



De heer K. van Breugelen
Veenwal 17a
3871 KE HOEVELAKEN

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
14 mei 2020

Ons kenmerk
2019W2845

Nummer omgevingsloket
4830727

Behandeld door
H.J. Nicolai
088 - 116 98 83
h.nicolai@oddevallei.nl

Afschrift aan
-

Bijlage
- Ruimtelijke onderbouwing

Geachte heer Van Breugelen,

Op 11 december 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Schoolstraat 84 in Nijkerkerveen, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G, nummer 5209.

Voornemen

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

- 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.

Procedure

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

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

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

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

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 de bestemming 'Wonen'.

Het bouwplan ziet op het bouwen van een woning. In elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Door de aanvraag komt er een woning bij.

Het project is daarmee in strijd met de doeleindenomschrijving van het geldende bestemmingsplan.

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.

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, voor zover van toepassing op de bouw van de nieuwe woning. De tijdelijke woning in het bijgebouw is in een separate vergunning afgehandeld. De ruimtelijke onderbouwing is geschreven voor beide procedures.

Welstand

Op 21 november 2018 is het bouwplan eerder in een vooroverleg beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze opzet past goed in deze omgeving.

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.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:

Pagina
3 van 9

- rapport verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek op de locatie aan de Schoolstraat 84 te Nijkerkerveen, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, 200062/dh/sh, d.d. 14 april 2020.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood, zink, PAK en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is niet verontreinigd. Er is asbest aangetroffen met gehalten ver boven de interventiewaarde ter plaatse van de 'drupzone' van twee schuren.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem is verontreinigd. De provincie is bevoegd gezag met betrekking tot de sanering van ernstige gevallen van bodemverontreiniging. De omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) draagt zorg voor de handhaving hiervan. Allereerst heeft u goedkeuring van het saneringsplan nodig en/of moet de BUS (Besluit Uniforme Sanering) melding worden geaccepteerd.

Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik.

~~Voorwaarde voor inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning is dan ook een beschikking van de provincie dat wordt gesaneerd volgens een door hen goedgekeurd saneringsplan en/of acceptatie van de BUS melding.~~

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met mw. E. van der Horst, 088 11 69 851.

Stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden

In verband met de op 29 mei 2019 gedane uitspraak van de Afdeling van de Raad van State over het Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), is gekeken naar de eventuele gevolgen in dit kader.

Inmiddels is voor een aantal grote projecten van gemeente Nijkerk zoals Doornsteeg, Spaanse Leger en Woonpark Hoevelaken al aangetoond dat op deze afstand van de Veluwe geen stikstofdepositie boven 0,0 mol/ha/jaar plaats vindt. Gezien het feit dat het hier om een vergelijkbaar project gaat en kijkend de voorgaande argumenten, wordt geconcludeerd dat op voorhand kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling op de planlocatie significant negatieve gevolgen heeft op de stikstofgevoelige habitattypen in het dichtbij zijnde Natura 2000 gebied De Veluwe.

Voor het project is in het kader van de stikstofproblematiek een Aeriusberekening opgesteld. Deze berekening is als bijlage opgenomen in het besluit. De conclusie hiervan is dat u zeer aannemelijk heeft gemaakt dat er geen vergunning noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming. Het onderdeel stikstofdepositie is daarmee verder niet relevant voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Ecologie

In of rondom de bouwlocatie kunnen dieren of planten voorkomen die worden beschermd via de Wet natuurbescherming. Het is uw verantwoordelijkheid als initiatiefnemer om na te gaan of deze soorten aanwezig zijn. Als deze soorten aanwezig zijn, moet u nagaan of u een ontheffing kunt krijgen. Het kan zijn dat de bouwlocatie ligt in een gebied dat beschermd is via de Wet natuurbescherming. In dat geval kan het zijn dat u een ontheffing nodig heeft op grond van die wet. Deze ontheffing kunt u aanvragen bij de provincie Gelderland.

De Quickscan geeft aan dat de coniferenhaag niet onderzocht is. Door de aanwezigheid van de haag blijven geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden en Gelders natuurwerkkaart over.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de provincie Gelderland:

<https://www.gelderland.nl/Wet-Natuurbescherming-Beschermde-soorten-ontheffing>

Om deze redenen kunnen wij u de omgevingsvergunning verlenen.

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

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:

Bouwen van een bouwwerk	€	6.045,70
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijking	€	1.450,00
Beoordeling bodemonderzoek	€	238,50
Totaal bedrag leges	€	7.734,20

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 € 188.928,00 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 in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en

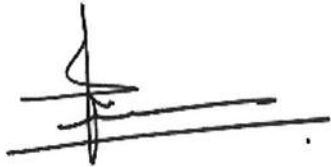
de bijkomende kosten niet meegerekend.

Pagina
5 van 9

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer H.J. Nicolai via h.nicolai@oddevallei.nl of 088 - 116 98 83. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W2845) te noemen?

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

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

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.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is gemaakt voor het bedoelde gebruik.
10. De werkzaamheden mogen geen verstoring met zich meebrengen van beschermde flora- en fauna. Hiertoe mogen de werkzaamheden alleen plaatsvinden in overeenstemming met een eventuele vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb) indien deze nodig is of overeenkomstig een gedragscode en buiten het broedseizoen van vogels. Ook buiten deze periode mogen aanwezige dieren niet verstoord en verjaagd worden tenzij anders bepaald in de ontheffing/vergunning Wnb.

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 83.

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.

Uit eerder bodemonderzoek blijkt dat de (boven)grond niet schoon is, daarom zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden van deze grond zijn.

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.

Slopmelding 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 slopmelding altijd verplicht.

U kunt de slopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de slopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de slopmelding 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.

Ecologie

Om schade aan nesten en broedvogels te voorkomen dient er buiten de broedperiode gehandeld te worden. De beschermde vogels hebben dan geen vestigingsplaatsen binnen de projectlocatie en kunnen dan ook niet worden beschadigd. De kwetsbare periode van de voortplanting loopt van half april tot half augustus. De genoemde periode kan eerder of later beginnen of eindigen, afhankelijk van de lokale klimatologische omstandigheden en afhankelijk van de meteorologische omstandigheden voorafgaand aan of tijdens de werkzaamheden. Ook per broedpaar kan de voortplantingsperiode verschillen. Geldend is de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. De initiatiefnemer moet zich zeker stellen dat nestplaatsen onbebroed zijn voordat handelingen bij de broednesten mogen plaats hebben. De beoordeling van een deskundige is hierin bepalend.

In of rondom de bouwlocatie kunnen dieren of planten voorkomen die worden beschermd via de Wet natuurbescherming. Het is uw verantwoordelijkheid als initiatiefnemer om na te gaan of deze soorten aanwezig zijn. Als deze soorten aanwezig zijn, moet u nagaan of u een ontheffing kan krijgen. Als u geen ontheffing krijgt, mag u niet bouwen. Het kan zijn dat de bouwlocatie ligt in een gebied dat beschermd is via de Wet natuurbescherming. In dat geval kan het zijn dat u een ontheffing nodig heeft op grond van die wet. Deze ontheffing kunt u aanvragen bij de provincie Gelderland.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de provincie Gelderland:
<https://www.gelderland.nl/Wet-Natuurbescherming-Beschermde-soorten-ontheffing>

Toelichting Zorgplicht Wnb (Art. 1.11)

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten, dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Toelichting Broedseizoen

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



VanWestreenen
Adviseurs voor het buitengebied



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OMGEVINGSVERGUNNING

2.12, lid 1, sub a, onder 2° en 3° Wabo

Nabij Schoolstraat 84 te Nijkerkerveen

Versie 28 april 2020



Inhoudsopgave

1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	3
1.2	Bestemmingsplan	5
1.3.1	Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
2.2.1	Plan.....	7
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	10
3.2.2	Omgevingsverordening	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030	11
3.4.2	Bestemmingsplan	12
3.4.2.2	milieuzone - hydrologische beschermingszone	15
3.4.2.3	Archeologiebeleid	15
3.5	Welstandsnota.....	16
4.	UITVOERINGSASPECTEN	18
4.1	Bodem	18
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Flora en fauna	19
4.5	Cultuurhistorie	21
4.6	Water	21
4.6.1	Nationaal Waterplan	21
4.6.2	Afvalwater	22
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.8	Kabels en leidingen	23
4.9	Verkeer en parkeren	24
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	25
6.	UITVOERBAARHEID	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze omgevingsvergunning omvat twee aspecten:

1. De bouw van een nieuwe woning in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
2. Het tijdelijk bewonen van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw in afwachting van voltooiing van de hiervoor genoemde woning.

