



Omgevingsdienst De Vallei

R.G. Krijnen Onroerend Goed Beheer B.V.
De heer R. Krijnen
Barneveldseweg 178
3862 PD NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
16 april 2019

Ons kenmerk
2018W2103

Nummer omgevingsloket
3874989

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

Afschrift aan
Van Westreenen B.V.
De heer A. van Deelen
wabo@vanwestreenen.nl

Bijlage
– diverse

Geachte heer Krijnen,

Op 31 augustus 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het legaliseren van bestaande bouwwerken op het perceel Barneveldseweg 178 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie E nummer 2527.

Voornemen

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

- uitvoeren van een werk of werkzaamheden
- 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.

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

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.

De te legaliseren bouwwerken betreffen:

Een hooiberg, een voliere, een berging/binnenverblijf, een werktuigberging, een opslagruimte en een afdak. De bijgebouwen zijn geclusterd op het achtererf aanwezig en aangegeven op de bij deze vergunning behorende situatietekening.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017' de bestemming 'Maatschappelijk'.

Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen in het kader van archeologie, namelijk 'waarde – archeologie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 1'. Ter plaatse van molen "De Hoop" geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument'. Daarnaast gelden ter plaatse van de gronden de gebiedsaanduidingen 'groene ontwikkelingszone', 'kampenlandschap', 'extensiveringsgebied' en 'molenbiotoop'.

De gronden binnen het projectgebied welke gelegen zijn buiten de bestemming 'Maatschappelijk', hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' of 'Bos'. Het gebruik van deze gronden als tuin en realisatie van diverse bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie (bestemming 'Maatschappelijk') is in strijd met de bestemming.

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 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.

projectafwijkingsbesluit

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 in dit geval van het bestemmingsplan af te wijken. Verwezen wordt daarbij naar de bij dit besluit behorende Ruimtelijke onderbouwing.

Welstand

Op 19 februari 2019 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.

Uitvoeren van werk of werkzaamheden

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een werk of werkzaamheden uit te voeren.

De werkzaamheden betreffen: de verharding van het erf, verharding ten behoeve van de in- en uitrit en verharding ten behoeve van parkeren buiten de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurwaarden'

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.11 van de Wabo en in artikel 36 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017'. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als wordt voldaan aan de beoordelingscriteria genoemd in artikel 36 lid 2.

Uw aanvraag voldoet aan deze criteria: Met de aanleg van de genoemde verhardingen wordt de verkeersveiligheid en de instandhouding van de natuur en landschapswaarden niet geschaad.

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/ alsmede op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

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:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	€	2.325,20
het bouwen van bouwwerken	€	1.222,05
het legaliseren van bestaande bouwwerken	€	611,02
Werk of werkzaamheden uitvoeren	€	350,00
Totaal bedrag leges	€	4.508,27

Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

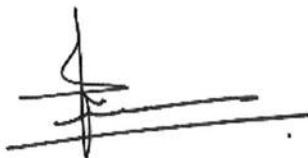
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 38.189,00, exclusief BTW.

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 (2018W2103) te noemen?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

1. Bouwen van een bouwwerk

- 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.
- U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.

2. Aanleg natuurcompensatie (artikel 2 van de anterieure overeenkomst)

- 2.1 Partijen zijn overeengekomen dat aanvrager voor eigen rekening en risico een strook van 1.979m² streekeigen beplanting aanlegt e.e.a. conform de bijlage.
- 2.2 Aanvrager is verplicht om uiterlijk 1 jaar na het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, het bedoelde in artikel 2.1, volledig gerealiseerd te hebben.

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.

Bijlage 3: Overwegingen omgevingsvergunning milieuactiviteit

Pagina
8 van 10

<overwegingen invoegen>

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

BUITENPLANSE AFWIJKING

2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo

Buitengebied, Barneveldseweg 178 te Nijkerk

Barneveld, 31 aug. 2018

Opdrachtgever:

de heer R. G. Krijnen
Barneveldseweg 178
3862 PD Nijkerk

Uitvoerende:

mevr. L. van Laar
Van Westreenen, adviseurs voor het buitengebied



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Bestaande situatie	6
2.1 Realisatie bouwwerken buiten bestemmingsvlak	6
2.2 Aanleg verharding buiten bestemmingsvlak	8
2.3 Gebruik in strijd met de geldende bestemming	9
3. Beleidskader	10
3.1 Provinciaal beleid	10
3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.3 Conclusie beleid	14
4. Uitvoeringsaspecten	15
4.1 Bedrijven en milieuzonering	15
4.2 Geluidshinder	15
4.3 Bodem	16
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Flora en fauna	17
4.6 Luchtkwaliteit	18
4.7 Water	18
4.8 Archeologie	19
4.9 Cultuurhistorie	19
5. Juridische beschrijving	21
6. Economische uitvoerbaarheid	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Namens cliënt, de heer Krijnen, dienen wij een aanvraag in voor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Het gaat hier om een buitenplanse afwijking van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag om omgevingsvergunning bestaat uit de legalisatie van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding voor de Barneveldseweg 178 te Nijkerk. In voorliggende toelichting wordt het toelaten van deze afwijking voorzien van een ruimtelijk onderbouwing.

Collegebesluit 2014

Op 11 februari 2014 heeft het college van B&W besloten om planologische medewerking te verlenen aan legalisatie van diverse overtredingen op het perceel van cliënt aan de Barneveldseweg 178 te Nijkerk, mits sprake is van de aanleg van natuurcompensatie. Naar aanleiding van het collegebesluit is gezamenlijk gekeken naar de gestelde compensatieopgave. Daarnaast heeft cliënt in de afgelopen jaren al een start gemaakt met een deel van de compensatieverplichting.

