



V.o.f. ARK
De heer P.A. van 't Klooster
Arkerweg 4
3861 NH NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
8 mei 2018

Ons kenmerk
2017W1863

Nummer omgevingsloket
3129577

Behandeld door
J. Gringhuis
088 - 116 98 77
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan

Bijlage
– diverse

Geachte heer Van 't Klooster,

Op 4 augustus 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verlengen van de stal met een loods op het perceel Arkerweg 4 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie A nummer 1266.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen 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 zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden 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 en natuurwaarden'. Daarnaast heeft het plangebied een archeologische waarde en is het aangemerkt met de volgende gebiedsaanduidingen:

- Luchtvaartverkeerzone – toetsingsvlak VDF
- Overige zone – Gelders natuurnetwerk
- Overige zone – Natura 2000 gebied
- Overige zone – Polderlandschap
- Overige zone – Weidevogelgebied.

De op de verbeelding aangegeven grens van het bouwperceel wordt deels overschreden. Ten opzichte van de hoekpunten van de oostgevel van de bestaande loods ligt de bebouwingsgrens op respectievelijk 28 meter en 23,5 meter. De uitbreiding van de loods bedraagt 24,7 meter. De overschrijding van het bouwvlak is slechts 1,2 meter.

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

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.

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

Welstand

Op 20 september 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.

Wet Natuurbescherming

Voor uw plan beschikt u over een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming. Op 10 juni 2015 is deze aan u verleend, een afschrift van dit besluit is als bijlage bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd.

Beide aanvragen komen echter niet met elkaar overeen omdat de uitbreiding van de loods groter is dan op de situatietekening behorende bij de Nb-beschikking is aangegeven. Daarom hebben wij Gedeputeerde Staten gevraagd om een verklaring dat zij geen bedenkingen hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor uw aanvraag. Op 23 april 2018 hebben Gedeputeerde Staten een verklaring afgegeven dat voor dit bouwplan geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

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/ en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Een ieder 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

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	€	1921,53
Commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand)	€	105,93
Buitenplanse afwijking, projectbesluit, vrijgesteld	€	0.00
Totaal bedrag leges	€	2027,53

Conform de brief van de gemeente (e-mail) van 7 juli 2017 neemt de gemeente Nijkerk de extra leges voor de planologische procedure voor haar rekening. De leges voor de activiteit bouwen blijven wel verschuldigd. Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

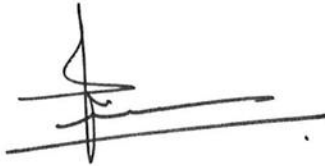
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 55.752,00 exclusief BTW.

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 contact op met de heer J. Gringhuis via j.gringhuis@oddevallei.nl of 088 - 116 98 77. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2017W1863) 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 vertical stroke.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. 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.
4. 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.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. 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.

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 77.

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.

Ruimtelijke onderbouwing Arkerweg 4

Aanleiding

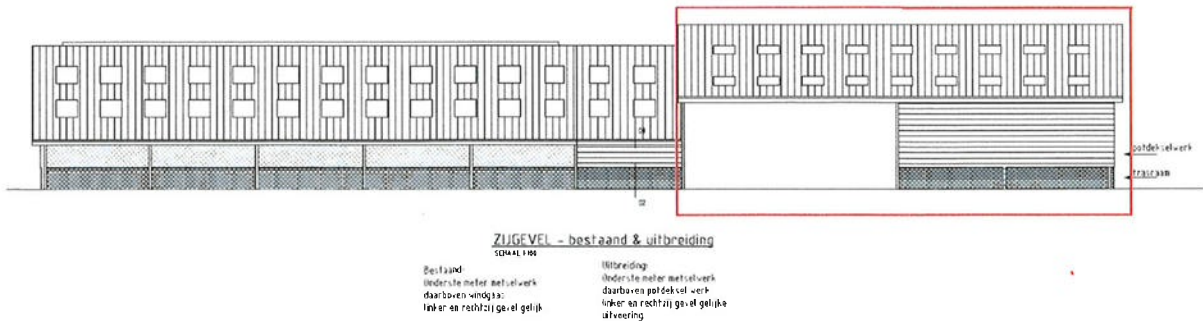
Op 04 augustus 2017 is door de heer P.A. van 't Klooster een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verlengen van een jongveestal met een loods voor opslag van stro, machines en ruwvoer op het adres Arkerweg 4 in Nijkerk. In het bestemmingsplan 'buitengebied 2017' is de situatie in het plangebied onjuist opgenomen. Gemeente Nijkerk heeft de heer van 't Klooster verzocht om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, en door middel van een uitgebreide procedure de situatie op korte termijn te herstellen. In een later stadium zal het bouwvlak worden meegenomen in een veegplan om de omissie te herstellen. Op onderstaande foto is het plangebied weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de noordkant van Nijkerk, tegen het Nijkerkernauw aan. Het perceel ligt aan beide zijden van de Arkerweg, tegen de Zeedijk aan. Rood omlijnd is de betreffende jongveestal, waar de uitbreiding beoogd is aan de achterzijde.



