



Omgevingsdienst De Vallei

De heer A.P. van Mourik
Weldammerlaan 8
3871 KH HOEVELAKEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
5 december 2017

Ons kenmerk
2017W1192

Nummer omgevingsloket
2991011

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

Afschrift aan
Atelier 3 B.V.
De heer C.H. Veenvliet
olo@atelier3.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Van Mourik,

Op 22 mei 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning en het uitbreiden van een bijgebouw op het perceel Weldammerlaan 8 in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie A nummer 678.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- 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 Nijkerk 2017' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en 'Wonen'.

Op grond van artikel 7.1 van de regels van dit bestemmingsplan is het alleen toegestaan te bouwen ten dienste van de ter plaatse geldende bestemming. Het bouwen van de aanvraagde woning is niet ten dienste van de geldende bestemming.

Op grond van artikel 22.2.2 is het alleen toegestaan om ten dienste van de aanwezige woning op het bouwvlak te bouwen. In dit geval zou dit ten dienste van Weldammerlaan 8a zijn. De aangevraagde uitbreiding van het bijgebouw is niet ten dienste van Weldammerlaan 8a.

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 5 januari 2017 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.

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.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het realiseren van een woning en het uitbreiden van een 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.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. Er zijn meerdere uitritten op de Weldammerlaan aanwezig. Er zijn geen belemmeringen aanwezig qua veilig en doelmatig gebruik van de weg. Ook voor het overige zijn er geen redenen om de vergunning te weigeren.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 5 oktober 2017 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. 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	€	12.979,23
planologisch strijdig gebruik - projectafwijkingbesluit	€	2.268,50
welstand	€	937,14
uitrit aanleggen	€	67,60
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>16.252,47</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 € 493.230,00, 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.

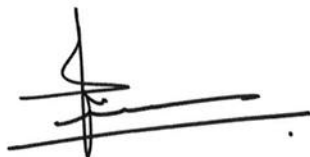
Vragen?

Pagina
4 van 8

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?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

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

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

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.
 - Drie maanden na de oplevering van de nieuwe woning dienen de oude woning en de voormalige agrarische opstallen te zijn gesloopt, conform artikel 2.2.1 van de ruimtelijke onderbouwing.
 - U dient uw perceel conform het erfplan d.d. 18-06-17 in te richten.

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

Weldammerlaan 8, Hoevelaken

September 2017

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2017W1192
Datum: 05-12-2017



Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Situatie.....	5
2.1	Inleiding	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie.....	5
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	5
2.2.1	Voorgestelde woning.....	5
2.3	Het geldend bestemmingsplan.....	7
2.4	Conclusie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	9
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Omgevingsvisie	11
3.2.2	Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	12
Hoofdstuk 4	Erfinrichtingsplan en milieukundige randvoorwaarden.....	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Erfinrichtingsplan.....	13
4.3	Milieukundige randvoorwaarden	14
4.3.1	Water.....	14
4.3.2	Archeologie.....	14
4.3.3	Bodem	15
4.3.4	Ecologie	15
4.3.5	Geluid	16
4.3.6	Verkeer en parkeren.....	16
4.3.7	Geurhinder	17
4.3.8	Luchtkwaliteit	17
4.3.9	Externe veiligheid	17
4.3.10	Milieuzonering.....	18
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 mei 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het vervangen van een bestaande woning aan de Weldammerlaan 8 in Hoevelaken. De vervangende (nieuwe) woning wordt gebouwd op het perceel gelegen naast voornoemd perceel (hierna; planlocatie). De aanvraag is ingediend door Atelier 3 B.V, namens de familie A.P. van Mourik (hierna; initiatiefnemer).

Het bouwen van de nieuwe woning op de beoogde locatie is in strijd met het geldende Bestemmingsplan Buitengebied 2017 dat op 30 mei jl. is vastgesteld en sinds 1 september 2017 onherroepelijk is. Op 30 augustus 2015 heeft het college van burgemeester & wethouders de familie van Mourik per brief in kennis gesteld van het besluit in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het verzoek, mits initiatiefnemers kunnen aantonen te voldoen aan de voorwaarden uit het besluit. In overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure en heeft tot doel aan te tonen dat aan de voorwaarden wordt voldaan en het initiatief niet op ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen stuit.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' wordt de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 'Beleidskader' geeft een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Dit hoofdstuk bevat tevens de toets aan de voorwaarden uit het Bestemmingsplan Buitengebied Maartensdijk 2012. Hoofdstuk 4 'Landschappelijke inpassing en toetsing aspecten' beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen mogelijk gelden. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 5 'Uitvoerbaarheid' aan de orde. Hoofdstuk 6 'Integrale ruimtelijke afweging' bevat de conclusie in hoeverre het initiatief uitgevoerd kan worden, al dan niet onder bepaalde voorwaarden.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande en gewenste toekomstige situatie. Met deze beschrijving ontstaat er een helder beeld van hetgeen onderzocht moet worden, wat het plan- en studiegebied is. Het is daarmee een opmaat voor het onderzoek waarvan in de twee volgende hoofdstukken verslag wordt gedaan (toetsing aan beleid in hoofdstuk 3 en toetsing ruimtelijke en milieuhygiënische voorwaarden in hoofdstuk 4).

