



## Omgevingsdienst De Vallei

De heer J.W. Boers  
Langestraat 7  
3861 BM NIJKERK

Onderwerp  
**Voornemen** verlenen omgevingsvergunning

Datum  
3 april 2017

Ons kenmerk  
2016W2041

Nummer omgevingsloket  
2589289

Behandeld door  
H.J. Nicolai  
088 - 116 98 83  
[h.nicolai@oddevallei.nl](mailto:h.nicolai@oddevallei.nl)

Afschrift aan  
4D architecten  
De heer W.A.E. Jansen  
[wajansen@4darchitecten.nl](mailto:wajansen@4darchitecten.nl)

Bijlage  
- diverse

Geachte heer Boers,

Op 7 oktober 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning met bijgebouwen op het perceel Frieswijkstraat 111 -113 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie H nummer 2814.

### **Voornemen**

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

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

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.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



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

T 088 - 116 99 00  
E [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)  
[www.oddevallei.nl](http://www.oddevallei.nl)

KvK 56714297

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 1' de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Tuin'.

De woning wordt deels buiten het huidige bouwvlak van de bestemming 'Wonen' en deels in de bestemming 'Tuin' gebouwd. Op grond van het huidige geldend bestemmingsplan is bouwen buiten het bouwvlak en/of in het gebied dat bestemd is als tuin niet toegestaan.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit 'Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

#### Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning 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.

#### *Welstand*

Op 24 november 2016 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan is aangepast aan het advies van 27 oktober 2016 en komt tegemoet aan de eerder gemaakte opmerkingen. De woning past op deze wijze goed in de omgeving en is zorgvuldig vormgegeven. In verband hiermee is de commissie 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.

U heeft het volgende rapport ingediend:

- rapport verkennend bodemonderzoek, Frieswijkstraat 111-113, Grondvitaal, 1623169, 13 dec 2016.

Het onderzoek is uitgevoerd om duidelijkheid te krijgen of een (voormalige) ondergrondse HBO-tank een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de HBO-tank niet voor een verontreiniging heeft gezorgd. Toch is onvoldoende uit het rapport naar voren gekomen of op de juiste plek is geboord. Tijdens het vooronderzoek is namelijk onvoldoende vast komen te staan waar de tank lag of ligt. Er is redelijk wat inspanning geleverd naar de ondergrondse tank en de vraag is of meer inspanning wel een zekerdere plek oplevert.

Bovenstaande rechtvaardigt de conclusie dat de Wabo-vergunning onderdeel bouwen kan worden verleend.

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.

**Reacties**

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen>. 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 een woning met bijgebouwen          | € | 20.267,10        |
| Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening | € | 2.246,00         |
| het welstandsadvies                                | € | 1.353,00         |
| <i>Totaal bedrag leges</i>                         | € | <i>23.866,10</i> |

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

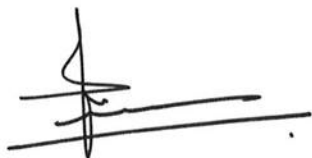
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 836.000,00 exclusief BTW.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen 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 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small dot.

R.P. Guldemon  
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

**Bijlage 1: Voorschriften**

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. Bij graafwerkzaamheden moet gelet worden op de mogelijke aanwezigheid van de ondergrondse tank met leidingen. Bij aantreffen daarvan of van een bodemverontreiniging moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet contact opgenomen worden met de Omgevingsdienst de Vallei, dhr. R. Verduijn 088-1169876 of dhr. W. Meiling 088-1169881.
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.
3. U stuurt het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto: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](mailto: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.

## **Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning**

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

### **1. Algemeen**

#### Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat 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 de riolering contact opnemen met [s.vantriest@nijkerk.eu](mailto:s.vantriest@nijkerk.eu).

#### Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m<sup>3</sup> grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m<sup>3</sup> grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

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

#### Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m<sup>3</sup> moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

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

#### Waterschap

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

**Nieuwbouw vrijstaande woning met bijgebouwen aan de  
Frieswijkstraat 111/113 te Nijkerk**



## Ruimtelijke Onderbouwing

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouwen op het perceel Frieswijkstraat 111 en 113 te Nijkerk. De aanvraag is ingediend door 4d architecten(hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om een vrijstaande nieuwbouw woning met bijgebouwen te realiseren op deze locatie. De oude bestaande woning is van dusdanig slechte kwaliteit dat gekozen is om deze te slopen en daarvoor een nieuwe woning op het perceel te realiseren.