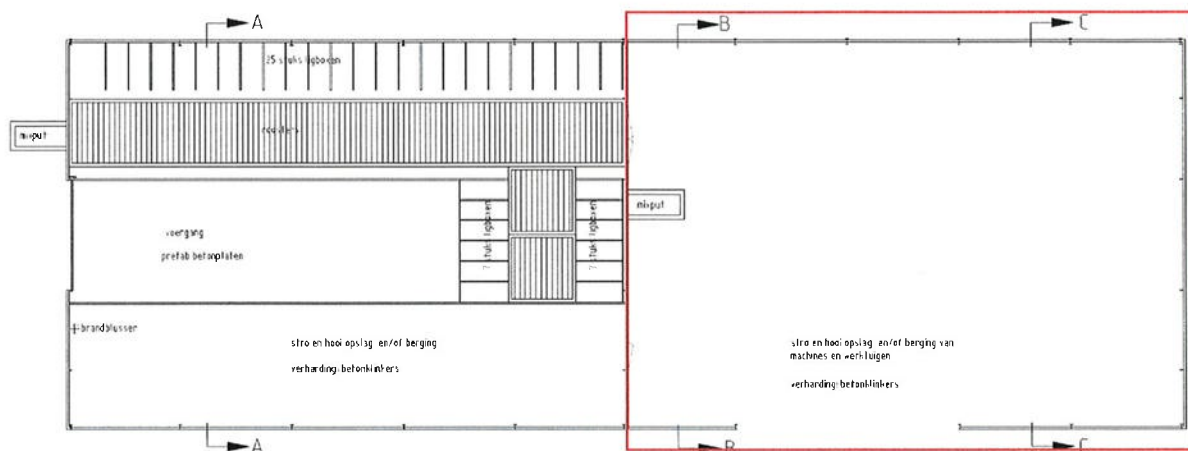
Afbeelding 1: Luchtfoto Arkerweg 4, Nijkerk

Toekomstige situatie

De aanvrager is voornemens om de jongveestal uit te breiden. Aan de achterzijde zal de stal verlengd worden, in de vorm van een loods. De loods zal niet dienen als dierenverblijf maar als opslagplaats voor stro, ruwvoer en machines. Op de grond die gebruikt zal worden voor de bouw van de loods worden nu materiaal en werktuigen opgeslagen. Op onderstaande tekeningen is te zien hoe de beoogde uitbreiding tegen de bestaande stal vorm zal krijgen. De uitbreiding is op de tekening rood omkaderd.



Afbeelding 2: zijgevel toekomstige situatie



Afbeelding 3: Bovenaanzicht toekomstige situatie

Het geldende bestemmingsplan

Op het plangebied is nu het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van kracht en het perceel heeft de bestemming 'agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurwaarden'. Daarnaast heeft het plangebied een archeologische waarde en is het aangemerkt met de volgende gebiedsaanduidingen:

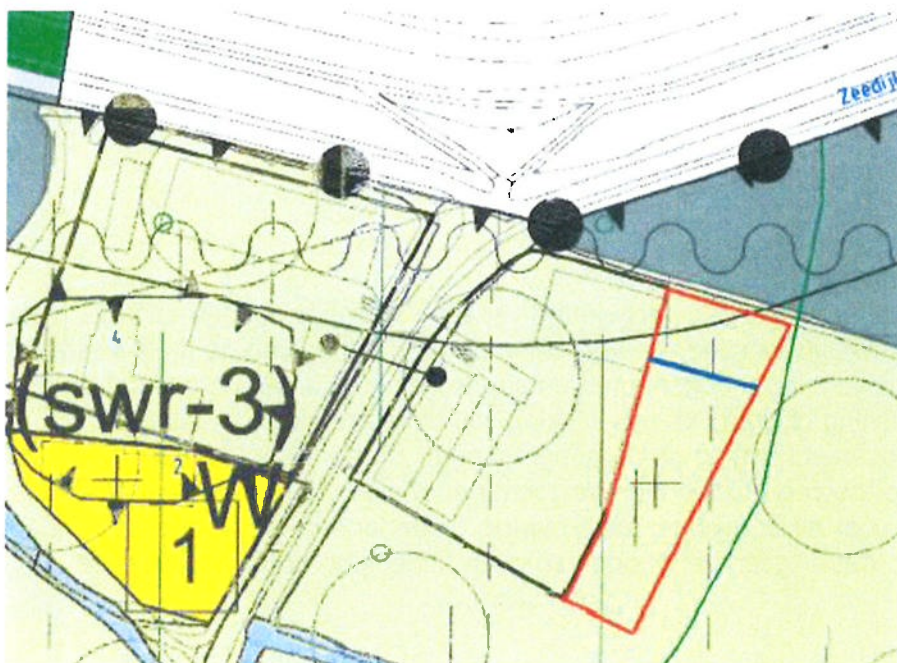
- Luchtvaartverkeerzone – toetsingsvlak VDF
- Overige zone – Gelders natuurnetwerk
- Overige zone – Natura 2000 gebied
- Overige zone – Polderlandschap
- Overige zone – Weidevogelgebied

Op afbeelding 4 is een fragment uit het bestemmingsplan te zien met daarin het plangebied. Daarop is ook de afstand weergegeven vanaf de huidige stal tot aan de grens van het bouwvlak. Die afstand bedraagt gemiddeld 25 meter, maar loopt niet evenwijdig aan de bestaande loods. Hierdoor overschrijdt de beoogde uitbreiding voor een gering deel (1,2 meter) de grens van het bouwvlak.

