



Mevrouw A.E. Kous
Oosterdorpsstraat 113
3871 AC HOEVELAKEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
11 februari 2020

Ons kenmerk
2019W2348

Nummer omgevingsloket
4064261

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

Afschrift aan

Geachte mevrouw Kous,

Op 11 oktober 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruik van de bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Oosterdorpsstraat 113 in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie B, nummer 2691.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit:

- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

Bijlage
- diverse

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

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.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' de bestemming 'Bedrijf'.

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

Ingevolge artikel 5.1 van de bestemmingsplanregels zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van bijlage 1 bij de regels met daarbij behorende gebouwen; bouwwerken geen gebouwen zijnde; werken geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden; tuinen; erven; terreinen; ontsluitingspaden; waterhuishoudkundige voorzieningen; groenvoorzieningen; parkeervoorzieningen.

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd en een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De begrippenlijst van het bestemmingsplan definieert 'bedrijfswoning' als zijnde: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die functioneel verbonden is met het bedrijf en wiens huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein ter plekke noodzakelijk is'.

Op basis van deze definitie is de bewoning door een persoon of huishouden waarbij geen functionele binding met het naastgelegen bedrijf bestaat strijdig met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen regeling voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in bestemming 'Wonen'

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Het college van gemeente Nijkerk heeft reeds op 3 juni 2019 besloten om medewerking aan het verzoek te verlenen, mits het initiatief voldoet aan enkele voorwaarden. De voorwaarden waaraan voldaan dient te worden:

1. Door middel van zowel een akoestisch onderzoek als een bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling bestaan;
2. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst aangegaan met betrekking tot mogelijke planschade.

Beide gevraagde onderzoeken zijn door initiatiefnemer bij de gemeente ingediend, met positieve conclusie. In de bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing wordt op, onder andere, voornoemde onderzoeken nader ingegaan en aangetoond dat het verzoek ook voor het overige voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 19 december 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op

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:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	€	1.450,00
Teruggave vooroverleg	€	-155,25
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<u>1.294,75</u>

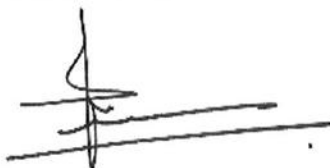
Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met mevrouw K. Vereijken via k.vereijken@oddevallei.nl of 088 - 116 98 63. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W2348) 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:

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de locatie aanwezig zijn.

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 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de

Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

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

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 3: 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.

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.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Herbestemming Bedrijfswoning Oosterdorpstraat 113, Nijkerk

November 2019



Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
2.1	Beschrijving bestaande situatie	4
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	4
2.2.1	Voorgestelde aanpassing van de bedrijfsbestemmingsgrens	4
2.3	Het geldend bestemmingsplan	6
2.4	Conclusie	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	7
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Omgevingsvisie	7
3.2.2	Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	9
Hoofdstuk 4	Milieukundige en omgevingsaspecten	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Stedenbouwkundige afweging	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3	Milieukundige randvoorwaarden	12
4.3.1	Water	12
4.3.2	Archeologie	12
4.3.3	Bodem	13
4.3.4	Ecologie	13
4.3.5	Geluid	14
4.3.6	Verkeer en parkeren	15
4.3.7	Geurhinder	15
4.3.8	Luchtkwaliteit	15
4.3.9	Externe veiligheid	15
4.3.10	Milieuzonering	16
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid	18
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
Hoofdstuk 6	Integrale ruimtelijke afweging	19



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 29 november 2018 is door de eigenaar van de bedrijfswoning Oosterdorpsstraat 113 te Hoevelaken, in samenspraak met zijn buurman van perceel Oosterdorpsstraat 113a, het verzoek ingediend voor het herbestemmen van deze bedrijfswoning met bijgebouw tot een burgerwoning met bestemming 'Wonen'. Het kadastraal perceel is al eerder gesplitst waarbij de bedrijfswoning is verkocht alsof het een burgerwoning betrof. Echter, planologisch blijft het een bedrijfswoning en is de beschreven situatie in strijd met het bestemmingsplan. Hiermee is de connectie met het naastgelegen garagebedrijf op nummer 113a verloren. Daarnaast is de bedrijfswoning #113 onderdeel van een twee-onder-een-kapwoning waarin het andere deel op het naastgelegen perceel wel de bestemming 'Wonen' heeft. Deze twee-onder-een-kapwoning is gebouwd naar vergunning op 13 januari 1930.

Het college van Burgemeester en Wethouders van gemeente Nijkerk heeft op 3 juni 2019 reeds besloten bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het verzoek mits uit passend akoestisch en een bodemonderzoek blijkt dat daartegen geen bezwaren bestaan. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd met een positieve uitkomst. Op deze wijze is geconcludeerd dat het verzoek niet op ruimtelijke en/of milieuhygiënische belemmeringen stuit.

Op 11 oktober 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning op het perceel Oosterdorpsstraat 113 te Hoevelaken (hierna: planlocatie). De aanvraag ziet enkel op een gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. Er worden geen bouwkundige aanpassingen uitgevoerd.

In overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te volgen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure en heeft tot doel aan te tonen dat aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan en het initiatief niet op ruimtelijke en/of milieuhygiënische belemmeringen stuit.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' wordt de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 'Beleidskader' geeft een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Dit hoofdstuk bevat tevens de toets aan de voorwaarden uit het Bestemmingsplan Hoevelaken 2014. Hoofdstuk 4 'Milieukundige en omgevingsaspecten' beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van stedenbouw, milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen mogelijk gelden. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 5 'Uitvoerbaarheid' aan de orde. Hoofdstuk 6 'Integrale ruimtelijke afweging' bevat de conclusie in hoeverre het initiatief uitgevoerd kan worden, al dan niet onder bepaalde voorwaarden.



Hoofdstuk 2 Situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande en gewenste toekomstige situatie. Met deze beschrijving ontstaat er een helder beeld van hetgeen onderzocht moet worden en wat het plan- en studiegebied is. Het is daarmee een opmaat voor het onderzoek waarvan in de twee volgende hoofdstukken verslag wordt gedaan. Dit onderzoek bestaat uit de toetsing aan beleid in hoofdstuk 3 en de toetsing ruimtelijke en milieuhygiënische voorwaarden in hoofdstuk 4.

