

Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

De heer J.R. Val
Nieuwe Kerkstraat 17
3864 EA NIJKERKERVEEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Geachte heer Val,

Op 24 november 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Vrouwenweg aangemerkt als 0 tegenover huisnummer 10 en in de nabijheid van de percelen Vrouwenweg 27 en 27a in Nijkerkerveen, kadastraal bekend gemeente Nijkerkerveen, sectie G nummer 6485.

Het huisnummer besluit is momenteel in behandeling bij de gemeente Nijkerk en wordt bij het definitieve besluit kenbaar gemaakt. Voorlopig is besloten om het adres Vrouwenweg 27-T01 toe te kennen.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk,
- een uitweg maken, hebben of veranderen,
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening.

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

Procedure

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

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen. De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen

Datum
21 maart 2016

Pagina
1 van 9

Ons kenmerk
2015W2351

Nummer omgevingsloket
2075799

Verzenddatum
<verzenddatum invullen>

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

Afschrift aan
Korfker & Ter Horst
Architecten
De heer H. Slooyer
info@korfker.nl

Bijlage
- diverse

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

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

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

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het realiseren van de voorziene woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk, echter betreft het wel een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. Het perceel waarop de nieuwbouw van de woning van initiatiefnemer voorzien is, ligt aan het bebouwingslint van de Vrouwenweg in Nijkerkerveen, aan de rand van de kern van Nijkerkerveen. Het perceel is momenteel onbebouwd, maar maakt onderdeel uit van de voorziene woningbouw in het zogeheten 'Deelplan 2 Nijkerkerveen'. In dit gebied zullen in totaal zo'n 150 woningen gerealiseerd worden. De aangevraagde woning betreft een levensloopbestendige grondgebonden woning, wat betekent dat het volledige woon- en leefprogramma op de begane grond gesitueerd is (woonkamer, badkamer, slaapkamer, keuken). 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 deel uit van deze vergunning.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. Het aanleggen van een uitweg wordt meegenomen in het woonrijp maken vanuit gemeentewege.

Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van donderdag 21 januari 2016 tot en met woensdag 2 maart 2016 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen.

Op 2 maart 2016 is schriftelijk een reactie gegeven op ons voornemen u een vergunning te verlenen. In de zienswijze is door de indiener van de zienswijze aangegeven dat het bouwplan niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan, aangezien onderhavige locatie thans een agrarische bestemming heeft.

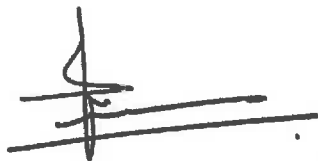
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 150.000,00 exclusief BTW. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

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

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
7 van 9

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 83.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen).

Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald.

Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

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 bezwaarschrift moet het volgende staan:

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

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, 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.

Vragen?

Als u vragen heeft over de beroepsprocedure, kijkt u dan op www.rechtspraak.nl voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.

**Nieuwbouw woning nabij Vrouwenweg 27 en 27a,
Nijkerkerveen**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 24 november 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woning nabij de percelen Vrouwenweg 27 en 27a in Nijkerkerveen. De aanvraag is ingediend door Korfker & Ter Horst Architecten namens de heer Val (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om een woning te realiseren op deze locatie (hierna; planlocatie).

Het realiseren van de voorziene woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk, echter betreft het wel een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft de initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

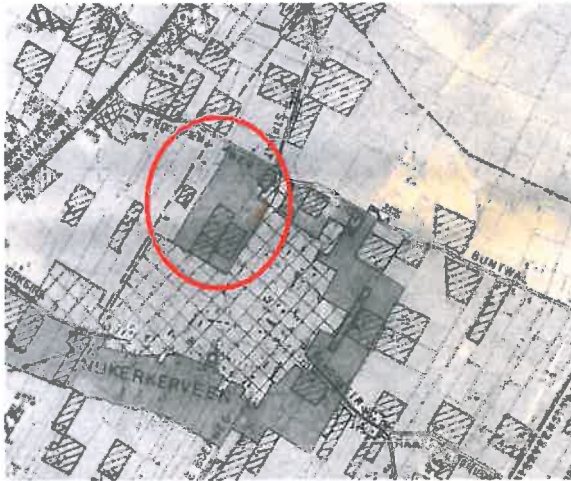
Het perceel waarop de nieuwbouw van de woning van initiatiefnemer voorzien is, ligt aan het bebouwingslint van de Vrouwenweg in Nijkerkerveen, aan de rand van de kern van Nijkerkerveen. Het perceel is momenteel onbebouwd, maar maakt onderdeel uit van de voorziene woningbouw in het zogeheten 'Deelplan 2 Nijkerkerveen'. In dit gebied zullen in totaal zo'n 150 woningen gerealiseerd worden. In hoofdstuk 2 wordt op de context van Deelplan 2 nader ingegaan. Op onderstaande foto wordt de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