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het perceel waarop de nieuwe woning gebouwd moet worden is weergegeven op onderstaand kaartje. Het perceel is momenteel onbebouwd. Op onderstaande foto wordt de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 1: Planlocatie Weldammerlaan 8 in Hoevelaken

Het rode vlak geeft de beoogde locatie voor de nieuwe woning weer. De rode ster de huidige woning, die zal worden gesloopt na realisatie van de nieuwe woning.

Het perceel is momenteel nog onbebouwd en is in gebruik als grasland.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

2.2.1 Voorgestelde woning

Het geldende juridisch-planologisch regime staat de vervanging van de bestaande woning op de nieuwe locatie in de weg. Onverminderd betreft het verzoek om de bestaande woning te vervangen een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling.

Eenzijds is de bestaande woning in een zeer slechte bouwstaat. Initiatiefnemers hebben de oude woning enkele jaren geleden aangekocht. Verbouwen is erg kostbaar. Met de bouw van een nieuwe woning wordt voldaan aan de huidige modern bouw- en wooneisen voor woningen.

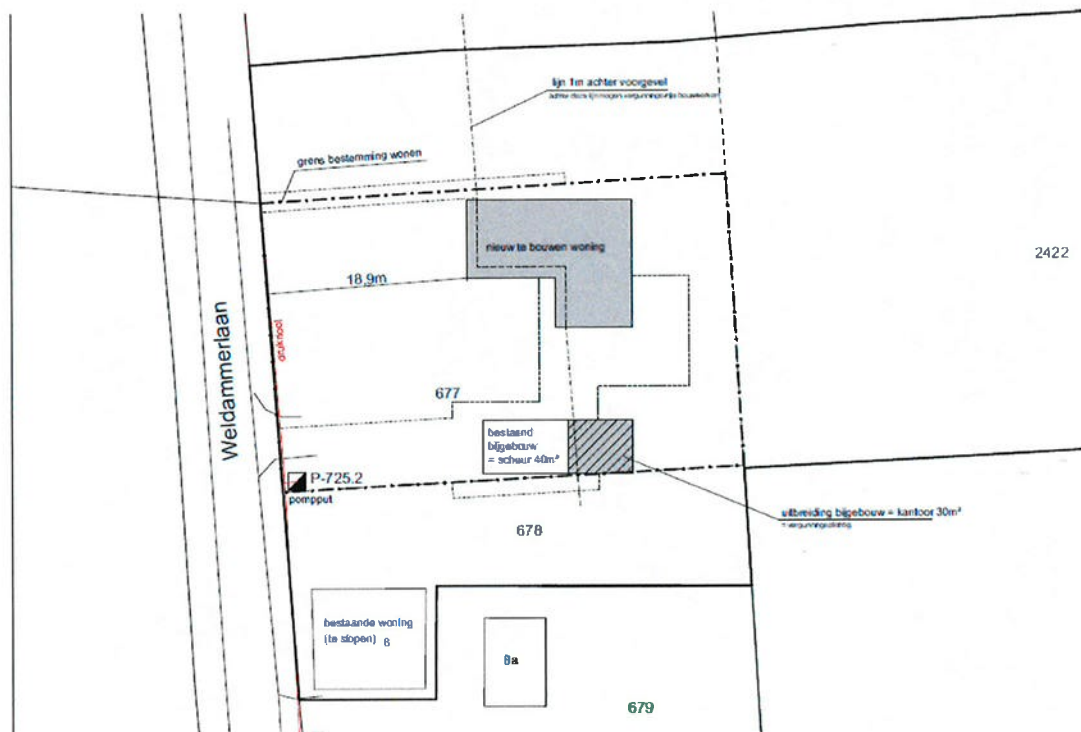
De huidige woning staat vlak op de tweede woning op het bestaande erf. Door de nieuwe woning op enige afstand van deze tweede woning te realiseren ontstaat er een ruimtelijke meer gewenste woon- en leefsituatie op het perceel.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van een woning tot maximaal 600 m³. Het bouwplan voor de nieuwe woning gaat uit van 622 m³. De gemeente biedt initiatiefnemers de mogelijkheid de