Invulling compensatieopgave d.d. 26 april 2018

De aanleg van de parkeerplaats, volière, hooiberg en verharding heeft aantasting van EHS-areaal tot gevolg gehad. EcoGroen heeft een onderzoek uitgevoerd naar de EHS-aantasting. In het onderzoek is benoemd dat de 0,2 ha EHS-aantasting een schatting betrof op basis van luchtfoto's. Naderhand is de aantasting nauwkeurig berekend. Er is sprake van een aantasting van circa 1.900 m² EHS-areaal. Vervolgens is een compensatieplan gedaan dat voorziet in 1.979 m² compensatie op eigen grond. De compensatieopgave voorziet in landschappelijk en ecologisch waardevolle toevoegingen, en is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De overeenkomst voorziet onder ander in afspraken omtrent de aanleg van de natuurcompensatie, zo is afgesproken dat uiterlijk 1 jaar na het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, de natuurcompensatie volledig gerealiseerd is.

In een brief van 26 april 2018 heeft de gemeente Nijkerk aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan de legalisatie van de diverse overtredingen en dat daartoe een uitgebreide procedure dient te worden gevolgd. Namens cliënt dienen wij hierbij een aanvraag om omgevingsvergunning in ten behoeve van de legalisatie van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding.

1.2 Begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Nijkerk, nabij de buurtschappen Appel en Driedorp en ten zuidoosten van de kern Nijkerk. Het plangebied zelf vormt een ruimtelijke eenheid met molen "De Hoop", de woning aan de Barneveldseweg 180 en de woning aan de Barneveldseweg 178. Deze eenheid ligt grotendeels ingeklemd tussen de bosschages en houtwallen. Ten zuiden van het perceel Barneveldseweg 178 ligt basisschool "De Appelgaard" (Barneveldseweg 182). De locatie is kadastraal bekend gemeente Nijkerk (GLD), sectie E, nrs. 1999, 2204, 2527 en 2762.





Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

Het perceel ligt aan de drukke Barneveldseweg (N301) en is vanaf de weg duidelijk herkenbaar door de korenmolen en het open gebied met daar omheen de bosschages en houtwallen. Ten oosten van de rijksmonumentale molen staat op het perceel een moderne woning met meerdere bijgebouwen. Direct aangrenzend aan de Barneveldseweg is tevens een woning gesitueerd (geen onderdeel van het plangebied). De ontsluiting van het plangebied aan de Barneveldseweg 178 geschiedt middels een in-/ uitrit langs de woning met nummer 180. Ten zuiden van de bebouwing binnen het open gebied is een grote weide aanwezig. Ter plaatse van de moderne woning ten oosten van de korenmolen is het huidige erf voorzien van een siertuin met landschapseigen beplanting.

1.3 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. Dit plan is vastgesteld op 30 mei 2017 door de gemeente Nijkerk. Ingevolge dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen in het kader van archeologie, namelijk 'waarde – archeologie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 1'. Ter plaatse van molen "De Hoop" geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument'. Daarnaast gelden ter plaatse van de gronden de gebiedsaanduidingen 'groene ontwikkelingszone', 'kampenlandschap', 'extensiveringsgebied' en 'molenbiotoop'.

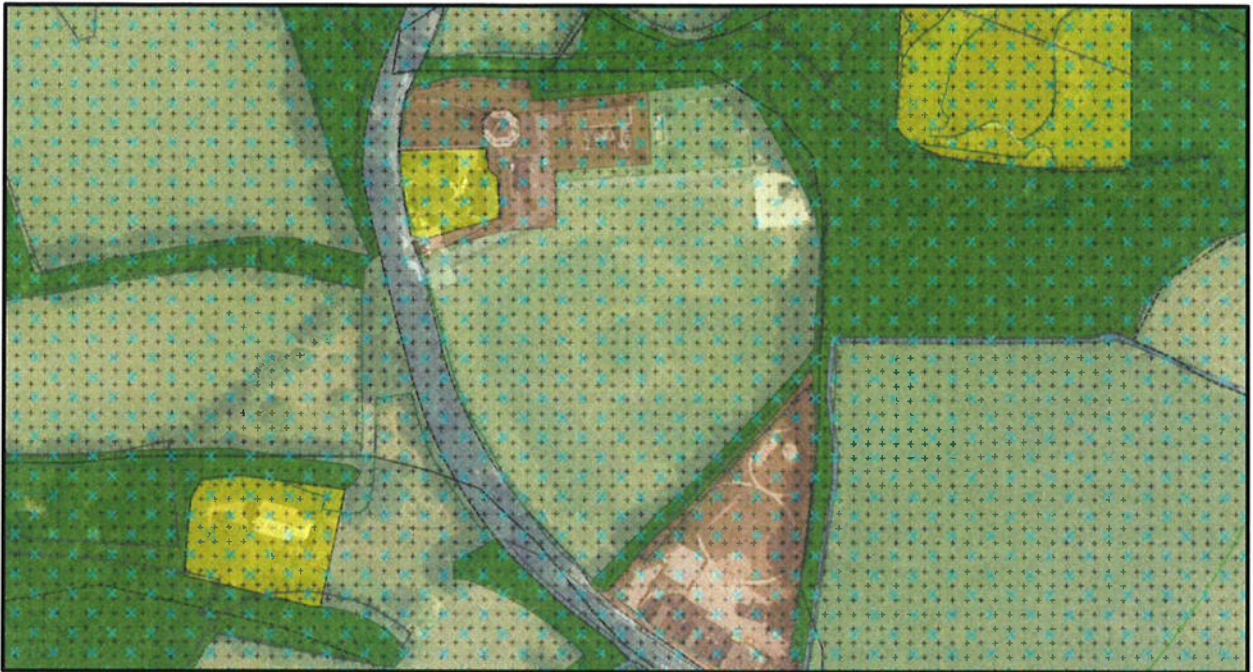
De gronden binnen het projectgebied welke gelegen zijn buiten de bestemming 'Maatschappelijk', hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' of 'Bos'. Het gebruik van deze gronden als tuin en realisatie van diverse bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie (bestemming 'Maatschappelijk') is in strijd met de bestemming.





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied



Figuur 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en te legaliseren situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt de juridische beschrijving gegeven en in het zesde en laatste hoofdstuk volgt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.



