



Omgevingsdienst De Vallei

A. van Beek Beheer B.V.
De heer A. van Beek
Amersfoortsestraat 33
3772 CG BARNEVELD

Onderwerp
Ontwerp beschikking eerste fase

Datum
16 januari 2018

Ons kenmerk
2017W2285

Nummer omgevingsloket
3231825

Behandeld door
D.W. Post
088 - 116 98 84
d.post@oddevallei.nl

Afschrift aan
Bouwbedrijf aan de Stegge
Twello B.V.
De heer R. Welbergen
row@adst.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Van Beek,

Op 3 oktober 2017 heeft u een gefaseerde omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op het adres De Wel 7B in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie C nummer 5556. De aanvraag betreft een aanvraag eerste fase uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning.

Gefaseerde aanvraag

U heeft verzocht om een gefaseerde vergunning als bedoeld in artikel 2.5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat de verschillende toestemmingen waaruit uw aanvraag bestaat, in twee aparte beschikkingen worden behandeld. Er is pas sprake van een (bruikbare) omgevingsvergunning, als een besluit is genomen op de aanvraag in zowel de eerste als de tweede fase.

Dit is een ontwerp beschikking eerste fase. Pas als u beide beschikkingen heeft ontvangen, mag u starten met het uitvoeren van uw project.

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

Procedure

Wij hebben de procedure gevolgd die is beschreven in artikel 2.5 (gefaseerde aanvraag) en artikel 3.10 (uitgebreide procedure) van de Wabo. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

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.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' de bestemming 'bedrijventerrein'.

Het plan is in strijd met de volgende artikelen:

- Artikel 8.2.1 onder a, het bedrijfsgebouw is aan de voorzijde gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd;
- Artikel 8.2.1 onder c, de afstand tot een perceelgrens moet minimaal 5 meter bedragen. De voorzijde van het gebouw staat in de perceelgrens.
- Artikel 8.1, de aard van het bedrijf komt niet voor in bijlage 1 behorende bij de regels.
- Artikel 15, een gedeelte van het bedrijfsgebouw is gesitueerd binnen de bestemming groen. Het bouwen van een bedrijfsgebouw is niet ten dienste van deze bestemming.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkmogelijkheid 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. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit besluit.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Leges

Pagina
3 van 4

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en is als volgt opgebouwd:

Planologisch strijdig gebruik - projectafwijk	€	<u>2.268,50</u>
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>2.268,50</i>

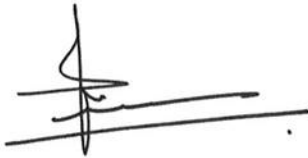
Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer D.W. Post 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,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Informatie over bezwaar maken

Pagina
4 van 4

Hoe maakt u bezwaar?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen bezwaar maken. Dit doet u door een brief te schrijven aan:

Gemeente Nijkerk
College van burgemeester en wethouders
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Op de website van de gemeente, www.nijkerk.eu, vindt u ook of het mogelijk is om met uw persoonlijke DigiD digitaal bezwaar te maken.

Wat zet u in uw bezwaarschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

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

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van bezwaar?

U heeft zes weken de tijd om bezwaar te maken. De termijn begint op de dag na de verzenddatum, zoals vermeld in het besluit. Het bestuursorgaan moet uw bezwaar voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw bezwaarschrift stuurt het bestuursorgaan u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u bezwaar maakt, 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 bezwaarschrift 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 het bestuursorgaan geen bedrag verschuldigd voor het maken van bezwaar. Voor een voorlopige voorziening betaalt u wel een vergoeding: griffierecht. De hoogte van dit bedrag kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Vragen?

Als u vragen heeft over de bezwaarprocedure, kijkt u dan op de gemeentelijke website voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.



IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
BTW nr. : NL139099268B01
KvK nr. : 65329732
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle

Colofon

Afwijking bestemmingsplan De Eerste Kamer, Hoevelaken

<i>Opdrachtgever:</i>	Aan de Stegge Twello B.V.
<i>Opdrachtnemer:</i>	Bureau voor Planvorming & Advies (BP&A)
<i>Opgesteld door:</i>	Thom Melenhorst
<i>Datum:</i>	2 februari 2018
<i>Versie:</i>	Definitief



Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel	3
2. Huidige situatie plangebied	4
2.1 Ligging en gebruik.....	4
2.2 Geldende planologische situatie	4
3. Beschrijving van het initiatief	8
3.1 Het plan	8
3.2 Strijdigheid bestemmingsplan.....	9
4. Beleidskader	10
4.1 Algemeen.....	10
4.2 Rijksbeleid.....	10
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	10
Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	10
4.3 Provinciaal beleid	10
Omgevingsvisie 'Gelderland Anders'	10
4.4 Gemeentelijk beleid	11
Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	11
Welstand	11
4.5 Conclusie	13
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.....	14
5.1 Algemeen.....	14
5.2 Archeologie.....	14
5.3 Flora en fauna.....	15
5.4 Bodem	15
5.5 Geluid	16
5.6 Water.....	17
5.7 Externe veiligheid	17
5.8 Bedrijven en milieuzonering.....	17
5.9 Luchtkwaliteit	18
5.10 Geur.....	18
5.11 Conclusie	19
6. Conclusie	19
Bijlagen.....	19

1. Aanleiding en doel

Op bedrijventerrein Horstbeek (aan de Rijksweg A1) in Hoevelaken ligt een aantal gronden waarop een aantal bedrijfspercelen kan worden ontwikkeld. Deze percelen zouden beschouwd kunnen worden als een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Horstbeek. De locatie heeft overwegend een bedrijfsmatige bestemming.

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie een bedrijfsgebouw - bestaande uit een showroom in twee lagen en een magazijn - te realiseren. De Eerste Kamer, een bedrijf dat gespecialiseerd is in sanitair, zal het pand betrekken.

Voor de beoogde nieuwbouw is een (functioneel) ontwerp gemaakt. De voorgevel van het pand ligt daarbij buiten het bouwblok en binnen de bestemming 'Groen'. Om het plan uit te kunnen voeren dient het bouwblok vergroot te worden zodat de bebouwing binnen het bouwblok komt te liggen. Daarnaast moet een deel van de bestemming 'Groen' de bestemming 'Bedrijventerrein' krijgen. Dit gebeurt op basis van een Omgevingsvergunning. Op basis van een concreet bouwplan en onderliggende ruimtelijke onderbouwing wordt deze afwijking van het bestemmingsplan geborgd.

2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging en gebruik

Het plangebied ligt op bedrijventerrein Horstbeek in Hoevelaken, gemeente Nijkerk. Op onderstaande verbeelding is het plangebied weergegeven.



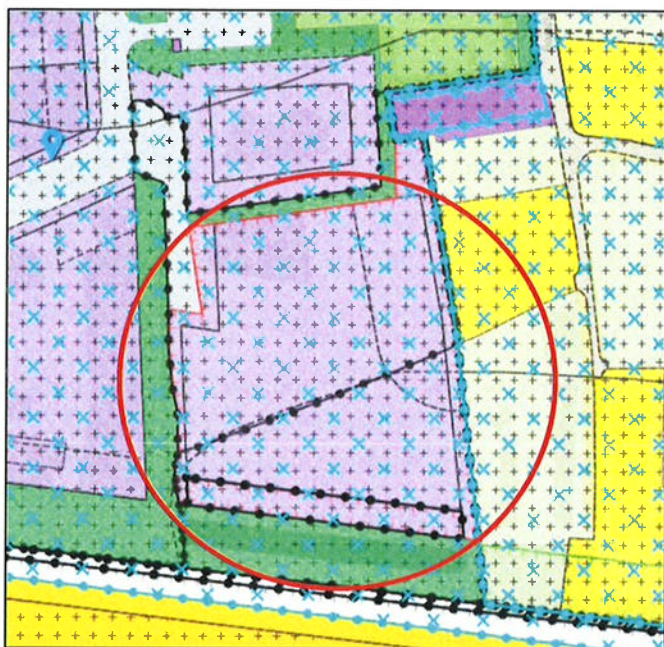
Rood omkaderd de globale ligging plangebied. bron: Google maps.