Planlocatie nabij Vrouwenweg 27 en 27a

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie nabij de Vrouwenweg 27 en 27a in Nijkerkerveen heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk de bestemming '*agrarisch gebied met bouwperceel*'. Het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk is vastgesteld op 21 augustus 1975 en gedeeltelijk goedgekeurd door GS bij besluit van 22 september 1976. De geldende bestemming staat de bouw van een zelfstandige woning niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is.



Fragment vigerend bestemmingsplan met in het rood weergegeven het gebied waarin woningbouw wordt gerealiseerd in het zogeheten 'Deelplan 2 Nijkerkerveen'.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De planlocatie nabij Vrouwenweg 27 en 27a in Nijkerkerveen betreft een agrarisch perceel dat in gebruik is als grasland. Op de planlocatie staat momenteel geen bebouwing. Onderstaande foto's geven een aanzicht van de planlocatie vanaf de Vrouwenweg.



Planlocatie

De planlocatie maakt onderdeel uit van de voorgenomen nieuwbouw in Deelplan 2 in Nijkerkerveen. Met de karakteristieken van zowel het landschap rond, als de ruimtelijke structuur in Nijkerkerveen, is een hoofdstructuur opgesteld voor de ontwikkeling van Deelplan 2. Aan de ene kant vormt het landschap rondom Nijkerkerveen, met langgerekte kavels en greppels, bomenrijen en paden ter ontsluiting evenwijdig aan deze kavels, het uitgangspunt voor de hoofdstructuur in het plan. De reeds bestaande elementen in het plangebied worden indien mogelijk behouden en eventueel versterkt en waar nodig worden nieuwe greppels, paden of bomenrijen toegevoegd. Op deze wijze ontstaat een structuur van groene, blauwe en grijze lijnen in het plangebied, evenwijdig aan de bestaande landschappelijke kavelstructuur.

Aan de andere kant wordt vanuit de ruimtelijke structuur van Nijkerkerveen een nieuwe slingerende dorpsstraat ingepast tussen de Westerveenstraat ter hoogte van De Baggelaar en de Vrouwenweg. Op de plaats waar de nieuwe ontsluitingsweg van Deelplan 2 aansluit op de Vrouwenweg zijn twee vrije kavels voorzien. Op de kavel direct naast Vrouwenweg 27a is de woning van initiatiefnemer voorzien.

Onderstaande impressie toont de voorgenomen stedenbouwkundige hoofdopzet van deelplan 2. De nieuwbouw van de woning van de initiatiefnemer zal plaatsvinden aan de noordzijde van deelplan 2, op één van de twee vrije kavels nabij de Vrouwenweg. In dit geval de kavel direct grenzend aan het perceel Vrouwenweg 27a.