Het realiseren van een vrijstaande woning is niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 1 aangezien er een woonbestemming voor twee woningen geldt op deze locatie. Echter, de wens bestaat om de vrijstaande nieuwbouw woning deels buiten het huidige bouwvlak te bouwen. Op grond van het huidige geldend bestemmingsplan is bouwen buiten het bouwvlak niet toegestaan, 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

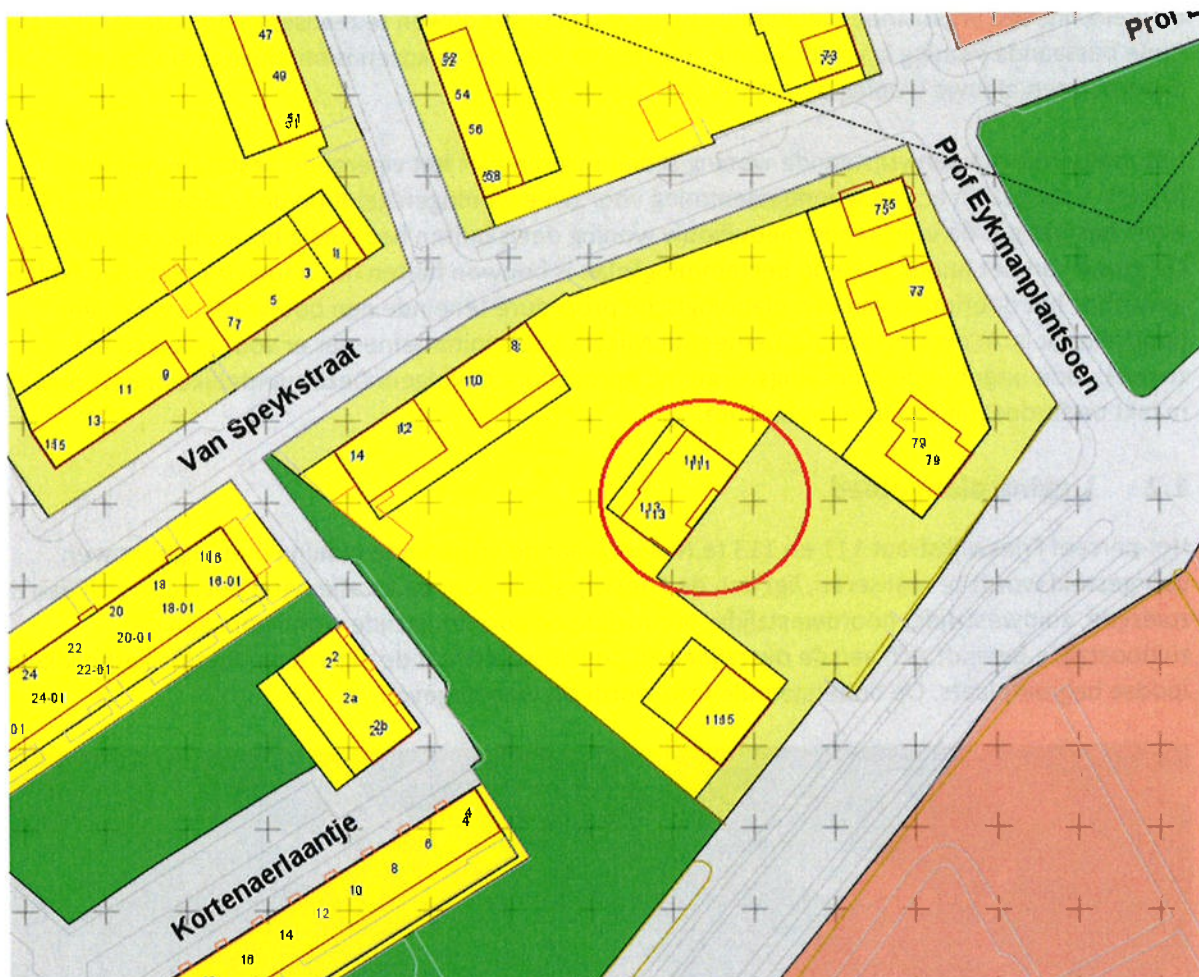
Het perceel Frieswijkstraat 111 en 113 te Nijkerk waar de vrijstaande woning met bijgebouwen voorgesteld wordt te realiseren, ligt aan de Frieswijkstraat. Om de locatie heen bevinden zich aan de zuidzijde, zuidwestzijde, noordwestzijde, noordzijde en noordoostzijde woningen, aan de zuidoostzijde bevindt zich aan de overzijde van de Frieswijkstraat de algemene, Rooms-katholieke en Joodse begraafplaats. Op onderstaande foto wordt dit weergegeven.