Het plangebied betreft de uiterste hoek van bedrijventerrein Horstbeek. Zowel ten westen en ten noorden zijn reeds bedrijven gevestigd. Aan de zuidkant is de locatie georiënteerd op de Rijksweg A1. Ten oosten van de locatie staat een aantal woningen met bijgebouwen en een bedrijf.

Het terrein ligt momenteel braak in afwachting van bebouwing en gebruik als bedrijventerrein.

2.2 Geldende planologische situatie

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014'. Op de volgende afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Locatie binnen bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014'. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

De locatie kent de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Enkelbestemming 'Bedrijventerrein'

Het grootste gedeelte van het plangebied kent de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' (zoals hier het geval) zijn onder andere bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede opslagen en installaties, voor zover de daar bijbehorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 30 meter. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor kantoren welke een ondergeschikt onderdeel uitmaken van een op hetzelfde bouwperceel gevestigde bedrijf, die onlosmakelijk zijn verbonden aan dat bedrijf en die noodzakelijk zijn in het kader van de normale bedrijfsvoering van dat bijbehorende bedrijf.

Een klein deel van het plangebied kent de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', zijn de gronden bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede opslagen en installaties, voor zover de daar bijbehorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 10 meter.

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens en de achterperceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen.

Het maximum bebouwingspercentage op het terrein is 70%. De maximale bouwhoogte is 9 meter.

Enkelbestemming 'Groen'

Een kleine strook van het plangebied kent de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, met daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;

- taluds;
- speelvoorzieningen;
- paden en verhardingen;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorwerpen van beeldende kunst en dergelijke, en
- parkeervoorzieningen.

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten dienste van de bestemming.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Een deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudens waardige archeologische waarden.

Funcctieaanduidingen

De locatie kent, naast de hiervoor al benoemde aanduidingen, de volgende aanduidingen:

'specifieke vorm van waarde - 4' en 'specifieke vorm van waarde - 6'

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:

- 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;
- 'specifieke vorm van waarde - 6': 1.000 m² en 0,3 m;

'specifieke vorm van bedrijventerrein – representatieve zone'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - representatieve zone' moet de afstand van gebouwen tot een perceelgrens minimaal 5 meter bedragen, met dien verstande dat binnen de strook van de perceelsgrens tot aan de bebouwing geen opslag mag plaatsvinden en hoogopgaande beplanting mag worden aangeplant.

Nieuwe situatie: volumineuze detailhandel

Op basis van onderliggende aanvraag Omgevingsvergunning van De Eerste Kamer wordt een concreet bouwplan mogelijk gemaakt op basis van een Omgevingsvergunning en een ruimtelijke onderbouwing. In het kader van deze Omgevingsvergunning kan conform artikel 8.6 van het geldende bestemmingsplan worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in 'bijlagen bij de regels 1' of bedrijven die volgens 'bijlagen bij de regels bijlage 1' van een hogere categorie zijn. Dit, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan en vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan.

Onderliggende Omgevingsvergunning betreft een vergunning voor een bedrijf in volumineuze detailhandel. Dit betreft een afwijking van de bestaande toegestane bedrijfscategorieën. Onderliggend initiatief voldoet om de volgende redenen aan de criteria waarop mag worden afgeweken van de bestaande bedrijfscategorieën (artikel 8.6.1 lid 2 a), waarbij ook specifieke eisen zijn gesteld aan de vestiging van volumineuze detailhandel (artikel 8.6.1 lid 2 b):

- Voor volumineuze detailhandel geldt dat de omvang van het bedrijf en de werkplaats niet binnen de bestaande plaatselijke winkelstructuur mogen passen. Dat is vanwege de omvang en de aard van de activiteiten niet het geval. Het gebouw voorziet in het gebruik als showroom waar belangstellenden keukens en badkamers kunnen bekijken. De goederen worden ter plaatse en elders gefabriceerd en worden landelijk geïnstalleerd.
- Op het eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig, waardoor geen parkeerdruk op de omgeving ontstaat.
- Voor volumineuze detailhandel geldt dat de locatie goed bereikbaar moet zijn per auto en/of openbaar vervoer. De ligging van de locatie aan de A1 maakt de locatie goed bereikbaar.
- De nieuwbouw is stedenbouwkundig afgestemd op de omgeving. Zie hiervoor de bouwaanvraag en de beschrijving van het plan elders in deze ruimtelijke onderbouwing.
- Het bedrijf en de bijbehorende bedrijfsactiviteiten hebben geen (nadelige) invloed op de omliggende bedrijven. Het bedrijf kan solitair opereren.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van onderliggend initiatief dat volumineuze detailhandel mogelijk maakt geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

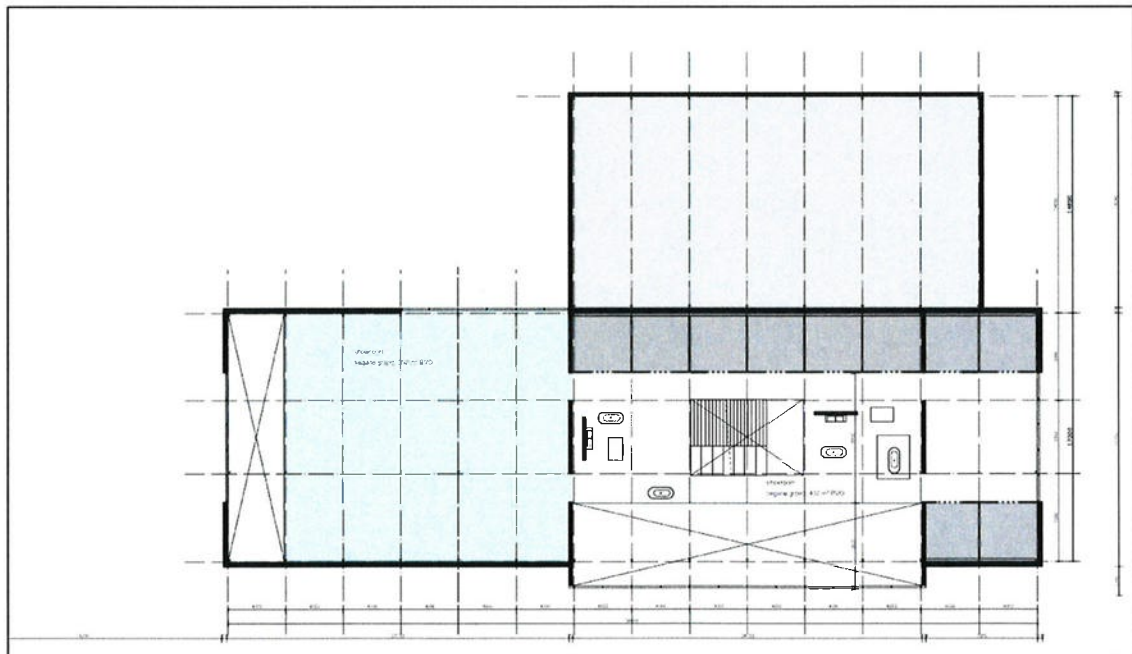
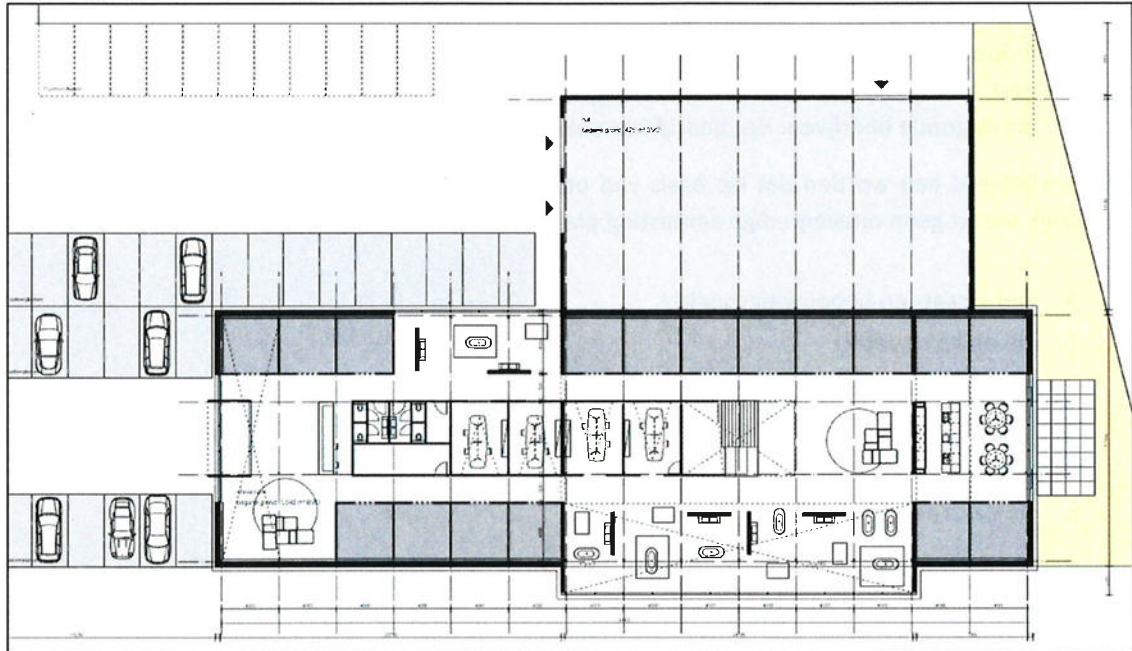
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Het plan

Functioneel

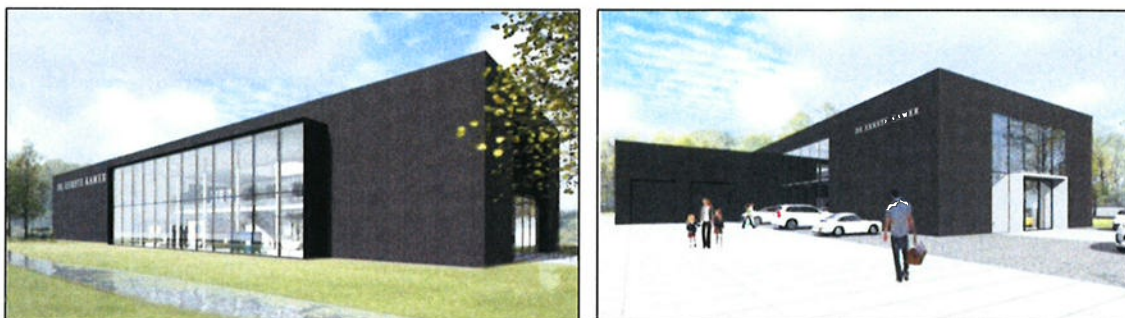
Het plan voorziet in de bouw van een pand ten behoeve van sanitairbedrijf 'De Eerste Kamer'. Het pand bestaat uit een showroom in twee lagen en een magazijn. Er komen bezoekers en er vindt aan- en afvoer van producten plaats. Op het terrein wordt geparkeerd. Op onderstaande plattegronden zijn de begane grond (en parkeren) en de eerste verdieping weergegeven.



Plattegronden begane grond en eerste verdieping. Bron. Tim Versteegh. Architect.

Verschijningsvorm

Het pand is ontworpen op basis van functionaliteit en verschijningsvorm. Uitgangspunt is dat de hoofdmassa van het gebouw in lijn is ontworpen met de rooilijn van het naastgelegen pand van Unica. De strakke lijn van de zuidzijde wordt onderbroken door een uitstulping ten behoeve van een showroom. Op onderstaande afbeeldingen zijn enkele artist impressies van het pand weergegeven.



Artist impressies gebouw De Eerste Kamer.

3.2 Strijdigheid bestemmingsplan

Onderliggend plan is op vier punten strijdig met het huidige bestemmingsplan:

1. In het bestemmingsplan is onder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – representatieve zone' opgenomen dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens en de achter-perceelsgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen. In onderliggend plan is de afstand van de bebouwing tot de achter-perceelsgrens minder dan 5 meter. Het pand is voor een groot deel op en deels over de perceelsgrens gebouwd.
2. Een 'uitstulping' van het gebouw is twee meter over de perceelsgrens gesitueerd binnen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.
3. Doordat het pand in de bestemming 'Groen' staat is de bedrijfsmatige activiteit van het pand in strijd met de bestemming Groen.
4. Het plan voorziet in volumineuze detailhandel. Binnen het huidige bestemmingsplan is dat niet toegestaan.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. Onderliggend initiatief betreft een kleine ruimtelijke ingreep. Toetsing aan beleid heeft daarom op hoofdlijn plaatsgevonden.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, wordt daarom een motivering op basis van de ladder gegeven. Art. 3.1.6 lid 2 Bro formuleert dit als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Relatie met initiatief

Onderliggend plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft een summier uitbreiding van het bouwvlak van een bestaand bedrijventerrein (bestaand stedelijk gebied). Het initiatief hoeft daarom niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'Gelderland Anders'

Het provinciale beleid is opgenomen in de nieuwe omgevingsvisie 'Gelderland Anders'. Provinciale Staten hebben de omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. De bijbehorende omgevingsverordening

is op 1 oktober 2014 vastgesteld. In juni 2017 zijn de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geconsolideerd.

De Omgevingsvisie heeft vijf plannen geïntegreerd en vervangen: de Structuurvisie, het Waterplan, Milieubeleidsplan, de Reconstructieplannen en het Verkeer- en vervoersplan. Er zijn drie hoofdthema's:

- 'Dynamisch' duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid.
- 'Mooi' verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.
- 'Divers' duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken.

De visie benoemt twee hoofddoelen:

- een duurzame economische structuur en
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Relatie met initiatief

Op basis van onderliggend plan wordt invulling gegeven aan een reeds bestemd bedrijventerrein. Het bedrijventerrein draagt bij aan de economische structuurversterking van de gemeente binnen Gelderland. De summiere uitbreiding van het bouwvlak is niet in strijd met de uitgangspunten die de provincie ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit uitspreekt. Het plan draagt juist bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Door de rooilijn van het pand af te stemmen op het naastgelegen pand wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Het plan is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Horstbeek' (2013) waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is reeds beargumenteerd waarom bedrijvigheid op deze locatie is toegestaan. Daarvoor geldt de volgende onderbouwing:

'Het plangebied ligt binnen de stedelijke rand van de kern Hoevelaken. Het plangebied is op de visiekaart voor Hoevelaken aangewezen als ontwikkellocatie voor een uitbreiding van bedrijventerrein Horstbeek. Daarmee past dit bestemmingsplan in de beleidslijn die de gemeente in de Structuurvisie heeft uiteengezet.'

Relatie met initiatief

Onderliggend plan geeft hier invulling aan. De manier waarop wijkt marginaal af van de regels uit het bestemmingsplan 'Hoevelaken' (2014). Dat doet niets af aan de functionaliteit van het plan binnen de bestemming die in lijn is met de structuurvisie.

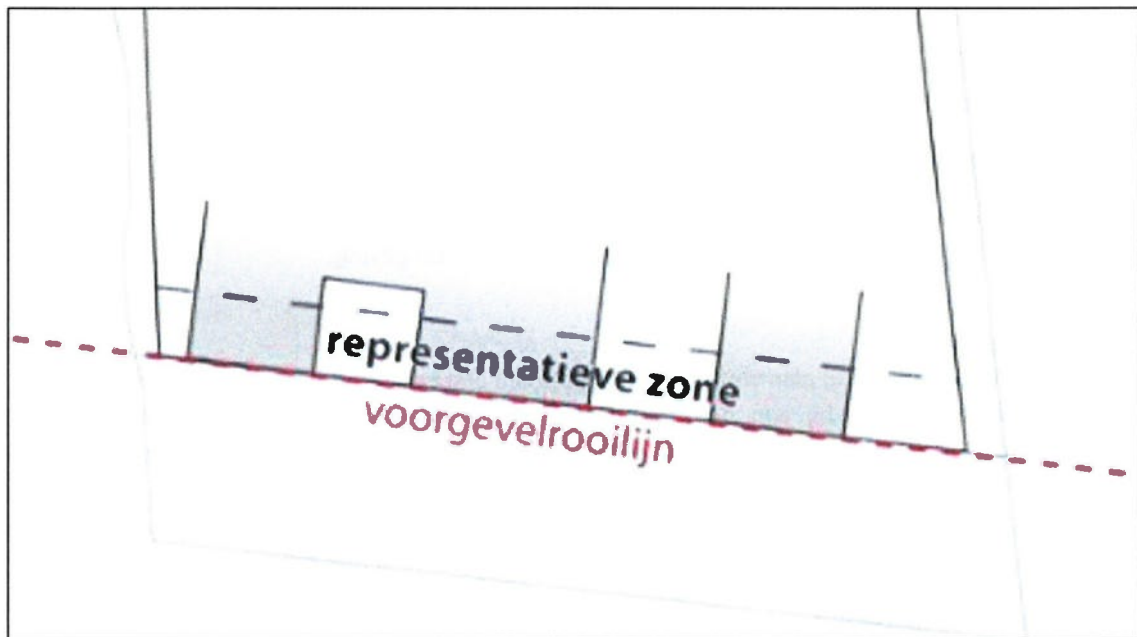
Welstand

In het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Horstbeek' (2013) is in navolging van het algemene welstandsbeleid van de gemeente (2004) een beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 3.3) opgenomen. Het bestemmingsplan is inmiddels herzien (nu vigeert bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014'), maar de uitgangspunten ten aanzien van beeldkwaliteit van destijds kunnen redelijkerwijs gehanteerd worden bij plannen op deze locatie.

De betreffende beeldkwaliteitsparagraaf heeft als doel om het plangebied tot onderdeel te maken van het bestaande bedrijventerrein Horstbeek.

Gestreefd wordt naar een logische aansluiting op dit terrein: de nieuwe percelen moeten gezien kunnen worden als een vanzelfsprekende uitbreiding van dit gebied en sluiten aan op de oorspronkelijk uitgangspunten van het plan Horstbeek. De architect heeft de beeldkwaliteitsaspecten uit het bestemmingsplan meegenomen in het ontwerp.

De snelwegzijde van het perceel wordt aangeduid als de 'voorzijde' van het terrein. Aan die zijde is een 'representatie-zone' opgenomen en is een voorgevelrooilijn gedefinieerd (zie onderstaande afbeelding).