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Op onderstaande foto worden de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



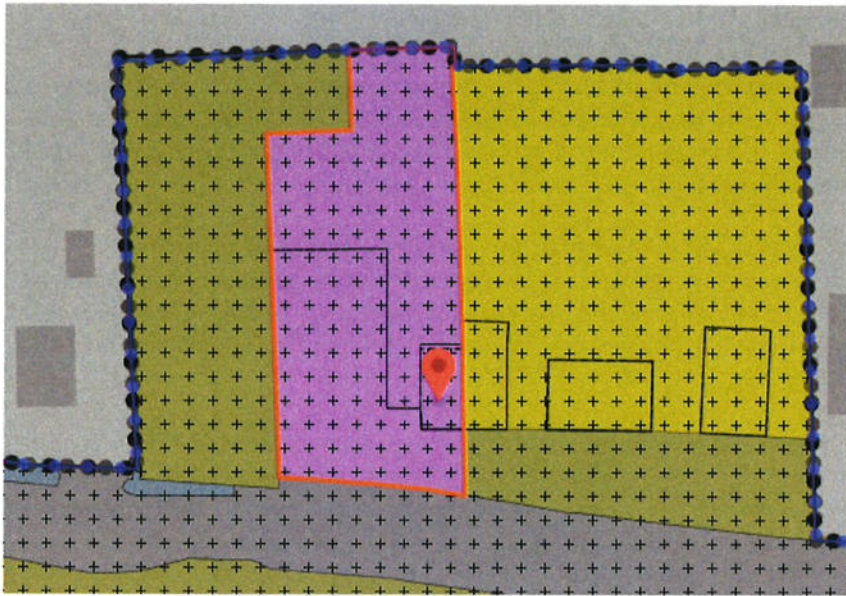
Afbeelding 1. Planlocatie Oosterdorpsstraat 113 in Nijkerk, rood omlijnd.

Het rode vlak geeft Het kadastrale perceel weer dat voor de ontwikkeling.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

2.2.1 Voorgestelde herbestemming

Het geldende juridisch-planologisch regime staat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie in de weg. Onverminderd betreft het verzoek om herbestemming van de woning een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling, dit wordt hierna nader toegelicht.



Afbeelding 2. In het rood: de planlocatie in het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014'

Het bestaande pand wordt in gebruik genomen als een burgerwoning zonder dat daarbij sprake is van bouwkundige aanpassingen en/of werkzaamheden.



Afbeelding 3. Schets van de beoogde situatie

2.3 Het geldend bestemmingsplan

Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de aanvraag worden verleend 'indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening' en 'in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat'. In principe kan planologische medewerking worden verleend aan onderhavige aanvraag op basis van dit artikel, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op de planlocatie is het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' van kracht en kent het perceel de hoofdbestemming 'Bedrijf' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – 1'. Tevens is een bouwvlak aanwezig waarbinnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning' valt. Voor dit bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 85% met maximum bouwhoogte 8 meter en maximum goothoogte 4 meter.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn hier bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van bijlage 1 bij de regels met daarbij behorende gebouwen; bouwwerken geen gebouwen zijnde; werken geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden; tuinen; erven; terreinen; ontsluitingspaden; waterhuishoudkundige voorzieningen; groenvoorzieningen; parkeervoorzieningen. Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd en een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De begrippenlijst van het bestemmingsplan definieert 'bedrijfswoning' als zijnde: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die functioneel verbonden is met het bedrijf en wiens huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of terrein ter plekke noodzakelijk is'.

Op basis van deze definitie is de bewoning door een persoon of huishouden waarbij geen functionele binding met het naastgelegen bedrijf bestaat strijdig met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen regeling voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in bestemming 'Wonen'. Om die reden is in het voortraject onderzocht of er ruimtelijke bezwaren bestaan tegen een functiewijziging.

Collegebesluit 3 juni 2019

Het college van gemeente Nijkerk heeft reeds op 3 juni 2019 besloten medewerking aan het verzoek te verlenen, mits het initiatief voldoet aan enkele voorwaarden. De voorwaarden waaraan voldaan dient te worden:

1. Door middel van zowel een akoestisch onderzoek als een bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling bestaan;
2. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst aangegaan met betrekking tot mogelijke planschade.

Beide gevraagde onderzoeken zijn door initiatiefnemer bij de gemeente ingediend, met positieve conclusie. In navolgende hoofdstukken wordt op, onder andere, voornoemde onderzoeken nader ingegaan en aangetoond dat het verzoek ook voor het overige voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Conclusie

Het initiatief is strijdig met de geldende planologisch-juridische regeling. De gemeente is, bij collegebesluit van 3 juni 2019, bereid aan het plan medewerking te verlenen met behulp van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mits het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit het aangehaalde principebesluit. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert dat hier sprake van is.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
- mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro wordt een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder Rijks belang beschreven. Het betreft grootschalige projecten met een nationaal belang, zoals mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de ontwikkeling en realisatie van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) en de veiligheid rond Rijks vaarwegen. Noch het verharden van het agrarisch perceel, noch het veranderen van de vorm van de bedrijfsbestemming aan de Oosterdorpstraat 113 te Hoevelaken zijn geen onderwerpen uit het Barro.

Planspecifiek

Het verlenen van medewerking aan het verzoek voor het in gebruik nemen van één bestaande bedrijfswoning als één reguliere woning op de planlocatie, is getoetst aan het beleid uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets komt voort uit één van de nationale belangen uit de SVIR, namelijk het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Omdat de Ladder voor duurzame verstedelijking door de provincie Gelderland is doorvertaald in de Omgevingsvisie Gelderland (zie paragraaf 3.2.1), is in die paragraaf verantwoord dat de Ladder niet op het voorliggende verzoek van toepassing is. Functieverandering van een bedrijfswoning, in de kern Hoevelaken, is evenmin onderwerp uit het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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, in de zomer van 2014 vastgesteld door Provinciale Staten, kent twee hoofddoelen 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 hoofddoelen 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.

In de omgevingsvisie is eveneens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie, mobiliteit etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden. De ladder kent zes treden:

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de functieverandering van een bedrijfswoning, zonder dat daarbij sprake is van een toename in het aantal woningen op de planlocatie, of daarbuiten.

Het toepassen van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde. Wordt toch getoetst, aan de ladder dan kan worden gesteld dat daaraan wordt voldaan. Het plan voorziet enkel het ander gebruik van een al bestaande woning waarbij, gelijk aan de bestaande situatie, de woning wordt gebruikt door één huishouden.