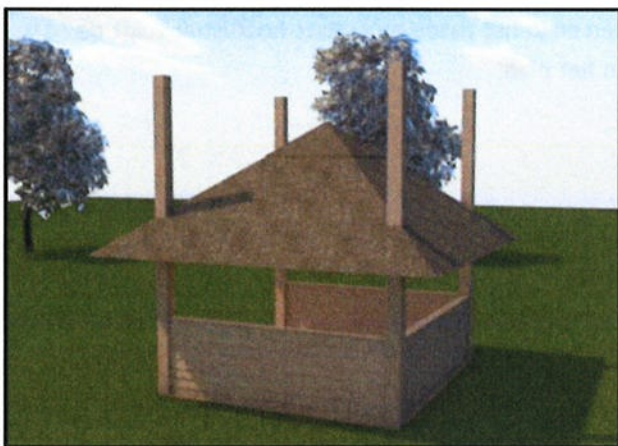
2. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de bestaande en te legaliseren situatie beschreven op het perceel aan de Barneveldseweg 178 te Nijkerk. In het voorgaande hoofdstuk is de bestaande situatie kort weergegeven, waardoor in dit hoofdstuk niet nader ingegaan wordt op de situatie binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

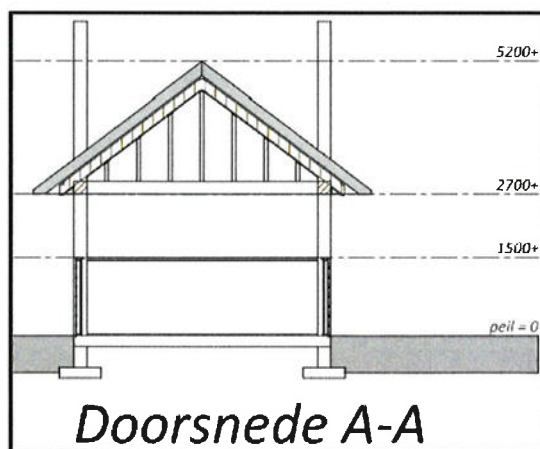
2.1 Realisatie bouwwerken buiten bestemmingsvlak

Het projectgebied kenmerkt zich door de rijksmonumentale korenmol, met ten oosten daarvan de moderne woning met meerdere bijgebouwen en het naastgelegen open gebied. Het geheel wordt omkaderd door bosschages en houtwallen. Naast de bebouwing binnen het bestemmingsvlak, zijn er aan de oostzijde van de woning meerdere bijgebouwen gerealiseerd. De bouwwerken bevinden zich ter plaatse van de gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' en zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het collegebesluit van 11 februari 2014 en middels de brief van 26 april 2018 heeft de gemeente Nijkerk aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan de legalisatie van de diverse overtredingen en dat daartoe een uitgebreide procedure dient te worden gevolgd.

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in de legalisatie van de volgende bijgebouwen. Een hooiberg ter plaatse van de zandpaddock voor de alpaca's. Op het perceel houdt cliënt hobbymatig een grote kudde alpaca's. De hooiberg ter plaatse van de zandpaddock biedt de alpaca's bescherming tegen regen, hitte of kou.



Figuur 3: visualisatie bijgebouw, hooiberg



Figuur 4: doorsnedetekening bijgebouw, hooiberg

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet tevens in de legalisatie van de volière. Cliënt huisvest vogels in de volière die hij hobbymatig houdt. De volière is een bijbehorend bouwwerk bij de woning dat buiten de gronden met de maatschappelijke bestemming is gerealiseerd. Het bouwwerk wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie (hobbymatig houden van dieren) en kan, conform de gemaakte afspraken met de gemeente, op de huidige locatie worden gelegaliseerd.



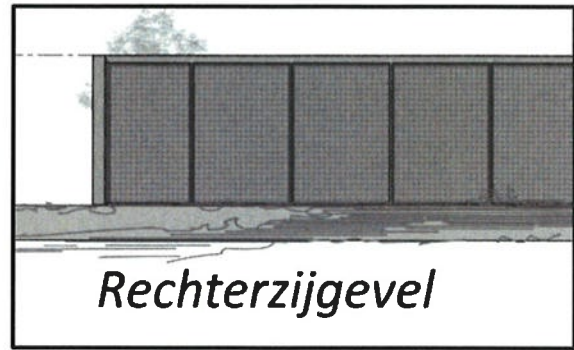


VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied



Figuur 5: foto bijgebouw, volière



Figuur 6: (fragment van) geveltekening rechterzijgevel

De volière is voorzien van een klein binnenverblijf voor de vogels. Dit binnenverblijf is gesitueerd in het bestaande bijgebouw dat ten oosten van de volière is gerealiseerd. Naast binnenverblijf is het bijgebouw in gebruik als berging.

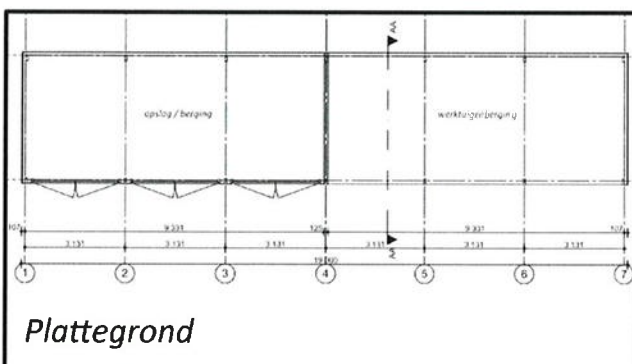


Figuur 7: geveltekening linkerzijgevel



Figuur 8: foto bijgebouw, binnenverblijf/berging

Ten zuidoosten van de volière is de bestaande werktuigenberging gesitueerd. De werktuigenberging voorziet in bergruimte en stalling van het materiaal en materieel voor het onderhoud van het weideperceel en de siertuin in het projectgebied.



Figuur 9: plattegrondtekening bijgebouw, werktuigenberging



Figuur 10: visualisatie bijgebouw, werktuigenberging

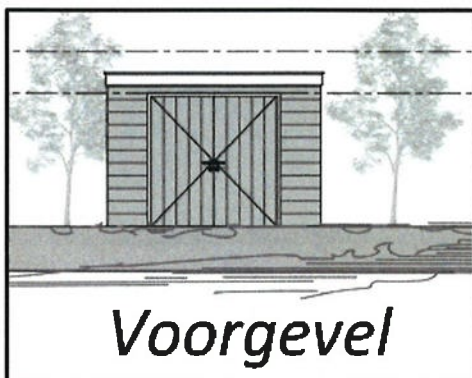
Ter plaatse van de werktuigenberging is beperkt in opslagruimte en berging voorzien. Op het terrein is daarom daarnaast ook een vrijstaand bijgebouw voorzien dat als afzonderlijke opslagruimte/berging wordt gebruikt.





