



De heer H. van Zijtveld
Wallerstraat 147
3862 CN NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
8 augustus 2018

Ons kenmerk
2018W1149

Nummer omgevingsloket
3613005

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

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

Bijlage
– diverse

Geachte heer Van Zijtveld,

Op 8 mei 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een extra woning met bijgebouw op het perceel aan de Wallerstraat kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie C, nummer 2944.

Voornemen

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

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

De gewaarmerkte stukken en bijlagen 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

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 van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Bestemmingsplan

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

Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de al aanwezige woning. Daarnaast kent de planlocatie een archeologische waarde en de specifieke waarde-4.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. De plek waar de nieuwe woning voorzien is valt niet binnen het bouwvlak.

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

Het realiseren van de voorziene woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 1, echter betreft het wel een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. In het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 heeft het perceel, en daarmee ook het plangebied, de bestemming 'wonen'. Vanuit dat oogpunt is er dan ook geen belemmering om de functie 'wonen' op deze plek toe te staan. In de ruimtelijke onderbouwing leest u waarom wij voornemens zijn om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan af te wijken.

Welstand

Op 7 juni 2018 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.

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.

Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

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 een bouwwerk	€ 6.845,13
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijking	€ 2.325,20
Een uitweg maken, hebben of veranderen	€ 69,25
Teruggave vooroverleg	€ -151,50
<i>Totaal bedrag leges</i>	€ 9.088,08

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 € 217.716,00 exclusief BTW.

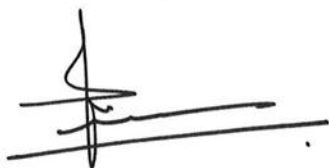
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Pagina
4 van 7

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer H.J. Nicolai via h.nicolai@oddevallei.nl of 088 - 116 98 83. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2018W1149) 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 vertical stroke.

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij zijn voornemens om de volgende voorschriften aan de vergunning te verbinden:

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 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 aansluiten van het riool contact opnemen met de heer Van Triest s.vantriest@nijkerk.eu

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de nog te verlenen omgevingsvergunning

Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan na vergunningverlening, 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 de 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

De 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 sloopafval 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.

ONTWERPBESLUIT Wet geluidhinder

Hogere grenswaarden in het kader van aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor realisatie van een woning op het perceel Wallerstraat 149 te Nijkerk

Het college van de gemeente Nijkerk;

Overwegende dat:

- het college is verzocht medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op het perceel Wallerstraat 149 te Nijkerk;
- het betreffende plan als ruimtelijk wenselijke ontwikkeling is beoordeeld;
- dit planologisch mogelijk gemaakt moet worden middels de uitgebreide procedure voor de omgevingsvergunning;
- het college zich op 28 maart 2017 zich in principe positief heeft uitgesproken over de voorgenomen ontwikkeling;
- een ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning is voorbereid;
- door SAB in het kader van deze ontwikkeling een akoestisch onderzoek is verricht (d.d. 31 mei 2017 en aangevuld d.d. 19 februari 2018);
- de heersende waarde voor spoorlawaaai wordt overschreden;
- de geluidbelasting vanwege de spoorlijn 70 dB bedraagt. Dit is hoger dan voorkeursgrenswaarde van 55 dB, en hoger dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 68 dB;
- de woning beschikt over een geluidluwe gevel ten aanzien van het spoorweglawaaai;
- gezien de beperkte schaal van dit project en de beperkte doeltreffendheid van maatregelen is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- Er wordt voldaan aan de criteria die de gemeente Nijkerk stelt voor het verlenen van een hogere waarde;
- de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek in de situatie zonder schermmaatregel maximaal 65 dB bedraagt, voor deze gevel dient een gevelwering gerealiseerd te worden van 32 dB;
- verder geluidbeperkende maatregelen niet kosteneffectief zijn in relatie tot de planomvang;
- in het bijgevoegde Akoestisch onderzoek (Spoor)wegverkeerslawaaai hier nader op wordt ingegaan;
- het ontwerpbesluit, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken vanaf 16 augustus 2018 ter visie heeft gelegen, waarbij belanghebbenden binnen die termijn zienswijzen hebben kunnen indienen;
- er gedurende deze termijn over het ontwerpbesluit **XX** zienswijzen zijn ingediend.

Gelet op:

- het bepaalde in de Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder Nijkerk;
- het bepaalde in de Wet geluidhinder.

b e s l u i t :

In het kader van realisatie van de woning op het perceel Wallerstraat 149 te Nijkerk een hogere grenswaarde ten behoeve van spoorweglawaaai van maximaal 68 dB vast te stellen.

Aldus vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk
d.d. 2018.

