



Omgevingsdienst De Vallei

De heer T. Klijn
Kortrijkpolder 92
3453 NB DE MEERN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
10 april 2017

Ons kenmerk
2016W1974

Nummer omgevingsloket
2573759

Behandeld door
G. Wolbers
088 - 116 98 85
g.wolbers@oddevallei.nl

Afschrift aan
Krijger en Wagter
architecten
De heer A.C. de Haar
dehaar@krijgerwagter.nl

Bijlage
– diverse

Geachte heer Klijn,

Op 29 september 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de woning op het perceel Slichtenhorsterweg 73 A in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie F nummer 1137.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- (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. Houd 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 2009" de bestemming "Wonen".

Er zijn de volgende strijdigheden:

- Op grond van artikel 19.2.2 van de regels van dit bestemmingsplan geldt dat de inhoud van de woning, inclusief aanbouwen, niet meer mag bedragen dan 600 m³. De inhoud van de aangevraagde woning overschrijdt deze inhoud met circa 188 m³.
- Op grond van artikel 19.2.2 van dit bestemmingsplan geldt dat de maximale hoogte van een bijgebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen. Het bouwplan overschrijdt deze hoogte met circa 0,16 meter.

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.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 en de opgestelde ruimtelijke onderbouwing kunnen wij van de regels van het geldend bestemmingsplan afwijken. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het realiseren van de vergroting van de woning en het bijgebouw een gewenste ontwikkeling op deze locatie is. Daarom willen wij meewerken aan de afwijking van de regels van het geldend bestemmingsplan. De genoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Welstand

Op 10 november 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.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheersplan 2012.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij achten dit risico aanvaardbaar.

Er kan echter geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 16 februari 2017 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in 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 van 6 weken. 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:

(ver)bouwen van een bouwwerk	€	8.554,50
planologisch strijdig gebruik - buitenplanse afwijking	€	2.246,00
welstand	€	589,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>11.389,50</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 € 310.000,00, exclusief BTW.

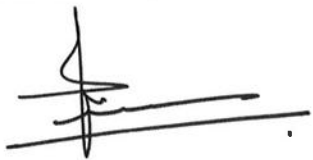
Vragen?

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

Pagina
4 van 9

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. 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.
3. 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.
4. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
5. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
6. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
7. 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.
8. Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenteën, 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 (Erfgoedwet (art. 5.10)). In aanvulling daarop verzoeken wij u ook melding te doen bij de gemeente Nijkerk (gemeente@nijkerk.eu).
9. 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.

U dient enkele vleermuiskasten aan te brengen zowel tijdens de uitvoeringsfase van het werk als na het gereedkomen van de werkzaamheden.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, 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

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

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 85.

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 waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

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

**Uitbreiding bestaande
woning aan de
Slichtenhorsterweg 73a te
Nijkerk**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 september 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door de heer T. Klein voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van een bestaande woning op het perceel Slichtenhorsterweg 73A te Nijkerk. Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om de bestaande woning op deze locatie te vergroten door middel van het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van de woning.

Het realiseren van een uitbouw met de gewenste inhoud en hoogte is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 aangezien op grond van het vigerende bestemmingsplan de buitenmaatvoering moet worden aangehouden om de inhoud van een bouwwerk te bepalen. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2016 is de regeling opgenomen dat niet meer de buitenmaatvoering maar de binnenmaatvoering zal worden toegepast bij het bepalen van de inhoud van een woning. Omdat de overschrijding van de hoogte minimaal is kan dat worden opgelost door het verlenen van de 10% vrijstelling. Doordat de gewenste inhoud van de uitbouw groter en hoger is dan is toegestaan conform de oude regeling, is het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel waar de uitbouw voorgesteld wordt te realiseren, ligt aan de Slichtenhorsterweg 73a, te Nijkerk. Op het perceel staan twee vrijstaande woningen, waarvan 1 met bijgebouw. De locatie wordt, op enige afstand, omringd door (vrijstaande) woningen. Nabij het perceel is tevens veel groen te vinden. Op onderstaande foto wordt dit weergegeven.



