



De heer A. van den Brink
Vossenweg 5
3862 MT NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
24 april 2017

Ons kenmerk
2016W0888

Nummer omgevingsloket
2321529

Behandeld door
W. Meiling
088 - 116 98 81
w.meiling@oddevallei.nl

Afschrift aan
Qonect Bouwadvies
De heer J.W. van de Glind
info@qonect.nl

Bijlage
– diverse

Geachte heer Van den Brink,

Op 26 april 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het legaliseren van een schuur op het perceel Vossenweg 5 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G nummer 5232.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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 Vossenweg 5 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' de bestemming 'wonen' met specifieke aanduiding 'caravanstalling'. En in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2016' de bestemming 'wonen' met specifieke aanduiding 'caravanstalling' en 'opslag'.

Het gaat om een perceel waar in het verleden een loonwerkersbedrijf heeft gezeten. Op dit perceel staat nog een grote schuur welke nu gebruikt wordt voor opslag van inboedel en vouwwagens. Op het perceel Vossenweg 5 mag als bijgebouw maximaal 150 m² aan bijgebouwen staan. De overige vierkante meters vallen onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht houdt onder anderen in dat er niets aan het gebouw gewijzigd mag worden. Het aanbrengen van een verdiepingvloer en het realiseren van opslagboxen is daarmee dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

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;

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. Wij vinden het wenselijk om deze afwijking toe te passen. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze beschikking.

Omdat het in dit geval ook gaat verruiming van het aantal vierkante meters van bijgebouwen boven de maximaal toegestane 150 m² is in de Ruimtelijke onderbouwing een berekening gemaakt van het noodzakelijk aantal te kopen sloopmeters. Door de aanvrager zijn koopcontracten van deze sloopmeters overlegd. Deze koopcontracten maken onderdeel uit van deze beschikking. Ons is bekend dat de betreffende sloopmeters inzetbaar zijn en dat de betreffende gebouwen zijn gesloopt.

Welstand

Op 15 september 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. Wel nemen wij de voorwaarde op dat uiterlijk drie weken na ontvangst van deze beschikking de berekeningen en tekeningen van de funderings-,

beton-, staal- en andere constructies. Een en ander ter beoordeling of het gebouwde voldoet aan de daaraan te stellen eisen (Bouwbesluit).

Bouwverordening

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

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 29 december 2016 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen>. Daarnaast werd dit besluit bekend gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Stad Nijkerk. Een ieder 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:

Planologisch strijdig gebruik – buitenplanse afwijking	€	2.246,00
veranderen van een schuur, activiteit bouwen	€	951,47
Veranderen van een schuur, legalisatie	€	475,74
veranderen van een schuur, welstand	€	47,00
veranderen van een schuur, welstand achteraf	€	23,50
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>3.743,71</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 € 27.420,00 exclusief BTW.

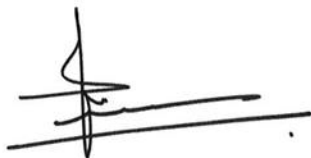
Vragen?

Pagina
4 van 9

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

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

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

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 na ontvangst van deze beschikking de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. Een en ander ter beoordeling of het gebouwde voldoet aan de daaraan te stellen eisen (Bouwbesluit).

Slopen van bouwwerken ten behoeven van de te verkrijgen sloopmeters:

1. aangetoond moet worden dat de aangekochte 55 m2 aan voormalige veeschuren aan de Oude Zeumerenseweg te Voorthuizen zijn gesloopt.
2. aangetoond moet worden dat de aangekochte 195 m2 aan voormalige veeschuren aan de Hessenweg 10-2 te Barneveld zijn gesloopt.

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 81.

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: Overwegingen omgevingsvergunning milieuactiviteit

Pagina
8 van 9

<overwegingen invoegen>

Bijlage 4: 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
legaliseren opslagboxen voor
inboedelopslag en een
verdiepingsvloer met lift

Vossenweg 5 Nijkerk

6 september 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	10
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	11