Nieuwe woning

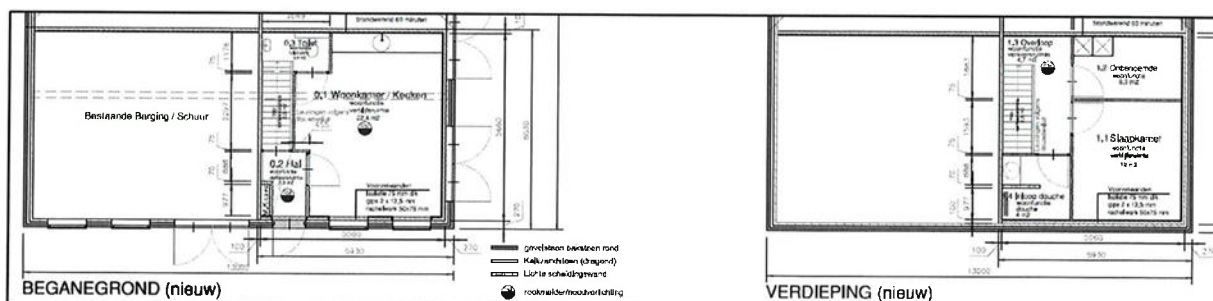
Initiatiefnemer wenst, in ruil voor sloop van voormalige agrarische bebouwing, een nieuwe woning te realiseren ten zuidwesten van Schoolstraat 84 te Nijkerkerveen. Het aangepaste bestemmingsplan voor het buitengebied van gemeente Nijkerk zal hetgeen initiatiefnemer wenst in de toekomst mogelijk maken. Echter gelet het feit dat de vaststelling van dat plan nog enige tijd op zich zal laten wachten wordt vooruitlopend op dat plan, en dus in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, omgevingsvergunning verleend voor de bouw van deze woning.



Figuur 1: weergave vooraanzicht nieuw te bouwen woning

Tijdelijke woonvoorziening

Initiatiefnemer heeft het perceel al in eigendom en wenst al op het perceel te gaan wonen door een klein gedeelte van een bestaande schuur bewoonbaar te maken. Tijdens de bouw van de nieuwe woning zal initiatiefnemer "op de bouwplaats" wonen, waardoor hij kan helpen tijdens de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en zodat hij ook bij de bouw kan helpen en toezicht kan houden. Drie maanden na het gereedkomen van de woning zal de tijdelijke woonvoorziening worden verwijderd uit de voormalige rundveestal en dient het verder als bijgebouw bij de woning.



Figuur 2: weergave plattegronden van te realiseren leefruimte in bestaand gebouw

Procedure

Zowel de bouw van een nieuwe woning als het gebruik van een gedeelte van een bestaande schuur als leefruimte is op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c Wet algemene bepalingen (Wabo) niet toegestaan, omdat dit in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve is verzocht om vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan. Het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Nijkerk is hiertoe bevoegd op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 en 3 Wabo in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht en in samenhang met artikel 4 van bijlage 2 behorende bij dat Besluit omgevingsrecht.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de stad Nijkerk. Het ligt op circa 2,4 kilometer afstand ten zuiden van Nijkerk en circa 1,4 kilometer ten zuidoosten van het dorp Nijkerkerveen. Het ligt aan de Schoolstraat, wat de doorgaande weg van het dorp Zwartebroek naar Nijkerkerveen is. Het ligt ten zuidwesten van Schoolstraat 84 te Nijkerkerveen. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Nijkerk, sectie G, nummer 6247, 6307, 6563 en 6564¹. Hieronder is de locatie weergegeven en is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.



Figuur 3: luchtfoto omgeving Schoolstraat 84 (rood omkaderd)

¹ Aanvrager is eigenaar van percelen 6247, 6301 en 6563. Dat laatste kadastrale nummer betreft het deel van de voormalige rundveestal welke voor tijdelijke woning gebruikt zal worden. Voor het perceel 6564 geldt een recht van overpad (gebruiksrecht).





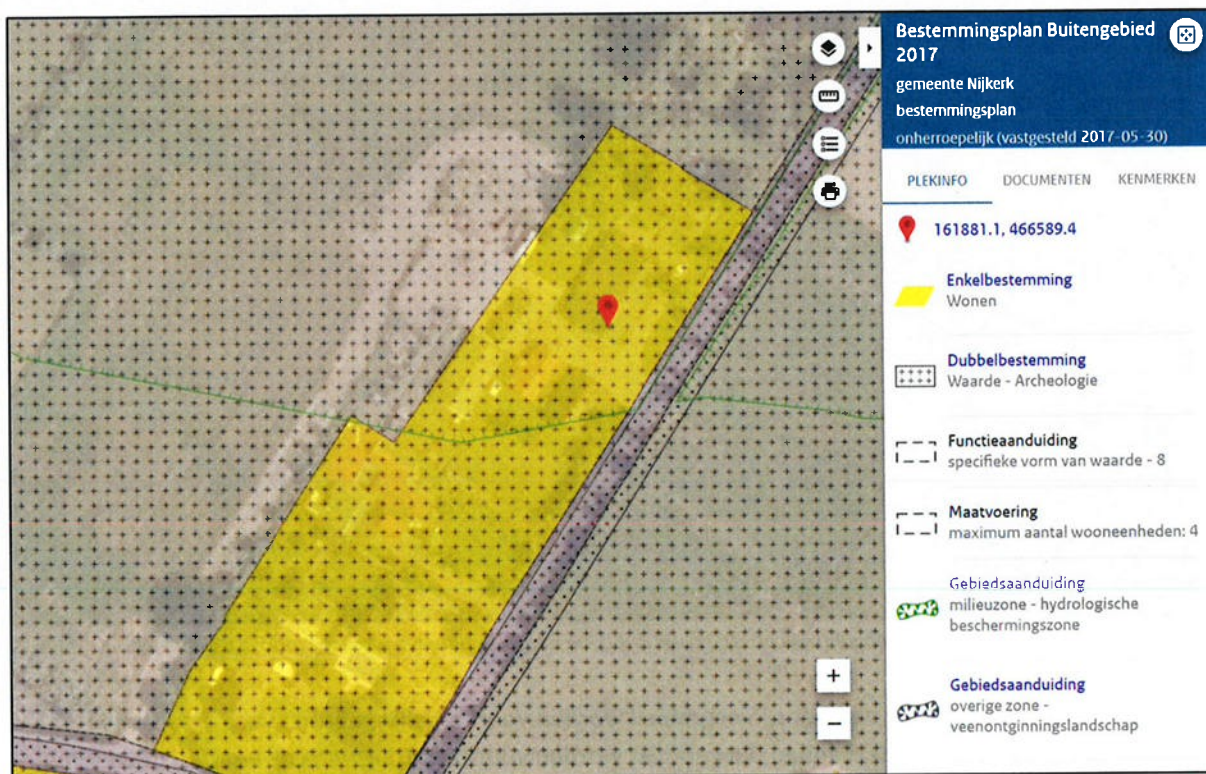
Figuur 4: luchtfoto met projectgebied (indicatief): groen is locatie nieuw te bouwen woning, rood is tijdelijk woonverblijf.