Locatie Frieswijkstraat 111 en 113 te Nijkerk

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Frieswijkstraat 111 en 113 te Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 een woonbestemming voor twee woningen. Het realiseren van een vrijstaande nieuwbouwwoning met bijgebouwen op het perceel Frieswijkstraat is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch mogelijk. Er bestaat echter de wens om te bouwen buiten het huidige bouwvlak en dit is op basis van het huidige geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk.



Fragment plankaart bestemmingsplan Nijkerk 1

### 1.4 Bodem onderzoek

Er is bodemonderzoek uitgevoerd om duidelijkheid te krijgen of een (voormalige) ondergrondse HBO-tank een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Uit het onderzoeksrapport<sup>1</sup> blijkt dat de HBO-tank niet voor een verontreiniging heeft gezorgd. Toch is onvoldoende uit het rapport naar voren gekomen of op de juiste plek is geboord. Tijdens het vooronderzoek is onvoldoende vast komen te staan waar de tank lag of ligt. Er is echter wel redelijk wat inspanning geleverd naar de ondergrondse tank. Dit rechtvaardigt de conclusie dat de kwaliteit van de bodem de volgende activiteiten niet belemmert:

<sup>1</sup> Rapport verkennend bodemonderzoek, Frieswijkstraat 111-113, van Grondvitaal, kenmerk 1623169, datum 13 dec 2016.

- het slopen van het bouwwerk inclusief de fundering;
- de Wabo-vergunningverlening;
- het aanpassen van de bestemming;

De voorwaarde is dat bij het verwijderen van fundering, kelder of andere graafwerkzaamheden gelet moet worden op de mogelijke aanwezigheid van de ondergrondse tank met leidingen. Bij het aantreffen daarvan of van een bodemverontreiniging moeten de werkzaamheden direct worden gestaakt en moet er contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst de Vallei, dhr. R. Verduijn [088-1169876](tel:088-1169876) of dhr. W. Meiling [088-1169881](tel:088-1169881).



## Hoofdstuk 2      Situatie

### 2.1      Huidige situatie

De locatie waarop de vrijstaande woning met bijgebouwen wordt voorgesteld is momenteel nog in gebruik. Op de locatie staat een vrijstaande woning welke tevens in het bezit is van initiatiefnemer.



*Huidige situatie vooraanzicht Frieswijkstraat 111 en 113 te Nijkerk*



*Huidige situatie Frieswijkstraat 111 en 113, achteraanzicht vanaf de Van Speykstraat te Nijkerk*

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Vrijstaande woning met bijgebouwen

In de nieuwe situatie wordt op de locatie een vrijstaande woning met bijgebouwen gerealiseerd. Deze ontwikkeling is ruimtelijk goed inpasbaar op het perceel Frieswijkstraat 111 en 113. Het voorgestelde bouwplan voorziet in één bouwblok waarin de woning en bijgebouwen gerealiseerd worden. De bijgebouwen zullen aan de woning verbonden zijn. De vrijstaande woning zal, gelijk aan de huidige situatie, gericht zijn aan de Frieswijkstraat. Hieronder zijn impressies van de voorgestelde woningbouw opgenomen.



*Aanzicht impressie voorgevel*



*Aanzicht impressie achtergevel*





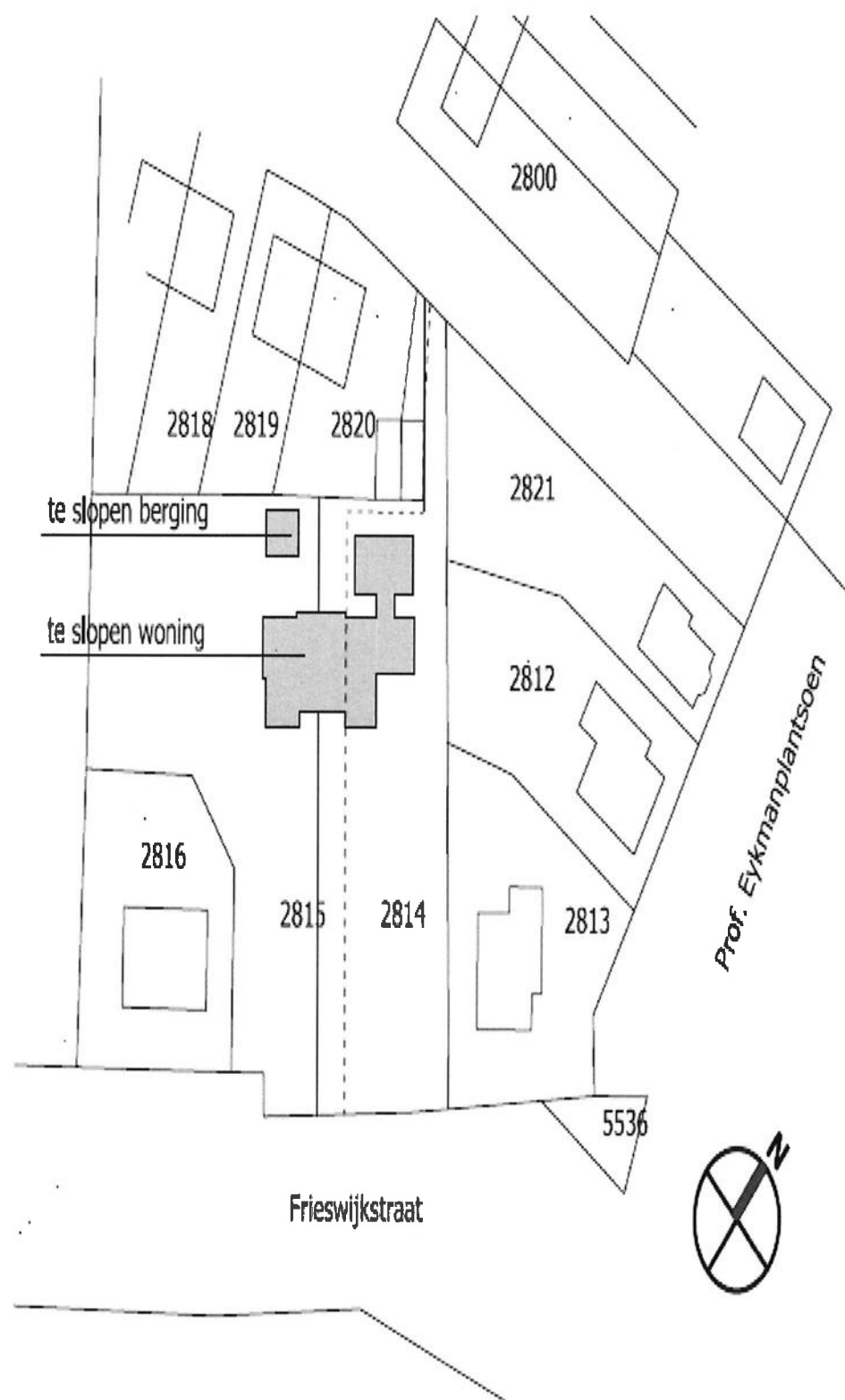
*Situatie schets*

### **2.2.2 Parkeren**

In de behoefte betreffende het parkeren zal worden voorzien op de locatie zelf. In een van de bijgebouwen zit een garage.

