



Omgevingsdienst De Vallei

Blokhuis Braakman Architectenburo
De heer W. Gerritsen
Kamerlingh Onnesstraat 3
3817 JR AMERSFOORT

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
1 november 2017

Ons kenmerk
2017W1552

Nummer omgevingsloket
3067461

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

Afschrift aan

Bijlage
- diverse

Geachte heer Gerritsen,

Op 3 juli 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 10 woningen op het adres Hogenhof 1 t/m 5 en Brink 47 t/m 59 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie B nummer 6375.

Voornemen

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

- 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. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente

wageningen

provincie
Gelderland

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' de bestemming 'detailhandel'.

Op grond van artikel 13 van de regels van dit bestemmingsplan is het bouwen van 10 woningen 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.

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

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

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit besluit.

Waarde – Archeologie

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Nijkerk 1' de bestemming 'Waarde - Archeologie'.

Op grond van artikel 36 van de regels van dit bestemmingsplan zijn deze gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van:

- a. behoudenswaardige archeologische waarden in historische kernen;
- b. behoudenswaardige archeologische waarden in historische boerderijterpen (pollen)

Op grond van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek, de aanvullende informatie betreft de oude bebouwing op het gebied en de te verwachten verstoringen door de bouw van de woningen, kan het terrein worden vrijgegeven voor realisatie van het plan en is geen verder archeologisch onderzoek nodig. Wel zijn hier voorwaarden aan verbonden.

Welstand

Op 31 augustus 2017 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

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

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Verkennd bodemonderzoek, Brink 61, PJMilieu, kenmerk 208095, dd. Juli 1995;
- Nader bodemonderzoek, Brink 61, PJMilieu, kenmerk 208095B, dd. December 1995;
- bodemonderzoek naar ondergrondse tank, Vink Adviesbureau, kenmerk M8227.01, dd. 12 oktober 1998;
- Actualiserend bodemonderzoek en asbest in grond onderzoek, Brink 61, kenmerk 1729201J, dd. 18 mei 2017;

Uit de onderzoeken blijkt dat ter plaatse van de parkeerplaats de bovengrond (0,0 -0,5 m diepte), licht verontreinigd is met lood, kobalt, koper, kwik, zink, PAK en asbest. De ondergrond (0,5 – 2,0m diepte) aan de NW-kant van de parkeerplaats is matig verontreinigd met lood.

Verder blijkt uit onderzoek dat bij de ondergrondse tank de bodem sterk is verontreinigd met minerale-olie. De omvang van de verontreiniging is geschat op minder dan 10m³.

Het overig deel van het perceel is nog bebouwd en hier is de bodemkwaliteit niet vastgelegd. Hier moet nog bodemonderzoek worden uitgevoerd.

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_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 10 woningen	€	21.778,00
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijking	€	2.268,50
Welstand	€	<u>1.430,00</u>
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>25.476,50</i>

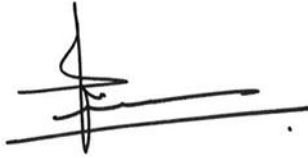
Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 900.000,00, exclusief BTW.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer D.W. Post 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 flourish.

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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. 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.
9. Voor aanvang van de werkzaamheden moet er een monster van de gevelsteen en dakpan ter goedkeuring worden ingediend.
10. Om negatieve effecten op algemene broedvogels te voorkomen dienen de sloopwerkzaamheden buiten de broedperiode van vogels uitgevoerd te worden. Als broedperiode voor spreeuw kan 15 maart tot 15 juli worden aangehouden.
11. Voordat u met het bouwen kunt beginnen, moet u aantonen dat de bodem is gesaneerd en geschikt is voor het bedoelde gebruik.
 - In het geval van de verontreiniging bij de ondergrondse-tank moet u

in een 'Plan van Aanpak' aantonen aan de Omgevingsdienst de Vallei of de gemeente dat de bodem geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde gebruik. Ook moet u aantonen met een, door de Omgevingsdienst de Vallei of de gemeente, goedgekeurd evaluatierapport dat de verontreiniging in voldoende mate is uitgevoerd.

- Direct na de sloop van de huidige bebouwing moet u via een beperkt verkennend bodemonderzoek afgeleid van de NEN 5740 aantonen dat de bodem geschikt is om op te bouwen.