De gronden in de omgeving van het projectgebied worden voornamelijk gebruikt voor agrarische activiteiten in de vorm van weilanden die gebruikt worden voor begrazing van vee worden of voor het telen van ruwvoer. De omgeving wordt verder gedomineerd door verspreidliggende woningen, waarvan een deel voormalige agrarische bedrijven betreft. De dichtstbijzijnde woning van derden betreft Schoolstraat 84, deze ligt op 24 meter ten noordoosten van het projectgebied (de tijdelijke woonvoorziening). Aan de zuidzijde van het projectgebied ligt op circa 30 meter (van de nieuw te bouwen woning) de eerstvolgende woning van derden, dit betreft Schoolstraat 82b. Beide woningen zijn woningen van particulieren en als zodanig bestemd.



1.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het op 30 mei 2017 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied 2017”.



Figuur 5: uitsnede plankaart bestemmingsplan “Buitengebied 2017”

1.3.1 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde locatie is bestemd als ‘wonen’. Binnen het bestemmingsvlak dat hierboven is weergegeven zijn maximaal 4 wooneenheden toegestaan. Die 4 wooneenheden betreffen hier de woningen Schoolstraat 82a, 82b, 82c en 84. De beoogde nieuw te bouwen woning van initiatiefnemer zou de 5^e woning zijn binnen het bestemmingsvlak, evenals de tijdelijke woonvoorziening. Voor het bouwen van een nieuwe woning, of het in gebruik nemen van een gedeelte van een schuur als tijdelijke woning, kan niet bij recht, of middels afwijkingsbevoegdheid, een omgevingsvergunning worden afgegeven. Hoofdstuk 3.3.2 gaat hier verder op in.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormde de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige 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. Huidige en toekomstige situatie

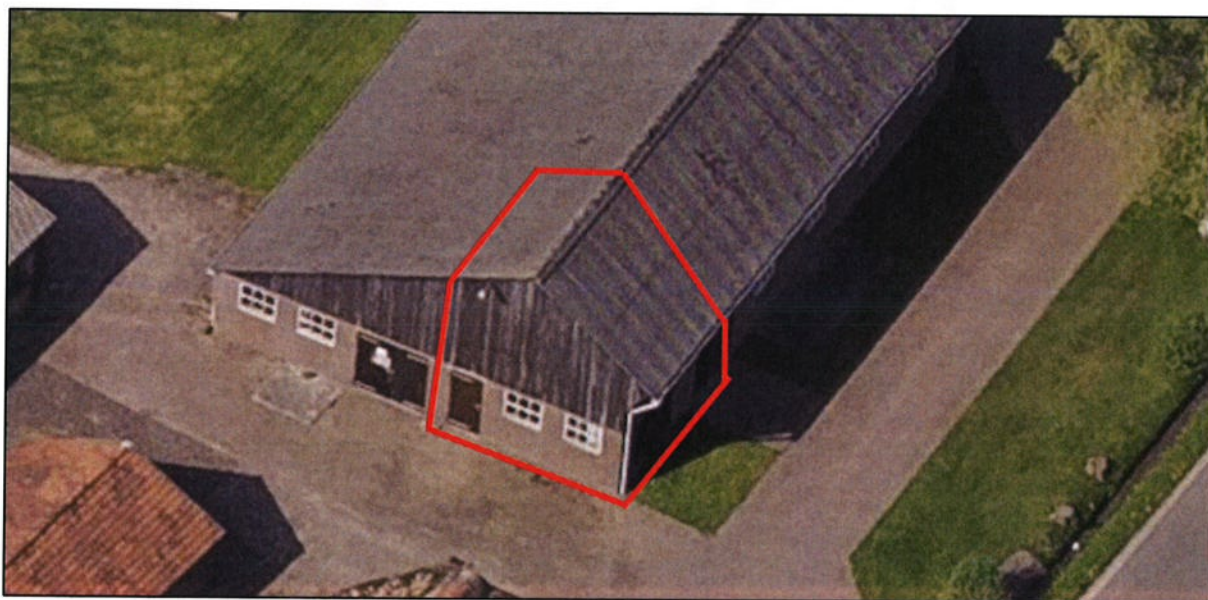
2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een erf met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dat samen met Schoolstraat 84 één boerenerf vormde. Op de plek van de nieuw te bouwen woning staat een voormalige veestal en een enigszins vervallen voormalige boerderij. Die boerderij bestond uit een woongedeelte aan de zuidzijde en een stal aan de noordzijde (hallenhuis). Het woongedeelte is reeds decennia geleden buiten gebruik gesteld, het huis Schoolstraat 84 nam de woonfunctie over.



Figuur 6: voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, oude boerderij

De tijdelijke woonvoorziening wordt gerealiseerd in een gebouw dat thans gebruikt wordt voor opslag behorende bij de woonbestemming. Het gebouw betreft eveneens een voormalig agrarisch gebouw waarbij de begane grond als veestal fungeerde en de zolder als foerageopslag. Dit betreffende gebouw is hieronder op de foto weergegeven.



Figuur 7: luchtfoto bestaande situatie april 2018. Inmiddels gedateerd: het dak boven het beoogde woongedeelte (rood omkaderd) is vervangen.



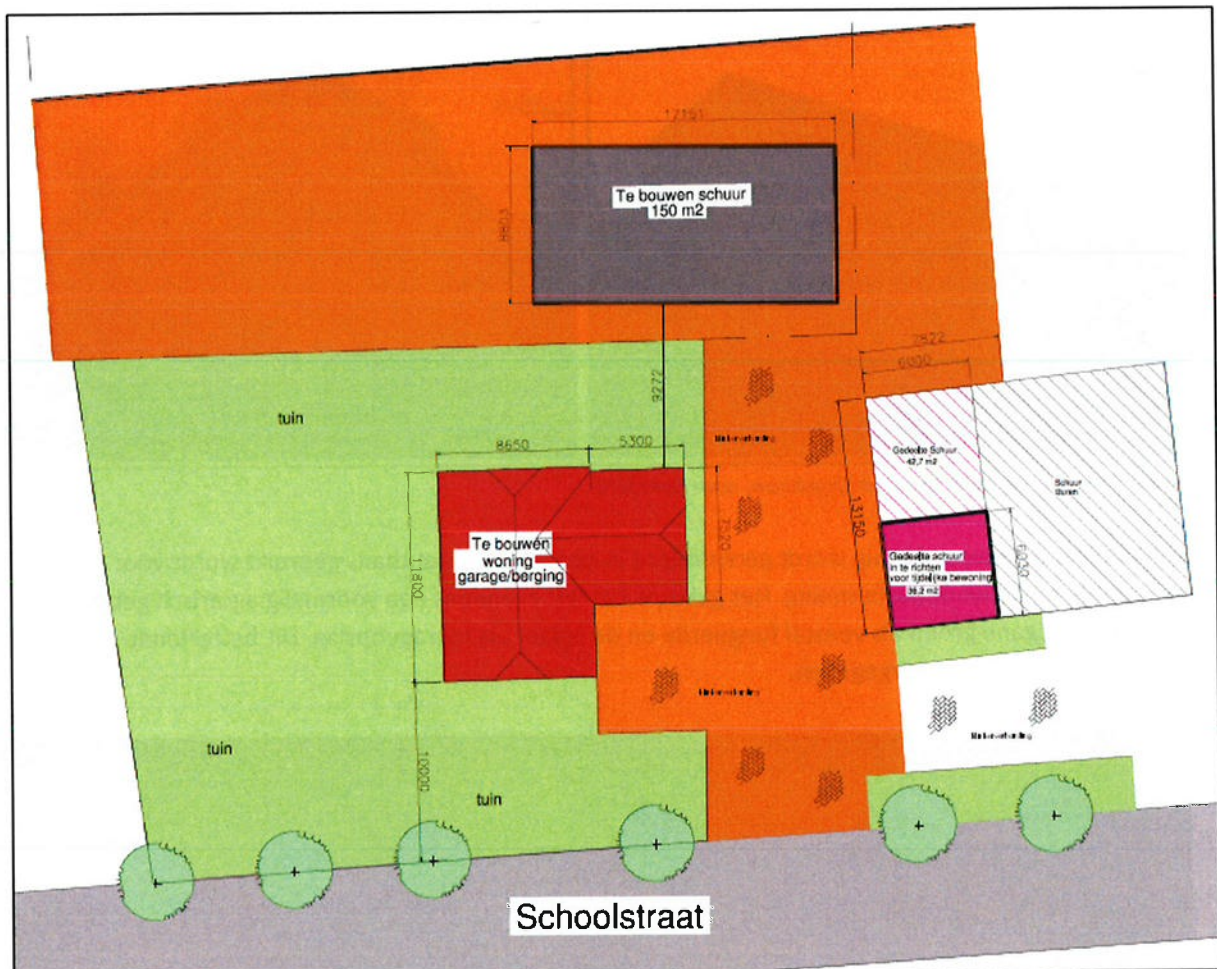
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Plan

