



Omgevingsdienst De Vallei

De heer H.J.R. van Dasselaar
Antonie Meilingstraat 16
3861 HN NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
19 februari 2018

Ons kenmerk
2017W2235

Nummer omgevingsloket
3221853

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

Afschrift aan
DBC Nijkerk
De heer R.P. Doornbos
info@dbcnijkerk.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Van Dasselaar,

Op 27 september 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van de boerderij tot woning op het perceel Arkersluisweg 30 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie A nummer 19.

Besluit

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

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente

Wageningen



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden'.

Op grond van artikel 6.1 van de regels van dit bestemmingsplan is het niet toegestaan om gronden in strijd met de geldende bestemming te gebruiken. Het bouwplan voorziet in het gebruiken van de woning in strijd met de agrarische bestemming. De woning wordt niet meer gebruikt voor de agrarische bestemming, maar alleen voor wonen.

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 9 november 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.

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 alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

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

Op basis van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing willen wij daarom meewerken aan het afwijken van de regels van het geldend bestemmingsplan.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 28 december 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:

Verbouwen van een bouwwerk	€	4.047,84
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijkingsbesluit	€	2.268,50
Welstand	€	253,37
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>6.569,71</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 € 133.352,00, exclusief BTW.

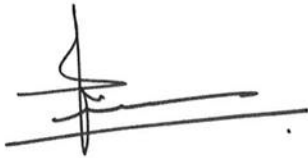
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer 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 dark 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. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
3. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
4. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
5. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
6. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
7. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
8. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig een op te stellen ecologisch werkprotocol en onder begeleiding van een vleermuisdeskundige op grond van de Wet natuurbescherming.
9. Er dient te worden gewerkt overeenkomstig een gedragscode en dit wordt vastgelegd in het hiervoor genoemde ecologisch werkprotocol.
10. Werkzaamheden aan het dak moeten buiten de broedperiode van mussen worden uitgevoerd, dus na 31 augustus en voor 15 maart. Indien deze plek tevens als slaapplek fungeert dan dient er eerst een succesvol bewezen alternatieve slaapplek gecreëerd te zijn alvorens gestart mag worden met de werkzaamheden aan het dak.
11. Werkzaamheden aan de voorzijde van de woning (zomerverblijf vleermuizen) mogen enkel in de winter (na 31 oktober en voor 15 maart) worden uitgevoerd.
12. Werkzaamheden aan de achterzijde van de woning (winterverblijf

vleermuizen) mogen enkel in de zomer (na 15 april en voor 1 oktober) worden uitgevoerd. Winterverblijfplaatsen worden tevens vaak als zwermplaats gebruikt in de zomer. Daarom dient er vanaf eind juli tot half oktober bij zwermplaatsen tussen 22.00 - 02.00 rust te zijn en deze plaats donker te zijn.

13. Voor de start van werkzaamheden in de broedperiode nogmaals een check op broedvogels en nesten uitvoeren.

Toelichting Broedseizoen

Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt namelijk per soort. Sommige vogelsoorten, zoals de blauwe reiger en de bosuil, beginnen al in februari te broeden en bepaalde (zang) vogels broeden nog in augustus. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. In de Flora- en Faunawet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat vogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. U heeft dus altijd zelf een controleplicht en moet wachten tot het broedproces is afgerond.

14. Na afronding van de werkzaamheden moeten er tenminste nestplaatsen zijn gecreëerd voor 20 broedparen mussen.
15. Na afronding van de werkzaamheden moeten er tenminste twee winterverblijfplaatsen en twee zomerverblijfplaatsen zijn gecreëerd die geschikt zijn voor de aangetroffen vleermuissoorten.
16. Na afronding van de bouwwerkzaamheden waarover dit besluit gaat wordt contact opgenomen met de uilenwerkgroep voor de plaatsing van 1 of 2 nestkasten voor steen- en of kerkuilen. Hier voor kunt u contact opnemen met Wendy Zwierenberg van Omgevingsdienst De Vallei. Zij zal de werkgroep benaderen.

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 sloopaafval 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

Arkersluisweg 30, Nijkerk

december 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	6
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	9
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	11
Bijlage 1 – Op te nemen voorwaarden ten aanzien van flora en fauna		12

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 september 2017 is door Doornbos (DBC Nijkerk) namens de heer Van Dasselaar een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de verbouwing van (voormalige) bedrijfswoning op het perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk. Het voornemen is om (een deel van) de deel bij de woning te betrekken. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo) en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo).

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden bij het plan. Hoofdstuk 5 behandelt tenslotte de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Bestaande en gewenste situatie

Het perceel Arkersluisweg 30 betreft een agrarische bedrijfslocatie. Ter plekke is een bedrijfswoning aanwezig, diverse agrarische opstallen en een sleufsilo. Deze locatie is bovendien gelegen in de polder Arkemheen en nabij de Zeedijk. In de directe nabijheid van de planlocatie is een woonbestemming en een horecabestemming aanwezig.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het adres Arkersluisweg 30 te Nijkerk is bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Arkersluisweg 30 de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' met agrarisch bouwblok en daarbij de nadere aanduidingen 'Waterstaat - Waterkering', 'Luchtvaartverkeerzone – toetsingsvlak VDF', 'Groene Ontwikkelingszone', 'Polderlandschap' en 'Weidevogelgebied'. Ter plekke is één bedrijfswoning toegestaan.