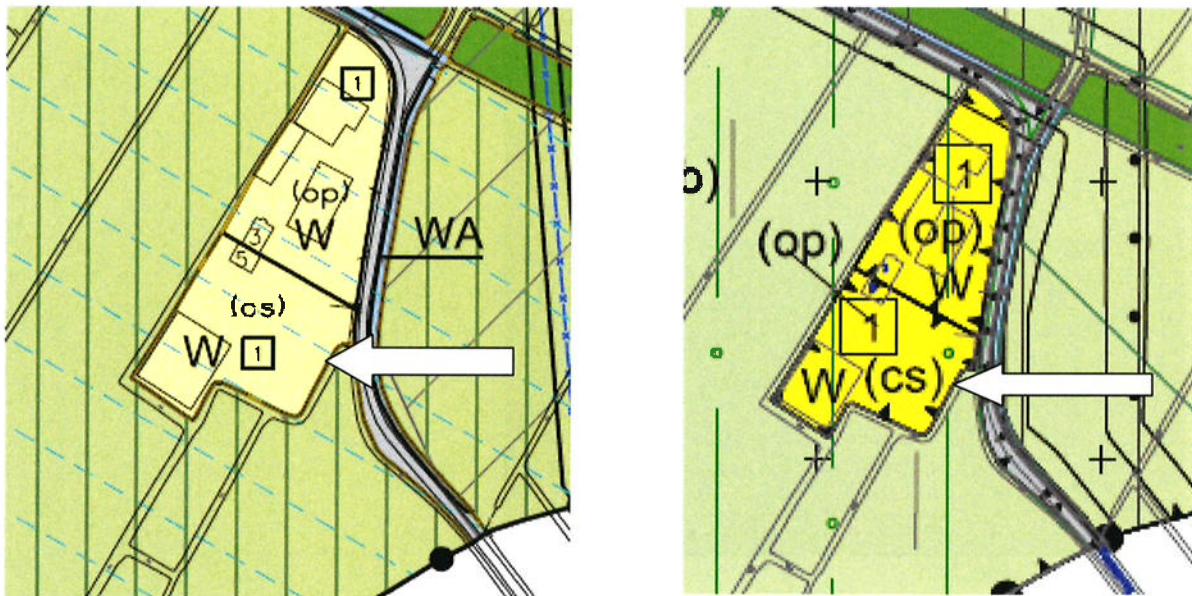
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 april 2016 is door de heer A. van den Brink een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van opslagboxen ten behoeve van inboedel opslag en een verdiepingsvloer met lift in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw op het perceel Vossenweg 5 in Nijkerk.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Vossenweg 5 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' de bestemming 'wonen' met specifieke aanduiding 'caravanstalling'. En in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2016' de bestemming 'wonen' met specifieke aanduiding 'caravanstalling' en 'opslag'.



Afbeelding 1.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en ontwerpbestemmingsplan buitengebied 2016

1.3 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

Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2009' heeft het perceel Vossenweg 5, de bestemming 'wonen' met specifieke aanduiding 'caravanstalling'. Het gaat om een perceel waar in het verleden een loonwerkersbedrijf heeft gezeten. Op dit perceel staat nog een grote schuur welke nu gebruikt wordt voor opslag van inboedel en vouwwagens. Op het perceel Vossenweg 5 mag als bijgebouw maximaal 150 m² aan bijgebouwen staan. De overige vierkante meters vallen onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht houdt onder anderen in dat er niets aan het gebouw gewijzigd mag worden. Het aanbrengen van een verdiepingsvloer en het realiseren van opslagboxen is daarmee dan ook in strijd met het bestemmingsplan.



Afbeelding 2.1 Lucht foto

2.2 Gewenste situatie en afweging

Gewenste situatie

In de schuur zijn zonder vergunning opslagboxen gerealiseerd over de gehele oppervlakte van de schuur. Het gaat hier om 77 opslagboxen met een totale oppervlakte van 720 m². Daarnaast is er een verdiepingsvloer aangebracht met een lift. Op de verdiepingsvloer worden vouwwagens gestald. De gewenste situatie is legalisatie van de opslagboxen, verdiepingsvloer en lift.

Afweging

Wanneer voor de feitelijke realisatie van inboedelopslag een aanvraag omgevingsvergunning was ingediend, zou deze vergunning afgewezen zijn. Beoordeling van een aanvraag voor legalisatie wordt in de regel dan ook behandeld op grond van argumenten waarmee een aanvraag vooraf aan de realisatie zou zijn beoordeeld. In dit geval zou geen medewerking worden verleend vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan en beleid over het vestigen van bedrijven in het buitengebied.

Het beleid voor maximale maat voor inboedelopslag is pas in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2016' opgenomen. De inboedelopslag is al gerealiseerd door de heer Van den Brink voordat het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2016' in 2014 als voorontwerp ter inzage ging. Voordien was er dus nog geen vastgelegd beleid omtrent het aantal vierkante meters, welke voor inboedel opslag mogen worden gebruikt. De toestemming aan verruiming van de inboedelopslag kan daarmee gemotiveerd afwijken van het huidige beleid. Als motivering moet wel worden opgemerkt dat dit specifiek aan de Vossenweg 5 mogelijk is, omdat de inboedelopslag geen negatieve uitstraling naar buiten heeft. De inboedelopslag vindt heel geordend plaats in de daarvoor gerealiseerde opslagboxen. Daarnaast dient als motivering dat er voorheen een loonwerkersbedrijf op

dit perceel gevestigd was. Vanuit het loonwerkersbedrijf was er meer sprake van negatieve uitstraling naar buiten dan nu met de inboedelopslag. Een argument is ook dat omwonenden gezamenlijk hebben aangegeven geen problemen te hebben met de inboedelopslag aan de Vossenweg 5 in Nijkerk.