3.2.2. Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie

In de periode van 20 februari t/m 2 april 2017 heeft het ontwerp-actualisatieplan ter inzage gelegen. Dit actualisatieplan bevat wijzigingen op de laatste geconsolideerde versie van de omgevingsvisie. Het Actualisatieplan is door Provinciale Staten op 28 juni 2017 vastgesteld.

Het Actualisatieplan bevat voorstellen tot aanpassing voor twee onderwerpen, namelijk:

1. verduidelijking van de rol van de provincie bij de regionale afspraken bedrijventerreinen en werklocaties;
2. verbod op ontgassen binnenvaart.

Planspecifiek

Het actualisatieplan heeft geen betrekking op de ontwikkeling die in deze onderbouwing centraal staat.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De verordening is tussentijds enkele keren geactualiseerd. Voor het laatst in maart 2017. De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

Planspecifiek

De gronden, waarop de ontwikkeling plaatsvindt, liggen niet in een gebied met een specifiek beschermingsregime van de provincie, bijvoorbeeld het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Bovendien is sprake van een bestaande situatie die al geruime tijd bestaat. De woning is in 1930 vergund.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 planlocatie valt in het (ver)stedelijk(t) gebied van gemeente Nijkerk, en specifiek de kern van stad Nijkerk.

Daarnaast is de Binnenstadvisie 2011 kaart opgenomen in de Structuurvisie. De planlocatie is hierin benoemd tot 'Ontwikkelingslocatie' als 'Kernwinkelgebied'. Om die reden wordt voor de planlocatie ook verwezen naar het masterplan Oosterdorpsstraat/Vrijheidslaan: 'Ontwikkelingsvisie Oosterdorpsstraat Vrijheidslaan'. De planlocatie is hierin onbenoemd maar wel wordt de visie voor het omliggend gebied uitgesproken. Beoogd is onder andere de herinrichting van de openbare ruimte en aanpassing van het kruisingsvlak Brink-Nieuwstraat door middel van een profielaanpassing, plateau en voorrang Brink-Nieuwstraat over Oosterdorpsstraat. Daarnaast ook een herinrichting van het Kerkplein als verblijfsruimte volgens principe van 'shared space'. Aan de Oosterdorpsstraat en de Vrijheidslaan moeten achterkantsituaties worden voorkomen. Met die reden zijn ontwikkellocaties benoemd. Eis aan deze ontwikkellocaties is in ieder geval om een front te creëren aan de ontsluitingsroute.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de functieverandering van een vergunde bedrijfswoning, zonder dat daarbij sprake is van een toename in het aantal woningen op de planlocatie, of daarbuiten. Bovendien is geen sprake van bouwkundige aanpassingen en/of andere werkzaamheden. Het verzoek is niet in strijd met de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.

3.3.2. Woonvisie 2015+

In de Woonvisie legt Nijkerk haar lange termijn ambitie op het gebied van woningbouw vast. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Woonvisie 2015+ vastgesteld.

Kern van de visie op het wonen in Nijkerk is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Dit betekent dat de volgende lange termijnambities worden nagestreefd:

- Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners;
- Nijkerk heeft voor de komende jaren nog een stevige nieuwbouwambitie: in de periode tot en met 2030 willen wij nog 3000 woningen realiseren. Door voldoende woningen toe te voegen willen wij zorgdragen voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners. De woningmarkt beperkt zich niet tot de grenzen van de gemeente Nijkerk. Wij willen ook voor een deel in de regionale woningbehoefte voorzien;
- Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving;
- Het tegemoetkomen aan de woonwensen betekent dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit



van de woningvoorraad en woonomgeving, Kwaliteit gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving en gebruikskwaliteit. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over veilig, schoon en toegankelijk. Kwaliteit wil zeggen dat de woning en de woonomgeving zo lang mogelijk kan voldoen in de behoefte.

- Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners
- Keuzevrijheid is meer dan alleen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod. Keuzevrijheid betekent ook dat vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn en dat de inwoners in de positie zijn om zelf te kunnen bepalen hoe en waar ze willen wonen. Dit betekent dat het aanbod transparant moet zijn, maar ook dat de vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen met elkaar in evenwicht moeten zijn.

De lange termijnambitie wordt ingevuld op basis van een strategie die bestaat uit een drietal uitgangspunten welke focus in de woonopgaven aangebracht moeten worden en welke rol of positie de gemeente wil innemen bij de uitwerking van de woonopgaven: (1-) focus op kwetsbare mensen, (2) doorstroming stimuleren en (3) samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen. Deze strategie sluit aan bij de rolverdeling in de nieuwe Woningwet, die op 1. juli 2015 in werking is getreden.

De komende jaren wordt de focus gelegd op een viertal woonopgaven: (1) voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen, (2) meer woningen voor de middeninkomens, (3) voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen en (4) aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving. Deze opgaven vormen de sleutels tot de lange termijnambitie.

Die woonopgaven zijn in de Woonvisie 2015+ globaal geformuleerd. Dit doet recht aan de constatering dat de gemeente Nijkerk altijd afhankelijk is van de inzet en medewerking van anderen voor het realiseren van de woonopgaven. Door voor een hoog abstractieniveau te kiezen, geeft de gemeente haar externe partners de ruimte om vanuit de eigen professionaliteit hun bijdrage te bepalen. Door snel samen te schakelen kan de gemeente, voor zover dat mogelijk is op een beleidsterrein als wonen, snel reageren op gewijzigde omstandigheden. Uit de evaluatie van de Woonvisie 2012+ bleek de meerwaarde van goede onderlinge samenwerking in Nijkerk en dat is dan ook als uitgangspunt in de gemeentelijke strategie verankerd. De realisatie van de Woonopgaven wordt vastgelegd in (samenwerkings)afspraken. De corporaties wordt gevraagd om op basis van de Woonvisie een 'bod' uit te brengen, waarna in overleg met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken over de realisering van de woonopgaven moeten worden gemaakt. Hierbij streeft de gemeente naar een uitgebalanceerde set van afspraken wat betreft investeringen in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. De Woonvisie wordt ook geborgd in de ontwikkelingsovereenkomsten met de projectontwikkelaars, inkoopafspraken in het kader van het Sociaal Domein en regionale afspraken over onder andere de woningbouwprogrammering en de woonruimteverdeling.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft de functieverandering van een vergunde bedrijfswoning, zonder dat daarbij sprake is van een toename in het aantal woningen op de planlocatie, of daarbuiten. Bovendien is geen sprake van bouwkundige aanpassingen en/of andere werkzaamheden. De Woonvisie 2015+ stelt geen nadere eisen voor het herbestemmen van bedrijfswoning(en). Er kan worden geconcludeerd dat het verzoek in lijn is met de Woonvisie 2015+.