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied



Figuur 11: geveltekening voorgevel bijgebouw

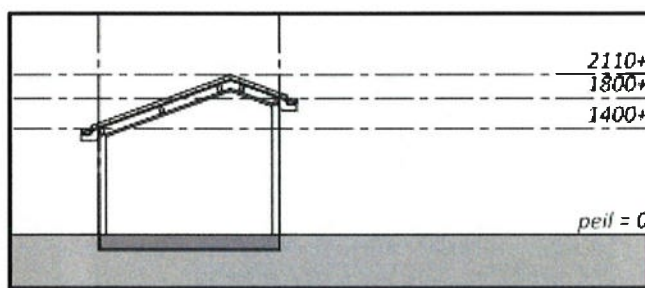


Figuur 12: visualisatie bijgebouw, opslagruimte/berging

Om de overige werktuigen te beschermen tegen weersinvloeden heeft cliënt een afdak gerealiseerd. De opslagruimte wordt gebruikt voor de stalling van onder andere de grasmaaier.



Figuur 13: visualisatie bijgebouw, afdak



Figuur 14: doorsnede A-A bijgebouw

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in de legalisatie van de bijgebouwen welke gerealiseerd zijn buiten het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'. De bijgebouwen zijn geclusterd gesitueerd op het achtererf van het perceel van cliënt en aangegeven op de situatietekening bij elke bouwtekening. Het betreffende bouwwerk is grijs gearceerd op de situatietekening.

2.2 Aanleg verharding buiten bestemmingsvlak

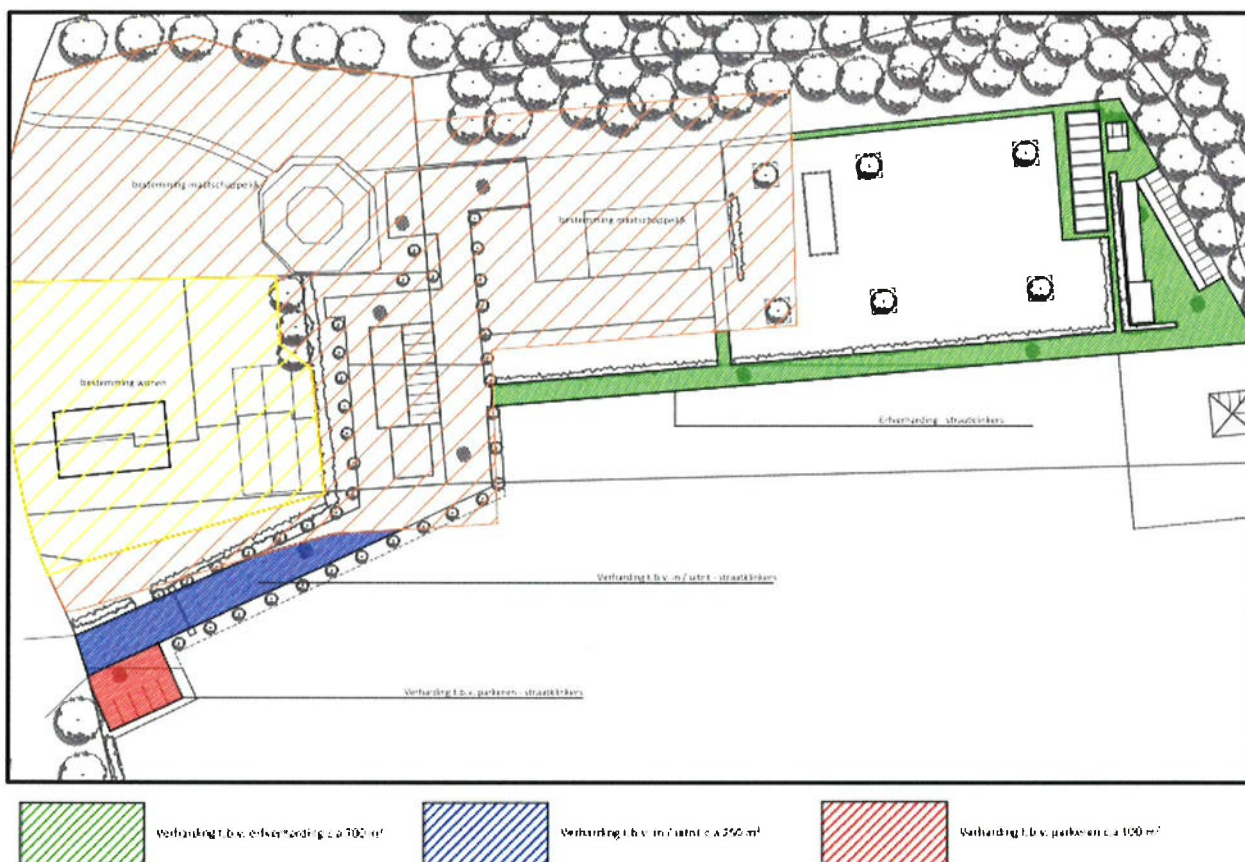
Naast de realisatie van bouwwerken buiten het bestemmingsvlak is er verharding aangelegd buiten de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. Naast de verharding binnen het bestemmingsvlak, is er rondom de bijgebouwen, in de siertuin en ten behoeve van de in/uitrit en voor parkeren verharding aangelegd. De verharding bevindt zich ter plaatse van de gronden met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' en is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In het collegebesluit van 11 februari 2014 en middels de brief van 26 april 2018 heeft de gemeente Nijkerk aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan de legalisatie van de diverse overtredingen en dat daartoe een uitgebreide procedure dient te worden gevolgd.

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in de legalisatie van de volgende verharding. Op het achtererf, rondom de beschreven bebouwing in paragraaf 2.1 is verharding door middel van straatklinkers gerealiseerd. De verharding is noodzakelijk voor onder andere de toetreding van de bijgebouwen. Overige te legaliseren verharding rondom de woning en bijgebouwen van cliënt betreft de verharding in de siertuin, zoals deels gesitueerd buiten de begrenzing van het bestemmingsvlak. De bedoelde verharding is voorzien



van een groene streeparcering op de tekening bij de aanvraag om omgevingsvergunning (zie tevens figuur 15).

Op het voorerf heeft cliënt verharding aangelegd ten behoeve van de toetreding van het erf (in-/uitrit naar de woning) en ten behoeve van parkeren. De bedoelde verharding voor de in-/uitrit is voorzien van een blauwe streeparcering en de verharding voor parkeren is voorzien van een rode streeparcering op de tekening bij de aanvraag om omgevingsvergunning (zie tevens figuur 15).



Figuur 15: tekening verharding buiten het bestemmingsvlak

2.3 Gebruik in strijd met de geldende bestemming

De heer Krijnen is woonachtig aan de Barneveldseweg 178 en heeft gronden buiten de bestemming 'Maatschappelijk' in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie. Zowel het gebruiken van gronden voor een siertuin, ten behoeve van een in-/uitrit en voor parkeren, is in strijd met de geldende bestemming. De gronden zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' en in gebruik ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk'. Zo voorzien de parkeerplaatsen onder andere in de benodigde parkeervoorziening ten behoeve van molen "De Hoop". In verband met de verkeersveiligheid kunnen de parkeerplaatsen niet aan de openbare weg, op kortere afstand van de molen worden gesitueerd. In het collegebesluit van 11 februari 2014 en middels de brief van 26 april 2018 heeft de gemeente Nijkerk aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan de legalisatie van de diverse overtredingen.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

In 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland door Provinciale Staten vastgesteld. De geconsolideerde versie van januari 2018 is de meest actuele versie van de Omgevingsvisie Gelderland. In de visie wordt de ruimtelijke ordening in de provincie op de lange termijn geschetst. De twee provinciale hoofddoelen zijn: duurzame economische structuurversterking en borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

Relevant voor onderhavig project zijn de natuurgebieden en het behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. De opgaven die de provincie en haar partners hierbij zien, zijn: het behouden en mogelijk vergroten van de biodiversiteit (soortenrijkdom) in de natuur; het verbinden van de Gelderse natuur met natuurgebieden in aangrenzende provincies en Duitsland, en; het betrekken van de mensen in een gebied bij het beheer van hun natuur en landschap.

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied voor 5.300 hectare nog te realiseren nieuwe natuur. De gronden aan de Barneveldseweg 178 zijn deels onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (zie figuur 14).

Voor bestaande functies zijn er in het Gelders Natuurnetwerk beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatie gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de compensatie.

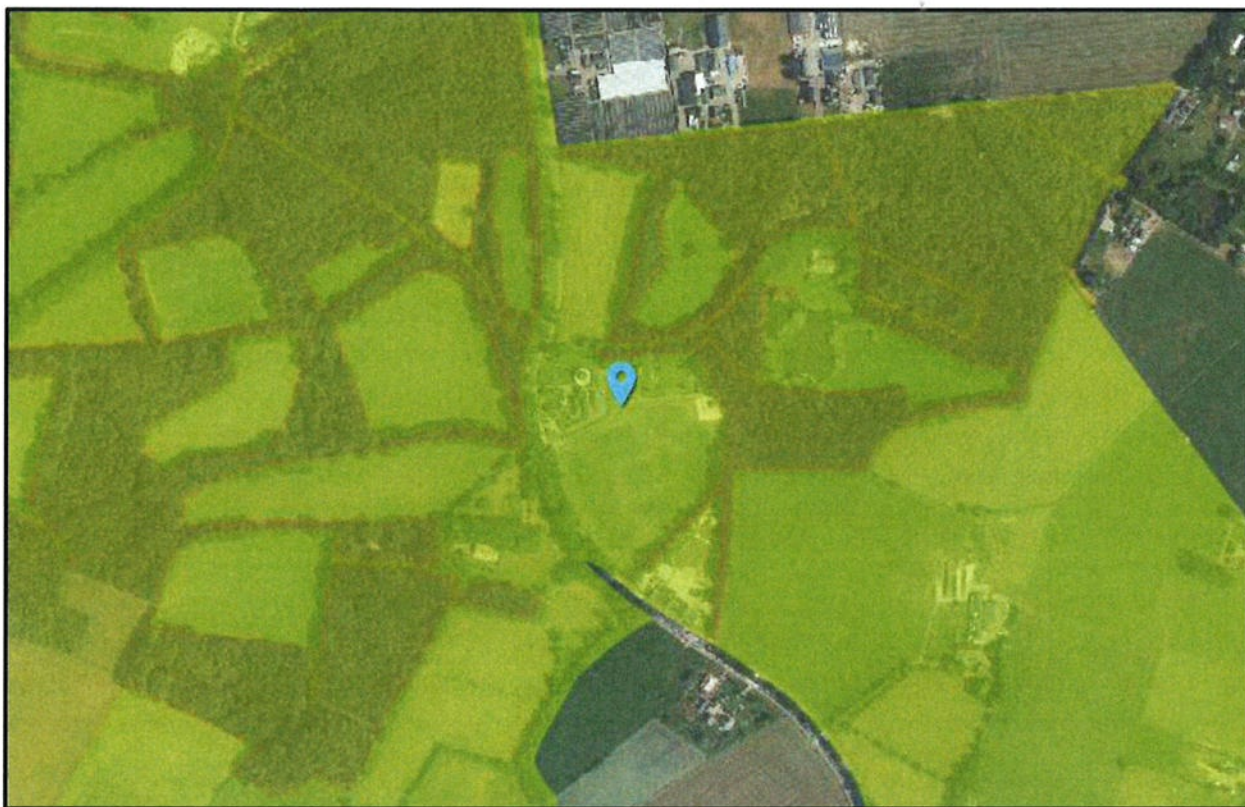
Naast het Gelders Natuurnetwerk, zijn de overige gronden aan de Barneveldseweg 178 onderdeel van de Groene Ontwikkelingszone (zie figuur 14). De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden.