Zoals in de inleiding vermeld omvat deze buitenplanse omgevingsvergunning twee delen: een permanent en een tijdelijk deel.

Nieuwe woning

Het permanente deel ziet toe op de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (via separate sloopvergunning) waarvoor in de plaats een nieuwe woning zal worden gerealiseerd.



Figuur 8: situatieschets toekomstige situatie.

Tijdelijke woonvoorziening

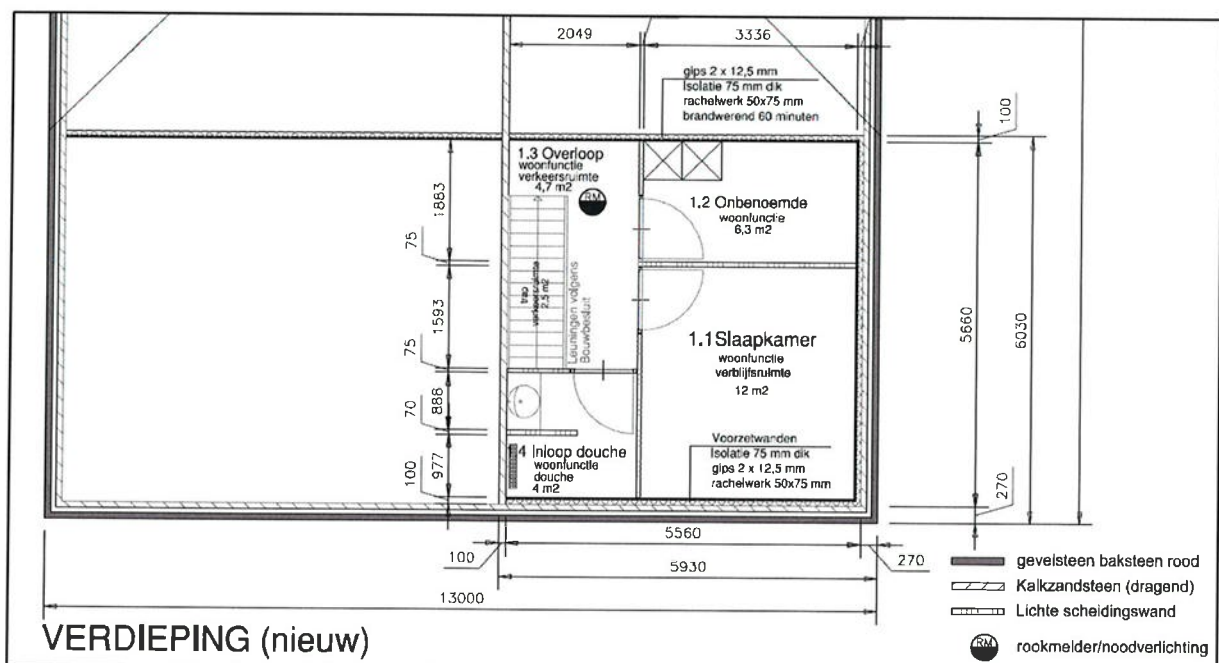
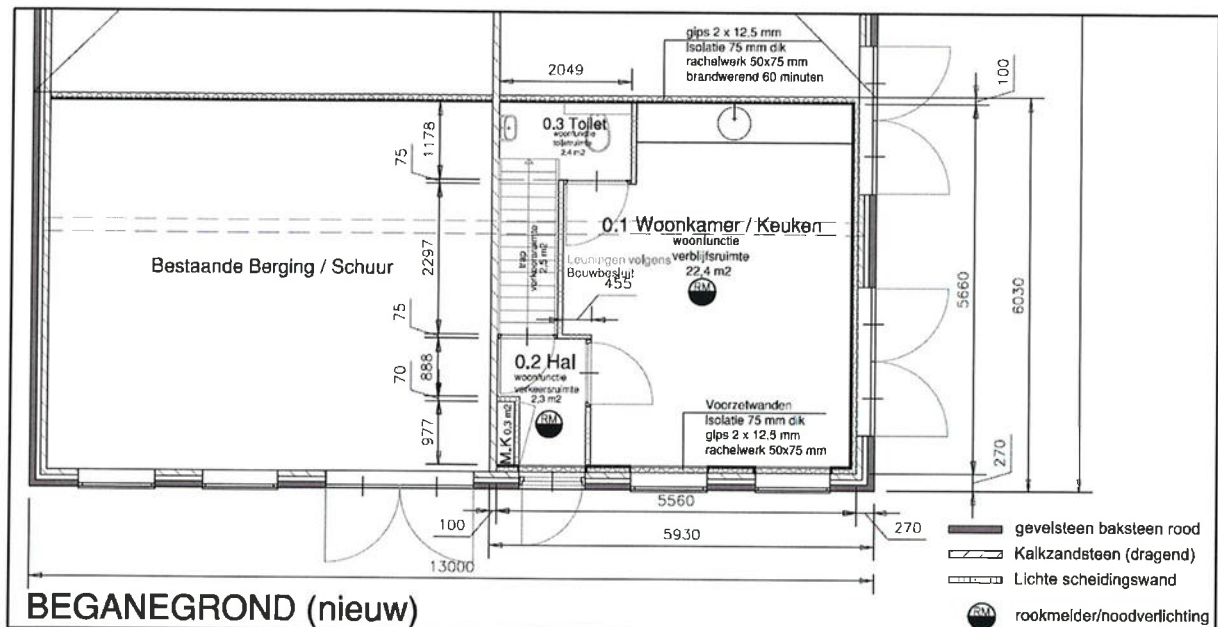
In de beoogde situatie zal een deel van voormalige agrarische bebouwing in gebruik genomen worden als tijdelijke woonvoorziening. Drie maanden na het gereedkomen van de woning zal de tijdelijke woonvoorziening uit de voormalige rundveestal worden verwijderd. Op de volgende pagina is de beoogde indeling te zien.