3.3.2 Welstandsnota 2014

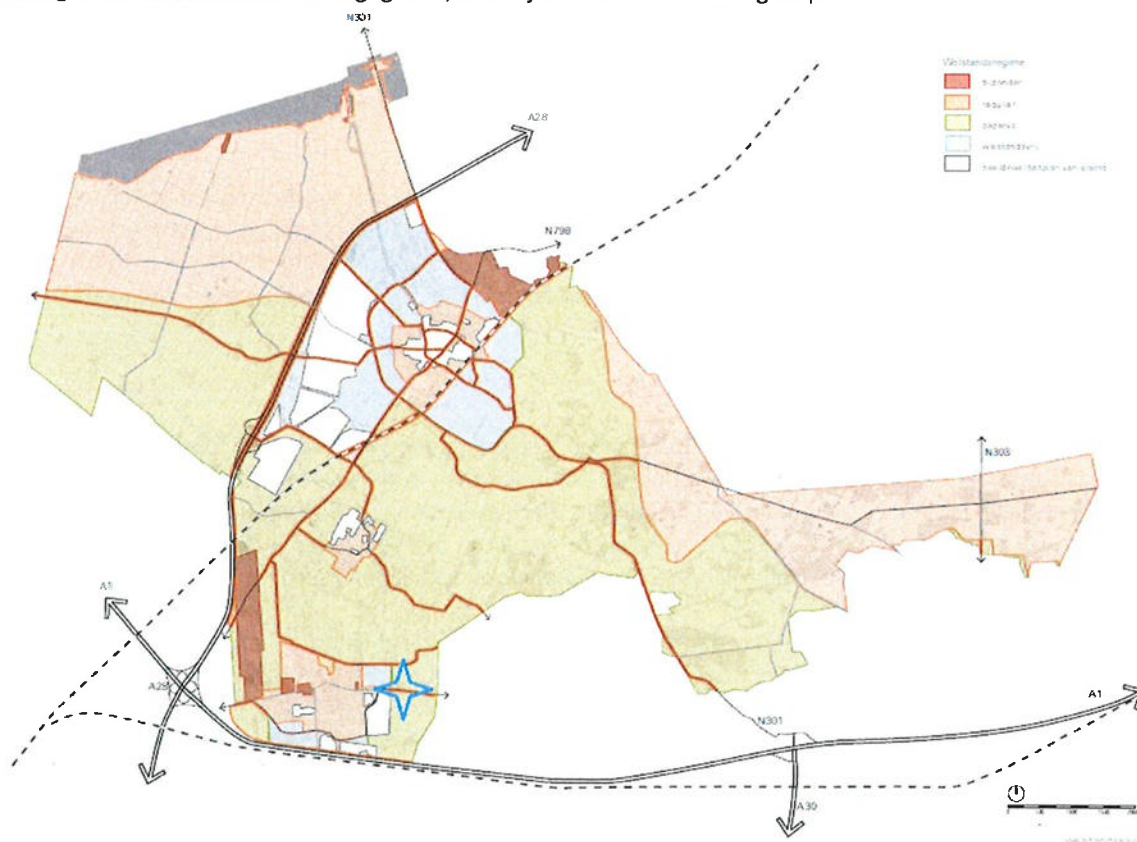
Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitsplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op de volgende afbeelding is de welstandskaart weergegeven, met bij de blauwe markering de planlocatie.



56 De Architectuur van Soeren Ruimtelijke Atlas en Welstandskarta

Afbeelding 4. Welstandskaart

Planspecifiek

Het plan betreft het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Belangrijk is dat het een vergunde woning betreft en nu ook geen sprake is van aanvullende bouwwerkzaamheden en/of activiteiten. Een welstandstoets is niet aan de orde voor een reeds vergunde woning, waar geen bouwkundige aanpassingen worden geplaatst noch het uiterlijk/de uitstraling wordt veranderd.

4.1 Inleiding

Uit beide voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden wat het voornemen is en in hoeverre dit voornemen past binnen het (gemeentelijk) beleid, mits daarbij sprake is van een goede landschappelijke inpassing. In dit hoofdstuk wordt nader uitwerking gegeven aan de milieuhygiënische aspecten. Voor elk aspect wordt afzonderlijk beoordeeld in hoeverre er mogelijk sprake is van een belemmering of nader te stellen voorwaarden aan het bouwplan.

4.2. Milieukundige randvoorwaarden

4.2.1 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsprocedure doorlopen. 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 niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Planspecifiek

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap niet van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. In dit geval kan met zekerheid worden gesteld dat geen effect door de ontwikkeling optreedt omdat enkel sprake is van een functieverandering zonder het nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

4.2.2 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze onderworpen zijn aan toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierin wordt het perceel aan Oosterdorpsstraat 113 te Hoevelaken aangewezen als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan 250 m² dient archeologisch onderzoek te worden verricht. Onderhavige omgevingsvergunning voorziet in het herbestemmen van één bedrijfswoning tot reguliere woning zonder dat sprake is van bodemroerende werkzaamheden of activiteiten. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen belemmering tegen de herbestemming. Archeologisch onderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering oplevert voor onderhavige bestemmingswijziging.

Cultuurhistorie

Er bestaat een wettelijk belang voorafgaand aan het maken van ruimtelijke plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden te specificeren. Het plangebied bevindt zich in de kern van Hoevelaken. Het bestaande bouwwerk, zijnde een bedrijfswoning, is opgericht in 1930 en is geen pand dat is aangewezen als rijks-

of gemeentelijk monument. Het aspect cultuurhistorie levert om die redengenen belemmering op voor onderhavig plan.

4.2.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiertoe is informatie over de bodemkwaliteit wettelijk vereist.

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

Planspecifiek

De planlocatie is gelegen in de kern Hoevelaken. Het toekomstige gebruik is gevoeliger dan het huidige gebruik. Vroeger, '70-er jaren van de vorige eeuw was er nog geen onderverdeling in Oosterdorpsstraat 113 en 113a. Destijds was het één locatie met de vermelding van een bedrijfswoning met timmerwerkplaats, machinale houtbewerking, opslag en een HBO-tank van 600 liter. Eind jaren '80 van de vorige eeuw was op de locatie Oosterdorpsstraat 113 een bedrijf gevestigd dat materialen opsloeg t.b.v. plafondsysteem en plafondreinigingsmiddel. Uit een milieucontrole van 1992 blijkt dat de bovengrondse HBO tank van 600 liter nog aanwezig is.

Verleende vergunningen

Bij de gemeente Nijkerk zijn voor Oosterdorpsstraat 113 geen verleende vergunningen in het kader van de Hinderwet en/of Wet Milieubeheer bekend.

Bodembedreigende activiteiten

Bij de gemeente zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Bodeminformatie

Van de locatie is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek, in de bijlage te lezen, wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Binnen het vooronderzoeksgebied is echter wel sprake van een deellocatie welke verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Het betreft de olie-benzine-afscheider, de wasplaats en de olie-opslag. Gezien de afstand tot de onderzoekslocatie en de regionale grondwaterstromingsrichting wordt echter geen bodemverontreiniging verwacht welke zich uitstrekt tot binnen de onderzoekslocatie.

Er kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een herbestemming van de bedrijfswoning niet noodzakelijk geacht. Alle bodembedreigende activiteiten (wasplaats, olieopslag, olie-benzineafscheider, schrobputten) bevinden zich op het aangrenzend perceel, Oosterdorpsstraat 113a en niet binnen het plangebied, zoals is weergegeven in afbeelding 1 en 3.

4.2.4 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Bij elk ruimtelijk plan dient,

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4)
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de Wet (Wnb art. 3.10-3.11)

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening. Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De provincie Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. De GNN en GO kent formeel geen externe werking.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling betreft de herbestemming van een reeds gerealiseerde bedrijfswoning. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing, en bijbehorende vergunning, zien niet op het vergunnen van bouwwerkzaamheden of overige activiteiten die een ecologisch onderzoek noodzakelijk maken.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Oosterdorpsstraat 113 uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect Ecologie.

4.2.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van plannen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoor-wegen en (gezoneerde) industrieterreinen. Er zijn twee typen wegen waar geen geluidszone omheen ligt, namelijk de wegen met 30 km/uur regime en wegen binnen een woonerf. Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals een woonbestemming, binnen een geluidszone wordt gesitueerd, dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierin moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt.

Nu het geen bedrijfswoning meer betreft dient de geluidbelasting vanwege het bedrijf te worden bepaald op deze burgerwoning. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor de bijlage.

Planspecifiek

Uit het onderzoek volgt dat:

- de nieuwe beoogde burgerwoning geen inbreuk doet op de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven;
- een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe burgerwoning gewaarborgd is;
- de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie enigszins worden beperkt voor wat betreft piekgeluiden op het buitenterrein in de avond;
- Voor de nacht treden er geen beperkingen op aangezien die al niet toelaatbaar zijn op grond van de bestaande woning Oosterdorpsstraat 115. Hier dient bij een eventuele nieuwe gebruiker rekening mee te worden gehouden.
- Het exploiteren van een bedrijf milieucategorie 2 blijft echter mogelijk.

Uit het onderzoek volgt dat er vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Onder voornoemde voorwaarden kan medewerking aan het verzoek worden verleend. Er wordt geconcludeerd dat het verzoek voldoet aan de wettelijke eisen met betrekking tot het onderwerp geluid.

4.2.6 Verkeer en parkeren

De voorliggende ontwikkeling betreft de herbestemming van een reeds gerealiseerde bedrijfswoning met bijbehorende parkeerruimte.

4.2.7 Geurhinder

De voorliggende ontwikkeling betreft de herbestemming van een reeds gerealiseerde bedrijfswoning. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing, en bijbehorende vergunning, zien niet op het vergunnen van bouwwerkzaamheden of overige activiteiten die een onderzoek naar geur noodzakelijk maken.

4.2.8 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft VROM, in samenwerking met InfoMil, de 'nibm-tool 2016' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Jaar van Planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan <i>Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)</i> <i>Aandeel vrachtverkeer</i>	0 0,0%
Maximale bijdrage <i>NO₂ in</i> <i>µg/m³</i> <i>PM₁₀ in</i> <i>µg/m³</i>	0,00 0,00
Grens voor "Niet in betekenende mate" in µg/m ³	1,2

Tabel 2: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Conclusie: er is geen nader onderzoek met betrekking tot de impact op de luchtkwaliteit vereist.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling betreft de herbestemming van een reeds gerealiseerde bedrijfswoning. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing, en bijbehorende vergunning, zien niet op het vergunnen van bouwwerkzaamheden of overige activiteiten die extra verkeer tot gevolg zullen hebben.

4.2.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een

beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan worden voldaan aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico.

Risicobedrijven

Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat het onderhavige voornemen geen belemmering vormt.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van de planlocatie geen buisleidingen liggen, en derhalve kan verder onderzoek uitblijven.

Er is vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de externe veiligheid in het plangebied of de directe omgeving daarvan. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.2.10 Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling betreft de herbestemming van een reeds gerealiseerde bedrijfswoning. Dit betekent dat de afstand tussen de woning en het bedrijf en mogelijke overlast die beiden van elkaar ondervinden, onderzocht dient te worden. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat het bestaande bedrijf (of toekomstige bedrijven) maatregelen moeten doorvoeren om aan de eisen uit het activiteitenbesluit te voldoen.



In dit geval is geluid maatgevend. De toetsing op dit onderdeel is reeds verantwoord in paragraaf 4.2.5., met als conclusie dat geen bezwaren tegen de ontwikkeling bestaan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De voorwaarden uit het collegebesluit van 3 juni 2019 zijn vastgelegd met de ondernemer middels een overeenkomst. Zo is geborgd dat de uitvoering van de ontwikkeling op de wijze gebeurt zoals die is gepresenteerd in voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan voor de Oosterdorpsstraat 113 wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van deze onderbouwing met de onderzoeken en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een overeenkomst aangegaan waarin deze economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. In deze overeenkomst ligt bovendien vast dat degene die meent schade te lijden door het vaststellen van het wijzigingsplan, een verzoek kan indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). In de overeenkomst is ook een regeling opgenomen dat de eventuele kosten die voortkomen uit de planschade voor rekening van initiatiefnemer zijn. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, ligt zes weken ter inzage. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de ter inzage legging wordt beoordeeld of er aanleiding is het plan te herzien, dan wel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.



Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging

Het plan behelst de herbestemming een bestaande bedrijfswoning op het perceel Oosterdorpsstraat 113 te Nijkerk. Daarbij is geen sprake van enige bouwkundige werkzaamheden en/of aanpassingen. Bovendien worden geen extra planologische mogelijkheden geboden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Allereerst heeft daartoe een toetsing plaatsgevonden aan het van belangzijnde beleid. Daarnaast hebben diverse onderzoeken aangetoond dat het project niet tegen ruimtelijke en milieuhygiënische bezwaren stuit. Verder kan op voorhand niet worden gesteld dat het plan economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plan goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat vigerend beleid evenals wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten.

BIJLAGEN

- 1. Historisch (bodem)onderzoek 'Oosterdorpsstraat 113, Hoevelaken', met kenmerk: 1552502H;**
- 2. Akoestisch onderzoek 'Oosterdorpsstraat 113 Hoevelaken', met kenmerk 19279201N.**

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST
Oosterdorpsstraat 113 te Hoevelaken

ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Nijkerk, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te Nijkerk op het adres Kolkstraat 27 (postbus 1000, 3860 BA Nijkerk), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32165156, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet door de burgemeester de heer mr. drs. G.D. Renkema, namens de burgemeester de gemeentesecretaris de heer G. van Beek, die middels het "Algemeen bevoegdhedenbesluit 2018" voor het sluiten van overeenkomsten is gemachtigd bij besluit van college van burgemeester en wethouders van Nijkerk d.d. 28 november 2017, namens de gemeentesecretaris de budgethouder de heer E. Baas, die middels het besluit "Ondermandaat Nijkerk 2018" voor het sluiten van overeenkomsten met een financieel belang van onder de [REDACTED] is gemachtigd bij besluit van de gemeentesecretaris d.d. 20 december 2017; hierna te noemen: "gemeente";
 2. [REDACTED] wonende aan de Oosterdorpsstraat 113 te (3871 AC) Hoevelaken, hierna ook te noemen: [REDACTED]
 3. [REDACTED] wonende aan de Oosterdorpsstraat 113 te (3871 AC) Hoevelaken, hierna ook te noemen: [REDACTED]
- [REDACTED] worden hierna aangeduid als "aanvragers", en; de Gemeente en aanvragers worden hierna gezamenlijk aangeduid als: "partijen".

OVERWEGENDE DAT:

- A. [REDACTED] gezamenlijk in eigendom hebben het perceel gelegen aan de Oosterdorpsstraat 113 te (3871 AC) Hoevelaken, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, Hoevelaken, [REDACTED];
- B. aanvragers, middels één verzoek, het gemeentebestuur van Nijkerk schriftelijk hebben verzocht om in afwijking van het geldende bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het voor rekening en risico van de aanvragers herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning kantoorpand tot reguliere burgerwoning, op de locatie Oosterdorpsstraat 113 te Hoevelaken, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, Hoevelaken, [REDACTED]
- C. het college van burgemeester en wethouders van gemeente Nijkerk op 3 juni 2019 heeft aangegeven voornemens te zijn om planologische medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling en heeft aanvragers hierover per brief met kenmerk 57011 geïnformeerd;
- D. om de gewenste planologische ontwikkeling mogelijk te maken, wordt doorlopen de uitgebreide omgevingsprocedure, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verder in deze overeenkomst aan te duiden als: "uitgebreide omgevingsvergunning Wabo";
- E. aanvragers op 11 oktober 2019 de aanvraag, met kenmerk 2019W2348, voor de ontwikkeling hebben ingediend bij Omgevingsdienst de Vallei;
- F. partijen willen de tegemoetkoming in schade als omschreven in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening alsmede overige verplichtingen en afspraken vastleggen in de onderhavige overeenkomst.

Paraaf aanvragers:

[REDACTED]

Paraaf gemeente:

[REDACTED]



VERKLAREN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN TE ZIJN:

Artikel 1. Planologische maatregel en kosten

- 1.1 Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde, dient de aanvraag met kenmerk 2019W2348 te voldoen aan regels als bedoeld en voortvloeiende uit artikel 2.8 Wabo en aan provinciale en gemeentelijke regelgeving. De gemeente brengt een door of namens de aanvragers vervaardigde planologische maatregel in procedure, zijnde de uitgebreide omgevingsvergunning Wabo.
- 1.2 De gemeente spant zich in om te bevorderen dat eventueel met de uitgebreide omgevingsvergunning Wabo essentiële goedkeuringen, toestemmingen of vergunningen van hogere overheden zullen worden verleend.
- 1.3 Behoudens de plicht ex artikel 1.1 van deze overeenkomst om de planologische maatregel uitgebreide omgevingsvergunning Wabo in procedure te brengen, geldt dat de op grond van deze overeenkomst te verlenen planologische medewerking van de gemeente een inspanningsverplichting betreft. Het voorgaande houdt onder meer (doch niet uitsluitend) in dat:
- a. de gemeente geenszins instaat voor de daadwerkelijke verlening en/of onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning en voor de daadwerkelijke verlening en/of onherroepelijk worden van de eventueel met de omgevingsvergunning essentiële goedkeuringen, toestemmingen of vergunningen van hogere overheden;
 - b. geen sprake is van een tekortkoming indien één of meer van voornoemde vergunningen, goedkeuringen of toestemming niet (onherroepelijk) worden verleend, en
 - c. dat aanvragers jegens de gemeente geen aanspraak kan maken op schadevergoeding en/of (terug)betaling van kosten wegens het uitblijven van de hiervoor bedoelde (onherroepelijke) vergunningen, toestemmingen en/of goedkeuringen.
- 1.4 De aanvragers realiseren zich dat de op grond van deze overeenkomst te verlenen planologische medewerking van de gemeente onverlet laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en taken van de gemeente. De gemeente behoudt bij nakoming van hetgeen in de onderhavige overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en taken. Het voorgaande brengt onder meer (doch niet uitsluitend) met zich mee dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming is, indien het handelen naar de (publiekrechtelijke) verantwoordelijkheden en taken eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die van negatieve invloed kunnen zijn op de aard of de strekking van de onderhavige overeenkomst.
- 1.5 Onverminderd hetgeen elders in de onderhavige overeenkomst is bepaald, komen alle kosten gemoeid met de planologische medewerking volledig voor rekening van de aanvragers. Indien echter het dwingende recht met zich meebrengt dat bepaalde kosten voor rekening van de gemeente dienen te komen, geldt dat die kosten – in afwijking van de voorgaande zin van dit artikellid – voor rekening van de gemeente komen.
- 1.6 Artikel 1.5 van deze overeenkomst brengt onder meer (doch niet uitsluitend) met zich mee dat de kosten, waaronder rapportages en (milieukundige) onderzoeken, rechtstreeks door de aanvragers aan derden c.q. opdrachtnemers worden betaald. Indien er onverhoopt kosten door de gemeente worden gemaakt die conform de onderhavige overeenkomst voor rekening van de aanvragers dienen te komen, zijn aanvragers verplicht die kosten aan de gemeente te vergoeden binnen dertig kalenderdagen na dagtekening van het schriftelijke verzoek van de gemeente tot betaling van die betreffende kosten.

Paraaf aanvragers:



Paraaf gemeente:



- 1.7 De leges voor de bouwactiviteiten worden vastgesteld door Omgevingsdienst de Vallei op basis van de gemeentelijke Tarieventabel behorende bij de legesverordening 2019, de tarieven per 1-1-2019. Het verschuldigde bedrag aan leges wordt door Omgevingsdienst de Vallei bij de aanvragers in rekening gebracht. De kosten voor de uitgebreide omgevingsprocedure Wabo bedragen in totaal [REDACTED] welke kosten door de Omgevingsdienst de Vallei bij de aanvragers in rekening wordt gebracht.

Artikel 2. Planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

- 2.1 Onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde, zijn de aanvragers hoofdelijk verplicht om de gemeente te vrijwaren tegen schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, hetgeen met zich meebrengt dat, indien aan één of meer belanghebbenden tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro wordt toegekend en die toekenning onherroepelijk wordt, de aanvragers hoofdelijk verplicht zijn om de onherroepelijk geworden toekenning te vergoeden aan de gemeente.
- 2.2 De gemeente zal de aanvragers schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de uitgebreide omgevingsvergunning Wabo.
- 2.3 Indien een planschadeverzoek is ingediend, worden de aanvragers in de gelegenheid gesteld hun visie naar voren te brengen conform de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade", welke in de gemeenteraad van Nijkerk is vastgesteld op 18 februari 2010.
- 2.4 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade het bedrag schriftelijk aan de aanvragers mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 2.1 bepaalde verplichten aanvragers zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling van de gemeente over te maken binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de mededeling door storting op het IBAN-nummer NL66BNGH 0285006215 van de BNG Bank t.n.v. de gemeente Nijkerk onder vermelding van "planschadekosten Oosterdorpsstraat 113 Hoevelaken".

Artikel 3. Inwerkingtreding

- 3.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de dag dat deze overeenkomst wederzijds is ondertekend door partijen.

Artikel 4. Overdraagbaarheid

- 4.1 Het is aanvragers niet toegestaan om de rechten en plichten voortvloeiende uit deze overeenkomst in welke vorm dan ook over te dragen aan derden zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente.
- 4.2 De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming als bedoeld in het voorgaande artikel voorwaarden te verbinden, welke voorwaarden slechts mogen strekken tot zekerheid van de naleving van het doel van deze overeenkomst. De gemeente zal haar toestemming slechts weigeren indien er grond is om aan te nemen dat de overeenkomst(en) door de aspirant-rechtsopvolger niet of niet volledig kan of zal worden nagekomen, dan wel indien de aspirant-rechtsopvolger geen zekerheid voor nakoming kan verschaffen indien de gemeente daarom verzoekt.
- 4.3 Aanvragers zijn verplicht bij vervreemding en/of bezwaring – van één of meer percelen (dan wel één of meer van de eventuele daarop bevindende opstallen met toebehoren) aan de Oosterdorpsstraat 113 te Hoevelaken, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, Hoevelaken, sectie B, nummer 2828 – er zorg voor te dragen dat de betreffende overeenkomst waarmee wordt vervreemd en/of bezwaard, ten gunste van de gemeente een beding bevat op grond waarvan:

Paraaf aanvragers:

[REDACTED]

Paraaf gemeente:

[REDACTED]



- a. op de kopende partij en/of bezwarende partij verplichting rust jegens de gemeente de onderhavige overeenkomst integraal te respecteren en na te leven;
- b. de gemeente nakoming van deze overeenkomst kan vorderen van de kopende/bezwarende partij en aanspraak kan maken op andere (contractuele en wettelijke) rechten bij niet of ondeugdelijke nakoming door de kopende partij;
- c. de kopende partij is rechtsopvolger(s) en/of bezwarende partij deze verplichtingen (als bedoeld onder a tot en met c) eveneens oplegt.

4.4 De verplichting als bedoeld in artikel 4.3 van deze overeenkomst laat onverlet de rechten die de gemeente op basis van de onderhavige overeenkomst jegens aanvragers heeft, waaronder (doch niet uitsluitend) het recht op nakoming en/of schadevergoeding.

Artikel 5. Boetebepaling

5.1 Partijen komen overeen dat indien aanvragers tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), aanvragers aan gemeente een direct opeisbare boete verbeuren:

- a. Bij niet nakoming van artikel 4.1 geldt een boete van € 10.000,=, zonder dat een ingebrekestelling is vereist.
- b. Bij niet nakoming van artikel 4.2 geldt een boete van € 10.000,=, zonder dat een ingebrekestelling is vereist.
- c. Bij niet nakoming van artikel 4.3 geldt een boete van € 30.000,=, zonder dat een ingebrekestelling is vereist.

5.2 De op basis van deze overeenkomst verbeurde boetes: (1) zijn cumulatief en dus naast elkaar verschuldigd, met dien verstande dat verbeurde boetes bij elkaar opgeteld maximaal € 50.000,= mogen bedragen, (2) laten onverlet andere contractuele en wettelijke rechten van de gemeente, waaronder (doch niet uitsluitend) het recht op nakoming en/of het recht op schadevergoeding en (3) strekken niet in mindering op de schadevergoedingsplicht van de aanvragers.

Artikel 6. Ontbinding

6.1 Deze overeenkomst kan worden ontbonden door partijen:

- a. indien vast komt te staan dat de uitgebreide omgevingsvergunning niet verleend, dan wel niet onherroepelijk wordt;
- b. ingeval van publiekrechtelijke belemmeringen;
- c. ingeval één of beiden aanvragers in staat van faillissement raken, surseance van betaling aanvragen of besluit tot ontbinding van de aanvrager die rechtspersoon is, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
- d. ingeval er één of meer vergunningen, goedkeuringen en/of toestemmingen nodig zijn van hogere overheden, doch die niet (onherroepelijk) worden verkregen, of;
- e. ingeval één of meer in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming door de gemeente, strijdig zijn met andere publiekrechtelijke regelgeving en/of besluiten of strijdig zijn met uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

6.2 De gemeente of de aanvragers zijn (zowel in alsmede buiten rechte) gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn, bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in de gevallen als bedoeld in artikel 6.1 van deze overeenkomst, zulks onverminderd de ontbindingsbevoegdheid die partijen op basis van de wet hebben.

Paraaf aanvragers:



Paraaf gemeente:



- 6.3 Aan een ontbinding als in artikel 6.2 van de onderhavige overeenkomst bedoeld, zal aanvragers geen enkel recht ontlenen op: (a) vergoeding van schade, (b) vergoeding van de ten behoeve en in uitvoering van de onderhavige overeenkomst gemaakte kosten, (c) vergoeding van interesten, hoe dan ook genaamd, (d) restitutie van reeds betaalde bedragen en (e) enig andere vergoeding.

Artikel 7. Slot bepalingen

- 7.1 De (planologische) medewerking die de gemeente op basis van deze overeenkomst verleent, de realisatie van de gewenste planologische ontwikkeling en alle werkzaamheden die (namens) aanvragers ter uitvoering van deze overeenkomst worden verrichten, geschieden uitsluitend voor risico van de aanvragers. Het voorgaande brengt, onverminderd het elders in deze overeenkomst bepaalde, onder meer (doch niet uitsluitend) met zich mee dat:
- aanvragers (voor eigen rekening en risico) verantwoordelijk zijn voor het (laten) uitvoeren van eventuele gewenste en benodigde onderzoeken, waartoe bijvoorbeeld (doch niet uitsluitend) kan horen: bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en planschaderisicoanalyse;
 - werkzaamheden in het kader van bouw- en woonrijp komen voor rekening en risico van de aanvragers;
 - eventuele nutsvoorzieningen die getroffen dienen te worden, dienen door aanvragers voor eigen rekening en risico getroffen te worden;
 - de aanvragers zijn verantwoordelijk voor het verkrijgen van eventueel benodigde toestemming van hen die een gebruikersrecht en/of beperkt recht hebben op het perceel (en/of op de daarop bevindende opstallen) aan de Oosterdorpsstraat 113 te Hoevelaken, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, Hoevelaken, [REDACTED] van hen die daarop beslag hebben gelegd alsmede, van gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, dan wel van hen die (andere) zakelijke rechten hebben ten laste van voornoemde perceel;
 - de aanvragers aansprakelijk zijn voor de schade, die door of namens hen tijdens de realisatie van de gewenste planologische ontwikkeling wordt veroorzaakt aan eigendommen van de gemeente en/of derden;
 - de aanvragers vrijwaren de gemeente tegen eventuele aanspraken van derden wegens schade als hiervoor bedoeld en tegen schade aan eigendommen van de gemeente.
- 7.2 Het verlenen van de planologische medewerking als bedoeld in de onderhavige overeenkomst, evenals andere eventuele medewerkingen van de gemeente, laten rechten van derden onverlet.
- 7.3 De aanvragers zijn steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de gemeente verbonden en aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen, ook indien deze hoofdelijk niet expliciet elders in deze overeenkomst is vermeld. Een privaatrechtelijke rechtshandeling, feitelijke handeling en/of het nalaten van één der aanvragers, wordt in het kader van deze overeenkomst geacht te zijn verricht namens alle aanvragers. Uitstel van betaling of kwijtschelding aan één der aanvragers of een aanbod daartoe, betreft alleen die aanvrager
- 7.4 Vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst worden alle mededelingen van de gemeente aan de aanvragers in verband met de uitvoering van deze overeenkomst, gedaan in één brief aan de aanvragers gezamenlijk, zulks aan het adres: Oosterdorpsstraat 113 te (3871 AC) Hoevelaken. Mededelingen vanuit de aanvragers dienen telkens gezamenlijk te geschieden; indien één van de aanvragers een mededeling doet aan de gemeente, wordt geacht die mededeling mede te zijn gedaan namens de overige aanvragers.
- 7.5 Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere mondelingen en schriftelijke afspraken ter zake tussen partijen, voor zover de in het vooroverleg besproken zaken onderdeel zijn van deze

Paraaf aanvragers:

[REDACTED]

Paraaf gemeente:

[REDACTED]



overeenkomst. Alle wijzigingen in deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen. Partijen zijn verplicht hun eventuele adreswijzigingen onverwijld schriftelijk door te geven aan de andere partij, zulks onder meer in verband met hetgeen is bepaald in artikel 7.4.

7.6 Nietigheid dan wel vernietiging van enige bepaling van deze overeenkomst tast de rechtsgeldigheid van de overige bepalingen niet aan. De nietigheid dan wel vernietiging van een deel van enige bepaling, tast het overige deel van die bepaling niet aan. In het geval één van de bepalingen van deze overeenkomst gedeeltelijk dan wel geheel nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, zullen partijen in redelijk overleg een vervangende (deel)bepaling overeenkomen die aansluit bij de bedoeling, aard en strekking van deze overeenkomst.

7.7 Het in de considerans vermelde maakt onverkort onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 8. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

8.1 Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

8.2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd zullen, nadat minnelijk overleg tussen Partijen niet heeft geleid tot beëindiging van de geschillen, worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland. Indien echter het dwingende recht met zich meebrengt dat een andere rechtbank bevoegd is dan de rechtbank Gelderland, geldt dat geschillen – in afwijking van het voorgaande zin van dit artikellid – aan de door het dwingende recht aangewezen rechter voorgelegd dienen te worden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Nijkerk:

Aanvragers

[Redacted]

Datum:

[Redacted]

Handtekening:

[Redacted]

[Redacted]

Datum:

[Redacted]

Handtekening:

[Redacted]

Gemeente Nijkerk

Namens deze:

[Redacted]

Datum:

[Redacted]

Handtekening:

[Redacted]