Inzetten sloopmeters al voorwaarden voor medewerking

Een casus als deze waar sprake is van maatwerk, vraagt ook om een maatwerkoplossing in tegenprestaties. Tegenprestaties die in lijn van beleid hier gevraagd kunnen worden zijn inzet van sloopmeters en eventuele landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing

Een erfinrichtingsplan is niet noodzakelijk omdat het perceel al goed wordt onderhouden.

Sloopmeters

Er is op de Vossenweg 5, 720 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Bij een woonbestemming mag volgens recht 70 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Tenzij er meer stond dan maximaal 150 m². Dit is het geval aan de Vossenweg 5. Volgens recht mag er 150 m² aan bijgebouwen gebouwd worden.

In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen voor verruiming van deze vierkante meters door inzet van sloopmeters. Met de aankoop van 500 m² sloopmeters kan het aantal vierkante meters worden uitgebreid naar 400 m². Regel is namelijk dat er voor elke extra vierkante meter 2 vierkante meters aan sloopmeters moet worden aangekocht. Dit geeft een recht op 400 m².

De rekensom voor 400 m² aan bijgebouwen bij wonen ingevolge het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016

$$400 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 (\text{recht}) = 250 \text{ m}^2 \times 2 = 500 \text{ m}^2 \text{ sloopmeters}$$

Toegepast op de Vossenweg 5: het gaat hier om in totaal 720 m². Het is mogelijk om bestaande vierkante meters op eigen erf als sloopmeters in te zetten. Deze hoeven dan niet daadwerkelijk te worden gesloopt.

De rekensom regeling in bestemmingsplan met inzet eigen sloopmeters:

$$720 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 (\text{recht}) - 500 \text{ m}^2 \text{ sloopmeters} (2 \times 250 \text{ m}^2) = 70 \text{ m}^2 (\text{restmeters})$$

Zou het gebouw aan de Vossenweg 5 worden gesloopt dan mag er 400 m² aan bijgebouwen worden teruggebouwd omdat de sloop voldoende sloopmeters oplevert. Er blijven dan nog 70 m² aan restmeters over. We kunnen hier dus zeggen dat het recht nu niet 150 m² maar 400 m² is. Wanneer we zouden vasthouden aan deze 400 m², dan moet de overige 320 m² worden gesloopt.

De vraag is echter om de totale oppervlakte van 720 m² te legaliseren. Er blijft dus nog 320 m² over die gelegaliseerd en daarvoor gecompenseerd moeten worden. Deze meters vallen buiten de regeling van het bestemmingsplan en is dus maatwerk voor het perceel Vossenweg 5 in Nijkerk. Deze vierkante meters moeten dan ook als sloopmeters elders worden aangekocht. De 70 m² die als restmeters over waren hoeven niet meer te worden aangekocht. Omdat het hier om vierkante meters boven de 400 m² gaat en hier sprake is van maatwerk ligt het niet in lijn van redelijkheid en billijkheid om het dubbele aantal aan sloopmeters te vragen. Dat zouden dan 640 m² aan sloopmeters zijn, tegen een marktprijs van ± € 100.

De rekensom is nu dus:

$$720 \text{ m}^2 - 400 \text{ m}^2 = 320 \text{ m}^2 - 70 \text{ m}^2 (\text{rest}) = 250 \text{ m}^2 \text{ aan te kopen sloopmeters.}$$

Door de heer A. van den Brink is een koopcontract voor 250 m² aan sloopmeters overlegd bij de aanvraag voor omgevingsvergunning.

2.3 Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 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 categorie C vastgesteld voor gevallen die niet passen in de hiervoor genoemde categorieën. Wanneer het gaat om categorie C 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 een door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Bij onderhavige aanvraag voor omgevingsvergunning gaat het om het legaliseren van 77 opslag boxen en een verdiepingsvloer met lift in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, welke nu ligt binnen de bestemming 'wonen'. Deze aanvraag past niet binnen categorie A en B en valt daarom onder categorie C.

De leden van de gemeenteraad zijn middels brief geïnformeerd. Door de raad is niet verzocht om deze aanvraag te agenderen op de agenda voor commissie grondgebied. Daarmee is er geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

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.

Onderhavige aanvraag ligt niet in een nationaal landschap.

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, in het bijzonder voor de trekvogels zijn zij verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden.

Een belangrijk middel om deze doelen te bereiken is, om gebieden als speciale beschermingszone aan te wijzen. Deze gebieden vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het netwerk Natura 2000. Dit is een stelsel van belangrijke beschermde natuurgebieden in Europa dat het voortbestaan van bepaalde diersoorten en habitattypen moet verzekeren. Juridisch kader voor Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arkemheen.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen ontwikkeld, waarbij per habitatype en per (vogel)soort is uitgegaan van landelijke doelen en de bijdrage die een gebied redelijkerwijs kan leveren voor het bereiken van een gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau. Voor Arkemheen gaat dit om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

Het legaliseren van de opslagboxen en verdiepingsvloer met lift, heeft geen invloed op het Natura 2000 gebied. Het ligt op ruime afstand van het gebied.

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:

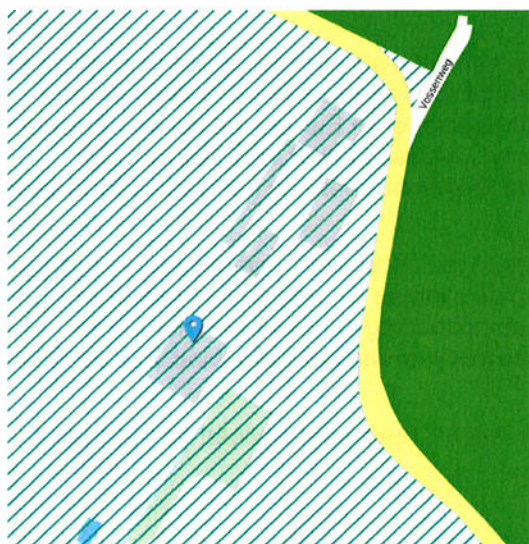
- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke 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 dan wel 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.

Het legaliseren van de opslagboxen en verdiepingsvloer met lift, doet geen afbreuk aan de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland



Afbeelding 3.1 Kaartuitsnede Beschermingszone Natte Natuur

Op 24 september 2014 is de bij de omgevingsvisie behorende Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn ten aanzien van Ruimte, Milieu en ontgroningen, Water en Verkeer.

De omgevingsverordening en het onderhavige plangebied

Het plangebied ligt binnen de kaart 'landbouw', specifiek in de gronden voor niet - grondgebonden veehouderij: verwevingsgebieden.

Het perceel Vossenweg 5 te Nijkerk ligt tegen een groot natuurgebied aan wat in de Gelderse Verordening wordt aangeduid als Gelders Natuur Netwerk. Het perceel zelf ligt binnen de beschermingszone Natte Natuur. Op afbeelding 3.1 is een kaartuitsnede te zien van de kaart

behorende bij de Gelderse verordening. Het groene gedeelte geeft de gronden van het Gelders Natuur Netwerk aan en het gedeelte met schuine lijnen behoort bij het gebied Beschermingszone Natte Natuur.

Het doel van deze beschermingszone is de bescherming en herstel van grondwater afhankelijke natuur. Deze zones liggen rondom natuurgebieden waar volgens de provincie nog een opgave is voor natuurontwikkeling en/ of hydrologisch herstel.

De opslagboxen en verdiepingsvloer met lift, zijn gerealiseerd in een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. De activiteiten zijn minimaal en hebben geen invloed op deze beschermingszone Natte Natuur.

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.

Het legaliseren van de opslagboxen en verdiepingsvloer met lift, doen geen afbreuk aan de structuurvisie.

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.

Vanuit het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005) zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het legaliseren van de opslagboxen en verdiepingsvloer met lift aan de Vossenweg 5 in Nijkerk.

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 gaat om een bestaand gebouw waarin de opslagboxen, verdiepingsvloer en lift zijn gerealiseerd. In het kader van de Watertoets gaat het om functiewijziging zonder relevante wateraspecten.

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.

Omdat het gaat om een bestaand gebouw is een bodemonderzoek niet relevant.

Geluid

Er zijn geen akoestische belemmeringen. De bewegingen zijn minimaal. Akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Flora en Fauna

Het gaat om een bestaand gebouw. Er wordt niet daadwerkelijk gesloopt. Een onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

Geur

Het gaat hier niet om een geurgevoelig object.

Archeologie en cultuurhistorie

Het gaat om een bestaand gebouw en niet om een nieuw te bouwen opstal. Archeologie en cultuurhistorie komen dan ook niet in het geding.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Er zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Er bestaat geen verplichting voor toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan). De verwachting is niet dat door de verlening van de omgevingsvergunning waardevermindering aan onroerend goed van omliggende panden zal optreden. Daarom is ervoor gekozen geen planschade overeenkomst af te sluiten.

Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit.