

Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2021W0720

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van een paardenstal en bijbehorende voorzieningen
perceel Amersfoortseweg 86 in Nijkerk
kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie H, nummer 3016.

Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteiten:

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

In deze bijlage leest u per activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 1 en veegplan 2' de enkelbestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' en de dubbelbestemming 'waarde - archeologie'

Het bouwplan voorziet in het vervangen van de bestaande bebouwing met rijhal door een nieuwe paardenstal met rijhal. Daarnaast voorziet deze aanvraag in het bouwen van een werktuigenloods en een stapmolen plus langeercirkel.

Een rijhal is echter alleen toegestaan indien in het bestemmingsplan de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - rijhal" is opgenomen. Dat is hier niet het geval.

Eveneens ontbreekt de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardenbak".

Uw aanvraag voldoet daarom niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken.
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is voor het plan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin dit is aangetoond. Naar deze ruimtelijke onderbouwing wordt korthedshalve verwezen. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

Paardenbak

In aanvulling op de hierboven genoemde ruimtelijke onderbouwing geldt voor de aanwezige paardenbak het volgende. In het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' (ter inzage gelegd op 16 september 2021) is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' opgenomen voor de buitenrijbak. De motivering voor het opnemen van die aanduiding is dat daarmee een aanduiding die in 2012 ten onrechte niet in het toen vastgestelde nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' was opgenomen, alsnog in het bestemmingsplan is opgenomen. En in het bestemmingsplan dat tot 2012 heeft gegolden, was de buitenrijbak gewoon toegestaan onder de bestemming 'Agrarisch'. De buitenrijbak is oorspronkelijk overeenkomstig de bestemming geweest, vervolgens – sinds 2012 – per abuis tien jaar lang niet, en naar verwachting vanaf binnenkort weer wel, als het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2' in werking treedt. De bedoeling altijd is geweest dat de buitenrijbak hier planologische mogelijk moest zijn.

Op basis van het feit dat de gebruiksmogelijkheid 'buitenrijbaan' op deze locatie al tientallen jaren planologisch wordt aanvaard, in combinatie met de bevestiging hiervan door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' in het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2', is de conclusie dat ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunning niet van een ander standpunt hoeft te worden uitgegaan dan dat de buitenrijbak hier op deze plek en met deze afmetingen planologisch aanvaardbaar is.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de gewaarmerkte stukken behorende bij deze vergunning.

Archeologie

Op basis van de grootte van de te bouwen bouwwerken is voor deze aanvraag een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het advies uit het rapport luidt "Er bestaat op grond van het archeologisch onderzoek geen aanleiding te veronderstellen dat zich hier archeologische(nederzetting-)resten in de bodem bevinden. Op basis hiervan zijn in onze optiek in het kader van de werkzaamheden geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke plicht deze vondsten te melden op grond van de Nijkerkse Erfgoedwet 2016, artikel 5.10."

Er hoeven derhalve geen archeologische voorwaarden aan de vergunning te worden verbonden.

Welstand

De gemeente Nijkerk heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

Op 9 december 2021 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

In de bouwverordening van de gemeente Nijkerk staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Ten behoeve van deze aanvraag heeft u een bodemonderzoek ingediend.

Gegevens

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Amersfoortseweg 86 te Nijkerk, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, projectnummer: 200023/dh/sh, d.d. 15 april 2020.

Resultaat beschikbare bodemgegevens

Na bestudering van de ons bekende bodemgegevens is het mogelijk dat er niet voldoende bodemgegevens beschikbaar zijn om een oordeel te kunnen geven over de bodemkwaliteit van de locatie.

Op basis van de tekeningen lijkt het namelijk dat de huidige inrit/verharding deels gewijzigd gaat worden en gebouw C deels hierop zal worden gebouwd. Het gaat om deze gehele verharding, niet puur om de op tekening aangegeven boringen 12 en 15.

Mocht deze hele verharding ongewijzigd blijven dan kan aanvullend onderzoek achterwege blijven.

Mocht deze verharding toch wel gewijzigd worden/er werkzaamheden in plaats vinden, dan zal een nader onderzoek en eventueel een sanering noodzakelijk zijn.

Voor vragen over deze brief kunt u contact opnemen met mw. E. van der Horst, 088-1169851.

Milieu

De ingediende melding activiteitenbesluit is inmiddels geaccepteerd. Het bouwplan is bouwtechnisch aangepast (het luchtdichtmaken van het gebouw, inclusief deuren en ramen) om het emissiepunt op de vereiste afstand van 50 meter te krijgen. Op de buitendeuren, binnen 50 meter, zijn nooddeurvoorzieningen aangebracht zodat in geval van een calamiteit er toch gebruik kan worden gemaakt van de deuren

Wet natuurbescherming

Ecologie is betrokken geweest bij het voortraject in de planologische procedure. Ontheffing is (in ontwerp) verleend door de provincie. Voorwaarde is dat er bij de uitvoering gehouden wordt aan de verleende ontheffing.

Landschap

Het bij dit besluit behorende landschap inpassings- en beheersplan is akkoord onder de voorwaarde dat de inpassing wordt uitgevoerd conform de in dat plan opgenomen tekeningen.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist voor de verlening van een omgevingsvergunning voor de rijhal op het perceel Amersfoortseweg 86.

De aanvraag valt onder de door de gemeenteraad vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dat is met de uitgevoerde raadsconsultatie vast komen te staan.

Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
 - funderingsconstructies
 - betonconstructies
 - staalconstructies
 - andere constructies

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2021W0720. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via info@oddevallei.nl. Noem daarbij het kenmerk 2021W0720.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.
5. Wet natuurbescherming: uitvoering moet worden gegeven aan de voorwaarden van de door de provincie afgegeven ontheffing.
6. Landschappelijke inpassing: uitvoering moet worden gegeven aan de inpassing zoals weergegeven op pagina 12 en 13 in het betreffende rapport behorende bij deze vergunning.
7. Bodem: indien de verharding van de huidige inrit toch wel gewijzigd worden/er werkzaamheden in plaats vinden, dan zal een nader onderzoek en eventueel een sanering noodzakelijk zijn.