De zuidelijke snelwegzijde is een representatieve rand van Hoevelaken in het algemeen en van bedrijventerrein Horstbeek in het bijzonder. Dit betekent allereerst dat nieuwe invullingen aan moeten sluiten op de verzorgde en bescheiden uitstraling van het dorp Hoevelaken. Daarnaast moet er nadrukkelijk aansluiting worden gevonden op de kenmerken van het bestaande bedrijventerrein Horstbeek. Om dit te bewerkstelligen wordt de snelwegzijde aangeduid als de 'voorzijde' van het terrein. Daar zijn verschillende richtlijnen aan verbonden. Onderliggend plan voldoet aan alle van de in paragraaf 3.3 van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Horstbeek' opgenomen richtlijnen die als doel hebben om te komen tot een goede beeldkwaliteit op de betreffende locatie, op één na:

'Op percelen aan de voorzijde dient het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn te worden geplaatst. Dit betekent dat minimaal 60% van de voorgevel op de aangegeven lijn moet staan.'

In onderliggend plan is voorbij de voorgevelrooilijn gebouwd. Dat het pand voorbij de voorgevelrooilijn is gebouwd is in strijd met de hiervoor genoemde richtlijn. Van de richtlijn kan worden afgeweken mits goed gemotiveerd en goedgekeurd door de voltallige welstandscommissie.

Argumentatie

De argumentatie van de afwijking van de richtlijn is als volgt. Het plangebied betreft de uiterste hoek van het bedrijventerrein Horstbeek. Uitgangspunt is dat bij de invulling van onderliggend perceel nadrukkelijk aansluiting moet worden gevonden op de kenmerken van het bestaande bedrijventerrein Horstbeek.

Voor het naastgelegen perceel (onderdeel van bedrijventerrein Horstbeek) is een apart bestemmingsplan opgesteld. De mogelijkheden tot bebouwen aan de zuidzijde van dat perceel wijkt af van de mogelijkheden van bebouwing aan de zuidzijde van onderliggend perceel. Op het naastgelegen perceel kan dichters op de snelweg worden gebouwd. Het naastgelegen perceel is reeds bebouwd. Een strikte naleving van het bestemmingsplan voor onderliggend perceel zou betekenen dat de gevelrooilijn van het naastgelegen plan en de gevelrooilijn van onderliggend plan niet in lijn zijn. Dat draagt niet bij aan de uitgangspunten uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Horstbeek', waarin is opgenomen dat er 'een nadrukkelijk aansluiting worden gevonden moet worden op de kenmerken van het bestaande bedrijventerrein Horstbeek'.

Het in lijn brengen van het overgrote deel van de gevelrooilijnen van onderliggend plan met de gevelrooilijn van naastgelegen plan draagt hier wél aan bij. De ondergeschikte verspringing van de voorgevel doet hier stedenbouwkundig geen afbreuk aan maar versterkt juist de kwalitatieve uitstraling aan de voorzijde van het perceel richting de A1.

Het ontwerp is besproken en goedgekeurd door de welstandscommissie.

4.5 Conclusie

De gewenste kwalitatieve aansluiting van het perceel op het naastgelegen bedrijventerrein wordt op basis van dit plan geborgd. Het plan sluit met name aan op de beeldkwaliteitseisen die gesteld worden voor de representatieve zone aan de kant van de Rijksweg A1. Onderliggend plan is in lijn met Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend plan relevant zijn.

In 2013 zijn ten behoeve van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Horsthoek' specifieke onderzoeken uitgevoerd voor het plangebied. op onderdelen wordt naar deze onderzoeken verwezen omdat de geldigheid van deze onderzoeken nog niet is verlopen.

5.2 Archeologie

Beleidskader

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijziging van de Monumentenwet 1988) stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Analyse

De locatie kent de bestemming Waarde – Archeologie met bijbehorende specifieke vormen van waarde (vorm van waarde 4 en 6). Binnen deze bestemming gelden de volgende regels:

- a. binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en of;
 2. een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:
 - 'specifieke vorm van waarde - 4': 250 m² en 0,3 m;
 - 'specifieke vorm van waarde - 6': 1.000 m² en 0,3 m;
 3. een bouwwerk betreft dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper is dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

In het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Horstbeek' (voorloper van het geldende bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014') heeft zowel archeologisch onderzoek plaatsgevonden op basis van bureauonderzoek als op basis van boringen. De conclusies van dat onderzoek waren als volgt.