

De Bunte Vastgoed Oost B.V.
De heer L.C. van Ginkel
Postbus 8029
6710 AA EDE

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum

Ons kenmerk
2016W2143

Geachte heer Van Ginkel,

Nummer omgevingsloket
2601627

Op 21 oktober 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen kerkelijk centrum en 20 appartementen op het perceel Zijdevlinder in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie H nummer 7462.

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

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen 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.

Afschrift aan
Van Bokhorst Architecten
B.V.
De heer W. van Bokhorst
info@vanbokhorstarchitecten.nl

Bijlage
- Ruimtelijke onderbouwing

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 van een bouwwerk

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

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan "Nijkerk 2" de bestemming "Wonen".

Op grond van artikel 18.1 onder a van dit bestemmingsplan is het realiseren van een kerkelijk centrum op het perceel op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk. De opgenomen bestemming is voor gestapelde woningen.

Op grond van artikel 18.2.1 onder d van dit bestemmingsplan dient de maximale hoogte 23 meter te bedragen, echter deze hoogte wordt met een halve meter overschreden.

Het bouwplan voldoet daarom niet aan de regels van dit bestemmingsplan.

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

Op 10 november 2016 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan is eerder in vooroverleg besproken. Het ontwerp is zorgvuldig en in overeenstemming met het eerdere schetsontwerp. Het gebouw markeert de entree naar een deel van de achtergelegen woonwijk en sluit aan bij de typologie die elders in de omgeving voorkomt. Voorwaarde is dat de monsters van steen en andere belangrijke materialen ter goedkeuring worden overlegd. De commissie is van mening dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012, zoals vastgesteld in het bouwbeleidsplan van de gemeente Nijkerk.

Bouwverordening

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

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

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Actualiserend bodemonderzoek, Spoorkamp/ Zijdevlinder/ Vlinderlaan, PJMilieu, 1337401A, 12 juli 2013.

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond niet verontreinigd is. Het grondwater is niet onderzocht.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

Er is geen sprake van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie.

Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

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.

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.

Wij vinden het wenselijk om deze afwijking toe te passen. Voor de motivatie hiervan wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze beschikking.

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

Pagina
4 van 7

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

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:

het bouwen van kerkelijk centrum met 20 appartementen	€	47.101,25
het welstandsadvies	€	2.430,00
planologische afwijking - buitenplans	€	2.246,00
uitrit aanleggen	€	66,90
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>51.844,15</i>

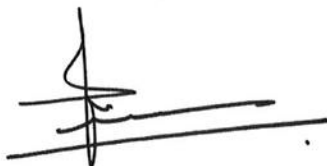
Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 2.100.000,00 exclusief BTW.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer H.J. Nicolai van het 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 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. De monsters van steen en andere belangrijke materialen dienen vooraf ter goedkeuring worden overlegd.
3. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
4. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
5. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
6. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
7. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
8. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
9. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) 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 inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
10. Het kerkelijk centrum dient als een wijkfunctie gebruikt te worden. Niet in de zin dat er kerkdiensten worden gehouden, maar wel zal het kerkelijk centrum benut kunnen worden voor vergaderingen, bijeenkomsten en activiteiten die er vanuit en voor de kerkelijke/lokale gemeenschap georganiseerd kunnen worden.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
6 van 7

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 de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en 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. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

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. Voor het aansluiten op het riool dient u contact op te nemen met Steven van Triest van de gemeente Nijkerk s.vantriest@nijkerk.eu.

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). 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.

Slopmelding en asbestinventarisatie

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

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

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de slopmelding 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.