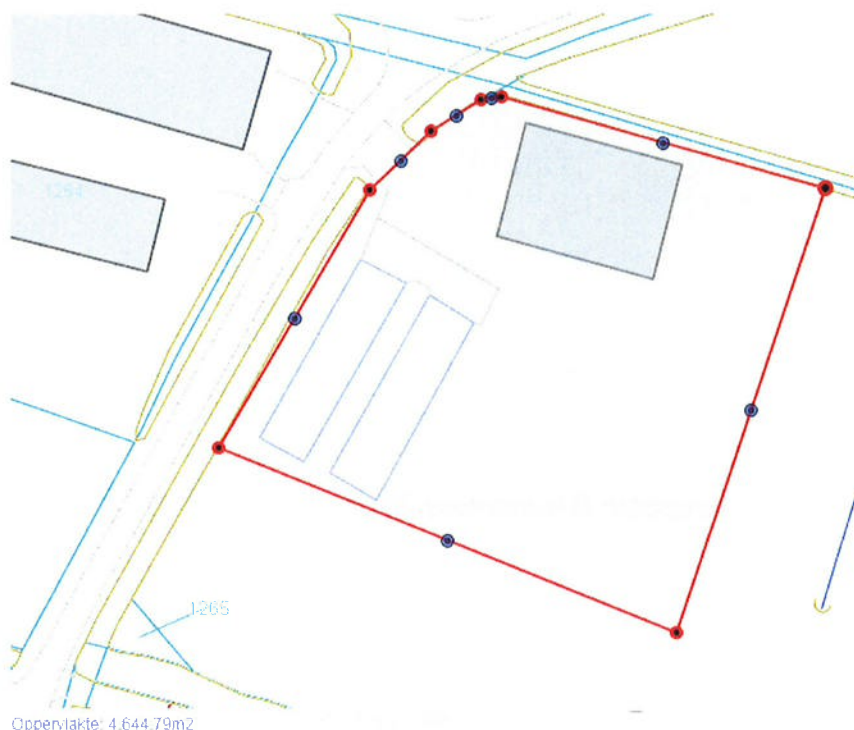
Nog vóór de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' heeft de gemeente aan de initiatiefnemer toegezegd dat er een vergroting van het bouwperceel opgenomen zou worden in het bestemmingsplan volgens afbeelding 5. Die vergroting bedraagt 30 meter. Daarmee zou het bouwvlak geschikt zijn voor de beoogde uitbreiding.



Afbeelding 4: Fragment uit 'bestemmingsplan Buitengebied 2017' met planlocatie



Afbeelding 5, met initiatiefnemer afgesproken vergroting bouwperceel



Afbeelding 6, oppervlakte bouwperceel 4644m²

Wet natuurbescherming

Op 10 juni 2015 heeft de provincie een vergunning verleend voor het houden van 121 melk en kalfkoeien en 92 vrouwelijk jongvee. De voorgenomen uitbreiding van de melkveestal en opslag stro is in deze vergunning meegenomen en afgewogen. Geconstateerd is dat op de bijgevoegde situatietekening bij deze Nb-beschikking wel de uitbreiding van de loods is opgenomen maar niet overeenkomstig de nu aangevraagde afmetingen. Vanwege deze afwijking hebben wij de Provincie Gelderland verzocht om een advies dan wel een verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan. De provincie Gelderland heeft bij brief van 23 april 2018 kenbaar gemaakt, dat er geen verklaring van geen bedenking nodig is voor deze uitbreiding.

Conclusie

De gemeente heeft in 2013 toegezegd een vergroting van het bouwvlak op te nemen in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. Om onduidelijke reden is dit niet op de juiste manier opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een uitbreiding van gemiddeld 25 meter opgenomen. Er had echter een uitbreiding van 30 meter opgenomen moeten zijn. Alle milieu aspecten zijn al door verzoeker uitgevoerd en akkoord bevonden. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd t.b.v. de uitbreiding van zijn bouwvlak. Om vooruitlopend op een herziening van het bestemmingsplan(veegplan) waarin wij het bouwvlak zullen aanpassen stellen wij voor de uitgebreide wabo procedure te volgen. Hierdoor kan de uitbreiding op korte termijn door de ondernemer worden gerealiseerd.