruik van het bijgebouw op het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 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 voor deze ontwikkelingen.

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.

Het betreffende bijgebouw op perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 is niet naast een watergang gesitueerd, bovendien is het bijgebouw reeds aanwezig op deze locatie, het wordt enkel herbouwd. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling hiermee geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding ter plekke.

4.2 Milieuaspecten

Milieuzonering

Vanuit milieuzonering gezien heeft het nieuwe gebruik ten behoeve van begeleid wonen een dusdanige invloed op de inrichting dat een melding gedaan moet worden (of mogelijk een nieuwe milieuvergunning aangevraagd). Extra (milieu)onderzoeken ten aanzien van milieuzonering zijn niet nodig.

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. Om deze reden is een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het geen verdachte locatie betreft. Vanuit het aspect 'bodem' zijn er dan ook geen belemmeringen tegen de herbouw en het gebruik van het bijgebouw in het kader van begeleid wonen op het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk.

Geluid

Aangezien de wijzigingen op het perceel plaats vinden in het kader van begeleid wonen worden de wijzigingen beoordeeld als een woonfunctie. Om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting veroorzaakt door de Nieuwe Voorthuizerweg. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel de voorkeurgrenswaarde overschrijdt. Om deze reden heeft het college besloten een hogere grenswaarde te verlenen voor deze ontwikkeling. Het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarde zal gelijktijdig met de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Hierbij is het voornemen om een hogere grenswaarde te verlenen voor vijf van de zes wooneenheden (wooneenheden 1, 2, 3, 5 en 6), conform onderstaande tabel. Voor wooneenheid 4 wordt de voorkeurgrenswaarde niet overschreden.

<i>Nummer wooneenheid</i>	<i>Hoogte geluidbelasting</i>
<i>Wooneenheid 1</i>	<i>53 dB</i>

Wooneenheid 2	53 dB
Wooneenheid 3	53 dB
Wooneenheid 4	37 dB
Wooneenheid 5	53 dB
Wooneenheid 6	52 dB

Flora en Fauna

Bij sloop en herbouw van het bijgebouw op het perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk dient een Flora en fauna onderzoek aangeleverd bij de in te dienen sloopmelding. Daarnaast geldt de zorgplicht. Dit betekent dat wanneer bij de voorbereidingen of herbouw van het bijgebouw beschermde planten of dieren worden gevonden, deze in veiligheid gebracht dienen te worden.

Archeologie en cultuurhistorie

Bij herbouw van het bijgebouw worden geen cultuurhistorische waarden bedreigd, aangezien het geen beschermd pand betreft. Verder kenmerkt de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 2 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) het terrein als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In het kader van de herbouw en het gebruik van het bijgebouw op perceel Nieuwe Voorthuizerweg 30 te Nijkerk hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Dit laat onverlet dat er onverwachts toch archeologische vondsten kunnen worden gedaan. Daarom zal in de (ontwerp)omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen worden: Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenten, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Monumentenwet 1988 artikel 53 en 54). In aanvulling daarop verzoeken wij u ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk, afdeling Publiekswinkel, team Bouwen, Wonen en Vergunningen.

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 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.