Afbeelding 1. Luchtfoto perceel Nijkerkerveenweg 5a

De heer Van Dasselaar heeft het perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk in eigendom en is voornemens de bedrijfswoning te gaan bewonen als burgerwoning. In dit kader wil de heer Van Dasselaar de bedrijfswoning verbouwen en daarbij de bestaande deel bij de woning betrekken. De bestaande uitbouw aan de noordzijde van de woning wordt gesloopt.

2.2 Afweging

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017 is de maximale inhoud van een woning gesteld op 600m³. In dit laatstgenoemde bestemmingsplan is echter in artikel 22.3.2 ook een afwijkmogelijkheid opgenomen op basis waarvan het mogelijk wordt gemaakt om de inhoud van een woning te vergroten tot maximaal 1.000m³, mits het aantal woningen niet toeneemt. Dit laatste is niet het geval op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk. Daarnaast wordt met deze vergroting de maximale inhoudsmaat van de woning niet vergroot tot boven de 1.000m³. In de bestaande toestand heeft de woning een inhoud van 452m³. Na het betrekken van de deel bij de woning betreft de inhoud van de woning 823m³.

Verder is onderhavige ontwikkeling beoordeeld op stedenbouwkundige aspecten. Bij deze beoordeling is geconcludeerd dat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen deze ontwikkeling.

Milieuaspecten

Op basis van uitgevoerde milieuonderzoeken is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn tegen het voorgenomen plan. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing zal dit verder worden toegelicht.

Overleg waterschap

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is ook navraag gedaan bij het Waterschap Vallei en Veluwe, vanwege de ligging van het perceel nabij de Zeedijk (dubbelbestemming Waterkering). Uit dit overleg is gebleken dat de woning, met bijbehorende deel, niet is gelegen in de door het waterschap aangegeven Kernzone of Beschermingszone A. De bebouwing is wel gelegen in Beschermingszone B, maar in het kader van de onderhavig plan vormt dit geen belemmering.

Beoordeling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het plan voor verbouwing van de woning op perceel Arkersluisweg 30 is in het kader van de welstandsbeoordeling besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Door de commissie is geoordeeld dat het ontwerp akkoord is en dat de wijzigingen het bestaande karakter van de boerderij voldoende intact laten.

Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven voor het kunnen verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. De wetgever heeft daarbij bepaald, dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarbij een vvgb niet noodzakelijk is. De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 29 november 2012 op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst bestaat uit drie hoofdcategorieën. Categorie A gaat over de bebouwde kom, categorie B over het buitengebied. Daarnaast is een categorie C vastgesteld voor gevallen die niet passen in de hiervoor genoemde categorieën. In het laatstgenoemde geval moet de raad op de hoogte gebracht worden van de aanvraag voor omgevingsvergunning. De raad heeft dan twee weken de tijd om te bepalen of ze deze aanvraag in de commissie grondgebied willen bespreken. Wanneer geen reactie wordt verkregen mag dit gezien worden als door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag is aan te merken als een 'project ten behoeve van woningen in het buitengebied' (categorie B) en hoeft dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.

2.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zich richt op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een rol. In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van de provincies en de gemeenten gaat zitten. Onderhavige omgevingsvergunning is niet in strijd met het rijksbeleid.

Nationale landschappen

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) is vermeld dat het Rijk het beleid ten aanzien van landschap op land over laat aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Natura 2000 gebied

In 1979 is de Vogelrichtlijn door de Europese Unie vastgesteld. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden.

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

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

Het perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk is aangrenzend aan het Natura 2000-gebied Arkemheen gelegen. Het betrekken van de (reeds bestaande) deel bij de woning en de interne verbouwing van de woning hebben echter geen negatieve invloed op dit natura 2000-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 cocreatie tot stand gekomen. De visie is op 9 juli

2014 vastgesteld door Provinciale Staten en in oktober 2014 in werking getreden. De visie kent twee hoofdoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofdoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *Dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit
- *Mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.
- *Divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Het betrekken van de deel bij de woning en de interne verbouwing van de woning op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk doet geen afbreuk aan het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland, mits wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

De planlocatie Arkersluisweg 30 maakt onderdeel uit van het 'Waardevol open gebied', zoals benoemd in de Omgevingsverordening. De voorgenomen ontwikkeling zal de openheid van het gebied echter niet aantasten. Er is immers sprake van een verkleining van het bebouwd oppervlak ter plekke. Tevens is de planlocatie aangeduid als 'Intrekgebied'. Binnen deze gebieden worden geen functies en voorzieningen toegestaan die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. In onderhavige aanvraag is hiervan geen sprake.