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied



-  Gelders natuurnetwerk
-  Groene ontwikkelingszone

Figuur 14: kaart 'Natuur' bij Omgevingsvisie Gelderland

Planspecifiek

De GO en GNN waren voor de vaststelling van de Omgevingsverordening in september 2014 vastgelegd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben voorafgaand aan de vaststelling van de Omgevingsverordening aangegeven dat zij medewerking verlenen aan het legaliseren van de (bouw)werken ter plaatse van het projectgebied en binnen de Ecologische Hoofdstructuur Natuur (EHS Natuur), wanneer dit gecompenseerd wordt met natuuraanleg. De aantasting van EHS in gevolg van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding bedraagt circa 1.900 m² EHS-areaal.

In overeenstemming met het geldende beleid, maar destijds nog aan de hand van de aantasting EHS-areaal, kan de aantasting worden gecompenseerd door de bestaande natuurwaarden te versterkt. Het compensatieplan aan de Barneveldseweg 178 voorziet in 1.979 m² compensatie op eigen grond. Meer concreet voorziet de compensatieopgave in landschappelijk en ecologisch waardevolle toevoegingen, en is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De overeenkomst voorziet onder ander in afspraken omtrent de aanleg van de natuurcompensatie, zo is afgesproken dat uiterlijk 1 jaar na het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, de natuurcompensatie volledig gerealiseerd is.



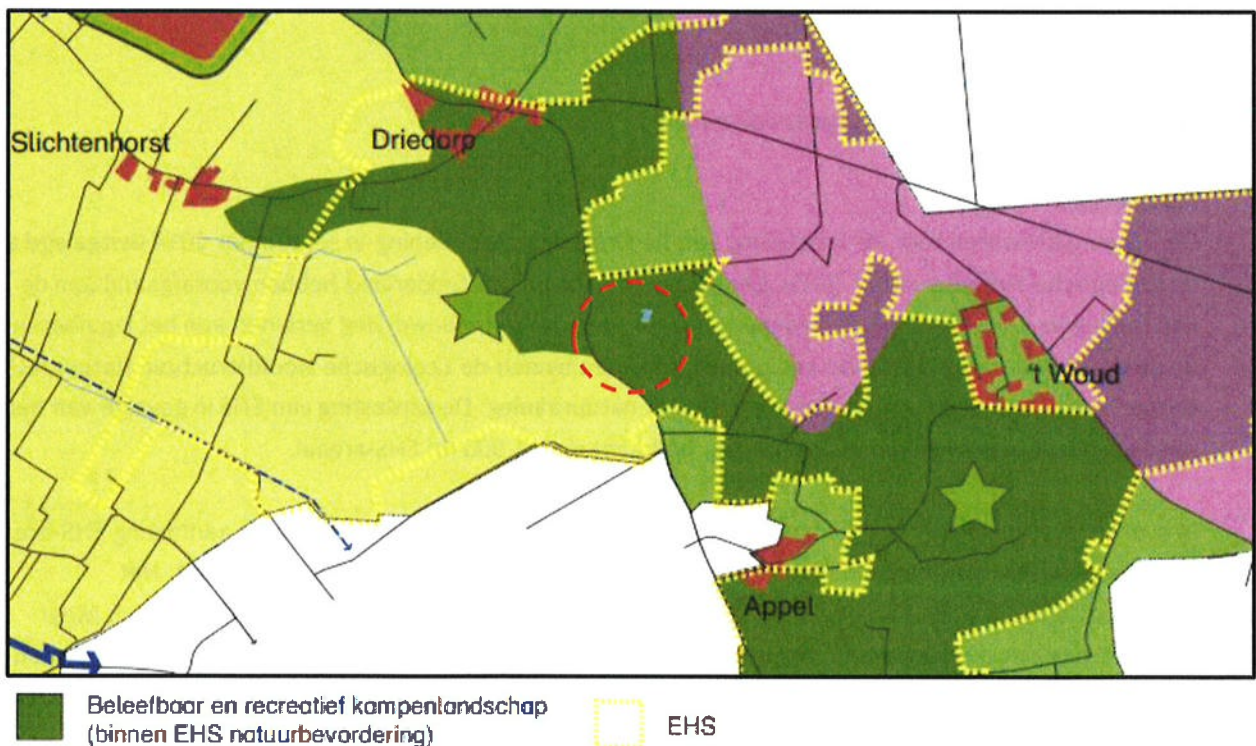
3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030

In 2011 is de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. In de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 is de situatie nu en in de toekomst geschetst van de gemeente Nijkerk en vormt het kader waarbinnen de gemeente zich in de periode tot 2030 ontwikkelt.

Onder economie wordt ingegaan op het behoud van een vitaal landelijk gebied voor de agrarische sector. Dit is vertaald in gebiedsgebonden gedifferentieerd beleid, met als één van de punten het behoud van agrarische bedrijvigheid, het stimuleren van agrarisch natuurbeheer en het faciliteren van natuurontwikkeling (EHS). Op de kaart 'integrale toekomstvisiekaart' is de begrenzing van de EHS aangegeven, zie figuur 15. De projectlocatie is gesitueerd binnen de begrenzing van de EHS en ligt in het kampenlandschap. Het kampenlandschap wordt als volgt getypeerd:

In het gebied bestaat het landschap uit onregelmatige blokvormig verkavelde percelen met houtwallen en heggen als afscheidingen. Het wordt veelal gebruikt als grasland. Het gemeentelijk beleid is gericht op het herstel van houtsingels en wallen, watergangen en bosjes en het behoud van de verkaveling. Een deel van het landschap maakt deel uit van de Robuuste Ecologische Verbindingszone tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.



Figuur 15: kaart 'integrale toekomstvisiekaart' bij Structuurvisie

Doordat onderhavige ontwikkeling in de EHS gepaard gaat met het bijbehorende compensatieplan, is er sprake van behoud van het beleefbaar en recreatief kampenlandschap en is het project in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.



3.2.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2017

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. Dit plan is vastgesteld op 30 mei 2017 door de gemeente Nijkerk. Ingevolge dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast is een dubbelbestemming opgenomen in het kader van archeologie, namelijk 'waarde – archeologie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 1'. Ter plaatse van molen "De Hoop" geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – rijksmonument'. Daarnaast gelden ter plaatse van de gronden de gebiedsaanduidingen 'groene ontwikkelingszone', 'kampenlandschap', 'extensiveringsgebied' en 'molenbiotoop'.

De gronden binnen het projectgebied welke gelegen zijn buiten de bestemming 'Maatschappelijk', hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' of 'Bos'. Het gebruik van deze gronden als tuin en realisatie van diverse bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie (bestemming 'Maatschappelijk') is in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Figuur 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

De Groene Ontwikkelingszone (GO) bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Het beleid met betrekking tot de GO is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap. De gronden welke onderdeel zijn van de GO zijn daarom tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die aan de realisering van de Groene Ontwikkelingszone in de weg staan.

Het beschermingsregime van GNN en GO is als volgt voor bestaande functies:



	Gelders Natuurnetwerk	Groene Ontwikkelingszone
<i>Bestaande functies</i>	Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, bijvoorbeeld voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatieplan gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de compensatie.	Uitbreiding van bestaande functies is eveneens onder voorwaarden mogelijk: - Uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; - Uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30% indien uit de toelichting blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast dat het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast.

Tabel 1: beschermingsregime van GNN en GO (bestaande functies)

Onderhavig project betreft het gebruik van de gronden buiten de bestemming 'Maatschappelijk' als tuin en de realisatie van diverse bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie. Doordat het gebruik en de bouwwerken niet toegestaan zijn volgens het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied, is het project binnen de regels van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

3.3 Conclusie beleid

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van het provinciaal beleid geen belemmeringen aanwezig zijn. Het project is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie, maar past niet binnen het geldende bestemmingsplan.



4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling invloed heeft op het woon- en leefklimaat van geurgevoelige objecten in de nabijheid. Andersom geldt, dat nieuwe geurgevoelige bebouwing omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfs- en ontwikkelingsmogelijkheden mag beperken. Bij een agrarisch bedrijf is vooral een geurtoets van belang. Doorgaans gebeurt dit via een berekening met het programma V-stacks. In sommige gevallen kan echter uitgegaan worden van vaste afstanden.

Toetsing

Onderhavig project bestaat uit de legalisatie van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding. De bouwwerken worden gebruikt als bijbehorende bouwwerken en ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Het project heeft geen uitbreiding van de geurgevoelige objecten tot gevolg.

4.2 Geluidshinder

Op 1 juli 2012 is de gewijzigde Wet geluidshinder in werking getreden. De wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidshinder als gevolg van wegverkeer, railverkeer en industrie zijn sinds het eind van de jaren zeventig vastgelegd in deze wet. In de Wet geluidshinder staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden gemeten. Voor wegverkeer is dit bij bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg, de bouw van nieuwe woningen en wanneer er een wijziging (zoals een verbreding) aan de weg plaatsvindt. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer de gemeten hoeveelheid geluid hoger is dan de norm, moeten er maatregelen worden genomen om de geluidbelasting te verlagen. Wanneer sprake is van een situatie welke als bestond op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan, hoeft geen toetsing aan de grenswaarde plaats te vinden. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van legalisatie van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding ten behoeve van een bestaande woning. Doordat enkel sprake is van bijbehorende bouwwerken en het gebruik onder andere bestaat uit het hobbymatig houden van dieren, is geen sprake van de uitbreiding van een geluidgevoelig object. Geluid levert voor de omgevingsvergunning geen belemmeringen op.



4.3 Bodem

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop of waarin deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is om de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het Besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. In het Besluit bodemkwaliteit is ook het Bouwstoffenbesluit geïntegreerd. Dit besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar deze vallen niet onder dit Besluit.

Toetsing

Onderhavig project bestaat uit de legalisatie van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding. De gronden zijn voorheen in gebruik geweest als weidegrond. De bouwwerken worden gebruikt als bijbehorende bouwwerken bij de bestaande woning en ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Het project heeft geen uitbreiding van de geurgevoelige objecten tot gevolg en er zullen niet met regelmaat mensen verblijven (minder dan 2 uur per dag). Een verkennend bodemonderzoek hoeft niet te worden uitgevoerd.

4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

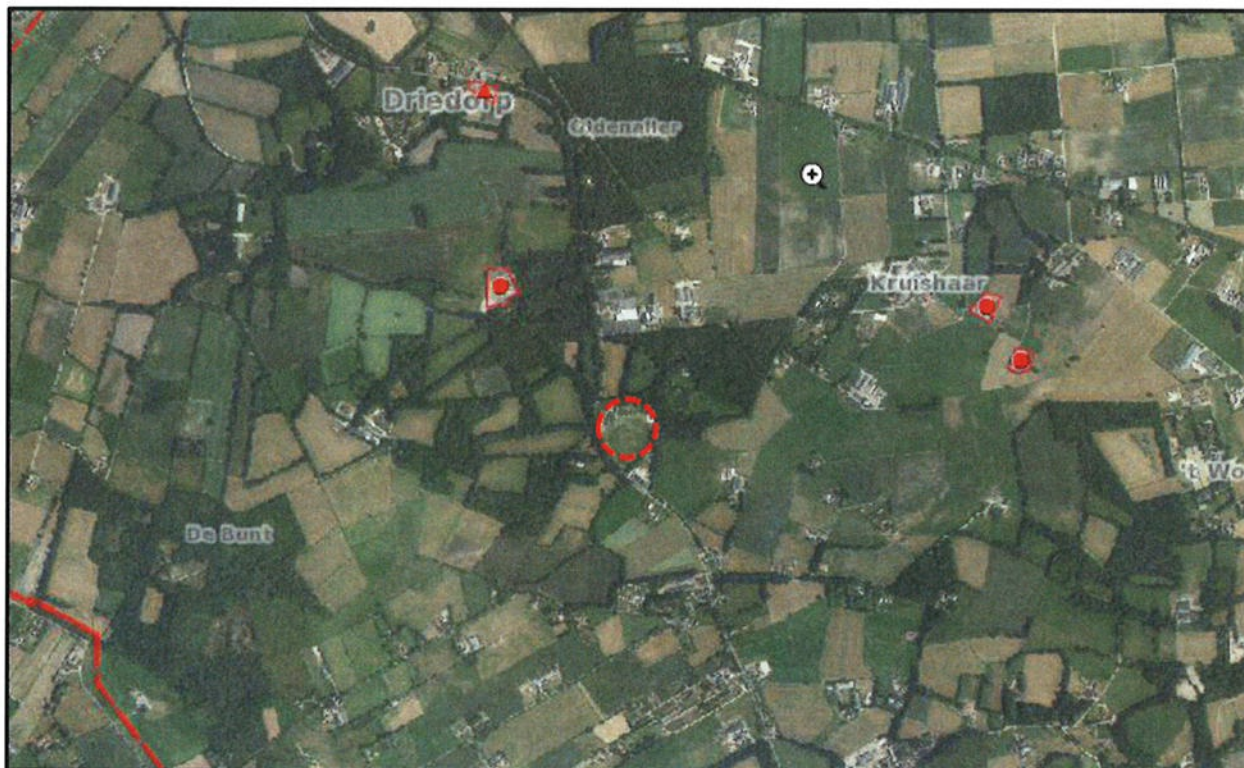
Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (de Circulaire) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Naar verwachting wordt op 1 juli 2014 de Circulaire vervangen door het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt).

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet en actuele informatie over relevante risicobronnen binnen de gemeente blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:



- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- het invloedsgebied van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water;
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 7: uitsnede risicokaart

4.5 Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Op 16 december 2015 is deze wet geïntegreerd in de Wet natuurbescherming. Deze nieuwe wet vormt een integraal en vereenvoudigd wettelijk kader voor het behoud van de biologische diversiteit en een duurzaam gebruik van de bestanddelen daarvan.

Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

Ook biedt de Wet natuurbescherming de mogelijkheid aan ministers om gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die



schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument.

De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

Toetsing

Onderhavig project bestaat uit de legalisatie van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding. Het plangebied is onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone, de voormalige Gelderse EHS. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben aangegeven dat zij medewerking verlenen aan het legaliseren van de (bouw)werken ter plaatse van het projectgebied en binnen de Ecologische Hoofdstructuur Natuur (EHS Natuur), wanneer dit gecompenseerd wordt met natuuraanleg. De aantasting van EHS in gevolg van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding bedraagt circa 1.900 m² EHS-areaal. Het compensatieplan aan de Barneveldseweg 178 voorziet in 1.979 m² compensatie op eigen grond. Meer concreet voorziet de compensatieopgave in landschappelijk en ecologisch waardevolle toevoegingen.

Omdat sprake is van legalisatie en compensatie worden met de uitvoering van onderhavig project geen ecologische waarden aangetast. De uitvoering van flora- en faunaonderzoek kan daarom achterwege worden gelaten.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Toetsing

Onderhavig project bestaat uit de legalisatie van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding. Het project draagt niet dan wel niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Voor onderhavig project hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de Wet Luchtkwaliteit.

4.7 Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.



Toetsing

Onderhavig project bestaat uit de legalisatie van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding. Er is verharding toegevoegd, maar de totale oppervlakte van de verharding is kleiner dan 2.000 m². Het regenwater kan afgekoppeld worden en er hoeven geen specifieke retentievoorzieningen te worden aangelegd. Hemelwater kan afvloeien via het onverharde deel van de gronden van het perceel. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Toetsing

Conform de plankaart van het vigerende bestemmingsplan is voor het projectgebied een dubbelbestemming in het kader van archeologie van toepassing. De dubbelbestemming 'specifieke vorm van waarde – 1' heeft tot gevolg dat bouwwerken waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m² en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan 0,5 meter diepte toelaatbaar zijn. Onderhavig project betreft de legalisatie van bouwwerken met een totale oppervlakte van ca. 247 m². Voor onderhavig plan hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

4.9 Cultuurhistorie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te worden gerespecteerd. Bij de cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die deel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van een historische ontwikkeling of situatie. Het respecteren van de waarden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van het rijk, de provincie, de gemeente en andere betrokken partijen.

Het plangebied zelf vormt een ruimtelijke eenheid met de rijksmonumentale molen "De Hoop". Planologisch wordt de ruimte rond de molen beschermd tegen ongewenste ingrepen. Hiertoe is onder andere een molenbiiotoop van 400 meter aangegeven rond de molen in het plangebied. De vrijwaringszone regelt



bijvoorbeeld dat bouwwerken binnen de aanduiding niet hoger mogen zijn dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Ook de bestaande erfopzet en het aanwezige groen is op de molen afgestemd.

Daarnaast is de projectlocatie onderdeel van het kampenlandschap. In het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat deze gronden tevens bestemd zijn voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de desbetreffende cultuurhistorische en landschappelijke waarden zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Aanduiding	Cultuurhistorische en landschappelijke waarden
overige zone - kampenlandschap	- Grillige verkaveling; - Kleinschalig karakter door landschapselementen, zoals houtwallen en -singels, bosschages, bomenrijen en laanbeplanting; - Veel hoogteverschillen o.a. in de vorm van door de mensen opgehoogde enken; - Akkers oorspronkelijk op de hogere droge delen en grasland op de lagere natte delen; - Beken; - Landgoederen.

Tabel 2: cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Onderhavig project, bestaande uit de legalisatie van het strijdig gebruik, bouwwerken en verharding, heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden binnen het gebied of de omgeving. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden vormen daardoor geen belemmering voor de realisatie van onderhavig project.



5. Juridische beschrijving

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro. Een ruimtelijke onderbouwing is daardoor vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding, cultuurhistorie en relatie met de kwaliteitseisen uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Tevens moet voldaan worden aan de onderzoeksverplichtingen van de Awb. Bij stedelijke ontwikkelingen moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze onderbouwd worden.



6. Economische uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo).

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Voorts is separaat een overeenkomst afgesloten inzake het verhaal van eventuele planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om zienswijzen in te dienen bij de gemeente.

