



Mevrouw M. Mulder  
Karel Doormanstraat 21  
3861 GA NIJKERK

Onderwerp  
Omgevingsvergunning

Datum  
26 mei 2020

Ons kenmerk  
2019W2771

Nummer omgevingsloket  
4814699

Behandeld door  
K. Vereijken  
088 - 116 98 63  
k.vereijken@oddevallei.nl

Afschrift aan  
DBC Nijkerk  
De heer R.P. Doornbos  
info@dbcnijkerk.nl

Bijlage  
- diverse

Geachte mevrouw Mulder,

Op 4 december 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning met bijgebouw op het perceel Slichtenhorsterweg 0 achter nr. 65 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie F, nummer 1656.

### **Besluit**

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning 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 maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houd bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

### **Procedure**

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

### **Beoordeling**

#### Bouwen van een bouwwerk

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

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

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



**Omgevingsdienst De Vallei**  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

***Bestemmingsplan***

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Slichtenhorsterweg 65 Nijkerk' de bestemming 'wonen'.

Op grond van artikel 4.2 lid 2 sub i2 van de regels van dit bestemmingsplan mag de oppervlakte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>. Hier wordt niet aan voldaan. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 122 m<sup>2</sup>.

Op grond van artikel 4.2 lid 2 sub h van de regels van het bestemmingsplan moet een bijgebouw op 1 meter achter het verlengde van de voorgevel geplaatst worden. Hier wordt niet aan voldaan. Het bijgebouw ligt op 1 meter voor de voorgevel.

Op grond van artikel 4.2 lid 2 sub j van de regels van het bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte voor een hoofdgebouw 8 meter. Hier wordt niet aan voldaan. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 8,1 meter.

Op grond van artikel 4.2 lid 2 sub e van de regels van het bestemmingsplan mag een overstek niet meer bedragen dan 0,5 meter. Hier wordt niet aan voldaan. Er wordt aan de zuidzijde een dakoverstek gerealiseerd van circa 2 meter.

In artikel 4.4 lid 2 sub b van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de posities van de bouwwerken volgens bij het plan behorende erfinrichtingsplan uitgevoerd moeten worden. Hier wordt niet aan voldaan. De woning en het bijgebouw worden circa 3 meter meer naar het zuiden gebouwd dan in het erfinrichtingsplan is aangegeven.

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.

Aan dit voornemen is een ruimtelijke onderbouwing d.d. februari 2020 toegevoegd en hierin wordt gemotiveerd om af te wijken van het bestemmingsplan.

*Welstand*

Op 18 februari 2020 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.

*Bodemgesteldheid*

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen.

U heeft de volgende rapporten ingediend:

- Rapport verkennend bodemonderzoek Slichtenhorsterweg 65 te Nijkerk, PJ Milieu, kenmerk 18083403A, d.d. 21 november 2019;
- Rapport actualiserend asbest in grond-/puinonderzoek Slichtenhorsterweg 65 te Nijkerk, PJ Milieu, kenmerk 18083404J, d.d. 28 februari 2020.

De uitgevoerde (bodem)onderzoeken voldoen aan de richtlijnen van de betreffende NEN protocollen. Het bouwplan valt binnen de contour van de uitgevoerde (bodem)onderzoeken.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met nikkel, lood, minerale olie en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, zink en xylenen en matig verontreinigd met minerale olie.

Uit de resultaten van het actualiserend asbest in grond-/puinonderzoek blijkt dat de bodem binnen de onderzoekslocatie ten hoogste licht verontreinigd is met asbest.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de bodem ter plaatse van de nieuwbouwlocatie (kadastraal perceel gemeente Nijkerk, sectie F, nr. 1656) geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de nieuwbouwlocatie.

**Zienswijzen**

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 2 april 2020 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op [http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen\\_42326/](http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/). Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

**Inwerkingtreding**

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

**Beroep**

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

**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	€	7.485,64
Planologische afwijking -	€	1.760,00
Beoordeling bodemonderzoek	€	238,50
Teruggave vooroverleg	€	-158,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<u>9.326,14</u>

Binnenkort 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 € 238.580,00 exclusief BTW.

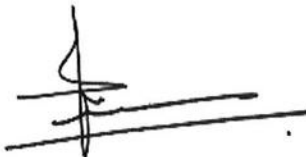
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

**Vragen?**

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met mevrouw K. Vereijken via [k.vereyken@oddevallei.nl](mailto:k.vereyken@oddevallei.nl) of 088 - 116 98 63. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W2771) 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:

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 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](mailto:info@oddevallei.nl)):
  - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
  - 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.

**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 het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden 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.

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 63.

**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 m<sup>3</sup> 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](http://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 m<sup>3</sup> 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](http://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 m<sup>3</sup> 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](http://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](http://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: Informatie over beroep instellen**

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht  
Postbus 9030  
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

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

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht  
De voorzieningenrechter  
Postbus 9030  
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).



# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

## **Slichtenhorsterweg 65, Nijkerk**

**Februari , 2020**

## **Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 2 Situatie</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>10</b>
<b>Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>14</b>
<b>Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak</b>	<b>14</b>

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Slichtenhorsterweg 65-65a is op 17 oktober 2019 een bestemmingsplan vastgesteld om, in ruil voor beëindiging van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf en de sloop van 1.103 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen, een woning te kunnen bouwen. Aan de bestemmingsplanwijziging ligt ondermeer een erfinrichtingsplan ten grondslag. In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen om dit erfinrichtingsplan uit te voeren binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de extra woning. De nieuwe woning mag volgens het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan een maximale inhoud hebben van 652 m<sup>3</sup>. Deze inhoud is bepaald aan de hand van extra aanwezige sloopmeters (103 m<sup>2</sup>) op basis van de toen geldende regeling voor sloopmeters bovenop de standaardmaat voor een woning in het bestemmingsplan Buitengebied (600 m<sup>3</sup>). Aan bijgebouwen mag maximaal 70 m<sup>2</sup> worden gebouwd bij de nieuwe woning. De locatie van de woning en het bijgebouw op het perceel is vastgelegd in het erfinrichtingsplan.

Inmiddels hebben de initiatiefnemers een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de woning met het bijgebouw. Dit bouwplan wijkt af van het bestemmingsplan dat hiervoor is vastgesteld. Het gehele plan is circa 3 meter naar het zuiden opgeschoven. Daarnaast is ervoor gekozen de nog aanwezige sloopmeters in te zetten voor verruiming van het bijgebouw en niet de woning. De woning wordt maximaal 600 m<sup>3</sup>. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 122 m<sup>2</sup>. Het bijgebouw ligt ook op 1 meter voor de voorgevel, wat volgens de regels niet is toegestaan. De laatste afwijkingen betreffen het dakoverstek van circa 2 meter aan de zuidzijde van de woning en een overschrijding van de maximale hoogte. Volgens de geldende regels mag een dakoverstek niet meer bedragen dan 0,5 meter.

Om het bouwplan mogelijk te maken moet afwijken worden van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Hierin is de mogelijkheid gegeven af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel met de kadastrale aanduidingen sectie F, nummer 1654, 1655 en bebouwing op perceel F 1656.



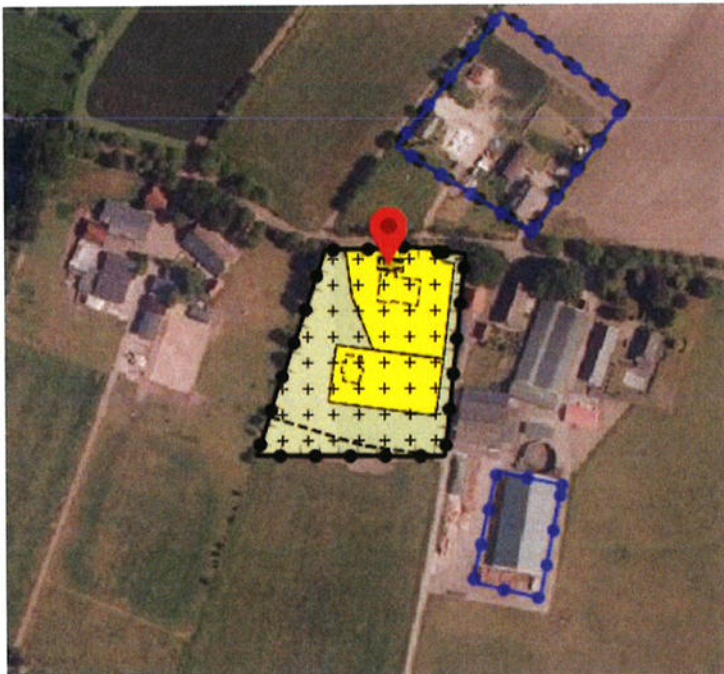
Globale ligging (rood omlijnd)



Huidige situatie erf

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, herziening Slichtenhorsterweg 65 Nijkerk" en heeft hierin de bestemming "wonen". Tevens zijn hier, voor zover relevant de nadere aanduidingen "maatvoering – maximaal aantal woningen 1" en "maatvoering: maximale oppervlakte 70 m<sup>2</sup>" opgenomen. Hieronder staat een uitsnede uit het bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Slichtenhorsterweg 65, Nijkerk



Op grond van het bestemmingsplan mag hier een woning van 652 m<sup>3</sup> worden gebouwd met een bijgebouw van maximaal 70 m<sup>2</sup>. Verder gelden er eisen ten aanzien van maatvoering en locatie op het perceel. In het bestemmingsplan is tevens een verplichting opgenomen om de benodigde sloopmeters te slopen en het erfinrichtingsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, uit te voeren. Dit laatste binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning voor de woning is verleend. Het bouwplan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

1. Het bijgebouw is 122 m<sup>2</sup> in plaats van 70 m<sup>2</sup>. Hier bestaat de wens om de sloopmeters niet in te zetten voor de uitbreiding van de woning, maar voor de uitbreiding van het bijgebouw. De woning blijft dan binnen de reguliere 600 m<sup>3</sup>.
2. Het bijgebouw ligt op 1 meter voor de voorgevel. Het bestemmingsplan regelt in artikel 4.2.2 sub h dat bijgebouwen op 1 meter achter het verlengde van de voorgevel gebouwd moeten worden.
3. De bouwhoogte van het hoofgebouw is 8,1 meter. In artikel 4.2.2, lid j van de regels staat een maximale hoogte van 8 meter.
4. Er wordt aan de zuidzijde een dakoverstek gerealiseerd van circa 2 meter. Volgens artikel 4.2.2, lid e van de regels mag deze maximaal 0,5 meter bedragen.
5. De woning en het bijgebouw worden circa 3 meter meer naar het zuiden gebouwd dan in het erfinrichtingsplan is aangegeven. In artikel 4.4.2, lid b van de regels is bepaald dat het erfinrichtingsplan uitgevoerd moeten worden binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de woning.

Voor de afwijkingen genoemd onder punt 1, 2 en 3 kan door middel van een binnenplanse afwijking medewerking worden verleend. Echter, voor de afwijkingen genoemd onder 4 en 5 zijn geen mogelijkheden om binnenplans af te wijken. Hiervoor moet afweken worden door middel van de uitgebreide omgevingsvergunning. Er is voor gekozen voor de gehele afwijking één ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

#### 1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden bij het plan. Hoofdstuk 5 behandelt tenslotte de uitvoerbaarheid.



## Hoofdstuk 2 Situatie

### 2.1 Bestaande situatie

De locatie aan Slichtenhorsterweg 65-65a betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar relatief veel en grootschalige bebouwing aanwezig was. De bouwwerken behorende bij het agrarische bedrijf zijn inmiddels gesaneerd. De gesloopte bedrijfsgebouwen zijn als sloopmeters ingezet voor de bouw van een extra woning en het vergroten van de inhoud van deze woning.

De bestaande bedrijfswoning en een reeds aanwezige kleine woning in het voormalige bakhuis zijn nog aanwezig.



Luchtfoto Noordzijde huidige situatie



Luchtfoto Zuidzijde Slichtenhorsterweg 65-65a





gebouwd worden. Dus de maximale oppervlakte bedraagt dan 122 m<sup>2</sup> en daar voldoet de aanvraag aan. De wijziging past ook binnen het oorspronkelijke inrichtingsplan en doet hier geen afbreuk aan. In het erfinrichtingsplan is het bijgebouw op 1 meter voor de voorgevel gerealiseerd. Dit plan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er zijn dus geen landschappelijke en stedenbouwkundige belemmeringen om op dit punt van het bestemmingsplan af te wijken. Er is overigens voor een gewijzigde locatie van het bijgebouw ook een binnenplanse ontheffing opgenomen.

Nu het gewijzigde bouwplan geen afbreuk doet aan de oorspronkelijke intenties van het bestemmingsplan is er geen bezwaar om de additionele sloopmeters in te zetten voor het bijgebouw. Wel zal bij het volgende veegplan voor het bestemmingsplan Buitengebied de maximale omvang van de woning gewijzigd worden van 652 m<sup>3</sup> naar 600 m<sup>3</sup>. Als de additionele sloopmeters ingezet worden voor de vergroting van het bijgebouw, kunnen deze niet meer ingezet worden voor de woning. Dit extra bouwrecht (52 m<sup>3</sup>) wordt dan geschrapt.

#### Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is 8 meter. In het bouwplan wordt uitgegaan van 8,1 meter. Dit is een beperkte afwijking die geen afbreuk doet aan de plannen en aan de invloed van de plannen op de omgeving. Er is in het bestemmingsplan ook een binnenplanse ontheffing hiervoor opgenomen. Echter, nu voor het totaal een uitgebreide procedure doorlopen moet worden wordt deze afwijking ook hierin meegenomen.