### **2.2.3 afwijking van bestaande bouwvlak**

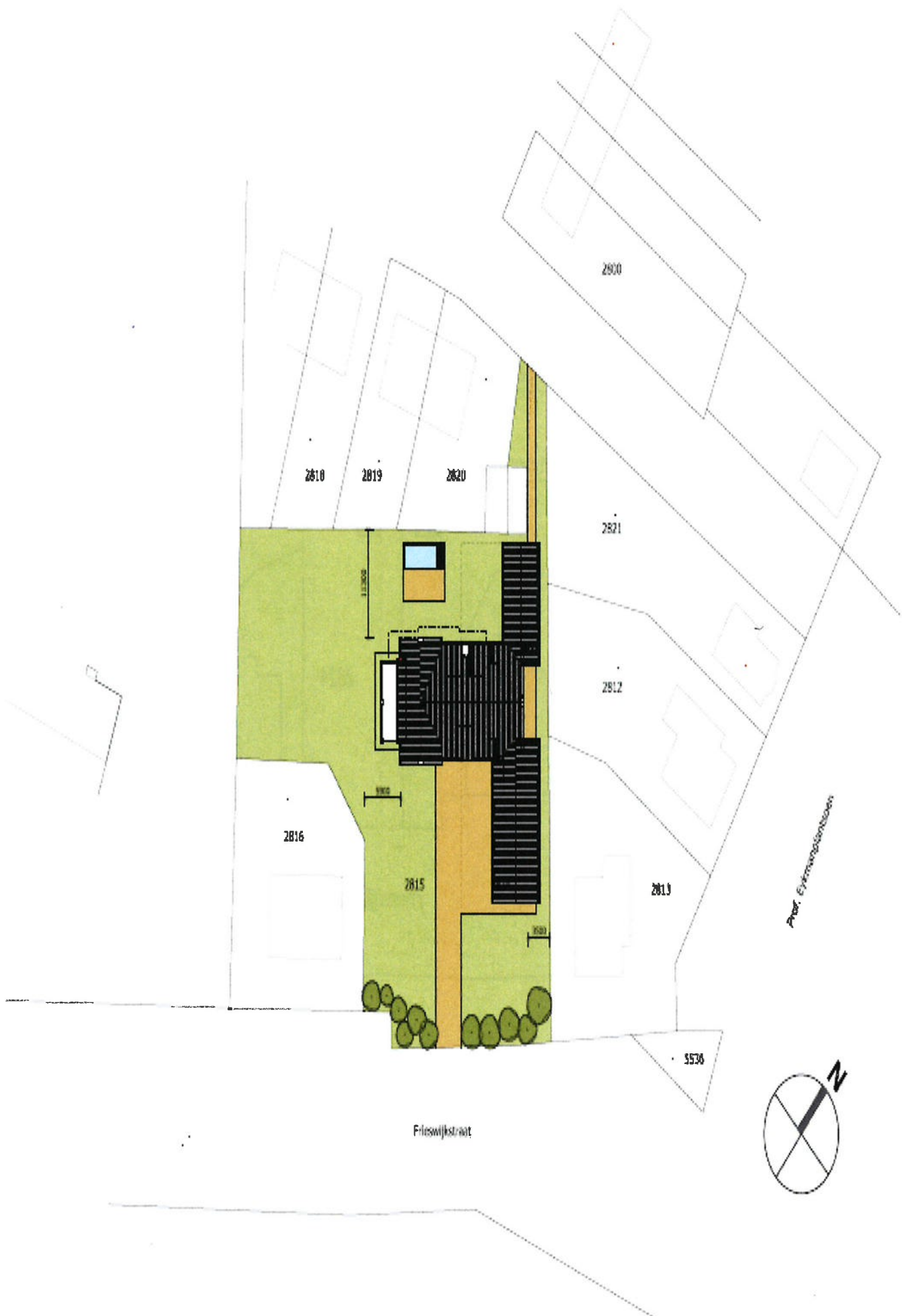
In de onderstaande tekeningen wordt weergegeven wat gesloopt wordt en waar het huidige bouwperceel ligt. Op de 2<sup>e</sup> tekening staat weergegeven waar het nieuwe te bouwen huis met de bijgebouwen komt te liggen. In een veegplan zal het nieuw te bouwen huis worden verwerkt en zal het bouwperceel worden aangepast aan de nieuwe situatie.



situatie

schaal 1:1000





## 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 snelwgomgeving (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. Het planinitiatief gaat uit van sloop en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Hergebruik van het bestaande pand voor woningbouw is, gelet op de slechte staat, 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.

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, Rijksvaarwegen 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.

## **Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De leges die worden hiervoor in rekening worden gebracht is de economische uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling geborgd.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning zal van voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn gedurende de ter inzage legging (geen) zienswijzen ingediend.