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied



Figuur 9 en 10: weergave indeling beoogde situatie.



3. Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Natuurnetwerk Nederland (NNN)² en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- 1) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- 2) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

De wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging

² Voorheen bekend als Ecologische Hoofdstructuur).





van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling worden toegevoegd. De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Toetsing

Deze omgevingsvergunning staat de bouw van een enkele nieuwe woning toe en de tijdelijke bewoning van een klein gedeelte van een voormalige agrarische schuur. Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De omgevingsvisie van Gelderland, met de naam "Gaaf Gelderland", is op 19 december 2018 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en geeft een visie op de toekomst van de provincie. Over de woon- en leefomgeving wordt het volgende vermeld in de omgevingsvisie: *"Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen."*

Toetsing

Het gaat in onderhavige situatie over de bouw van een nieuwe woning in ruil voor de sloop van bestaande bebouwing op het bestaande erf en op Schoolstraat 75. Dit geeft een kwaliteitspuls aan de omgeving doordat het verpaupering tegengaat en bijdraagt aan de onderhoud en dus leefbaarheid van het gebied. Gelet op de voormalige functies van de gebouwen op het perceel zijn deze overigens niet her te gebruiken voor een definitieve woonfunctie. De omgevingsvisie staat niet in de weg aan de uitvoer van het plan. Het tijdelijk toestaan van een woning in een voormalig agrarisch gebouw is ook niet in strijd met de omgevingsvisie

3.2.2 Omgevingsverordening

In de omgevingsverordening van provincie Gelderland worden de harde ambities van de provincie, zoals die worden verwoord in de omgevingsvisie, vastgelegd in dwingende regels waaraan getoetst moet worden als een lagere overheid een ruimtelijk plan in procedure brengt. Middels de zogeheten planviewer kan worden gekeken welke dwingende regels gelden voor een bepaald perceel.

Toetsing

Voor wat betreft de locatie van de tijdelijke woning zijn op de kaart diverse thema's uit de omgevingsverordening van toepassing, echter hebben die vooral betrekking op:



- glastuinbouw,
- ontwikkeling van veehouderijen,
- winning fossiele energie (inclusief de regel dat dit niet mag in de beschermingszone natte natuur waar de tijdelijke woning is gelegen) en
- realisatie waterfuncties.

Deze omgevingsvergunning raakt deze aspecten niet.

3.3 Regionaal beleid

Gemeente Nijkerk heeft samen met gemeente Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen, samen bekend als de regio Food Valley, functieveranderingsbeleid opgesteld ten aanzien van voormalige agrarische bebouwing. Dit beleid werd in april 2008 vastgesteld onder de naam "Regionale beleidsinvulling functieveranderingen en nevenactiviteiten". In 2016 werd dit beleid aangepast en is het verder gegaan onder de naam "Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016".

Dit beleid heeft tot doel om verpaupering van buitengebied, door leegstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, tegen te gaan. In ruil voor sloop van deze bebouwing mogen in het buitengebied nieuwe functies gerealiseerd worden. Dit levert ruimtelijke winst op, het landschap wordt positief beïnvloed en nieuwe functies dragen bij aan de leefbaarheid en het onderhoud van het gebied.

Toetsing

De tijdelijke woning wordt gerealiseerd als voorloper op de nieuw te realiseren woning. Om de bouw van deze woning mogelijk te maken worden de beleidsregels van april 2008. Reeds in april 2015 werd een verzoek voor deze functieverandering ingediend, waar op 15 januari 2016 positief op werd gereageerd middels een principetoezegging. Voor de bouw van de beoogde woning met een inhoud van 600 m² met daarbij een extra bijgebouw van 150 m², zoals op de vorige pagina verbeeld, zijn 1.160 sloopmeters nodig, hiervan dient minimaal 500 m² op het eigen perceel te staan. Op onderhavig wordt 503 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De resterende 657 m² heeft initiatiefnemer gekocht vanaf het perceel Schoolstraat 75 te Nijkerkerveen. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt en dus direct inzetbaar. Het totaal aan sloopmeters bedraagt hierdoor 1.160 en voldoet dus aan de Regionale beleidsinvulling functieveranderingen en nevenactiviteiten.

De tijdelijke woonfunctie hoeft niet getoetst te worden aan het beleid. Deze bebouwing wordt gesloopt na voltooiing en betrekking van de nieuwe woning.

3.4 Gemeentelijk beleid

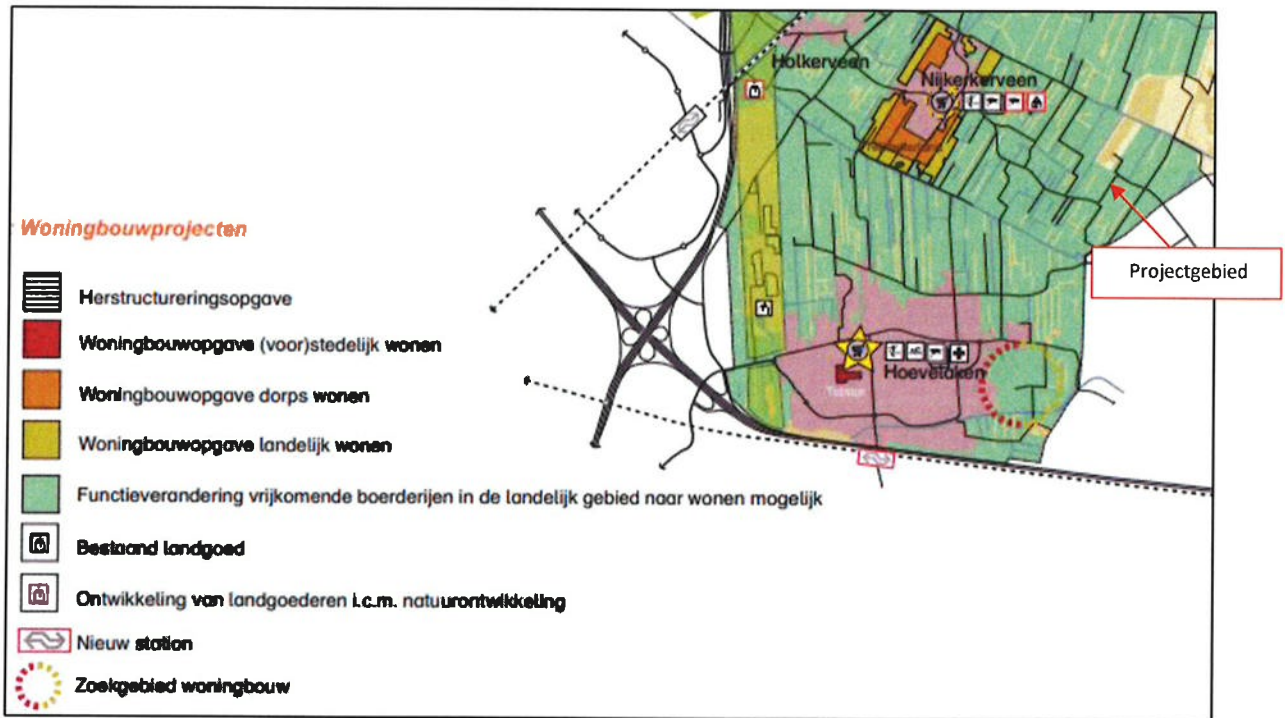
3.4.1 Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2011 de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vastgesteld. De structuurvisie is een ruimtelijke ontwikkelingsvisie. De visie beschrijft de bestaande en gewenste waarden, beschrijft de kwaliteiten en kijkt daarbij vooruit naar 2030. De structuurvisie heeft als doel de verschillende belangen, bijvoorbeeld tussen landschap, kernen en gemeenschap zorgvuldig af te wegen en hieruit een integrale richting te bepalen voor de periode tot 2030.