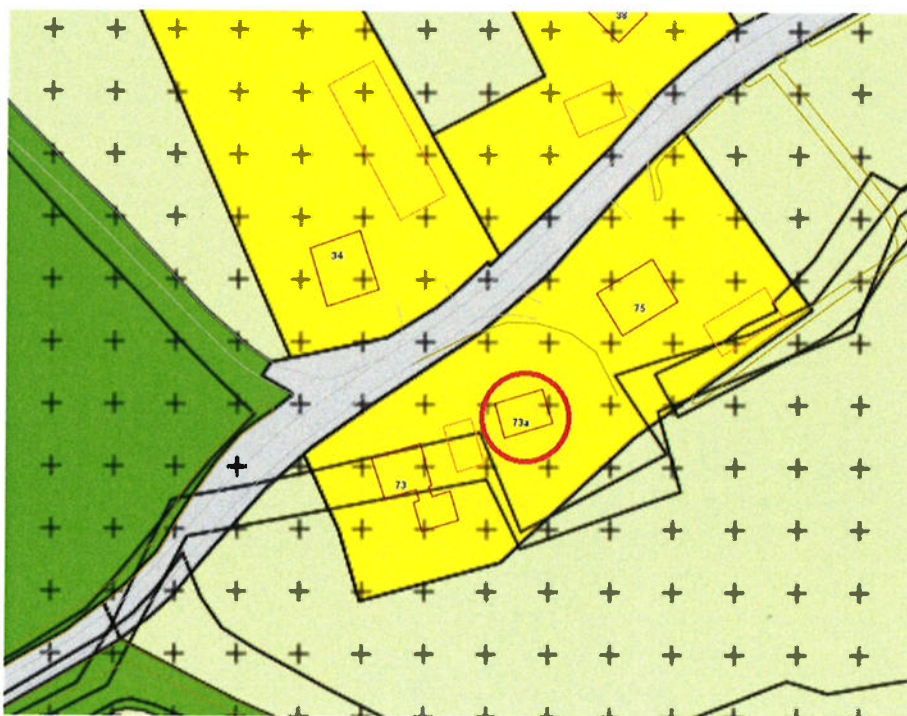
Locatie Slichtenhorsterweg 73A te Nijkerk

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Slichtenhorsterweg 73A in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 de bestemming Wonen. Het realiseren van woningbouw op het perceel Slichtenhorsterweg 73A is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch gewoon mogelijk. Echter, een uitbouw met de gewenste omvang is op basis van het nu geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Dit komt omdat bestemmingsplan Buitengebied 2009 bij de wijze van meten uitgaat van buitenmaatvoering (art. 2.3 bestemmingsplan Buitengebied 2009).

Op grond van het nieuwe aankomende bestemmingsplan Buitengebied 2016 zou de uitbouw met de gewenste inhoud wel worden toegestaan aangezien bestemmingsplan Buitengebied 2016 bij de wijze van meten uitgaat van binnenmaatvoering (art. 2.3 bestemmingsplan Buitengebied 2016). Deze aanpassing voor wijze van meten is o.a. voortgekomen uit het feit dat er steeds meer zwaardere eisen aan isolatie worden gesteld terwijl dit ten koste zou gaan van de inhoud van de woning. Om te voorkomen dat er veel m³ ingeleverd moet worden om de woning aan de gestelde isolatienormen te kunnen voldoen is gekozen om deze maatvoering aan te passen naar binnenmaatvoering.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan Buitengebied 2016 zou de beoogde ontwikkeling passen binnen de nieuwe wijze van meten.



Fragment plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2016

Artikel 2.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 luidt: "tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;"

Artikel 2.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2016 luidt: "boven de begane grondvloer, tussen de binnenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen, exclusief kelders;"

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De op het perceel gevestigde woning wordt op dit moment bewoond.



Huidige situatie vooraanzicht van de woning.