Ruimtelijk concept deelplan 2 met dorpsstraat en woonbuurten

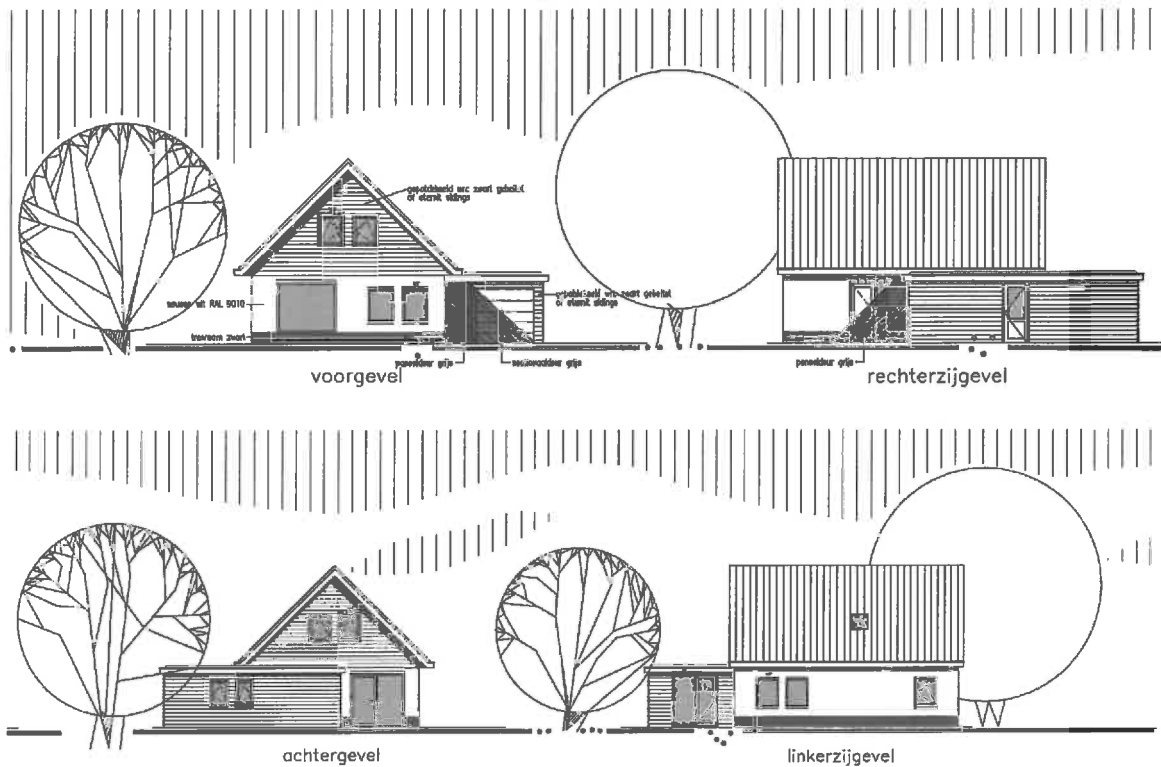
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Voorgestelde woning

Hoewel het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk de realisatie van een vrijstaande woning op de planlocatie niet toestaat, betreft het een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling.

Het voornemen is de woning zodanig vorm te geven dat deze zich op een natuurlijke wijze gaat voegen in het bebouwingslint van de Vrouwenweg. Voorzien is een woning die bestaat uit één laag met een kap en die een representatieve uitstraling krijgt en past binnen de voorgestelde opzet en uitstraling zoals voorzien is in deelplan 2 in Nijkerkerveen. De woning betreft een levensloopbestendige grondgebonden woning, wat betekent dat het volledige woon- en leefprogramma op de begane grond gesitueerd is (woonkamer, badkamer, slaapkamer, keuken).

Onderstaand zijn enkele beelden opgenomen van de voorgenomen woningbouw.

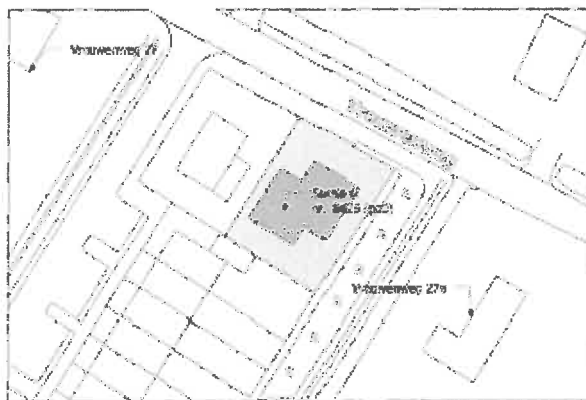


Het voorliggend ontwerp is op basis van een constructieve samenwerking tot stand gekomen tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Deze ontwikkeling loopt vooruit op de verdere planologische uitwerking van Deelplan 2 in Nijkerkerveen. Bij de verdere planologische uitwerking van Deelplan 2 zal ook onderhavige locatie worden meegenomen en worden voorzien van een woonbestemming.

2.2.2 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma voorzien moet worden in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hieraan zal worden voldaan.



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 snelwegomgeving (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. 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.

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.

Planspecifiek

De planlocatie betreft een locatie op de grens van het bestaande stedelijk gebied. Derhalve is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking:

- In september 2012 is er door de gemeente Nijkerk de Woonvisie opgesteld. Hierin is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte voor de komende twintig jaar. De woonvisie stelt dat de komende twintig jaar het aantal inwoners blijft groeien en er gezinsverdunding op treedt, waardoor er vraag naar woningen blijft bestaan.
- Het plangebied ligt op de grens van het binnenstedelijk gebied in een gebied dat voorzien is als woningbouwlocatie (deelplan 2 in Nijkerkerveen).
- Met het ruimtelijk plan wordt aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving en de voorziene inrichting van de deels nog te realiseren woningbouw in deelplan 2.

Gezien het bovenstaande voldoet de beoogde ontwikkeling aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve vormt dit onderdeel van het rijksbeleid geen belemmering op de beoogde ontwikkeling. Ook overig rijksbeleid is niet in het geding.

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

De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige stedelijke ontwikkeling. De ligging van de planlocatie op grens van het stedelijk gebied is niet strijdig aan het gestelde in de omgevingsvisie. De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking kan als volgt worden beantwoord:

1. Conform de provinciale en gemeentelijke woonvisie voorziet de ontwikkeling in een actuele, lokale behoefte.
2. De aangetoonde behoefte wordt binnenstedelijk opgevangen. Hergebruik/transformatie van bestaande bebouwing is niet aan de orde.
3. Het plangebied ligt op de grens van het stedelijk gebied, in een gebied waarin woningbouw voorzien en eerder verantwoord is (zie het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0074-0003/t_NL.IMRO.0267.BP0074-0003.html#begin). Gezien deze ligging zijn de overige treden van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Getracht is wel de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de omliggende bebouwing.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. 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

In artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In het vervolg van deze paragraaf, onder het kopje Woonvisie Gelderland, wordt hier nader op ingegaan.

3.2.3 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. Het referentiekader gaat in op onder andere:

- a. de verhouding huur - koop. Het is gewenst een aanzienlijk deel (37%) van de nieuw te bouwen woningen in de huursector te ontwikkelen;
- b. betaalbare woningen. De opgave is om in gezamenlijkheid te werken aan een 'goedkoper' programma door projecten om te buigen. Het referentiekader geeft aan dat bijna de helft (46%) van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) gerealiseerd zouden moeten worden;
- c. nultredenwoningen. Het referentiekader geeft een erg grote vraag naar nultredenwoningen (162%). Het valt te verwachten dat deze vraag (lees: het tekort) de komende decennia als gevolg van de vergrijzing nog meer toeneemt.

Monitoring beleid Regio de Vallei

Uit de meest recente monitoring van het woonbeleid (2012) blijkt dat de groei van de woningvoorraad in de regio lager is dan de gemiddelde jaarlijkse opgave. Gelet op de recessie en de crisis op de woningmarkt is het achterblijven verklaarbaar en verdedigbaar.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één woning. Het betreft een planlocatie in een als woningbouwlocatie voorzien gebied. De planlocatie maakt immers onderdeel uit van het woningbouwplan Deelplan 2 in Nijkerkerveen. Onderhavige realisatie van een nultredenwoning sluit aan bij de ambitie om te voorzien in de grote vraag naar dit type woningen.

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 belangrijke pijler binnen het aspect wonen is 'inbreiding voor uitbreiding'. De voorgestelde ontwikkeling voorziet in het versterken van het woon- en leefklimaat in Nijkerkerveen en past gezien de ligging aan de rand van het binnenstedelijk gebied, alsmede de ligging binnen het zogeheten Deelplan 2 in Nijkerkerveen, binnen het principe van 'inbreiding voor uitbreiding'. Daarmee sluit het initiatief aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.

3.3.2 Woonvisie Nijkerk 2012+

Op 27 september 2012 is de Woonvisie Nijkerk 2012+ 'Keuze voor kwaliteit' vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. In de woonvisie legt de gemeente Nijkerk haar langetermijnambitie op het gebied van woningbouw vast. De kern van de ambitie is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk. Concreet heeft Nijkerk vier beleidsambities:

1. Bouwen voor de lokale en regionale behoefte - de ambitie van de gemeente Nijkerk is om in de periode tot en met 2030, 3400 woningen te realiseren. Hiermee wil Nijkerk voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ambitie voor de langetermijn die gebaseerd is op de behoefte die voortvloeit uit de demografische ontwikkelingen en de behoefte op korte termijn, die beïnvloed wordt door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze laatste zijn aanleiding om voor de komende jaren uit te gaan van een nieuwbouwprogramma van ongeveer 100 woningen per jaar. Het bouwen voor de lokale en regionale behoefte betekent dat er extra aandacht zal worden besteed aan de mogelijkheden van de lage en middeninkomensgroepen, de positie van starters en gezinnen op de woningmarkt, de bijzondere doelgroepen (verblijfsgerechtigden en arbeidsmigranten) en voldoende aanbod van specifieke vormen van wonen met zorg voor senioren en mensen met een beperking.
2. Kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving - niet alleen de kwaliteit van de nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad is belangrijk. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat een kwart van de inwoners van onze gemeente een achteruitgang in de kwaliteit van de woning en de woonomgeving ervaart. De komende jaren richten we ons daarom op de verbetering van de woonomgeving van de bestaande wijken en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
3. 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 een keuze is op basis van woningtype, prijsklasse en locatie (woonmilieu).
4. Woningbouw die doorstroming bevordert en kwaliteit voor de lange termijn - deze ambitie drukt uit dat de gemeente focust op het in beweging brengen van de verhuisketen. Waar mogelijk probeert de gemeente bestaande woningen bereikbaar te maken voor starters. De woningzoekenden in Nijkerk zijn het meest gebaat bij 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 zijn 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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning. De ontwikkeling is passend binnen het nieuwbouwprogramma van de gemeente Nijkerk. Het realiseren van de voorgestelde nultredenwoning voorziet in een lokale en regionale behoefte en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Water

In het kader van de Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe op diverse momenten actief betrokken geweest bij en geïnformeerd over de nieuwbouwwontwikkelingen in Nijkerkerveen. Het Waterschap is betrokken bij het opstellen van het Integraal Programma van Eisen voor de Kern Nijkerkerveen. Daarnaast heeft het Waterschap kennis genomen van het Voorkeursmodel Nijkerkerveen zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Nijkerk in april 2011.

Voor de realisatie van de uitbreiding van Nijkerkerveen (waaronder Deelplan 2) heeft de gemeente een waterstructuurplan laten opstellen. Dit plan legt de kaders vast voor de waterstructuur, het regenwater en het afvalwater. Het plan omvat de gehele kern Nijkerkerveen, bestaande gedeelte en de beoogde uitbreiding. Op basis van deze kaders kunnen de deelplannen voor Nijkerkerveen verder worden uitgewerkt.

4.2 Bodem

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor woningbouw in de eerste fase van Deelplan 2 in Nijkerkerveen heeft uitvoerig bodemonderzoek naar de bodemsituatie in het totale plangebied Deelplan 2 plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen dat te raadplegen is via

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0074-0003/t_NL.IMRO.0267.BP0074-0003.html# 4.2 Milieuaspecten.

De conclusie van het uitgevoerde onderzoek is dat aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is en het aspect bodem daarmee voor woningbouw in Deelplan 2 geen beperking vormt.

4.3 Milieuzonering

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd met een milieukundige impact (hindercirkel) op de planlocatie. De voorgestelde woonfunctie heeft ook geen milieukundige invloed op de omgeving. Vanuit milieuzonering zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor woningbouw in de eerste fase van Deelplan 2 in Nijkerkerveen heeft, net als naar de bodemsituatie, ook onderzoek naar geluid als gevolg van wegverkeer plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen dat te raadplegen is via

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0074-0003/t_NL.IMRO.0267.BP0074-0003.html# 4.2 Milieuaspecten.

Het akoestisch onderzoek wees uit dat op de gevels van de woningen op de twee vrije kavels nabij de Vrouwenweg, waaronder de kavel waarop de woning van initiatiefnemer voorzien is, er sprake is van een hoge geluidbelasting ten gevolge van verkeer op de Vrouwenweg. Uit het onderzoek blijkt dat deze gevels gelegen zijn langs een weg met (in de toekomstige situatie) een maximumsnelheid van 30 km/uur (Vrouwenweg). In principe beschikt deze weg daarom niet over een geluidzone en worden er dus wettelijk gezien geen normen overschreden. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is deze weg wel betrokken bij het akoestisch onderzoek. Dit sluit ook aan op het geluidbeleid van de

gemeente Nijkerk dat voorschrijft dat voor 30 km/uur wegen in principe wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Om ervoor te zorgen dat de geluidbelastingen op de gevel van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde niet meer overschrijdt, schrijft de Wgh maatregelen voor in de volgorde bron, overdrachtsgebied en ontvanger. Bij maatregelen aan de bron kan worden gedacht aan een stillere verharding of een lagere maximumsnelheid. Maatregelen in het overdrachtsgebied zijn bijvoorbeeld een geluidswal of een geluidsscherm. Ook is het mogelijk om maatregelen te nemen aan de ontvanger (toepassen dove gevel). In de toekomstige situatie wordt op de Vrouwenweg reeds een stiller type verharding toegepast dan in de huidige situatie.

Het betreft hier een 30km/u weg. Hogere grenswaarden in het licht van de Wet geluidhinder is niet mogelijk. Wel zal de gemeente door middel van bovengenoemde maatregelen de belasting zo laag mogelijk houden.



Geluidbelasting excl. correctie art. 100g (in Lden in dB).

4.5 Externe veiligheid

Bij de planologische voorbereiding van woningbouw in Deelplan 2 in Nijkerkerveen heeft reeds onderzoek plaatsgevonden naar externe veiligheid. De uitkomsten van dit onderzoek staan beschreven in het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen. De uitkomst van het onderzoek is dusdanig dat er in het licht van de voorgenomen bouw van één woning nabij Vrouwenweg 27 en 27a in Nijkerkerveen geen nader onderzoek naar externe veiligheid benodigd is.

Het bovengenoemde onderzoek naar externe veiligheid is te raadplegen via:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0074-0003/t_NL.IMRO.0267.BP0074-0003.html# 4.2 Milieuaspecten.

4.6 Archeologie/cultuurhistorie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de eerste fase van Deelplan 2 is onderzoek verricht naar en aandacht besteed aan de onderwerpen archeologie en cultuurhistorie. De uitkomsten zijn beschreven in het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen, zoals dit te raadplegen is

via [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0074-0003/t_NL.IMRO.0267.BP0074-0003.html# 4.5 Cultuurhistorieenarcheologie](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0074-0003/t_NL.IMRO.0267.BP0074-0003.html#_4.5_Cultuurhistorieenarcheologie).

De uitkomsten zoals beschreven in bovengenoemd bestemmingsplan zijn ook van toepassing op onderhavige planlocatie en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwwontwikkeling.

4.7 Agrarische geurhinder

Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van agrarische geurhinder rondom en binnen de planlocatie. De geurcontour van het agrarisch bedrijf op het perceel Vrouwenweg 39 in Nijkerkerveen heeft geen betrekking op de planlocatie.

4.8 Luchtkwaliteit

Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de luchtkwaliteit rondom en binnen de locatie.

4.9 Flora en fauna

De voorgenomen realisatie van de woning van initiatiefnemer vindt plaats op een stuk grond dat als grasland in gebruik is. De realisatie heeft geen gevolgen voor beschermde flora of fauna. Algemeen onderzoek naar flora en fauna in Deelplan 2 is eerder uitgevoerd en beschreven in het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen dat te raadplegen is via

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0074-0003/t_NL.IMRO.0267.BP0074-0003.html# 4.3 Ecologie](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0074-0003/t_NL.IMRO.0267.BP0074-0003.html#_4.3_Ecologie).

Nader onderzoek is niet nodig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de ontwikkeling van deelplan 2 hebben de grondeigenaren Gemeente Nijkerk en Plankenburg B.V. een samenwerkings- en realisatieovereenkomst gesloten. Partijen zijn overeengekomen om voor gezamenlijk rekening en risico de grondexploitatie voor het deelplan te voeren. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Initiatiefnemer koopt de kavel waarop zijn woning voorzien is van bovengenoemde grondeigenaren.

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, danwel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.