12. Voor archeologie gelden de volgende voorwaarden:

- De resultaten van het onderzoek naar de verstoringen door de sloop van de funderingen dienen in een rapport te worden verantwoord. Dit kan door de verzamelde gegevens te bundelen en te voorzien van een korte schriftelijke samenvatting van de bevindingen. Het rapport dient voor de start van de ondergrondse sloopwerkzaamheden te zijn geaccordeerd door de gemeente;
- Indien bij de grondwerkzaamheden toch meer dan 50 m² dieper dan 85 cm wordt verstoord, is alsnog archeologisch onderzoek verplicht. Dit geldt ook voor verstoringen in het kader van eventuele bodemsanering;
- Degenen die sloop- en of grondwerkzaamheden verrichten, worden door de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van deze archeologisch randvoorwaarden. Zij verplichten zich schriftelijk zich hieraan te houden. Opdrachtgever dient dit gedateerde schriftelijk bewijs desgevraagd te kunnen overleggen;
- Opdrachtgever stelt de lokale afdeling van de AWN in gelegenheid om bij de sloop van de funderingen en grondwerkzaamheden archeologische waarnemingen te doen;
- Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenteën, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet art. 5.10). In aanvulling daarop verzoeken wij u ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk (gemeente@nijkerk.eu).

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 84.

2. Andere toestemmingen

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

Gebruik openbaar gebied

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

Rioolaansluiting

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

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

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

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

Sloopmelding en asbestinventarisatie

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

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

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

Waterschap

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

**Nieuwbouw 10 woningen op het perceel
Brink 61 te Nijkerk**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 juni 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 10 woningen op het perceel Brink 61 te Nijkerk. De aanvraag is ingediend door BLOKHUIS BRAAKMAN architectenbureau bna. voor Bouwbedrijf J. Timmer B.V. (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om woningbouw te realiseren op deze locatie. Op medio 2016 heeft het College van burgemeester en wethouders van Nijkerk reeds besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van woningbouw op genoemd perceel.

Het realiseren van woningbouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 1 aangezien de bestemming detailhandel vigerend is voor het perceel Brink 61. Deze bestemming staat woningbouw niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft de initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure Wabo te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

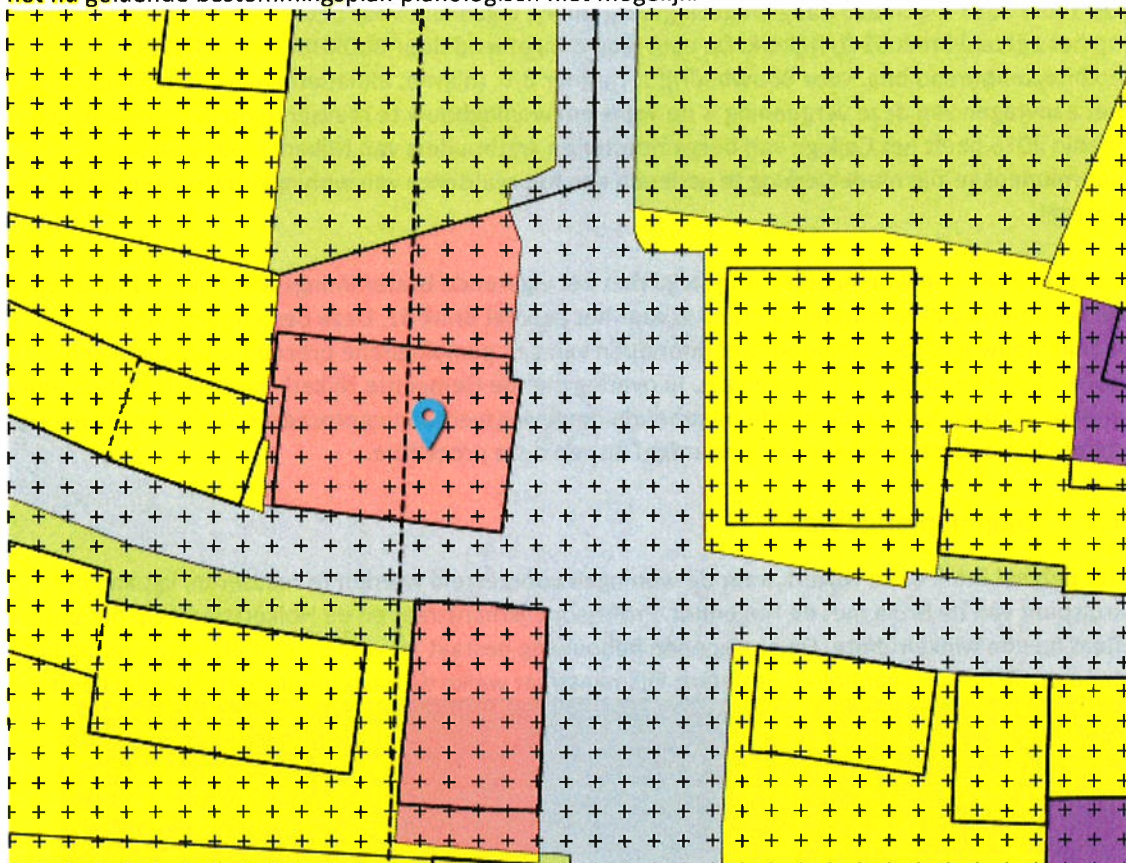
Het perceel Brink 61 te Nijkerk waar de woningen voorgesteld worden te realiseren, ligt aan het kruispunt van de Brink met de Hogenhof, Professor Eijkmanstraat en de Holkerstraat. Op het perceel staat nu een winkelruimte. De omliggende bebouwing bestaat uit wonen, met als uitzondering het pand op de hoek Hogenhof en Professor Eijkmanstraat welke de bestemming detailhandel heeft.



Locatie Brink 61

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Brink 61 in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk binnenstad de bestemming detailhandel. Het realiseren van woningbouw op het perceel Brink 61 is op basis van **het nu** geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk.



Fragment plankaart bestemmingsplan binnenstad

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel Brink 61 is bedrijfsmatig ingevuld. Lange tijd is er een supermarkt in het pand gehuisvest. De laatste jaren staat het pand leeg.



Huidige situatie aanzicht Brink

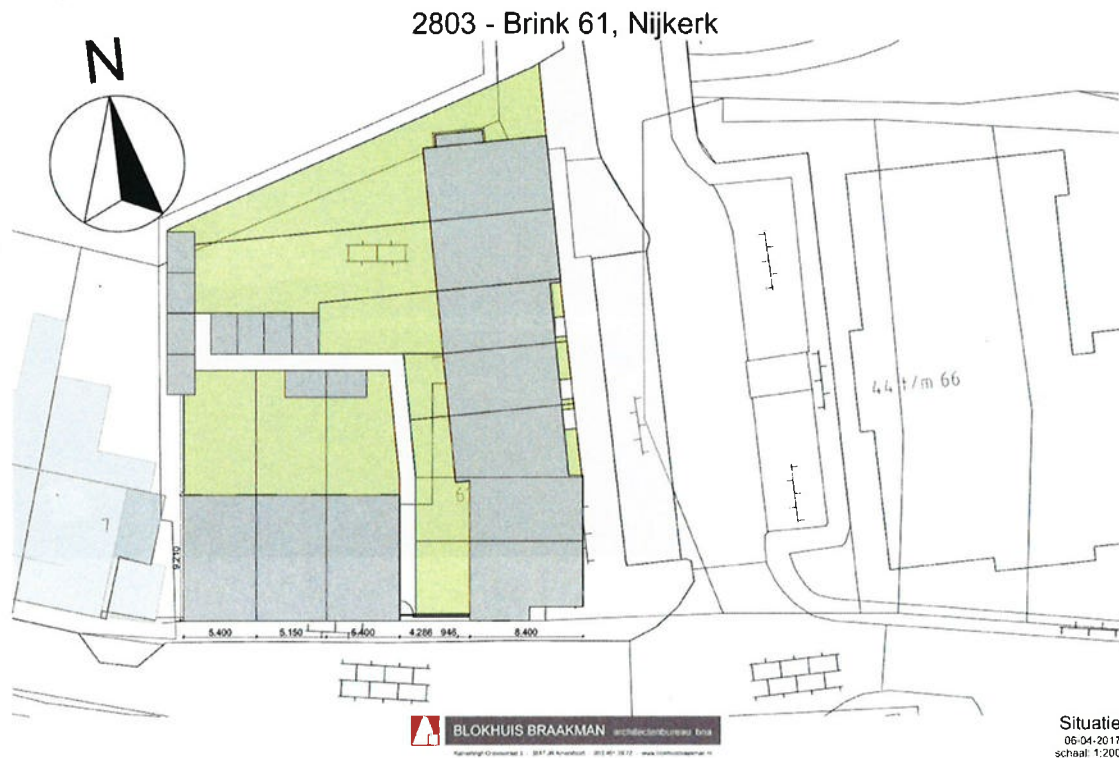


Huidige situatie aanzicht Hogehof

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Voorgesteld bouwprogramma

Hoewel het geldende bestemmingsplan binnenstad de herontwikkeling van het perceel Brink 61 naar woningbouw niet toestaat, betreft het een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling.



Nieuwe situatie

Het voornemen is de herontwikkeling zodanig vorm te geven dat deze zich op een natuurlijke wijze gaat voegen in de bebouwing van de binnenstad. Voorzien zijn 10 woningen (één rij van drie rijwoningen aan de Hogenhof en één geschakelde rij van 2, 3 en 2 woningen aan de Brink). De woningbouw krijgt een representatieve uitstraling, waarbij nagestreefd wordt dat de woningen een eigen identiteit krijgen, maar in samenhang. Er wordt gewerkt met wisselende kapvormen en qua bouwvorm wordt gerefereerd naar de vroegere karakteristieke bebouwing, die op deze plek hebben gestaan.



vroegere situatie Brink



Vroegere situatie kruispunt Brink-Hogenhof-Holkerstraat

2.2.2 Parkeren en verkeer

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma voorzien moet worden in 13 parkeerplaatsen (1,3 parkeerplaats per woning). In de bestaande situatie zijn meer dan 20 parkeerplaatsen (aan de Hogenhof, prof. Eijkmanstraat en Brink) opgenomen voor de detailhandel waarvan 5 aangegeven parkeerplekken op eigen terrein). In de omgeving (aan de Hogenhof, prof. Eijkmanstraat en Brink) zijn meer dan de benodigde parkeerplaatsen al voorzien zodat wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen.



Situatietekening

De voorgestelde ontwikkeling zal ten opzichte van de huidige planologische (bouw- en gebruiksmogelijkheden) op het perceel Brink 61 geen verkeersaantrekkende werking hebben. De momenteel geldende bedrijfsbestemming maakt het mogelijk dat een op het perceel gevestigd bedrijf verkeer genereert. De voorgestelde 10 woningen zullen, conform daarvoor geldende kengetallen, naar verwachting tussen de 45 verkeersbewegingen per dag gelijk blijven. De Brink en Hogenhof kunnen deze belasting daarnaast aan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. 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 zal moeten toenemen.

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

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied, waarin een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. 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 in binnenstedelijk gebied. De bestaande bebouwing is verouderd en biedt onvoldoende mogelijkheden en kwaliteit om hergebruikt te worden. Derhalve zal er nieuwbouw gerealiseerd worden.
- Met het ruimtelijk plan wordt aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving en de voorziene inrichting van de binnenstad. De karakteristieke panden die in vroeger tijden op de locatie hebben gestaan zijn hier leidend voor.

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 hoofddoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

1. 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.
2. Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofddoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

1. *Dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit
2. *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.
3. *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 stedelijk project. De binnenstedelijke ligging van het plangebied is in lijn met 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 gewenst aangezien deze bebouwing verouderd is en onvoldoende mogelijkheden en kwaliteiten biedt om hergebruikt te worden.
3. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. 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 10 woningen op een binnenstedelijke locatie. Het bouwprogramma voorziet in:

- minimaal 2 goedkopere koopwoningen met een maximale verkoopsom van € 199.750,- VON
- maximaal 8 woningen zonder maximale verkoopsom

De ontwikkeling voorziet in de beleidsopgave om vrijkomende locaties nabij stedelijke centra zo veel mogelijk te benutten voor de vergroting van het stedelijk woonaanbod. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van kwalitatief hoogwaardige 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 herontwikkeling voorziet in het versterken van het woon- en leefklimaat aan de Holkerweg in Nijkerk en past 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 10 grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling is passend binnen het nieuwbouwprogramma van de gemeente Nijkerk. Het voorziet in een woningaanbod dat voldoet aan de lokale en regionale behoeften en bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Tevens zorgt de herontwikkeling voor een verbetering van de woonomgeving doordat niet duurzaam te hergebruiken bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats een hoogwaardig woonmilieu wordt gecreëerd.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid

Een milieukundige scan naar het perceel waarop de herontwikkeling voorzien is, leidt tot de conclusie dat er vanuit milieukundig oogpunt op voorhand geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde woonfunctie. In het kader van de planologische procedure, waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, heeft de initiatiefnemer enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de herontwikkeling definitief milieukundig haalbaar is.

4.2 Bodem

Er is een historisch onderzoek uitgevoerd conform NEN 5725 evenals een bodemonderzoek conform NEN 5740. Uit het actualiserend bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek, uitgevoerd door PJ Milieu (kenmerk: 1729201), status: definitief, datum rapport: 18 mei 2017) is de conclusie dat:

- Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetoond, in de ondergrond (ter plaatse van de eerder aangetoond loodverontreiniging) is een matig verhoogd gehalte lood aangetoond. De interventiewaarden worden niet overschreden.
- Het gehalte asbest overschrijdt de toetsingswaarde voor nader onderzoek niet.
- De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.
- Het sterk verhoogde gehalte lood tijdens het voorgaande onderzoek is niet bevestigd. Graafwerkzaamheden ter plaatse van de loodspot hoeven niet onder de saneringsregelgeving van de Wet bodembescherming te worden uitgevoerd. Wel dienen grondroerende activiteiten, conform CROW 132, in de basisklasse te worden uitgevoerd.
- De verontreiniging met olie onder het pand is niet geactualiseerd. Geadviseerd wordt een plan van aanpak op te stellen voor het verwijderen van de tank en de verontreiniging en dit plan ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente / de omgevingsdienst.
- Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Bouwbesluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van de grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren behoudens het gedeelte onder het bestaande gebouw (na sloop van het gebouw). Voor het verwijderen van de tank en de verontreiniging wordt een plan van aanpak opgesteld.

4.3 Milieuzonering

In de nabijheid van het perceel Brink 61 in Nijkerk zijn geen bedrijven gevestigd met een milieukundige impact (hindercirkel) op het perceel. 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 de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het echter niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 48 dB bedraagt.

Aangezien de planlocatie wordt gerealiseerd in een 30 km/uur gebied, is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.5 Externe Veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden.

Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

In en in de omgeving van de planlocatie is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.



Risicovolle inrichtingen (bron: atlasleefomgeving.nl, datum geraadpleegd 03/05/2017)

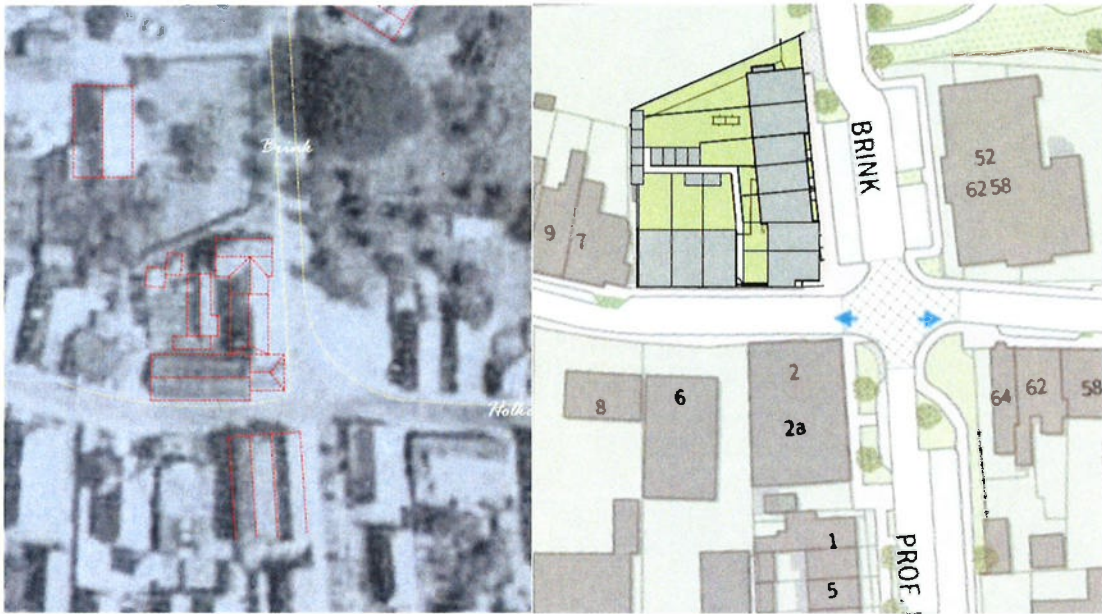
4.6 Archeologie/cultuurhistorie

Op de kadasterkaarten van 1832 en 1880 is te zien dat er zich toen zowel bebouwing langs de Hogehof als langs de Brink bevond, zie bijlage. De huidige opstallen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Bij de invulling van het terrein moet echter terdege rekening worden gehouden met de locatie binnen de historische kern van Nijkerk, namelijk het bebouwingslint van Holkerstraat dat overgaat in de Hogehof. Door de aanleg van het Prof. Eykmanplantsoen en het wooncomplex op de hoek Holkerstraat/Brink is de morfologie van dit lint aangetast.