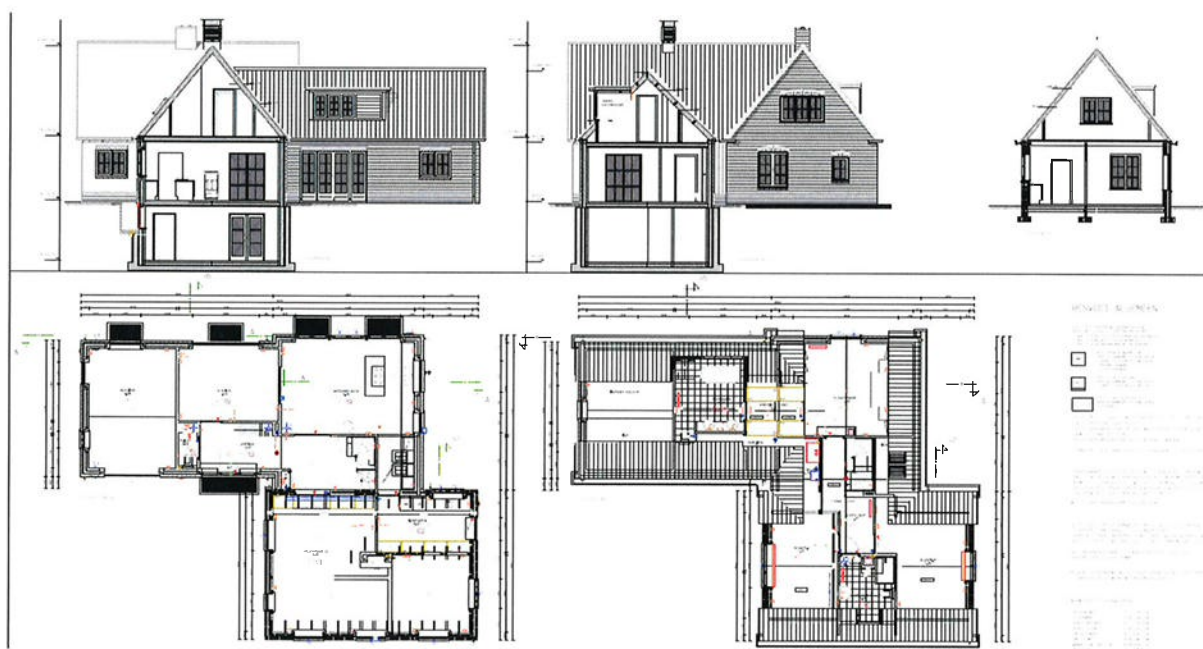


Achterzijde waar uitbouw zal gerealiseerd worden.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Uitbouw van de bestaande vrijstaande woning

In de nieuwe situatie zal de bestaande vrijstaande woning worden vergroot met een aan de achterzijde te realiseren uitbouw. Op onderstaande tekening is te zien waar en hoe de uitbouw van de vrijstaande woning zal plaatsvinden.



2.3 Inpassing uitbouw

Hoewel het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2009 een uitbouw met de gewenste inhoud en hoogte niet toestaat op het perceel Slichtenhorsterweg 73a in Nijkerk, leent de locatie zich er wel voor. Daarnaast laat het nieuwe bestemmingsplan, bestemmingsplan Buitengebied 2016, dat binnen redelijke tijd in werking treedt de beoogde ontwikkeling wel toe. Voor de geringe overschrijding hoogte van de uitbouw wordt gebruikt gemaakt van de algemene 10% vrijstelling. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan is het toestaan van de te realiseren uitbouw wenselijk.

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. Het voorliggende verzoek is aan te merken als een project ten behoeve van woningen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 toetsing Rijks- provinciaal beleid.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2016 maakt het mogelijk om de uitbouw te realiseren. Dit bestemmingsplan voldoet aan het Rijks- en provinciaal beleid. Het bestemmingsplan is in overleg met Rijks- en provinciale ambtenaren tot stand gekomen. Zij hebben ook het bestemmingsplan getoetst aan het Rijks- en provinciaal beleid. Het verzoek voor de uitbouw past binnen volledig binnen de beleidskaders van het Rijk en provincie.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Er is een voor de uitbreiding van de woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie van het onderzoek luidt:

Gezien de aangetroffen gehalten in de bodem en het grondwater mag de veronderstelling van onverdacht terrein worden gehandhaafd. De kwaliteit van de bodem en het grondwater is dusdanig dat bodemkundig milieuhygiënisch er geen beletselen voor toekomstige nieuwbouw op de onderzoekslocatie aanwezig zijn.

4.1.2 Flora en Fauna onderzoek(QuickScan)

Conclusies rapport:

Er zijn geen nesten van huismussen, gierzwaluwen of andere gebouw bewonende beschermde vogelsoorten in de woning aanwezig. Hiervan zijn geen sporen gevonden of is hiervoor is het huis niet geschikt / toegankelijk. Een nader onderzoek en een ontheffingsaanvraag is daarmee niet aan de orde. Waarschijnlijk broeden er in het broedseizoen vogels in de struiken of in de bomen binnen het plangebied. Omdat nesten niet aangetast mogen worden in broedtijd is het advies om te kappen of groen te verwijderen buiten het broedseizoen (buiten periode 15 maart-1 augustus).

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd. Er is een kleine tot zeer kleine kans dat er zich vleermuizen (in ten minste een deel van het jaar) onder de dakpannen of tussen dakbalken bevinden. Er is echter geen (toegang tot) de spouw, er zijn geen sporen gevonden van vleermuizen rondom het huis of op de vlissing en de algemene kans op vleermuizen is maar een paar procent. Geheel uit te sluiten is het niet. Een nader onderzoek naar vleermuisverblijfplaatsen aan de hand van het Vleermuisprotocol vergt een lange onderzoeksperiode (resultaten september 2017) waarbij hoogstwaarschijnlijk geen vleermuizen worden aangetroffen. Het praktische deel van een eventuele ontheffingsprocedure bestaat voornamelijk uit het aanbrengen van enkele vleermuiskasten in zowel de tijdelijke werkfase als de definitieve nieuwbouw.

Advies:

Geen nader onderzoek maar wel zorgplicht opnemen en ophangen vleermuiskasten!

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van het innen van leges, is de economische uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het perceel Slichtenhorsterweg 73a te Nijkerk betreft een aanpassing op eigen terrein van een vrijstaande woning. De afstand tussen het aangrenzend perceel is dusdanig dat maatschappelijk geen belemmering is voor de uitbreiding van de vrijstaande woning.

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning is met ingang van 16 februari 2017 voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.