**Wijkfunctie Hervormde Gemeente Nijkerk en 20
appartementen aan de Zijdevlinder te Nijkerk**

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

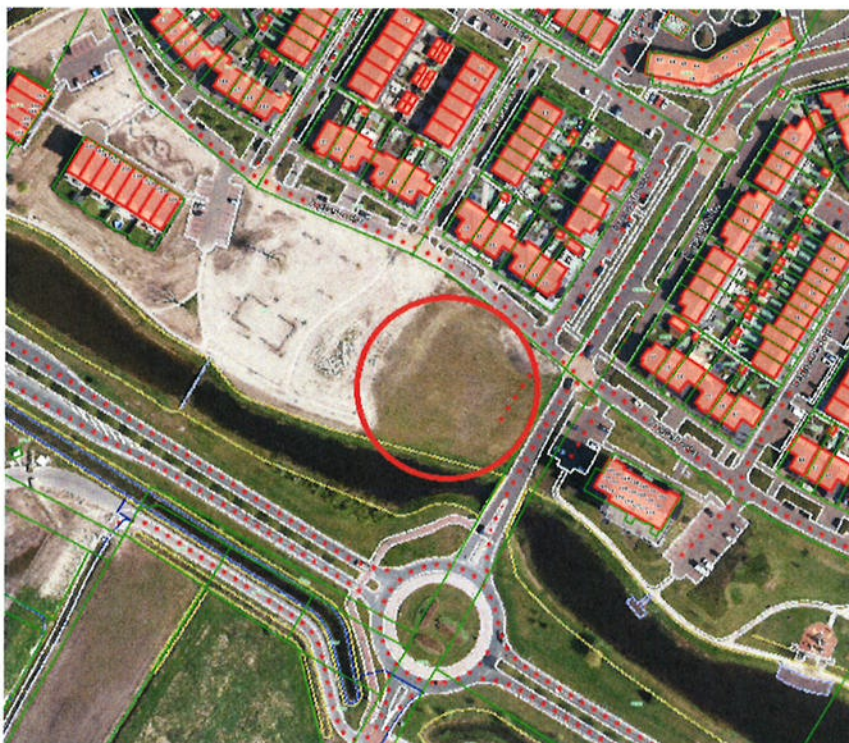
1.1 Aanleiding

Recent is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een kerkelijk centrum en 20 appartementen aan de Zijdevlinder in de nieuwbouwwijk De Terrassen in Nijkerk. De aanvraag is ingediend door De Bunte Vastgoed B.V. (hierna; initiatiefnemer). De Gemeente Nijkerk verkoopt grond aan de Hervormde Gemeente Nijkerk en verleent medewerking aan de voorgenomen ontwikkeling van de Hervormde Gemeente en De Bunte die bestaat uit het realiseren van een kerkelijk centrum en 20 appartementen op een perceel nabij de entree van de Terrassen aan de Zijdevlinder in Nijkerk.

Het realiseren van een kerkelijk centrum is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 2 aangezien er een woonbestemming geldt op deze locatie. Deze bestemming staat een maatschappelijke functie 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

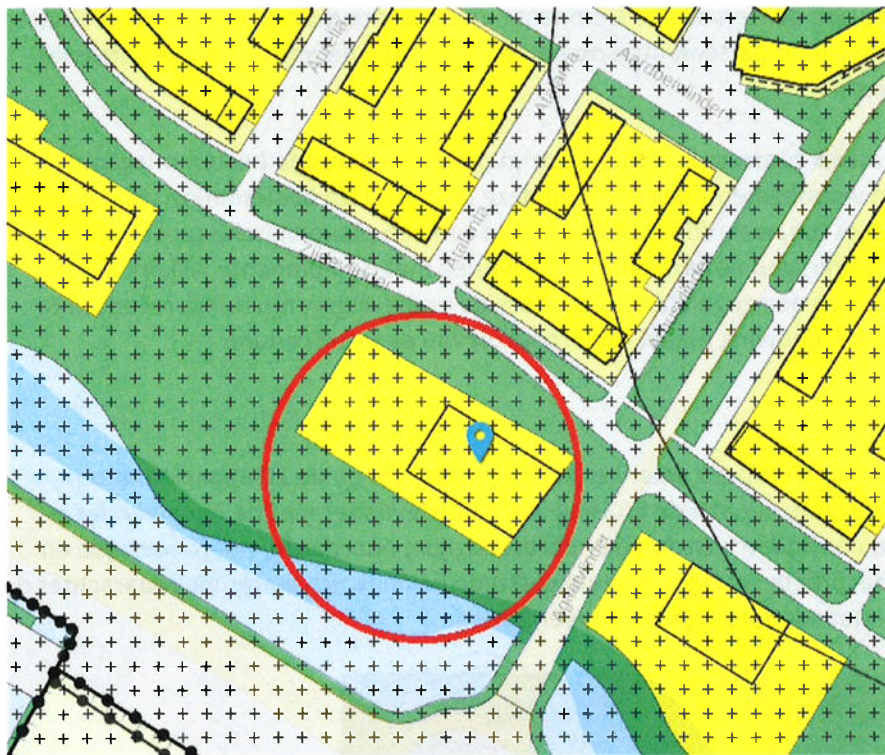
Het perceel aan de Zijdevlinder te Nijkerk waar het kerkelijk centrum en de 20 appartementen voorgesteld worden te realiseren, ligt aan de kruising van de Zijdevlinder met de Agaatvlinder in Nijkerk. Om de locatie heen bevinden zich aan de noordwestzijde, noordzijde, noordoostzijde en oostzijde woningen. Aan de directe zuidzijde en zuidwestzijde bevindt zich water met daarachter de Arkemheenweg. Op onderstaande foto wordt dit weergegeven.