Op het terrein aan de Brink 61 bevinden zich geen elementen van cultuurhistorisch belang.

Aan het geformuleerde uitgangspunt dat deze plek stedenbouwkundig belangrijk en zeer zichtbaar is geeft het voorliggende plan op een concrete en mooie wijze invulling. In overleg met de infra-afdeling van de Gemeente is voor het plan een door de Gemeente gewenste kwaliteitsslag gemaakt met betrekking tot de direct aan het plan liggende parkeerplaatsen en het groen.

Het perceel bevindt zich volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) in twee zones met beide een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het oostelijke deel heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde met aanduiding "historische kern Nijkerk", de rest hoge verwachtingswaarde "Overige kernen". In "historische kern Nijkerk" is archeologisch onderzoek nodig bij plangebieden groter dan 50 m² en bodemingrepen dieper dan 50 cm, in "Overige kernen" is onderzoek nodig in plangebieden groter dan 100 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm.



Luchtfoto vooroorlogs met bebouwingscontouren, situatie nieuw met bebouwing

Het plangebied is grotendeels bebouwd geweest, zoals te zien is op de bijgevoegde foto. Omdat de woningen in de nieuwe situatie worden gebouwd op dezelfde plek waarop de oudere bebouwing heeft gestaan is voor het grootste deel geroerde grond aanwezig en zal er 21 m² buiten de bestaande funderingssleuven worden gefundeerd. Daardoor zal in het gebied minder dan 50 m² en dieper dan 50 cm worden verstoord en daarmee blijft de verstoring van het gebied ruim binnen de gehanteerde toegestane verstoring.

Geadviseerd wordt het plangebied vrij te stellen van archeologische vervolgonderzoeken. Het selectieadvies luidt daardoor; vrijgeven voor de geplande ontwikkeling.

4.7 Agrarische geurhinder

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van agrarische geurhinder rondom en binnen de locatie.

4.8 Luchtkwaliteit

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de luchtkwaliteit rondom en binnen de locatie.

4.9 Flora en Fauna

Op basis van een quickscan naar flora en fauna, rapport Bureau Viridis datum: 20 april 2016 en aanvulling 17 juni 2016, is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreffende de Flora- en faunawet en overige (natuur)wetgeving.

Beschermde gebieden

De voorgenomen ingrepen zullen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden.

Broedvogels

- De aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus en gierzwaluw in het plangebied is uitgesloten

- *In het te slopen pand is een nest van de spreeuw aanwezig. Vogelnesten zoals die van de spreeuw zijn strikt beschermd gedurende de periode dat de nesten in gebruik zijn. Het verstoren van broedvogels is in overtreding met de Flora- en faunawet en dient voorkomen worden.*
- *Om negatieve effecten op algemene broedvogels te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten de broedperiode van vogels uitgevoerd te worden. Als broedperiode voor spreeuw kan 15 maart tot 15 juli worden aangehouden. Voorschrift?*
-

Vleermuizen

- de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen (paarverblijven en zomerverblijven van solitaire dieren) of andere voor vleermuizen essentiële gebiedsfuncties kan worden uitgesloten.

Overige soorten

- De aanwezigheid van overige strikt beschermde soorten is uitgesloten omdat geschikte groeiplaatsen en habitats ontbreken.

Flora- en faunawet

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving.
- Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

4.10 Industriële geur

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de industriële geur rondom en binnen de locatie omdat het plangebied buiten de cumulatieve geurcontour van de veevoederfabrieken in Nijkerk ligt.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 19 april 2017 is een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden. Uit de reacties van omwonenden bleek dat het voorgenomen bouwplan wordt gewaardeerd en er geen aanleiding bestond de planvoornemens te wijzigen. Vervolgens heeft de initiatiefnemer zijn plan definitief gemaakt en een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

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.

Bijlagen

Actualiserend bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek 1729201J

Quickscan flora en fauna rapport Bureau Viridis datum: 20 april 2016 en aanvulling 17 juni 2016