In zijn algemeenheid wordt in de structuurvisie het volgende gezegd over ontwikkelingen ten behoeve van woonbestemmingen: *"Door functieverandering en de realisatie van nieuwe landgoederen waardoor op beperkte schaal woningen gebouwd kunnen worden zijn er nieuwe inwoners in het buitengebied die een bijdrage leveren aan het behoud en de versterking van het gebied. Landelijk wonen aan de randen van Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk trekt nieuwe vestigers uit de Randstad, op zoek naar rust en ruimte."*



De structuurvisie bevat kaartmateriaal ten aanzien van verschillende ruimtelijke en maatschappelijke aspecten. Hieronder is de kaart weergegeven die ingaat op het aspect wonen.



Figuur 10: uitsnede kaart 8 'Wonen en voorzieningen' behorende bij structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030

Het projectgebied ligt conform de 'integrale toekomstvisiekaart' in 'Beleefbaar open landschap veenontginningen' en conform de kaart 'wonen en voorzieningen' in een gebied waar functieverandering naar wonen vrijkomende boerderijen mogelijk wordt geacht.

Toetsing

Het tijdelijk bewonen van een voormalige agrarische schuur, als voorstadium van de beoogde sloop van voormalige agrarische bebouwing en realisatie van een nieuwe woning is niet in strijd met de structuurvisie. De nieuw te realiseren woning op het perceel van de vrijgekomen boerderij is in lijn met de structuurvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan

Elke gemeente in Nederland is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening van zijn gronden. Het toegestane gebruik van gronden wordt in een bestemmingsplan vastgelegd. Daarnaast bevatten bestemmingsplannen vaak omkaderde mogelijkheden om meer toe te staan dan bij recht mogelijk is.

3.4.2.1 Bij recht toegestane activiteiten

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Buitengebied 2017"³. Artikel 22.1 van de planregels stelt het volgende:

³ Op 22 november 2018 is het ontwerp van 'Bestemmingsplan Buitengebied 2017, veegplan 1' ter inzage gelegd, de voorbereidende beschermende werking hiervan is eind april 2019 verlopen.





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *wonen en de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, niet zijnde de bijgebouwen, mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m²,*
- b. *bed and breakfast in het hoofdgebouw, met dien verstande dat de netto oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen en parkeren op eigen terrein plaatsvindt, tuinen;*
[red. sub c tot en met g zijn niet van toepassing op het projectgebied]
- i. *parkeervoorzieningen;*
- j. *wegen, paden en verhardingen, evenals erfontsluitingswegen en -paden ten behoeve van de andere in dit plan voorkomende bestemmingen;*
- k. *groenvoorzieningen;*
- l. *nutsvoorzieningen;*
- m. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

Voor het bouwen geldt artikel 22.2.1 (toegestane bouwwerken) in combinatie met artikel 22.2.2 van de planregels (bouwregels). In artikel 22.2.1 staat o.a. dat woningen met bijgebouwen gebouwd mogen worden. In artikel 22.2.2, sub a stelt echter het volgende:

"in elk bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; woningen welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine woning' zijn inbegrepen bij het aangegeven aantal toegestane woningen."

Toetsing

Binnen het bestemmingsvlak dat op pagina 5 is weergegeven zijn maximaal 4 wooneenheden toegestaan. Die 4 wooneenheden betreffen hier de woningen Schoolstraat 82a, 82b, 82c en 84. De tijdelijke woonvoorziening betreft de 5^e woning en is derhalve niet bij recht toegestaan. Voor het in gebruik nemen van een gedeelte van een schuur als woning zijn in het bestemmingsplan geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen, een omgevingsvergunning worden afgegeven.

3.4.2.2 Wijzigingsbevoegdheid extra woning

Het plan kent een wijzigingsbevoegdheid voor het opnemen van een extra woning. Deze is opgenomen in artikel 22.6.1 van de planregels. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal twee extra woningen (ten opzichte van het bestaande aantal woningen en/of kleine woningen) mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. *bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 70 m² bijgebouw en overkapping per woning worden gebouwd;*
- b. *indien het nieuwe bestemmingsvlak kleiner is dan het te wijzigen bestemmingsvlak, kan op een deel van de gronden de naastgelegen bestemming als bedoeld in de artikelen [3](#), [6](#) en [7](#) worden gelegd met daarbij dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen indien en voor zover deze ook op aangrenzende gronden met de bestemming als bedoeld in de artikelen [3](#), [6](#) en [7](#) liggen;*
- c. *het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;*
- d. *er moet sprake zijn van een clustering van gebouwen, waarbij de vorm van het nieuwe bestemmingsvlak is afgestemd op zowel het omringende landschap als de belangen van derden;*





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied

- e. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;
- g. er dient sprake te zijn van hetzij een combinatie van sloop en hergebruik van bestaande gebouwen, hetzij een combinatie van sloop en nieuwbouw, waarbij de te slopen oppervlakte gebouwen wordt bepaald op basis van de staffeling die in de onderstaande tabel is genoemd:

Minimaal te slopen oppervlakte gebouwen	Maximaal te realiseren woonbebouwing
tenminste 1.000 m ²	één woning met een inhoud van maximaal 600 m ³
tenminste 2.000 m ²	één woongebouw met een inhoud van maximaal 800 m ³ met daarin maximaal twee woningen
tenminste 3.000 m ²	twee vrijstaande woningen met elk een inhoud van maximaal 600 m ³

met dien verstande dat:

1. van de te slopen oppervlakte minimaal 500 m² gesloopt moet worden op het perceel waarop deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast;
2. alle bebouwing dient te worden gesloopt, behoudens de bestaande woning met daarbij behorende bijgebouwen, tenzij het een gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ingezet voor hergebruik;
3. de oppervlakte van gesloopte gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone -extensiveringsgebied' en 'overige zone - gelders natuurnetwerk' voor 125% meetelt in de berekening van de in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten sloopoppervlakte;
4. uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
5. bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande woning (inclusief minimaal 70 m² aan bijgebouwen) en de kleine woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleine woning' (inclusief minimaal 35 m² aan bijgebouwen) buiten beschouwing wordt gelaten;
6. monumentale gebouwen wel meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte, maar niet mogen worden gesloopt;
7. de te slopen gebouwen moeten zijn gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Nijkerk, dan wel binnen het reconstructiegebied Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, opgenomen in het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht-Oost, vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 22 december 2004 en 26 januari 2005, voor zover dit reconstructiegebied is gelegen binnen de provincie Gelderland;
8. verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

Toetsing

Hieronder vind een toetsing plaats conform de volgorde en duiding die in de planregels wordt aangehouden.

- a) Het nieuw te bouwen woongebouw heeft een bijgebouw van 150 m², dit wordt mogelijk gemaakt door inzet van extra sloopmeters en door toepassing te geven aan artikel 22.3.4 van de planregels, waarbij in basis geldt dat voor elke extra m² boven de 70 m² twee sloopmeters



moeten worden aangeleverd. Voor de 80 m² extra bijgebouw worden 160 sloopmeters aangeleverd;

- b) Middels deze vergunning worden eventuele dubbelbestemmingen niet aangebracht of gewijzigd. Dit kan mogelijk in het volgende veegplan gebeuren;
- c) Het perceel is reeds robuust ingepast. Er is echter een landschappelijke inpassing gemaakt, welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. In de landschappelijke inpassing is een versterking / aanvulling van de aanwezige kwaliteiten opgenomen;
- d) De nieuwe woning wordt gebouwd in een cluster van bebouwing en vormt een geheel met de nabijgelegen woningen van derden;
- e) De belangen van gebruikers / en of eigenaren van nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad. Een uitgebreide toetsing is te vinden in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing;
- f) Een uitgebreide toetsing hiervan vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing;
- g) Er worden 1.000 sloopmeters aangewend voor de realisatie van een woning van 600 m³.