#### Dakoverstek

In het bestemmingsplan is een beperking opgenomen voor dakoverstekken. Een dakoverstek mag maximaal 0,5 meter bedragen. Deze regeling is opgenomen, omdat vaak een discussie ontstaat over de wijze van berekening van de inhoud van de woningen. In dit geval is aan de zuidzijde een dakoverstek opgenomen van 2 meter, waaronder een terras wordt gerealiseerd. Er is geen onduidelijkheid over de inhoud van de woning en de dakoverstek doet verder ook geen afbreuk aan de plannen. Voor het overige voldoen de dakoverstekken aan de regels uit het bestemmingsplan. Om deze reden is er geen bezwaar om op dit punt af te wijken van het bestemmingsplan.

#### Verschuiven bouwplan

Het totale bouwplan schuift ten opzichte van het erfinrichtingsplan circa 3 meter naar het zuiden. Het totale plan wijzigt niet en het plan ligt ook binnen de in het bestemmingsplan aangegeven woonbestemming. In die zin wijkt het plan ook niet af van het bestemmingsplan. Er geldt echter een voorwaarde om het erfinrichtingsplan uit te voeren binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de woning. Daarmee ontstaat gezien de gedetailleerdheid van het erfinrichtingsplan toch een afwijking van het bestemmingsplan. Aangezien voor het overige wel voldaan wordt aan het erfinrichtingsplan en het plan binnen de woonbestemming blijft liggen is er geen bezwaar om op dit punt af te wijken van het bestemmingsplan.

#### *Verklaring van geen bedenkingen*

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven voor het kunnen verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. De wetgever heeft daarbij bepaald, dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarbij een vvgb niet noodzakelijk is. De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 29 november 2012 op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst bestaat uit drie hoofdcategorieën. Categorie A gaat over de bebouwde kom, categorie B over het buitengebied. Daarnaast is een categorie C vastgesteld voor gevallen die niet passen in de hiervoor genoemde categorieën. In het laatstgenoemde geval moet de raad op de hoogte gebracht worden van de aanvraag voor omgevingsvergunning. De raad heeft dan twee weken de tijd om te bepalen of ze deze aanvraag in de commissie grondgebied willen bespreken. Wanneer geen reactie wordt verkregen mag dit gezien worden als door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag is aan te merken als een 'project ten behoeve woningen in het buitengebied' (categorie B) en hoeft dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.



### *Conclusie*

De voorgestelde wijzigingen zijn beperkt qua omvang en doen geen afbreuk aan de oorspronkelijke plannen. Op basis van de rood voor rood regeling neemt de bebouwing conform de regels af en wordt hiervoor een bouwrecht toegekend. Dit principe wijzigt niet. De gewijzigde locatie van de woning en het bijgebouw wijzigt niets aan de totale omvang wanneer dit als geheel beschouwd wordt. Om deze reden zal de gemeente met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid medewerking verlenen aan de voorgestelde wijzigingen. In het eerstvolgende veegplan wordt dit ook in het bestemmingsplan vastgelegd, waarbij met name de inhoud van de woning gewijzigd zal worden van 652 m<sup>3</sup> naar 600 m<sup>3</sup>. Hiermee wordt voorkomen dat de additionele sloopmeters dubbel ingezet worden.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zich richt op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van de provincies en de gemeenten gaat zitten. Onderhavige omgevingsvergunning is in strijd met het rijksbeleid. Het plan wijkt beperkt af van het oorspronkelijke bestemmingsplan, Beleidsmatig hebben deze beperkte afwijkingen geen gevolgen.

#### *Nationale landschappen*

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) is vermeld dat het Rijk het beleid ten aanzien van landschap op land over laat aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

#### *Natura 2000 gebied*

In 1979 is de Vogelrichtlijn door de Europese Unie vastgesteld. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden.