Het betrekken van de deel bij de woning en de interne verbouwing van de woning op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk is de eerste stap naar functieverandering op dit perceel, waarbij ook diverse agrarische opstallen gesloopt zullen gaan worden. Hiermee wordt de agrarische functie op dit perceel beëindigd en bestaat er niet langer meer de mogelijkheid om een aanzienlijke hoeveelheid agrarische bebouwing te realiseren. Dit betreft hiermee een ruimtelijke verbetering op deze locatie die niet in strijd is met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten.

In het kader van de beoordeling van onderhavige omgevingsvergunning is rekening gehouden met de doelstelling in de structuurvisie ten aanzien van het behoud van ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het betrekken van de deel bij de woning en de interne verbouwing van de woning op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, aangezien dit geen aantasting van landschappelijke en natuurlijke waarden tot gevolg heeft.

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

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

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

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

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. Het betrekken van de deel bij de woning en de interne verbouwing van de woning op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. In feite wordt er geen extra bebouwing toegevoegd. Dit betekent dat vanuit het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005) geen belemmeringen volgen ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water op peil gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Het betreft een inpassende bebouwing, waarbij de deel bij de woning wordt betrokken. Hiermee is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak op het perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk. Om deze reden kan dan ook geconcludeerd worden dat dit geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

4.2 Milieuaspecten

Bodem

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

Op deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en een nader bodem- en asbest in grondonderzoek. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de te verbouwen woning geen verdachte deellocaties aangetroffen zijn. Dit betekent dat de bouwlocatie onverdacht is en dat vanuit het aspect Bodem geen belemmering volgen voor het betrekken van de deel bij de woning en de interne verbouwing van de woning op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk.

Geluid

De woning is gelegen binnen de wettelijke zone van de Zeedijk en de Arkersluisweg. Om deze reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het akoestische onderzoek is geconcludeerd dat geen nader akoestisch onderzoek nodig en het aspect Geluid geen belemmering vormt voor het betrekken van de deel bij de woning en de interne verbouwing van de woning op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk.

Flora en Fauna

In het kader van het betrekken van de deel bij de woning en de interne verbouwing van de woning op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Tevens is een nader onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de voorgenomen werkzaamheden uitvoerbaar zijn, mits gewerkt wordt volgens één van de beide opties die genoemd worden in het onderzoek en de beschreven mitigerende maatregelen onder begeleiding van een deskundige worden uitgevoerd. Bijbehorende randvoorwaarden zijn beschreven in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing en dienen opgenomen te worden als voorwaarden bij de omgevingsvergunning.

Archeologie en cultuurhistorie

Het perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk is gelegen in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is nodig in plangebieden groter dan 10.000m², bij ingrepen dieper dan 40 cm onder het maaiveld. Gezien de omvang van interne verbouwing van de woning is er geen noodzaak om archeologisch onderzoek uit te voeren op de locatie Arkersluisweg 30 te Nijkerk.

De woning op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk betreft een karakteristiek gebouw, verkleining tot de omvang van voor 1972 is geen probleem vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

Milieuzonering

In het kader van milieuzonering is met name de ligging nabij het restaurant aan de Arkersluisweg 31 te Nijkerk van belang (hier zijn akoestische maatwerkvoorschriften opgelegd). In het kader van onderhavige aanvraag kan echter geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor het betrekken van de deel bij de woning en de interne verbouwing van de woning op perceel Arkersluisweg 30 te Nijkerk.

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 met 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.

Bijlage 1 – Op te nemen voorwaarden ten aanzien van flora en fauna

- De werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig een op te stellen ecologisch werkprotocol en onder begeleiding van een vleermuisdeskundige op grond van de Wet natuurbescherming.
- Er wordt gewerkt overeenkomstig een gedragscode en dit wordt vastgelegd in het hiervoor genoemde ecologisch werkprotocol.
- Werkzaamheden aan het dak moeten buiten de broedperiode van mussen worden uitgevoerd. Indien deze plek tevens als slaapplek fungeert dan dient er eerst een succesvol bewezen alternatieve slaapplek gecreëerd te zijn alvorens gestart mag worden met de werkzaamheden aan het dak.
- Werkzaamheden aan de voorzijde van de woning (zomerverblijf vleermuizen) mogen enkel in de winter worden uitgevoerd.
- Werkzaamheden aan de achterzijde van de woning (winterverblijf vleermuizen) mogen enkel in de zomer worden uitgevoerd.
- Voor de start van werkzaamheden in de broedperiode nogmaals een check op broedvogels en nesten uitvoeren.
- Na afronding van de werkzaamheden moeten er tenminste nestplaatsen zijn gecreëerd voor 20 broedparen mussen.
- Na afronding van de werkzaamheden moeten er tenminste twee winterverblijfplaatsen en twee zomerverblijfplaatsen zijn gecreëerd die geschikt zijn voor de aangetroffen vleermuissoorten.
- Na afronding van de bouwwerkzaamheden waarover dit besluit gaat wordt contact opgenomen met de uilenwerkgroep voor de plaatsing van 1 of 2 nestkasten voor steen- en of kerkuilen. Hier voor kunt u contact opnemen met Wendy Zwierenberg van de OddV. Zij zal de werkgroep benaderen.