Met dien verstande dat:

- 1) Er wordt 503 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het eigen perceel gesloopt;
- 2) In het eindbeeld wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, maar blijft één gebouw van maximaal 150 m² behouden, zij het dat deze verplaatst binnen het perceel;
- 3) Niet van toepassing, alle bebouwing ligt in 'reconstructiewetzone verweving';
- 4) De sloopmogelijkheden op het eigen erf zijn uitgeput, daarom zijn daarna sloopmeters van elders gekocht;
- 5) Hier is rekening mee gehouden in de berekening;
- 6) Niet van toepassing, er zijn geen monumentale gebouwen aanwezig;
- 7) De te slopen en gesloopte bebouwing ligt in gemeente Nijkerk;
- 8) Door de bestemming wonen die zowel op de projectlocatie als op de Schoolstraat 75 ligt is verzekerd dat herbouw van de gesloopte bebouwing niet mogelijk is bij recht.

Die wijzigingsbevoegdheid is voor de realisatie van een permanente woning, daar voorziet deze omgevingsvergunning in. Voor wat betreft de tijdelijke woning in een voormalig agrarische gebouw geldt dit beleid niet. Dit gebruik is tijdelijk en eindigt zodra de nieuwe woning is voltooid en betrokken is.

3.4.2.2 milieuzone - hydrologische beschermingszone

Het perceel ligt tevens in een hydrologische beschermingszone. Artikel 33.6 van de planregels zegt hier het volgende over: *"Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor het tegengaan van de verdroging en op de bescherming van de natte natuurwaarden van de nabijgelegen natuurgebieden."*

Toetsing

De nieuw te bouwen woning heeft geen hydrologisch effect op de omgeving. Door ontstening van het perceel vindt een kwaliteitsimpuls plaats. Het realiseren van de tijdelijke woonvoorziening in het voormalige agrarische bedrijfsgebouw heeft geen hydrologisch effect op de omgeving.

3.4.2.3 Archeologiebeleid

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen (en de bestemming van gronden) rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. Met de inwerkingtreding van de Wet op



de ruimtelijke ordening (Wro) in juli 2008 is bovendien de gemeente in de meeste gevallen het bevoegd gezag voor wat betreft besluitvorming omtrent het behoud van archeologische waarden.

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen die binnen de gemeentegrenzen voorkomen zoveel mogelijk geïnventariseerd en op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied 2017 gevisualiseerd met een doorvertaling in de planregels horende bij dat plan. De waarde van het projectgebied is omringd door "specifieke vorm van waarde - 8". Artikel 27.1 stelt dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische waarden. Artikel 23.2.2 stelt dat er voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en meer dan 30 centimeter diep een rapport moet worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden -die verstoord worden- zijn vastgesteld.

Toetsing

Het gaat hier enerzijds om het hergebruik van een bestaand gebouw. Daarvoor hoeft niet gegraven te worden. Anderzijds gaat het om de bouw van een nieuwe woning, deze heeft echter een kleinere oppervlakte dan 10.000 m². Bovendien kan gesteld worden dat het hier geen maagdelijke grond betreft en deze grond in het verleden, tijdens de bouw van de huidige bebouwing, geroerd is. De archeologische waarden staan niet in de weg aan afgifte van de vergunning.

3.5 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in 2012 de Welstandsnota vastgesteld. Het doel van het welstandsbeleid is het streven naar behoud en versterking van de beeldkwaliteit. In de vernieuwde welstandsnota zijn geen eensluidende welstandscriteria opgesteld voor de hele gemeente. De criteria zijn afgestemd op de karakteristiek van een gebied. Er is gekeken welke locaties beeldbepalend zijn. Voor beeldbepalende locaties geldt een zwaarder welstandsregime dan voor niet beeldbepalende locaties. Daarnaast zijn bepaalde gebieden welstandsvrij verklaard of is het beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard.

Het projectgebied maakt deel uit van het gebied dat is geduïd als "beperkt welstandsregime". De welstandsnota zegt over dit gebied: *"Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Zo wordt de keuze tussen kappen of platte daken meestal vrijgehouden en is de rooilijn vaak een bebouwingslijn waar niet overheen mag worden gebouwd maar wel erachter. Dat betekent dat de precieze plaatsing van een gebouw op het erf en de eventuele nokrichting nog niet vastliggen. Een beperkt welstandsregime beperkt zich tot de volgende aspecten:*

- *het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling*
- *het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld*
- *het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk*
- *de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur.*

Toetsing

De omgevingsvergunning wordt enerzijds verleend voor een tijdelijke woonvoorziening in een bestaand gebouw en anderzijds voor de bouw van een nieuwe woning. Ten aanzien van de tijdelijke woonvoorziening geldt dat er aan het bestaande gebouw slechts zeer beperkt wijzigingen worden





VanWestreenen

Adviseurs voor het buitengebied

doorgevoerd qua uiterlijke kenmerken. Het plan sluit qua uitstraling, logischerwijs, aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Ten aanzien van de permanente nieuw te bouwen woning geldt dat het ontwerp op 21 november 2018 in de welstandscommissie is geweest. Deze gaf het volgende commentaar: *"De commissie is van mening dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria. Deze opzet past goed in deze omgeving en kan worden uitgewerkt tot de aanvraag."*



4. Uitvoeringsaspecten

4.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een ruimtelijke procedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe kan het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk zijn. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Het betreft hier enerzijds het tijdelijk gebruik van een gedeelte van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw waarin vroeger melkvee gehouden werd. Anderzijds gaat het om de bouw van een woning op de plek van de voormalige boerderij.

Ten aanzien van de tijdelijke woning geldt dat op die plek vroeger het tanklokaal waar de melk werd opgeslagen in een koeltank. Op de zolder van het gebouw werd hooi en stro opgeslagen. Beide activiteiten zijn niet vervuilend van aard. Een verkennend onderzoek kan voor deze situatie achterwege worden gelaten. Voor de permanente woning is een onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde eindgebruik.

4.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een ruimtelijk plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing

De nieuw te realiseren permanente en tijdelijke woonvoorziening zijn niet gelegen binnen de geluidszone van drukke wegen of industrieterreinen. Het is gelegen aan een landelijke weg (geen rijks- of provinciale weg), deze weg is geasfalteerd en gelet op de bochtige structuur is hard rijden niet mogelijk. Er is derhalve geen sprake van een luidruchtige omgeving. Mede gelet op het tijdelijk karakter van de woning kan een akoestisch onderzoek achterwege worden gelaten.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.



Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Aanvullend aan de Wet luchtkwaliteit wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Het projectgebied ligt niet binnen een afstand van 50 meter van een provinciale weg (werkelijk 2.500 meter), of 300 meter van de rijksweg (werkelijk ca. 2.500 meter). Deze omgevingsvergunning maakt de tijdelijke bewoning mogelijk van een gedeelte van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en de permanenten bewoning van een nieuw te bouwen woning. Dit is, solitair gezien, geen significant fijn stof producerende functie. De achtergrondconcentraties van fijn stof in het gebied overschrijden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit niet.

4.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Aangetoond dient te worden dat in het kader van Wet natuurbescherming en overig natuurbeleid (Nationaal Natuur Netwerk) van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Bij de



toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De voorgenomen ingreep is dermate beperkt van aard dat een toetsing aan het NNN, de Nee-tenzij toets, niet noodzakelijk wordt geacht. Het projectgebied betreft geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Het projectgebied is niet nabij een, voor stikstof gevoelig, Natura2000-gebied gelegen. Het meest nabijgelegen gebied ligt op circa 5,7 kilometer afstand, dat betreft het gebied Arkemheen, dit gebied is niet gevoelig voor stikstof depositie. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied dat wel gevoelig is voor stikstof ligt op circa 9,6 kilometer afstand. Voor de bouw de ombouw van de bestaande schuur tot woning zijn een aantal transportbewegingen nodig ten behoeve van bouwmaterialen en werklieden. Er is een AERIUS berekening gemaakt om inzichtelijk te maken wat dit voor effect heeft op Natura2000. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j en dus is er geen vergunningplicht, noch sprake van aanhaken. Het project zal geen direct negatief effect hebben op de aangewezen soorten voor de meest nabijgelegen Natura2000-gebieden.

Soortenbescherming

Om het plan mogelijk te maken hoeven geen bomen gekapt te worden, geen sloten gedempt of gebouwen gesloopt. De bestaande schuur en voormalige boerderij zijn geïnspecteerd en er zijn geen beschermde soorten aangetroffen, noch nesten daarvan. Derhalve hoeft er niet gevreesd te worden voor het verdwijnen van (habitats van) beschermde soorten⁴.

⁴ In het hoofdrapport werd een vervolgonderzoek aanbevolen voor de aanwezigheid van nesten van de huismus. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat er geen nesten aanwezig waren. Daar is een briefrapport voor opgesteld.



4.5 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke plannen.

Toetsing

Het bestaande voormalige boerenerf heeft geen monumentale status of bijzondere cultuurhistorische waarden. Naast de oorspronkelijke boerderij, die uit begin 1900 dateert, staan op het erf meerdere voormalige agrarische bouwwerken, gebouwd rond de jaren '60, '70 en '80. De oorspronkelijke boerderij is door de jaren heen verbouwd en ook de voorgevel heeft niet de oorspronkelijke uitstraling meer. De tijdelijke woning wordt in een dergelijk voormalig agrarisch gebouw gerealiseerd dat volgens het Basis Administratie Gebouwen in 1973 gebouwd is en heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.



Figuur 11: de voormalig agrarische schuur waarbinnen de tijdelijke woning gerealiseerd wordt.

4.6 Water

4.6.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals



veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

Toetsing: Doorlopen digitale watertoets

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De watertoets met aandachtspunten is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.6.2 Afvalwater

Door de afgifte van de omgevingsvergunning ontstaat een extra wooneenheid (een tijdelijke en een permanente). Uit deze woning komt sanitair afvalwater vrij. De woning zal worden aangesloten op het reguliere vuilwaterriool waar de overige woningen in de directe omgeving ook op zijn aangesloten. Er is geen sprake van een toename van verharding, noch van grote hoeveelheden parkerende auto's. Er hoeft derhalve niet in watercompensatie te worden voorzien, noch in extra zuiverende voorzieningen voor het afstromend hemelwater.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming (functie) gerealiseerd wordt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt



gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Rustig buitengebied

De omgeving van het project wordt gedomineerd door verspreidliggende woningen met een woonbestemming, er bevinden zich echter ook andere functies zoals kleinschalige lichte bedrijvigheid, een manege en een enkel agrarisch bedrijf. Het kan getypeerd worden als een rustig buitengebied.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig project niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. In dit geval gaat het om een tijdelijke en een permanente woning. De meest nabijgelegen "hinder veroorzakende functie" betreft de manege aan de Blokhuisersteeg 9 te Nijkerkerveen, het bestemmingsvlak hiervan ligt op circa 210 meter van het project. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is dat een categorie 3.1 object. De grootste richtafstand, in dit geval voor geur, bedraagt 50 meter. De nieuwe (tijdelijke) functie wordt niet binnen die afstand geprojecteerd en staat de ontwikkelingsmogelijkheden van de manege dus niet in de weg. Eenzelfde redenatie gaat op voor de varkenshouderij en slachterij gelegen aan de Schoolstraat 145/145a te Nijkerkerveen. Varkenshouderij valt onder categorie 4.1 volgens de VNG-brochure en slachterij onder categorie 3.2. Voor de varkenshouderij is een afstand opgenomen van 200 meter voor het aspect geur en voor de slachterij is een afstand opgenomen van 100 meter. De nieuwe (tijdelijke) woning wordt gerealiseerd op een afstand van 230 meter van het bouwvlak van Schoolstraat 145/145a en belemmert de bedrijfsvoering dus niet. Overigens geldt voor zowel de manege als voor de veehouderij annex slachterij dat andere voor hinder gevoelige functies dichterbij zijn gelegen dan de nieuwe functies.

Interne werking

Naast de externe werking moet de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving? Deze omgevingsvergunning ziet toe op het tijdelijk in gebruik nemen van een voormalig agrarisch gebouw en de mensen die hier verblijven dienen ook beschermd te worden voor belasting van externe bedrijven. Bij de externe werking wordt reeds een beschouwing gedaan op de hinder veroorzakende functies in de omgeving. De nieuwe, permanente en tijdelijke, woonfunctie ligt niet binnen de contouren. Ten aanzien van de varkenshouderij kan worden gesteld dat er ruimschoots aan de afstand voldaan wordt die in de VNG-brochure genoemd wordt. Een geurberekening middels V-stacks gebied en een toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij kan derhalve achterwege worden gelaten. De achtergrondbelasting qua geur zal sowieso laag zijn vanwege het ontbreken van andere intensieve veehouderijen in de directe omgeving, tot slot ligt de varkenshouderij aan de Schoolstraat 145/145a uit de windrichting.

Verder zijn er bijvoorbeeld geen industriële activiteiten met hindercontouren, of bijvoorbeeld windmolens in de directe omgeving aanwezig waar rekening mee gehouden moet worden. Deze aspecten vormen dus eveneens geen belemmering.

4.8 Kabels en leidingen

Er bevinden zich binnen het projectgebied geen hoogspannings- gasleidingen, of andere planologische relevante kabels en leidingen.



Toetsing

Het aspect 'kabels en leidingen' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bestaande in- en uitrit wijzigt in de beoogde situatie niet. De wijziging heeft geen significante toename in het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

Parkeren

Onderhavige vergunning leidt niet tot een extra parkeerdruk op de openbare ruimte. Er wordt geparkeerd op het eigen terrein, dat (als voormalig boerenerf) ruim voldoende ruimte voor parkeren biedt. Er zal geen parkeren worden afgewenteld op de omgeving.



5. Juridische beschrijving

Het betreft hier een omgevingsvergunning waarmee een buitenplanse afwijking wordt toegestaan conform art. 2.12 lid 1, sub a onder 2° en 3° Wabo. Waarbij 2° ook bekend als de “kruimelgevallenregeling”. Hiermee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en dus ander gebruik van gronden of gebouwen dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 van zoals opgenomen in artikel 4 bijlage 2 Bor voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

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.

Een omgevingsvergunning voor wat betreft de kruimelgevallenregeling moet worden voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure (art. 3.9 lid 1 jo lid 3 Wabo jo titel 4.1 Awb). Ten aanzien van de vergunning die wordt verleend voor de nieuw te bouwen en permanent te gebruiken woning geldt dat er sprake is van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.



6. Uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 2° en 3° Wabo).

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, wordt leges geheven conform de door de gemeenteraad van Nijkerk vastgestelde "legesverordening 2019".

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft zijn plan mondeling kenbaar gemaakt aan de meest nabij gelegen omwonenden. Er bestaat bij hen geen negatieve grondhouding.