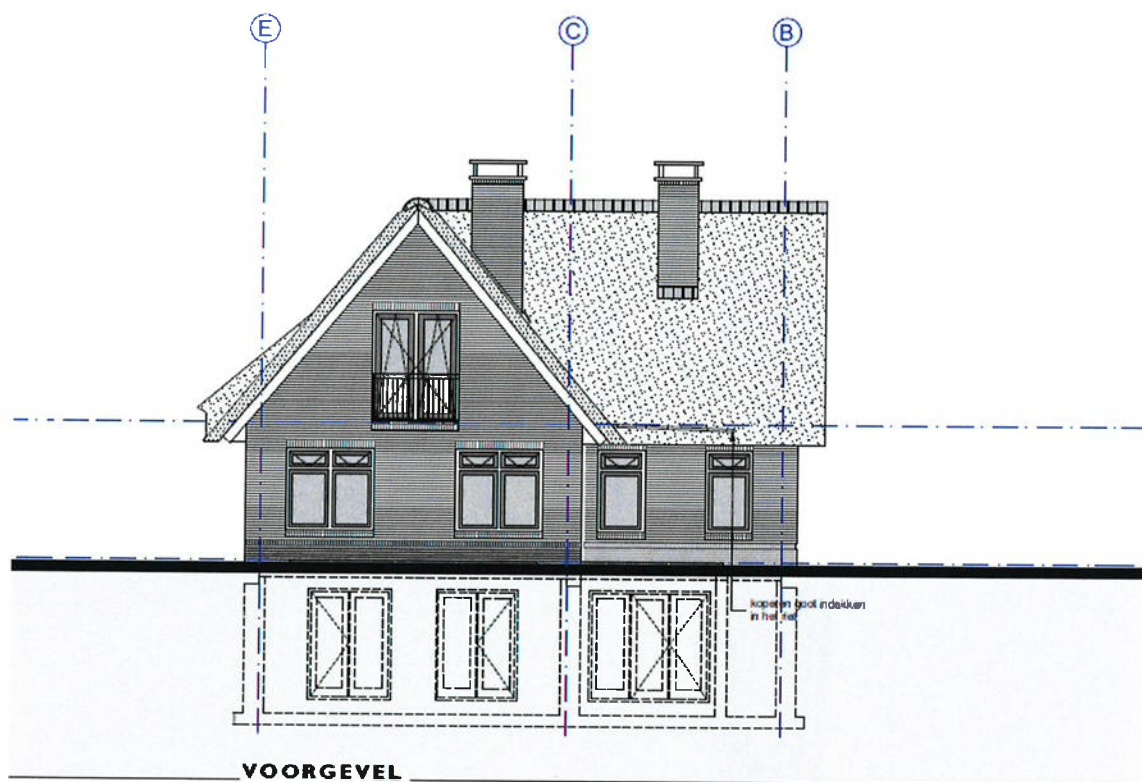
inhoud van een woning te vergroten tot maximaal 1.000 m³, mits er sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen. Voor elke extra m³ dient er 2 m² te worden gesloopt. Het voorgaande houdt in dat er voor een extra inhoudsmaat van 22 m³ er minimaal 44 m² aan bebouwing op de locatie of elders extra gesloopt moet worden. Initiatiefnemer heeft middels een ondertekende koopovereenkomst aangetoond 50 m² slooppeters te hebben aangekocht.

Op het perceel staan ook enkele oude, voormalige agrarische opstallen. Na realisatie van de nieuwe woning wordt niet alleen de oude woning, maar worden ook deze oude schuren gesloopt. Eén bijgebouw wordt opgeknapt en enigszins uitgebreid als bijgebouw voor de nieuwe woning.

In hoofdstuk 4 wordt een indruk gegeven van de inpassing van de woning op het erf, de ontsluiting, het groen en de scheiding van het perceel ten opzichte van de tweede woning op het perceel.



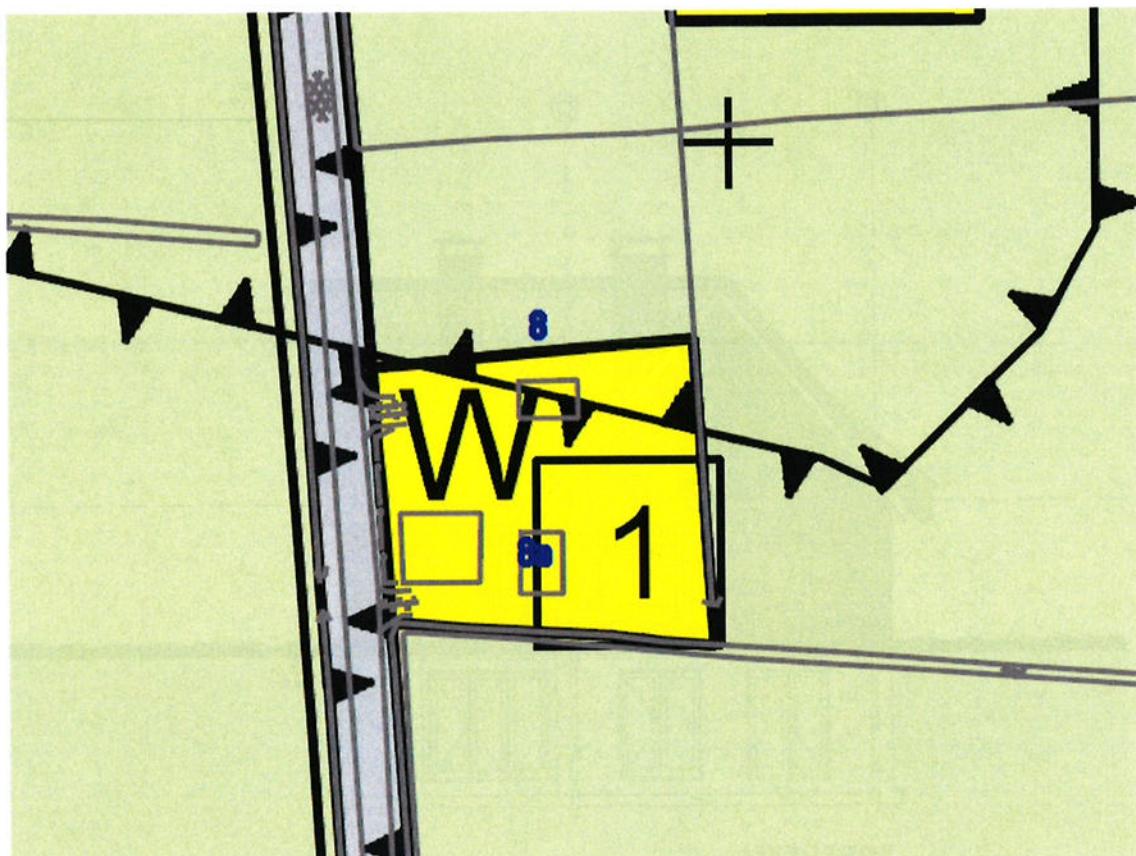
Afbeelding 2: situering nieuwe situatie Weldammerlaan 8



Afbeelding 3: indruk van voorgevel nieuw te bouwen woning

2.3 Het geldend bestemmingsplan

De bestaande woning Weldammerlaan heeft de bestemming 'Wonen' met twee bouwvlakken. Op het perceel staat, vlak achter de te vervangen woning nog een kleine woning. Op het perceel staan ook diverse oude opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel waar de nieuwe woning moet worden gebouwd, heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' gekregen in het recent vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied 2017 en onherroepelijk sinds 1 september 2017. Beide percelen hadden in het voorheen geldende Bestemmingsplan Buitengebied 2009 vergelijkbare bestemmingen, dat wil zeggen een woonbestemming en een bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden'.



Afbeelding 4: Fragment uit het Bestemmingsplan Buitengebied 2017

In het recent vastgestelde bestemmingsplan is op het woonperceel ten onrechte slechts één woning toegekend. Conform het voorheen geldende bestemmingsplan uit 2009 dient dit perceel de bouwaanduiding 2 te hebben.

Het initiatief is niettemin strijdig met de geldende planologisch-juridische regeling. Immers, het bestemmingsplan staat de bouw van een nieuwe woning op het beoogde perceel niet toe. Om deze reden dient er een afzonderlijke planologische procedure doorlopen te worden teneinde een bouwtitel te verkrijgen. De gemeente heeft reeds in augustus 2015 besloten bereid te zijn aan het verzoek medewerking te verlenen, mits het initiatief voldoet aan enkele voorwaarden. Zo dienen er enkele verplichte onderzoeken uitgevoerd te worden om aan te tonen dat het initiatief niet op belemmeringen stuit. Bovendien dient er een erfinrichtingsplan opgesteld te worden waaruit blijkt dat de toekomstige situatie goed in het landschap wordt ingepast. Tot slot moet er bereidheid bestaan met de gemeente een overeenkomst af te sluiten waarin de uitvoering van het plan door initiatiefnemers wordt vastgelegd.

In navolgende hoofdstukken wordt op de onderzoeken en het erfinrichtingsplan nader ingegaan en wordt getoetst of er aan voldaan wordt.

2.4 Conclusie

Het initiatief is strijdig met de geldende planologisch-juridische regeling. De gemeente is bereid aan het plan medewerking te verlenen met behulp van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mits het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit het aangehaalde principebesluit.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
- mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro wordt een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven. Het betreft grootschalige projecten met een nationaal belang, zoals mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de ontwikkeling en realisatie van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Het wijzigen van de bestemming aan de Weldammerlaan 8 ten behoeve van woondoeleinden is geen onderwerp uit het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LvDV) opgenomen. Deze wijziging is als volgt gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling." De wijziging verplicht overheden om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de Ladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om aan de eisen van de duurzame ladder te kunnen voldoen dient een aantal stappen te worden gezet die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen:

1. beschreven moet worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in casu voor woningen;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onder 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onder 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt

voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorliggend plan betreft een plan voor het verplaatsen van een bestaande woning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Het verplaatsen van een woning is niet aan te merken als 'stedelijke ontwikkeling'.

Conclusie

Het verlenen van medewerking aan het verzoek om wijziging van de bestemming ten behoeve van het verplaatsen van een bestaande woning is getoetst aan het beleid uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets komt voort uit één van de nationale belangen uit de SVIR, namelijk het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Uit deze toets blijkt evenwel dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet op het voorliggende verzoek van toepassing is. Voor het overige is het verzoek niet in strijd met het Rijks ruimtelijk beleid. Het wijzigen van de bestemming aan de Weldammerlaan 8 ten behoeve van woondoeleinden is evenmin onderwerp uit het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. De visie, in de zomer van 2014 vastgesteld door Provinciale Staten, kent twee hoofddoelen 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 hoofddoelen 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.

In de omgevingsvisie is eveneens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie, mobiliteit etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden. De ladder kent zes treden:

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de verplaatsing van een bestaande woning naar een perceel gelegen naast de te verplaatsen woning. Er is geen sprake van het toevoegen van woningen. Het toepassen van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.2.2. Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie

In de periode van 20 februari t/m 2 april 2017 heeft het ontwerp-actualisatieplan ter inzage gelegen. Dit actualisatieplan bevat wijzigingen op de laatste geconsolideerde versie van de omgevingsvisie. Het Actualisatieplan is door Provinciale Staten op 28 juni 2017 vastgesteld.

Het Actualisatieplan bevat voorstellen tot aanpassing voor twee onderwerpen, namelijk:

1. verduidelijking van de rol van de provincie bij de regionale afspraken bedrijventerreinen en werklocaties;
2. verbod op ontgassen binnenvaart.

Het actualisatieplan heeft geen betrekking op het verzoek dat in deze onderbouwing centraal staat.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De verordening is tussentijds enkele keren geactualiseerd. Voor het laatst in maart 2017. De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

Planspecifiek

De gronden waarop de te verplaatsen woning wordt gebouwd liggen niet in een gebied met een specifiek beschermingsregime van de provincie, bijvoorbeeld het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. In artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Het betreft echter nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-) landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing e.d. worden gerealiseerd. In deze casus betreft het een te vervangen woning en geen nieuwbouw in de zin van het toevoegen van een woning aan de woningmarkt.

De regels uit de verordening staan de vervanging van de woning op het perceel, gelegen op het perceel naast de te vervangen woning, niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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'.

In de visie staat het volgende vermeld: "Wonen in het buitengebied is een kwaliteit (wonen in het groen) die hoort bij het woningaanbod in Nijkerk. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd in het buitengebied, tenzij dit structureel bijdraagt aan de instandhouding, kwaliteitsverbetering en een duurzaam beheer van het buitengebied. Dit kan in de vorm van functieverandering (ontstening en tegengaan van verrommeling) of in de vorm van landgoederen aan de oostkant van Rijksweg A28.

Wonen is vooral richten op het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteit en verrommeling van woonerven tegengaan door clusteren en compacte situering van hoofden bijgebouwen."

Het initiatief is niet gericht op het bouwen van een nieuwe woning, maar op het verplaatsen van een bestaande, verouderde woning. Met de verplaatsing wordt tevens geïnvesteerd in het in stand houden van, het verbeteren van de kwaliteit in en het duurzaam behouden van het buitengebied. In het bijgaande inpassingsplan is aangegeven welke bijgebouwen er extra gesloopt worden en op welke wijze de nieuwe woning in het landschap wordt ingepast.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het verplaatsen van één woning. Het initiatief sluit aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030. Een toets aan overige beleidsdocumenten, zoals de Woonvisie Nijkerk 2012+ is, voor zover het ruimtelijke aspecten betreft, niet aan de orde.

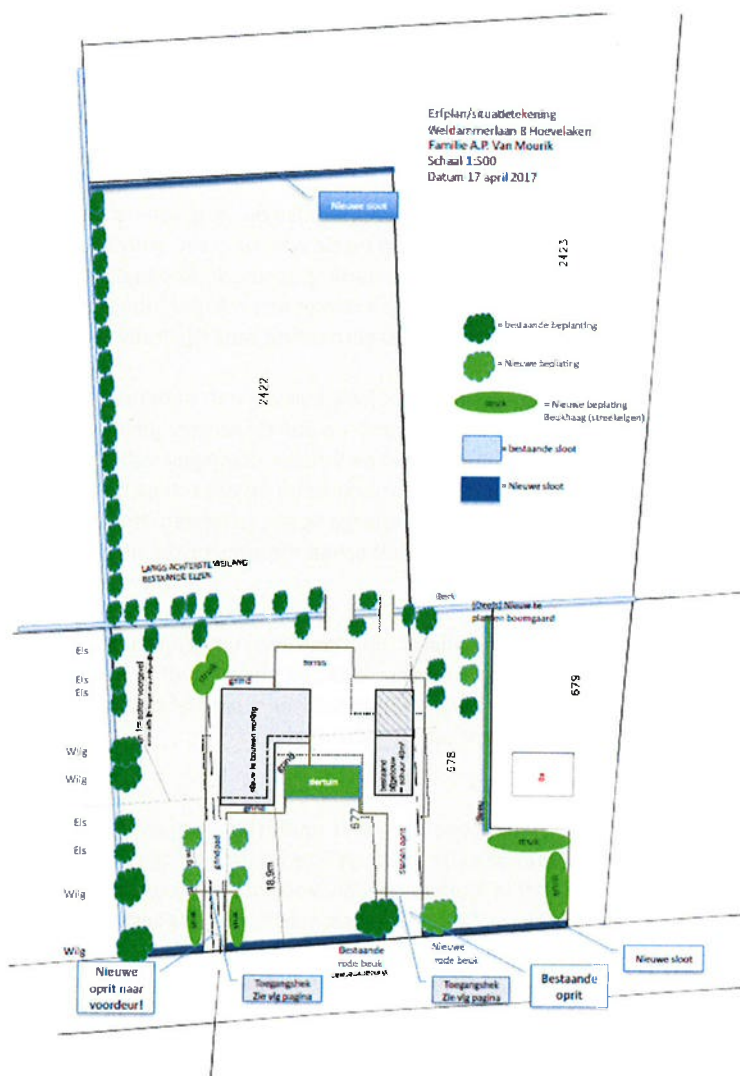
Hoofdstuk 4 Erfinrichtingsplan en milieukundige randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Uit beide voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden wat het voornemen is en in hoeverre dit voornemen past binnen het gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt nader uitwerking gegeven aan de (beleids)voorwaarden voor medewerking. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de inpassing van het voornemen in de omgeving. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Voor elk aspect wordt afzonderlijk beoordeeld in hoeverre er mogelijk sprake is van een belemmering of een nader te stellen voorwaarden aan het bouwplan.

4.2 Erfinrichtingsplan

Voor het perceel aan de Weldammerlaan is een erfinrichtingsplan opgesteld.



Afbeelding 5: Erfplan/situatietekening Weldammerlaan 8, Hoevelaken; bron: Familie A.P. Van Mourik, d.d. 18 juni 2017

Het plan geeft een goed beeld van de wijze waarop de nieuwe woning op het perceel en ten opzichte van de omgeving wordt ingepast.

In het plan is de nieuwe locatie van de woning ten opzichte van het al bestaande bijgebouw weergegeven. Het bestaande bijgebouw wordt opgeknapt en naar achteren toe iets vergroot.

Voorts is aangegeven dat er gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting en dat na de sloop van de oude opstallen en de voormalige woning en het weghalen van de coniferen aan de voorzijde van de oude woning het nieuwe doorzicht naar achteren zal worden beschermd.

Het erfinpassingsplan is akkoord bevonden. Het plan is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd en maakt onlosmakelijk (nadere voorschrift) deel uit van de te verlenen omgevingsvergunning.

4.3. Milieukundige randvoorwaarden

4.3.1 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. 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 niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project RO 'RUIMTELIJKE ONDERBOUWING Weldammerlaan 8, Hoevelaken' is op 7 april 2017 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei & Veluwe is via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht.

Het perceel waarop de nieuwe woning wordt gebouwd is momenteel onverhard. De omvang van het te verhard oppervlakte is 645 m². Op het gedeelte van het perceel waarop nu de woning staat, worden, naast de bestaande woning, tevens enkele bijgebouwen met de omliggende verharding gesloopt. Het gaat om een totale afname aan verharding van 957 m² (bestaande situatie verharding, inclusief erf) – 435 m² (blijft aan bebouwing, inclusief verharding staan) = 522 m². De toename oppervlakteverharding is na realisatie van het bouwplan 123 m².

Het perceel, waarop de nieuwe woning wordt gebouwd, is gedurende het hele jaar erg nat. Initiatiefnemers hebben om deze reden in het erfinrichtingsplan een watergang aan de voor- en aan de achterzijde opgenomen. Over het voornemen heeft overleg en afstemming met Waterschap Vallei en Veluwe plaatsgevonden. Uit dit overleg is gebleken dat het plan alleen C-watergangen raakt. Het schap merkt er bij op dat zolang de taluds van deze watergangen intact blijven het geen probleem is een nieuwe watergang aan te leggen. Het onderhoud van de C-wateren ligt bij de aanliggende eigenaren. Derhalve adviseert het schap hiermee bij de inrichting van het perceel rekening te houden.

Uit de digitale analyse blijkt overigens dat er geen grote waterbelangen zijn. Daarmee ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het waterschap adviseert positief over het ruimtelijk plan. In de bijlage bij deze onderbouwing is de uitkomst uit de toets opgenomen.

4.3.2 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

Voor het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd geldt mede de bestemming 'Waarde - Archeologie met de specifieke vorm van waarde 8': 10.000 m² en 0,3 m.

Indien de oppervlakte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte van 10.000 m² en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte van 30 cm, is archeologisch onderzoek niet nodig. De nieuwe oppervlakte aan bebouwing bedraagt nog geen 650 m² in totaal. Getoetst aan de oppervlaktemaat voor het archeologisch onderzoek, luidt de conclusie dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het veenontginningenlandschap. Het landschap wordt gekenmerkt door een:

- opstreckende verkaveling van rechte, lange percelen;
- laaggelegen nat landschap met kenmerkend slotenpatroon;
- half-open landschap met elzen- en wilgensingels op perceelsgrenzen;
- lange rechte wegen met wegbeplanting.

In het erfinrichtingsplan is aangegeven op welke wijze met deze specifieke landschapskenmerken rekening wordt gehouden.

Het bouwplan respecteert de opstreckende verkaveling van rechte, lange percelen, evenals het kenmerkende slotenpatroon, waar, in afstemming met het waterschap, een tweetal kleine watergangen dwars op aangesloten wordt. Op het perceel wordt uitheemse beplanting gekapt of weggehaald en komen elzen- en wilgensingels op de perceelsgrenzen er voor terug. Daarmee worden met dit bouwplan niet alleen de bestaande landschapskenmerken behouden, maar ook verder ontwikkeld.

4.3.3 Bodem

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Om deze reden is in 2016 is een historisch bodemonderzoek voor de Weldammerlaan 8 uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Hieruit komt naar voren dat binnen de onderzoekslocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er is sprake van een verdachte deellocatie. De drie te slopen schuurtjes zijn voorzien van asbestverdachte golfplaten, maar niet voorzien van dakgoten. De golfplaten verkeren echter in redelijk goede staat. Ter plaatse van de deze drie schuurtjes dient, conform het gemeentelijk beleid, een asbestonderzoek plaats te vinden in het kader van de aanvraag/verlening van een omgevingsvergunning.

In mei 2017 heeft voornoemd onderzoek 'Verkennd asbest in grond Weldammerlaan 8 Hoevelaken', plaatsgevonden. Het onderzoek is uitgevoerd door PJ Milieu bv. Het onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen asbest is aangetroffen en/of aangetoond. Om deze reden is geadviseerd geen aanvullend of nader asbest in grondonderzoek uit te voeren. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Voor het overige zijn er geen deellocaties welke verdacht zijn van bodemverontreiniging. Ter plaatse wordt dan ook geen bodemverontreiniging verwacht welke zich uitstrekt tot binnen de onderzoekslocatie.

De conclusie van het uitgevoerde onderzoek is dat aanvullend of nader bodem- cq. asbestgrondonderzoek niet noodzakelijk is en het aspect bodem daarmee voor woningbouw in geen beperking vormt.

4.3.4 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, is in 2016 een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door FF Solutions, RI Buitenbouw bv. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbesluit noodzakelijk is.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb noodzakelijk is voor de sloop van de bebouwing op het perceel. Het betreft onderzoek naar de aanwezigheid van broedvogels (i.c. mussen) jaar rond en verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering en dient voorafgaand aan de sloopmelding aan de gemeente ter beoordeling overlegd te worden. Met inachtneming van de uitkomsten uit het voornoemde aanvullende onderzoek in het kader van de sloopmelding, is een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden op voorhand niet nodig voor de beoogde bouwactiviteiten van de nieuwe woning. De ontwikkeling is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Gelderland. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan, voor zover het de bouw van de woning betreft, niet in de weg staat. De rapportage van de ecologische inventarisatie is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd.

4.3.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van plannen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoor-wegen en (gezoneerde) industrieterreinen. Er zijn twee typen wegen waar geen geluidszone omheen ligt, namelijk de wegen met 30 km/uur regime en wegen binnen een woonerf. Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd, dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierin moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt.

In 2016 is door milieukundig adviesbureau HMB BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd op locatie Weldammerlaan 8 te Hoevelaken. Doel van het onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning als gevolg van wegverkeer conform Standaard RekenMethode 2 (SRM2) uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting voor elke weg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Aangezien de ongecorrigeerde totale geluidbelasting niet hoger ligt dan 53 dB, wordt tevens voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Aanvullende akoestische maatregelen aan de woning zijn niet noodzakelijk. Hierbij is uitgegaan van een gevelopbouw van metselwerk met maximaal 30% van het oppervlak dubbel glas en een deugdelijke kierdichting. Bebouwing kan vanuit akoestisch oogpunt gezien plaatsvinden.

Uit het onderzoek blijkt derhalve dat de geluidsbelasting van de locatie van de aangelegene weg geen overschrijding kent van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Dit houdt in dat de Wet geluidhinder zich niet verzet tegen de komst van de woning. De rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

4.3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De planlocatie is gelegen aan de Weldammerlaan in het buitengebied van de gemeente Nijkerk, even ten noorden van de kern Hoevelaken. De weg kent een snelheidsregime van 60 km/uur. De verkeersbeweging op de weg is hoofdzakelijk ten behoeve van bestemmingsverkeer voor aanwezige woningen en (agrarische) bedrijven.

Met de realisering van één woning zal op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW Publicatie 317) de verkeersgeneratie toenemen met gemiddeld 8 motorvoertuigen/etmaal. Een toename van de verkeersintensiteit van 8 mvt/etmaal op de Weldammerlaan leidt niet tot problemen wat betreft verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid. Het wegprofiel van de Weldammerlaan is voldoende om deze extra voertuigbeweging te kunnen opvangen.

Parkeren

Op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW Publicatie 317) is voor een vrijstaande woning in het buitengebied 2,0 – 2,8 parkeerplaatsen nodig. Op het eigen erf is voldoende ruimte beschikbaar om het parkeren hier op te vangen.

4.3.7 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Voor het beoordelen van het aspect geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen, is de Wgv het toetsingskader. Deze wet geeft waarden voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van de planlocatie liggen geen (niet-grondgebonden) veehouderijbedrijven, met diervverblijven waar een geuremissiefactor voor van toepassing is. Wel ligt er een tweetal agrarische bouwvlakken waar dierenverblijven zijn waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. Deze bouwvlakken liggen evenwel op een afstand van 75 meter of meer van het bestemmingsvlak waarbinnen de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het aspect geurhinder levert om deze reden geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.3.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Door vertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van vijf verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

Zoals reeds is vastgesteld zal het aantal voertuigbewegingen als gevolg van voorliggend plan met maximaal 8 motorvoertuigen per etmaal zal toenemen. Uit de invoer van de maximaal te verwachten verkeersgeneratie in de NIBM-tool blijkt dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.3.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan worden voldaan aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico.

Risicobedrijven

Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Transportroutes

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat de onderhavige voornemen geen belemmering vormt.

Ondergrondse buisleidingen

Aan de Weldammerlaan is een ondergrondse gasleiding aanwezig. De risicocontour van deze leiding is gelegen aangrenzend aan het plangebied. Daarmee belemmert de aanwezigheid van de leiding met de beschermingszone de bouw van de nieuwe woning niet. Het verdient evenwel wel sterk de aanbeveling de werkzaamheden van de bouw te melden bij de Gasunie.

Hoogspanningslijnen en zendmasten

De planlocatie ligt niet binnen een indicatieve zone langs een hoogspanningslijn, waarbinnen geen objecten voor permanent verblijf mogen worden opgericht.

Er zijn in de omgeving geen zendmasten (GSM, UMTS, e.d.) waarvan de elektromagnetische straling de planlocatie kan beïnvloeden.

4.3.10 Milieuzonering

In de nabijheid van de planlocatie zijn overigens geen bedrijven gevestigd met een milieukundige impact (hindercirkel) op de planlocatie. De voorgestelde woonfunctie heeft ook geen milieukundige invloed op de omgeving. Vanuit milieuzonering zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan voor de Weldammerlaan 8 wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van deze onderbouwing met de onderzoeken en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een overeenkomst aangegaan waarin deze economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. In deze overeenkomst ligt bovendien vast dat degene die meent schade te lijden door het vaststellen van het wijzigingsplan, een verzoek kan indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). In de overeenkomst is ook een regeling opgenomen dat de eventuele kosten die voortkomend uit de planschade voor rekening van initiatiefnemer zijn.

Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, ligt zes weken ter inzage. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de ter inzage legging wordt beoordeeld of er aanleiding is het plan te herzien, dan wel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.

BIJLAGEN

1. Watertoets
2. HISTORISCH (BODEM)ONDERZOEK Weldammerlaan 8 Hoevelaken
3. Verkennend asbest in grond Weldammerlaan 8 Hoevelaken
4. Quick scan Inventarisatielijst flora en fauna Ontwikkeling Weldammerlaan 8 Hoevelaken
5. AKOESTISCH ONDERZOEK gevelgeluidbelasting wegverkeer (SRM2) Weldammerlaan 8 Hoevelaken

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2017W1192
Datum: 05-12-2017