Een belangrijk middel om deze doelen te bereiken is om gebieden als speciale beschermingszone aan te wijzen. Deze gebieden vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het netwerk Natura 2000. Dit is een stelsel van belangrijke beschermde natuurgebieden in Europa dat het voortbestaan van bepaalde diersoorten en habitattypen moet verzekeren. Juridisch kader voor Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arkemheen.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen ontwikkeld, waarbij per habitattype en per (vogel)soort is uitgegaan van landelijke doelen en de bijdrage die een gebied redelijkerwijs kan leveren voor het bereiken van een gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau. Voor Arkemheen gaat dit om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

Gezien de beperkte afwijking van het oorspronkelijke bestemmingsplan en de ligging binnen het bestemmingsvlak voor wonen is het plan niet in strijd met het nationaal beleid.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### *Omgevingsvisie*

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. De visie is op 9 juli

2014 vastgesteld door Provinciale Staten en in oktober 2014 in werking getreden. De visie kent twee hoofdoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofdoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *Dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit
- *Mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.
- *Divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Hierbij is de Ecologische hoofdstructuur Natuur vervangen door Gelders Natuur Netwerk en de Ecologische hoofdstructuur Verweven is vervangen door Groene Ontwikkelingszone. De locatie van de schuilgelegenheid is niet gesitueerd in één van deze zones.

De afwijking in het bouwplan ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan op perceel Slichtenhoesterweg 65 / 65a te Nijkerk is zodanig beperkt dat dit geen afbreuk doet aan het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland, mits wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

#### *Omgevingsverordening Gelderland*

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Met deze verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften zijn gebaseerd op de op 9 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Gelderland. De verordening is de juridische vertaling van deze visie.

Van belang is dat bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, dit provinciaal belang niet in strijd is met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling. Het oorspronkelijke plan paste binnen het provinciaal beleid, zoals verwoord is in de toelichting behorend bij het onherroepelijke bestemmingsplan. De huidige afwijkingen zijn beperkt ten opzichte van dit oorspronkelijke plan en liggen binnen het bestemmingsvlak voor wonen. Om deze reden is het plan niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030*

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'.

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten.

Het plan is niet in strijd met de gemeente structuurvisie. Het betreft een beperkte afwijking ten opzichte van het oorspronkelijke plan. De afweging met betrekking tot het oorspronkelijke plan is ook van toepassing op deze afwijkingen.

*Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)*

Het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd "De rode draad".

Hierin zijn een viertal aanknopingspunten opgenomen die van belang zijn voor de gemeente, namelijk:

1. Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
3. Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
4. Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. Het beperkt afwijken van het oorspronkelijke plan heeft geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Het erfinrichtingsplan blijft onverminderd van toepassing en de voorgestelde wijzigingen doen geen afbreuk aan de oorspronkelijke intenties van het erfinrichtingsplan. Dit betekent dat vanuit het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005) geen belemmeringen volgen ten aanzien van het verlenen van deze omgevingsvergunning.

## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water op peil gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

De verharding neemt niet verder toe. Het betreft verplaatsing van de bebouwing binnen het onherroepelijke bebouwingsvlak. Daarnaast wordt een uitbreiding van de woning geschrapt om een gelijke uitbreiding van een bijgebouw mogelijk te maken.

### 4.2 Milieuaspecten

#### *Milieuzonering*

Vanuit milieuzonering gezien zijn er geen belemmeringen. De bebouwing is gelegen binnen de bestemming wonen en het bestemmingsvlak wordt niet overschreden. Extra (milieu)onderzoeken zijn vanuit dit oogpunt niet noodzakelijk.

#### *Bodem*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

In het kader van het oorspronkelijke bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd. De onderhavige wijzigingen liggen binnen het oorspronkelijke bestemmingsvlak. De conclusies ten aanzien van het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn dan ook onverminderd van kracht.

#### *Geluid*

De ontwikkelingen op het perceel zijn gelegen binnen het oorspronkelijke bestemmingsplanvlak. Het is dan ook niet noodzakelijk een nieuw akoestisch onderzoek uit te voeren.

#### *Flora en Fauna*

Ten aanzien van flora en fauna is in het oorspronkelijke bestemmingsplan een onderzoek uitgevoerd. De huidige wijzigingen hebben geen invloed op de omvang van de bebouwing en de sloop. Er is dan ook geen noodzaak om nieuw flora en fauna onderzoek uit te voeren.

#### *Archeologie en cultuurhistorie*

In het kader van het oorspronkelijke bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de archeologische en cultuurhistorische waarden. De onderhavige wijzigingen doen hier geen afbreuk aan. Nieuw onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Dit laat onverlet dat er onverwachts toch archeologische vondsten kunnen worden gedaan. Daarom zal in de ontwerp-omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen te worden:  
Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenteën, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Monumentenwet 1988 artikel 53 en 54). In aanvulling daarop verzoeken wij u ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk, afdeling Publiekswinkel, team Bouwen, Wonen en Vergunningen.

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Er zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Er bestaat geen verplichting voor toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan). De verwachting is niet dat door de verlening van de omgevingsvergunning waardevermindering aan onroerend goed van omliggende panden zal optreden. Daarom is ervoor gekozen geen planschade overeenkomst af te sluiten.

## Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit.