

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Slokker Vastgoed B.V.
De heer G.J. Laarman
Grote Voort 5
8041 AM ZWOLLE

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
14-11-2014

Pagina
1 van 5

Geachte heer Laarman,

Op 10 november 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 12 woningen op het perceel Sparrenlaan 49 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie B nummer 7118.

Ons kenmerk
2014W1998

Nummer omgevingsloket
1446987

Voornemen

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

Behandeld door
D.W. Post
088 - 116 98 84
d.post@oddevallei.nl

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

Afschrift aan
Van Pijkeren Woningbouw
B.V.
De heer A. Schoonewelle
a.schoonewelle@bouwvanpijkeren.nl

Bijlage
- diverse

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

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

Beoordeling

Bouwen

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

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Pagina
2 van 5

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *Nijkerk 1* de bestemming *maatschappelijk*. Op grond van artikel 19.1 van de regels van dit bestemmingsplan is het bouwen van 12 woningen niet toegestaan omdat dit niet ten dienste van deze bestemming is.

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.

Welstand

Het gebied waarbinnen deze woningen worden opgericht is welstandsvrij.

Bouwverordening

Bij deze aanvraag is het op grond van de Regeling omgevingsrecht vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. Artikel 2.1.5 derde lid van de Bouwverordening 2007 biedt de mogelijkheid om hiervan af te wijken, indien op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die bruikbaar zijn voor uw plan.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Omdat er geen aanwijzingen zijn dat uw perceel verdacht dan wel (sterk) verontreinigd is, wijken wij af van de plicht om bij deze aanvraag een bodemrapport te voegen.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt, dat de grond toch verontreinigd is. Er kan echter geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval even contact op met de gemeente Nijkerk.

Verklaring van geen bedenkingen niet vereist

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht op 29 november 2012 een lijst vastgesteld, waarbij categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is. Het aangevraagde project valt onder categorie A van deze lijst. Het betreft activiteiten binnen bestaand en bebouwd gebied en vallende onder de zoekzone wonen en werken (volgens begrenzing provinciale ruimtelijke verordening).

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.

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. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit besluit

Pagina
3 van 5

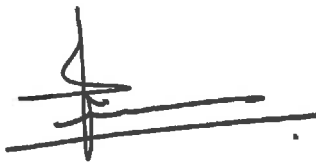
Reactie

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken met ingang van 3 december 2014 ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren te brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer D.W. Post van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

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



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Pagina
4 van 5

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Activiteit bouwen

1. het gewaarmerkte aanvraagformulier, tekeningen, rapportages, berekeningen en andere bijlagen maken deel uit van deze vergunning;
2. 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 door de toezichthouder;
3. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
4. u voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
5. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
6. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
 - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringwerkzaamheden;
 - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;
 - onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
 - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
5 van 5

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, 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

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 84.

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 grond

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 bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

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.

**Nieuwbouw 12 woningen aan de
Sparrenlaan en Dennenlaan te Nijkerk**

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twaalf rijwoningen op het perceel Sparrenlaan 49. Op deze locatie heeft lange tijd een schoolgebouw gestaan dat inmiddels is gesloopt. De aanvraag is ingediend op basis van een initiatief van Slokker Vastgoed BV. Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om woningbouw te realiseren op deze locatie.

Op 1 oktober 2013 besloot het College van burgemeester en wethouders van Nijkerk reeds dat zij voornemens was medewerking te verlenen aan het verzoek om aan de Sparrenlaan in Nijkerk een voormalig schoolgebouw te slopen ten behoeve van de bouw van twaalf woningen en hiertoe het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 te herzien. Na genoemd moment is het plan verder uitgewerkt en heeft er overleg plaatsgevonden over de inhoud en randvoorwaarden van het plan tussen de initiatiefnemer, de Gemeente Nijkerk en omwonenden.

Het realiseren van woningbouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 1 aangezien de bestemming Maatschappelijk geldt op deze locatie. Deze bestemming staat woningbouw niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

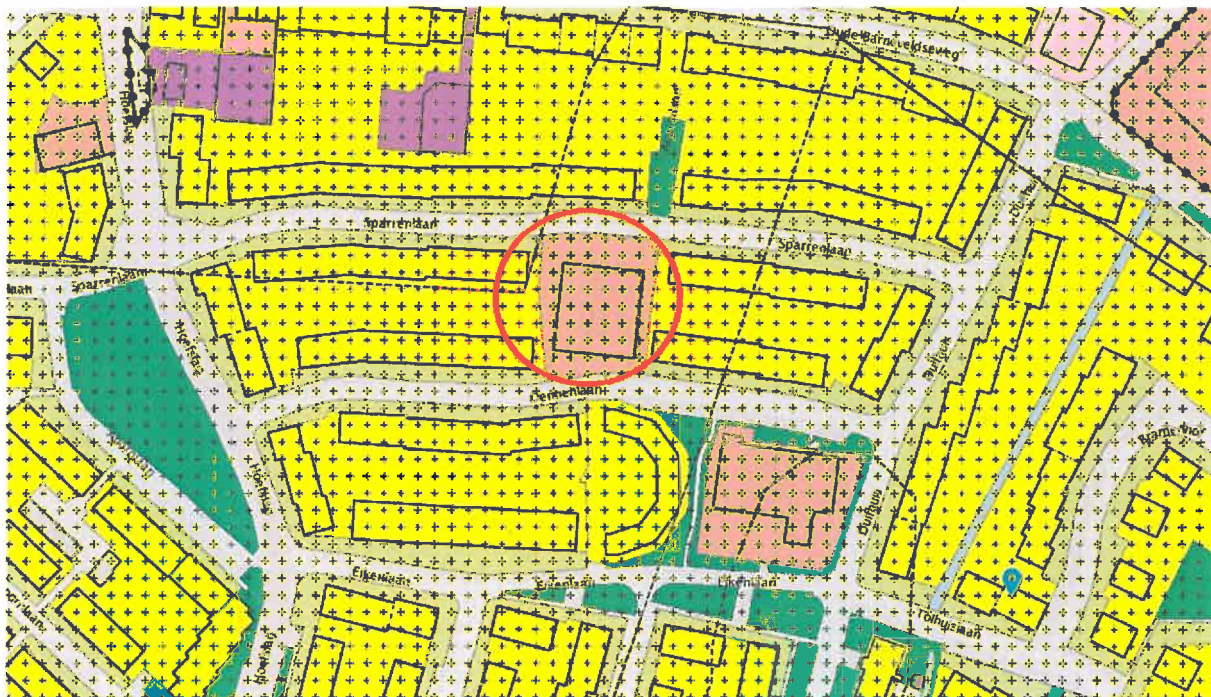
Het perceel Sparrenlaan 49 te Nijkerk is hieronder aangegeven in de luchtfoto. Het perceel is ingeklemd tussen de Sparrenlaan (noordkant) en de Dennenlaan (zuidkant). Op het perceel stond lange tijd een schoolgebouw. Ten zuidoosten van het perceel is basisschool De Open Kring gelegen. Voor het overige zijn er voornamelijk woningen aanwezig in de omgeving.



Locatie Sparrenlaan 49

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Sparrenlaan 49 te Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 de bestemming Maatschappelijk. Het realiseren van woningbouw op het perceel Sparrenlaan 49 is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk.



Fragment plankaart

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie waarop de eengezinswoningen worden voorgesteld is momenteel niet in gebruik. De voormalige school heeft lange tijd leeggestaan en is inmiddels gesloopt.



Aanzicht vanaf Sparrenlaan (toen de opstallen op het perceel nog niet gesloopt waren)



Situatie vogelvlucht (toen de opstallen op het perceel nog niet gesloopt waren)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Rijwoningen

In de nieuwe situatie worden op de locatie twaalf rijwoningen gerealiseerd in het middeldure segment. Met de realisatie van deze twaalf koopwoningen wordt aangesloten bij behoeften in de huidige woningmarkt. Dit programma is ook ruimtelijk goed inpasbaar op het perceel Sparrenlaan 49.

Het voorgestelde bouwplan voorziet in twaalf rijwoningen die verdeeld zijn over twee blokken van zes. Zowel aan de Sparrenlaan als aan de Dennenlaan zal één blok van zes woningen gerealiseerd worden. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing aan de genoemde straten. Hiernavolgend is een impressie van de voorgestelde woningbouw opgenomen.



Aanzicht vanaf de Sparrenlaan

voor- en achtergevel (hoekwoning met garage/bijkeuken)



hoekwoningen a/d Dennenlaan

Voor en achtergevel aan de Dennenlaan

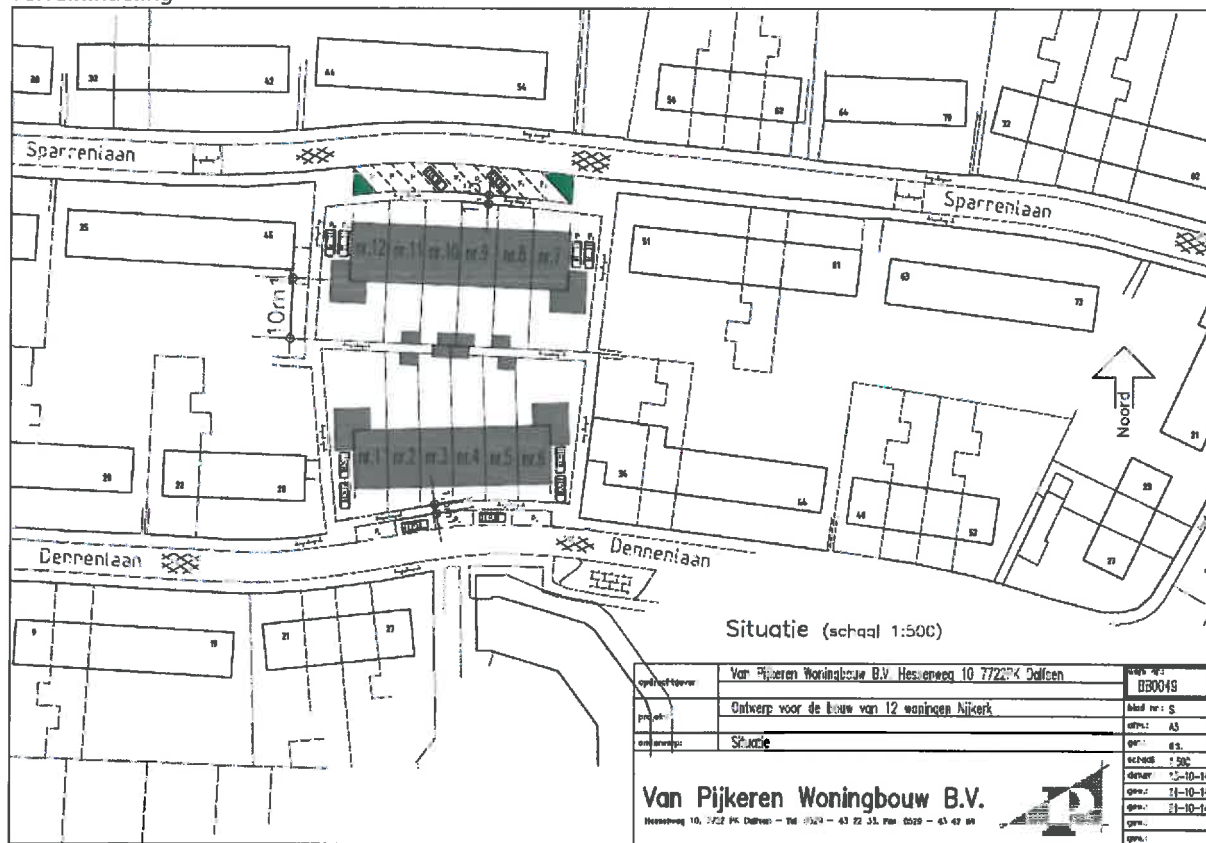
2.2.2 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma voorzien moet worden in 18 parkeerplaatsen. Er worden immers twaalf woningen gerealiseerd en de norm voor rijwoningen in dit deel van Nijkerk bedraagt 1,5.

In het plan wordt voorzien in 22 parkeerplaatsen. Bij de twee hoekwoningen aan de Sparrenlaan zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein achter elkaar ingetekend. Deze tellen volgens de Nota Parkeernormen mee als twee keer één parkeerplaats. Dit maakt het totaal aantal parkeerplaatsen dat mag worden meegerekend volgens de gemeentelijke Nota Parkeernormen 20. Hiermee wordt voldaan aan de norm.

Op kosten van de initiatiefnemer zal de bestaande openbare ruimte rondom het perceel worden heringericht. Hierin worden ook de bestaande parkeerplaatsen geïntegreerd. Een en ander wordt weergegeven in onderstaande tekening.

Terreinindeling



2.3 Inpassing woonfunctie

Hoewel het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 een woonfunctie op het perceel Sparrenlaan 49 in Nijkerk niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. De omgeving van de locatie is een woonomgeving waarin de realisatie van rijwoningen ruimtelijk en functioneel passend is. De beoogde herontwikkeling sluit daarnaast aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding', zoals dat is geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030'.

Met het voornemen woningbouw te realiseren aan de Sparrenlaan en Dennenlaan krijgt de omgeving een ruimtelijke en functionele impuls. Vanwege de verwachting dat er zich geen nieuwe (duurzame) gebruikers zouden aandienen voor het voormalige schoolgebouw is de keuze gemaakt de locatie te herontwikkelen. De voorgestelde verkaveling en uitstraling van de woningen past goed in de omgeving. Met het volume van de woningen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woningen in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's 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. Een 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 landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

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

Planspecifiek

Voorliggend plan is zodanig kleinschalig dat raakvlak met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ontbreekt. Vanuit het Besluit ruimtelijke ordening dient wel de ladder voor duurzame verstedelijking beantwoord te worden. Uit toetsing aan het kwalitatief woonprogramma (§3.2) blijkt dat voldoende kansen en vraag bestaan voor de beoogde ontwikkeling. Het planinitiatief gaat uit van inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Hergebruik van het voormalige pand was niet realistisch. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied wordt zorg gedragen voor een goede 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. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en 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 dat van Rijksbelang is met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig aan 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 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.

In de omgevingsvisie wordt 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

Voorliggend project betreft een stedelijk inbreidingsproject. De binnenstedelijke ligging van de planlocatie is in lijn met het gestelde in de op handen zijnde omgevingsvisie. De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking kan als volgt worden beantwoord:

1. Conform de provinciale woonvisie voorziet de ontwikkeling in een actuele, lokale behoefte. Eerder is de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Zowel deze visie als de provinciale woonvisie geven inzicht in de actuele behoefte. Gelijk als in de provinciale woonvisie wordt in de gemeentelijke woonvisie de behoefte voor woningen voor de middeninkomens gesignaleerd. Voorliggende ontwikkeling gaat uit eengezinswoningen in het middeldure segment. Daarmee past de ontwikkeling bij de actuele behoefte. Blijkens de voorliggende toelichting is het planinitiatief passend binnen de geldende beleidskaders.
2. De aangetoonde behoefte wordt binnenstedelijk gebied opgevangen. In redelijkheid kon het bestaande pand (schoolgebouw) niet duurzaam worden hergebruikt. Mogelijk hergebruik was niet doelmatig en leidt niet tot het gewenste programma. Gelet op de beperkte hergebruikmogelijkheden van het pand is het niet wenselijk het pand te sparen en het beoogde programma elders in het stedelijk gebied van Nijkerk te realiseren. Dit wordt tevens bemoeilijkt door het ontbreken van geschikte grondposities elders.
3. Het is mogelijk de behoefte op te vangen op de planlocatie. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in voldoende mate onderbouwd dat rekening is gehouden o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

Bovenstaand is de Gelderse ladder beantwoord en vormt de omgevingsvisie geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Woonvisie Gelderland

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de 'Woonvisie Gelderland' opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid

met kwaliteit. Het tweede deel, deel b getiteld 'Anders wonen in de regio', is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen en is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Het KWP is in formele zin een streekplanuitwerking.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning gebouwd wordt. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Niet alleen wordt aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. De provincie Gelderland is hierbij verdeeld in 6 regio's. Het plangebied valt onder de regio de Vallei. Voor regio de Vallei gelden onder meer de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- de bouwproductie op korte termijn verhogen;
- met het oog op de starters beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen.
- veel levensloopbestendige of direct voor ouderen geschikte woningen bouwen.
- locaties in of nabij voorzieningencentra bij voorkeur bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen;
- grootschalige functieveranderingslocaties (transformatie van werken naar wonen) en andere vrijkomende locaties nabij stedelijke centra zo veel mogelijk benutten of verdichten om het aanbod aan centrum(stedelijk) wonen te vergroten;
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het kwalitatief woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio de Vallei is dit nader uitgewerkt in een referentiekader. Het referentiekader geeft het beeld van de regionale kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, voordat er sprake was van een recessie in de woningmarkt. Deze ontwikkeling zal naar verwachting het beeld wijzigen richting meer vraag naar huurwoningen en het betaalbare segment, en minder vraag naar de duurdere segmenten.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 12 rijwoningen in het middeldure segment. De Provincie Gelderland speelt met de visie voornamelijk in op betaalbare woningen. Het plan sluit hier op aan. Tevens voorziet het plan in de behoefte aan kwalitatieve woningen en creëert het een verscheidenheid aan woningen in de wijk. Er is derhalve geen strijdigheid met de provinciale woonvisie.

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'. Een ander belangrijke pijler binnen het aspect wonen is 'inbreiding voor uitbreiding'.

Planspecifiek

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Door de nieuwbouw van 12 rijwoningen sluit het plan aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding'. Onderhavige omgevingsvergunning sluit aan bij de gemeentelijke beleidsambitie.

3.3.2 Woonvisie Nijkerk 2012+

Dieper ingaand op het aspect wonen is in september 2012 de woonvisie Nijkerk 2012+ vastgesteld. Al lange tijd wordt er met veel plezier gewoond in de gemeente Nijkerk. Om dit te behouden en in de wensen van de huidige en toekomstige bewoners van Nijkerk tegemoet te komen, zijn vier beleidsambities opgesteld:

Bouwen voor de lokale en regionale behoefte

De ambitie is om in de periode tot en met 2030 3400 woningen te realiseren. Hiermee moet worden voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de lange termijn ambitie die gebaseerd is op de behoefte die voortvloeit uit de demografische ontwikkelingen en de korte termijn behoefte die beïnvloed wordt door de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving

Niet alleen de kwaliteit van de nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad is belangrijk. Uit het woningmarkt onderzoek blijkt dat een kwart van de inwoners van de gemeente een achteruitgang in de kwaliteit van de woning en de woonomgeving ervaart.

Keuzevrijheid en zelfredzaamheid

Keuzevrijheid betekent dat de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk zelf kunnen kiezen waar en hoe zij willen wonen. Daarom is het van belang dat er de komende jaren een stabiele en gedifferentieerde woningbouwproductie gerealiseerd wordt. Dit zorgt ervoor dat er altijd keuze is op basis van woningtype, prijsklasse en locatie (woonmilieu).

Woningbouw die doorstroming bevordert en kwaliteit voor de lange termijn

De gemeente focust zich op het in beweging brengen van de verhuisketen. Waar mogelijk probeert de gemeente bestaande woningen bereikbaar te maken voor starters. De woningzoekende in Nijkerk zijn het meest gebaat bij de doorstroming waardoor een hele verhuisketen op gang komt. Iedere verhuizing biedt de woonconsument de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij de woonwensen. De omvang en samenstelling van de jaarlijkse nieuwbouwproductie is sterk bepalend voor de doorstroming in Nijkerk. Daarom moet de nieuwbouwproductie er op gericht zijn de doorstroming in de verschillende marktsegmenten zoveel mogelijk te stimuleren. Een vuistregel is dat iedere nieuwbouwwoning gemiddeld drie verhuizingen tot gevolg heeft.

Op basis van het bovenstaande en verschillende analyses binnen de gemeente Nijkerk zijn verschillende concrete woonopgaven opgesteld om aan de vier beleidsambities te werken:

- Meer mogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen
- Meer mogelijkheden voor de middeninkomens
- Specifieke aandacht voor starters
- Specifieke aandacht voor gezinnen op de woningmarkt
- Inzetten voor de bijzondere doelgroepen
- Ontwikkelen van aanbod met zorg
- Kwaliteit van de woning
- Kwaliteit van de woonomgeving
- Stabiel en gedifferentieerd woningaanbod

Planspecifiek

In het voorgestelde plan wordt voorzien in 12 rijwoningen in het middeldure segment. Met de realisatie van de woningen wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan betaalbare woningen. Door de herontwikkeling wordt ingespeeld op het verhogen van de kwaliteit omgeving. Geconcludeerd kan worden dat de voorziene woningbouw niet in strijd is met de gemeentelijke woonvisie.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid

Een milieukundige scan naar het perceel waarop de herontwikkeling voorzien is leidt tot de conclusie dat er vanuit milieukundig oogpunt op voorhand geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde woonfunctie. In opdracht van de initiatiefnemer zijn er enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de herontwikkeling definitief milieukundig haalbaar is.

4.2 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de hypothese 'onverdachte status' geen stand houdt. In de bovengrond en het grondwater zijn enkele parameters aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Het is hierbij echter niet noodzakelijk dat er een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd.

De vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen woningbouw. De eindsituatie van de bodemkwaliteit is voldoende mate vastgelegd.

In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is het verkennend bodemonderzoek toegevoegd.

4.3 Milieuzonering

De voormalige school is gelegen in een rustige wijk waar voornamelijk woningen aanwezig zijn. In de wijk zijn geen bedrijven aanwezig. Vanuit milieuzonering zijn er daarom geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke zone van de spoorlijn Amersfoort – Zwolle, er is daarom onderzoek gedaan door Deerns Nederland B.V. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï niet wordt overschreden ter plaatse van het nieuwbouwplan. Het is niet nodig om aanvullende voorzieningen te treffen.

Wegverkeerslawaaï is niet relevant. Het plangebied is niet gelegen binnen een wettelijke zone van een weg. Er zijn voornamelijk buurtwegen rondom het plangebied aanwezig waar de maximale snelheid 30km/uur is. De verwachte verkeersdrukte is zo gering dat het aannemelijk is dat er geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde optreden.

In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is het onderzoek naar de geluidsbelasting railverkeer toegevoegd.

4.5 Externe Veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid zijn er vier risicobronnen onderzocht. Deze risicobronnen hebben betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen.

- De snelwegen: A28 en A1 bevinden zich op meer dan 1 km van Sparrenlaan 49. Dit betekent dat de snelwegen geen invloed hebben op de externe veiligheid.
- Het spoor: de locatie is ongeveer 250 meter van de spoorlijn Amersfoort – Zwolle gelegen. Dit heeft geen invloed op de externe veiligheid.

- Buisleidingen: langs het spoor loopt een hoofdaardgastransportleiding, deze is dus ook op ongeveer 250 meter van Sparrenlaan 49 gelegen. Dit vormt geen probleem voor het plaatsgebonden risico. Het zelfde geldt voor het groepsrisico. Er is namelijk al sprake van een drukke bebouwing met veel personen. De nieuwe woningbouw voegt relatief weinig extrapersonen toe, waardoor er dus geen invloed is.
- Bevi bedrijven: in nabije omgeving zijn geen Bevi bedrijven aanwezig. De Bevi bedrijven bevinden zich voornamelijk op bedrijventerrein de Arkervaart, daarnaast zijn er enkele losse LPG station. Deze bevinden zich allen op een veilige afstand van Sparrenlaan 49.

Eindconclusie externe veiligheid: geen nader onderzoek nodig.

4.6 Archeologie/cultuurhistorie

Archeologisch zijn er geen belemmeringen voor deze wijziging. Cultuurhistorisch heeft deze wijziging ook geen gevolgen. Wel neemt de bebouwingsdichtheid toe.

4.7 Agrarische geurhinder

Vanuit agrarisch geur gezien kan dit zonder nader onderzoek.

4.8 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit biedt geen belemmeringen.

4.9 Flora en Fauna

Ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de voorgestelde ontwikkeling naar woningbouw is een quickscan natuurtoets gemaakt. De ontwikkelingen aan Sparrenlaan 49 zijn relatief klein, daarnaast vinden deze ontwikkelingen alleen binnen de kern van Nijkerk plaats. Hierdoor zullen deze ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de in de wijde omgeving van Nijkerk aanwezige Natura 2000-gebieden, Beschermde natuurmonumenten, Ecologische hoofdstructuur of natuur buiten de Ecologische hoofdstructuur. Er zullen daarom geen vervolgstappen plaatsvinden met betrekking tot beschermde natuurgebied. Tijdens het onderzoek zijn er wel soorten aangetroffen in het gebied, daarnaast zijn er soorten die op voorhand verwacht worden in het gebied. Hieronder worden de bevindingen beschreven.

Beschermde plantensoorten of bedreigde soorten

In het gebied is de licht beschermde Brede wespenorchis aanwezig. Hiervan zijn enkele exemplaren aangetroffen. Er zijn geen andere beschermde plantensoorten of bedreigde soorten aangetroffen in het plangebied. Wel zijn er diverse algemene soorten aangetroffen.

Vleermuizen

De bebouwing en aanwezige bomen vormen geen potentiële verblijfplaats voor vleermuizen.

Zoogdieren

In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen aanwezig van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdieren. Het gaat hierbij om de Bosmuis, Rosse woelmuis, Huisspitsmuis, Egel en Mol. Er is geen verwachting dat er zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren worden aangetroffen in het plangebied.

Broedvogels

In het plangebied zijn geen sporen of potenties aangetroffen die duiden op de (mogelijke)

aanwezigheid van broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Wel zijn de groenstructuren geschikt als broedgelegenheden voor verschillende soorten.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen permanent oppervlakte water aanwezig. Vissen zullen niet aanwezig zijn en amfibieën zullen zich er niet voortplanten. Wel is de mogelijkheid aanwezig dat enkele laag beschermde amfibieën zullen overwinteren in het gebied.

Ongewervelden

Er zijn geen verblijfsplaatsen van ongewervelden aangetroffen in het plangebied. De verwachting is dat deze soorten niet worden aangetroffen in het gebied.

Maatregelen

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of kort voorafgaand aan het werk de nabije omgeving te controleren op broedende vogels en in gebruikzijnde nesten en te voorkomen dat deze worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Bedenk daarbij dat een soort als Houtduif tot laat in het jaar kan broeden.

Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren, amfibieën en van de plantensoort Brede wespenorchis verloren gaan. Voor deze soorten geldt echter in deze situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet en zijn zodoende geen verplichte vervolgacties nodig.

In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing quickscan natuurtoets toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Doordat een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 3 september 2014 is in De Schakel in Nijkerk (Oranjelaan) een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden. Vragen van omwonenden zijn daar beantwoord en opmerkingen zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in het plan. Dit laatste betreft met name zorgen over parkeren in de bestaande omgeving van het plangebied. Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst zijn meer parkeerplaatsen in het plangebied ingepast, waarmee tegemoet gekomen wordt aan zorgen van omwonenden.

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.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt op deze plaats ingegaan op het verloop van de planprocedure.

Bijlagen

- 1. Verkennend bodemonderzoek**
- 2. Geluidsbelasting railverkeer**
- 3. Quicksan natuurtoets**