Locatie aan de Zijdevlinder te Nijkerk

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel aan de Zijdevlinder in Nijkerk waar de voorgenomen ontwikkeling zal plaatsvinden heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2 een woonbestemming. Het realiseren van een kerkelijk centrum op het perceel is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk. Ook de hoogte van het te realiseren gebouw past niet volledig binnen het geldende bestemmingsplan nu het gebouw een hoogte krijgt van 23,5 meter. Op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2 is namelijk een maximale hoogte van 23 meter toegestaan.



Fragment plankaart bestemmingsplan Nijkerk 2

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie waarop het kerkelijk centrum en de 20 appartementen worden voorgesteld is momenteel niet in gebruik. De locatie is nog in bezit van de Gemeente Nijkerk die in het licht van de ontwikkeling een koopovereenkomst sluit met de Hervormde Gemeente Nijkerk. De Hervormde Gemeente Nijkerk sluit op haar beurt weer een overeenkomst met De Bunte Vastgoed.



Aanzicht perceel vanaf de Zijdevlinder te Nijkerk (ten tijde van de bouw van woningen aan de Zijdevlinder)



Bestaande bebouwing aan de overzijde van de Agaatvlinder, direct ten oosten van het te bebouwen perceel

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Kerkelijk centrum en 20 appartementen

In de nieuwe situatie wordt op de locatie waar onderhavige omgevingsvergunning betrekking op heeft een kerkelijk centrum en 20 appartementen gerealiseerd. Het voorgestelde bouwplan voorziet in één bouwblok waarin het kerkelijk centrum op de begane grond zal worden gerealiseerd en de 20 appartementen verdeeld zullen worden over de overige etages. Hieronder is een impressie van de voorgestelde bouw opgenomen.

Het kerkelijk centrum zal een wijkfunctie gaan krijgen. Niet in de zin dat er kerkdiensten worden gehouden, maar wel zal het centrum benut gaan worden voor vergaderingen, bijeenkomsten en activiteiten die er vanuit en voor de kerkelijke/lokale gemeenschap georganiseerd kunnen worden. De appartementen zullen worden verkocht met een maximale koopsom van 180.000,- VON, waardoor deze zal voorzien in een behoefte aan goedkope woningbouw.



Aanzicht impressie (concept)

2.2.2 Parkeren

In de parkeerbehoefte zal worden voorzien op de locatie zelf. Op de locatie zullen minimaal 54 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wat aansluit bij de gemeentelijke parkeernormen. Een en ander wordt weergegeven in onderstaande tekening.



Situatietekening per december 2016

2.3 Inpassing maatschappelijke functie

Hoewel het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2 een maatschappelijke functie als een kerkelijk centrum niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. Het perceel ligt aan de entree van de wijk De Terrassen en is in dit kader geschikt voor het realiseren van een gebouw waarin ook een maatschappelijke functie (voor de kerkelijke en lokale gemeenschap) gerealiseerd wordt. Het kerkelijk centrum van 500 m² zal worden gebruikt voor kerkelijke en andere maatschappelijke activiteiten, waaronder niet de reguliere kerkdiensten vallen. Door de realisatie van het voorgenomen centrum op deze plek wordt bijgedragen aan het creëren van een woonomgeving waarin ook een maatschappelijke voorziening aanwezig is.

Bij het voorbereiden van de ontwikkeling is in samenspraak tussen gemeente en initiatiefnemer gestreefd naar een architectonische en stedenbouwkundige invulling die past bij de wijk. Gekozen is voor een bouwblok waarin zowel het kerkelijk centrum als de appartementen zullen worden gerealiseerd. Aan de westzijde en de zuidoostzijde naast het bouwblok worden de parkeergelegenheden gerealiseerd. Het perceel in zijn geheel zal worden omringd door de Zijdevlinder, de Agaatvlinder, een bestaande parkzone en het water langs de Arkemheenweg.

Bij het opstellen van het plan is nadrukkelijk gestreefd naar het bereiken van evenwicht tussen een stedenbouwkundig passende invulling van het perceel, een woningtype dat aansluit bij de huidige vraag naar sociale koopwoningen en een maatschappelijke functie die passend is in de omgeving.

Ondanks de opgetreden strijdigheid in relatie met het bestemmingsplan voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een gewenste ruimtelijke en functionele impuls voor de locatie. Met onderhavige ontwikkeling wordt de nieuwbouw in De Terrassen afgerond.

2.4 Inpassing hoogte

Hoewel het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2 een maximale hoogte van 23 meter voorschrijft is het voorgenomen plan, met een hoogte van 23,5 meter, wel goed in te passen op deze locatie nu er zich in de omgeving meer hoge gebouwen bevinden. De overschrijding is gering en doet geen afbreuk aan het ontwerp, danwel de omgeving van het plangebied. Daarnaast komt het gebouw aan de entree van de wijk De Terrassen te staan, waar een hoogteaccent passend is. Tevens valt de afwijking in de 10% regeling welke te vinden is in artikel 19.1.1 lid a van het bestemmingsplan Nijkerk 2, waardoor de afwijking feitelijk op basis van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan worden vergund.

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 de ladder voor duurzame verstedelijking beantwoord te worden. Er is in onderhavige situatie sprake van het realiseren van bebouwing op een locatie waarop reeds een woonbestemming van toepassing en een appartementengebouw gerealiseerd kan worden. De realisatie van een kerkelijk centrum van 500 m², welke feitelijk strijdig is aan het geldende bestemmingsplan, is dusdanig kleinschalig van aard dat deze niet verantwoord hoeft te worden in het licht van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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.

Op 1 oktober 2012 is een 1e aanvulling op het Barro in werking getreden. Met deze aanvulling worden in het Barro vijftien onderwerpen beschreven zoals Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Rijkswaardwegen en Elektriciteitsvoorziening.

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 nieuwbouw project aan de rand van de nieuwbouwwijk De Terrassen. De binnenstedelijke ligging van de planlocatie is in lijn met het gestelde in de omgevingsvisie en de voorgestelde bouwmassa past binnen de contouren van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2. Strijdig met het bestemmingsplan is de realisatie van een kerkelijk centrum. In paragraaf 3.1 is toegelicht waarom deze ontwikkeling niet verantwoord hoeft te worden in het licht van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast draagt het kerkelijk centrum, in combinatie met de voorgestelde woningbouw bij aan de provinciale ambitie om het voorzieningenniveau van steden en wijken te versterken en om op binnenstedelijke locaties te voorzien in de woningbouwopgave.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en het nationaal landschap.

Planspecifiek

Voor de beoogde ontwikkelingen is artikel 2 van de RVG van belang. Artikel 2 stelt voorwaarden voor verstedelijking. Er wordt voldaan aan de voorwaarde dat ontwikkelingen binnen bestaand stedelijke gebied dienen plaats te vinden. In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing valt op te merken dat de ontwikkeling waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft niet in strijd is met een provinciaal belang, waardoor ook de RVG niet in het geding is.

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'.

Planspecifiek

In de structuurvisie staat dat de gemeenschapszin de ruggengraat van de samenleving vormt en dat de informele zorg voor elkaar wordt ervaren als karakteristiek voor de gemeente. Een kerkelijk centrum versterkt het voorzieningenniveau in De Terrassen en kan bijdragen aan het versterken van de gemeenschapszin in Nijkerk. Zeker aangezien het ook de bedoeling is dat het centrum een functie voor de wijk gaat vervullen. De woningbouw die met onderhavige vergunning mogelijk wordt gemaakt past binnen de eerder vastgelegde ambitie op de voorgestelde locatie een appartementengebouw te realiseren. Hierover kan nog worden opgemerkt dat met de voorgestelde woningbouw wordt voorzien in de behoefte aan goedkope woningbouw in de gemeente en dat wordt aangesloten bij het principe inbreiding voor uitbreiding zoals dat in de structuurvisie als uitgangspunt staat opgenomen. Onderhavige omgevingsvergunning sluit derhalve aan bij de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

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 en het kerkelijk centrum. De milieukundige haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkelingen in De Terrassen zijn eerder beschreven en toegelicht in de bestemmingsplannen die voor De Terrassen zijn gemaakt en welke later zijn geactualiseerd en opgenomen in het momenteel geldende bestemmingsplan Nijkerk 2. Het nader uitvoeren van milieukundige onderzoeken in het licht van onderhavige omgevingsvergunning is derhalve niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De Gemeente Nijkerk is grondeigenaar van de beoogde bouwlocatie. De locatie maakt onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie voor De Terrassen. De gemeente verkoopt de locatie aan de Hervormde Gemeente Nijkerk. Deze transactie past binnen de uitgangspunten van de grondexploitatie voor De Terrassen. Op basis van de gemeentelijke grondexploitatie en de koopovereenkomst tussen de gemeente en de Hervormde Gemeente Nijkerk is de economische uitvoerbaarheid geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 1 november hebben de Hervormde Gemeente Nijkerk, De Bunte Vastgoed en de Gemeente Nijkerk een inloopbijeenkomst over het voorgenomen bouwplan georganiseerd. Op deze bijeenkomst hebben omwonenden kennis kunnen nemen van het voorgenomen plan en hierover hun vragen kunnen stellen en hun opmerkingen kunnen plaatsen. Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst is de inrichtingstekening van de ruimte rondom het gebouw aangepast. De ondergrondse container is meer richting het kruispunt verplaatst, op de hoek van het perceel, in plaats van recht voor het gebouw. Daarnaast is de tweede inrit ter hoogte van Atalanta komen te vervallen.

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. Gedurende de termijn dat de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage ligt kan een ieder een zienswijze indienen.