De secretaris,

De burgemeester,

De heer G. van Beek

de heer mr. drs. G.D. Renkema

ONTWERP

Realisatie 1 extra woning Wallerstraat 149 in Nijkerk

14 juni 2018

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 2	Situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.2.1	Inrichting plangebied	5
2.3	Inpassing gebouw en functie in haar omgeving	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening	9
3.3	Beleid ten aanzien van water	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	11
Hoofdstuk 4	Milieukundige randvoorwaarden	12
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid	18
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 januari 2017 is een principeverzoek ingediend door van Bokhorst Architecten BNA namens de heer H. van Zijtveld. De heer van Zijtveld is eigenaar van het perceel Wallerstraat 149 in Nijkerk. Het verzoek betreft de nieuwbouw van een extra woning met bijgebouw op dat perceel. Op 28 maart 2017 heeft het college besloten om in principe medewerking te willen verlenen, onder voorwaarde dat enkele planologische belemmeringen worden uitgesloten. Om dat aan te tonen zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd.

1.2 Ligging plangebied

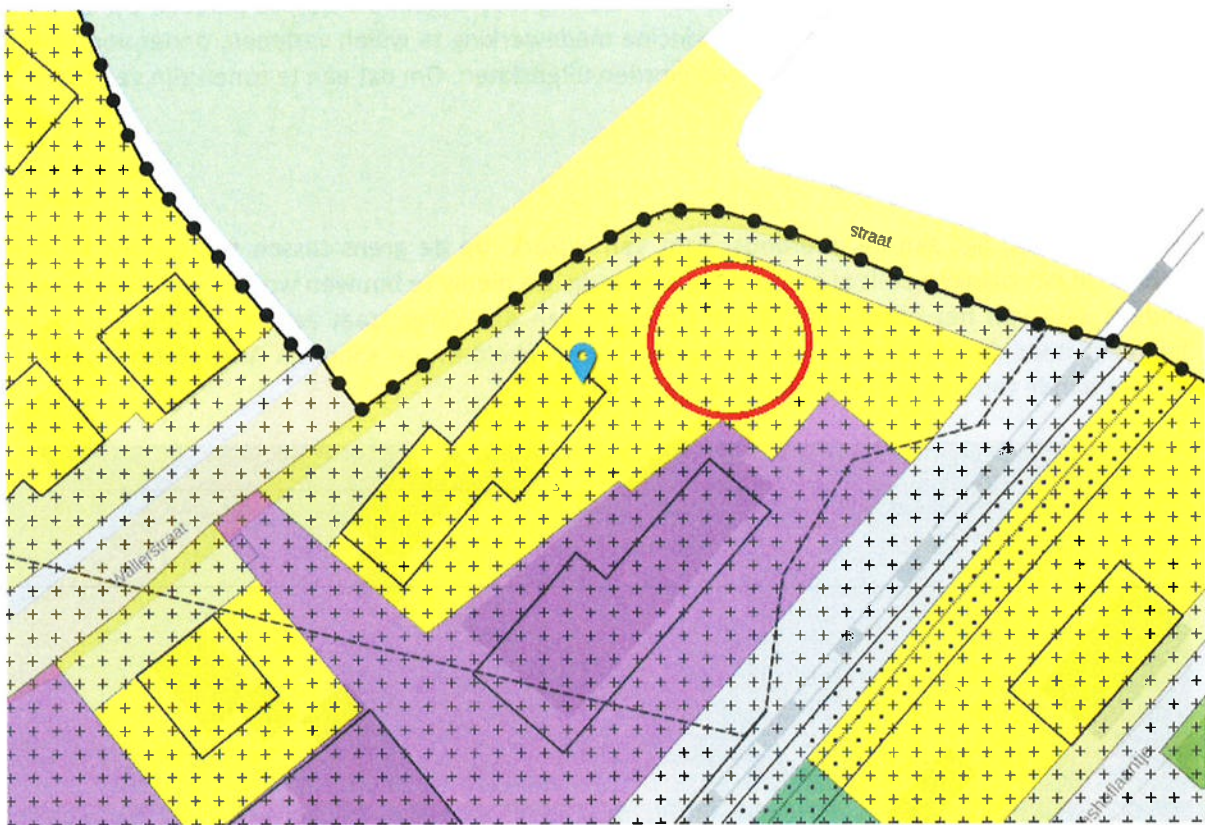
Het plangebied ligt aan de noordoost kant van Nijkerk, op de grens tussen stedelijk en landelijk gebied. In het plangebied is al een woning aanwezig. De nieuw te bouwen woning is voorzien aan de andere kant van het plangebied, tegen de bocht van de Wallerstraat aan. Het plangebied wordt begrenst door de Wallerstraat, woningbouw, bedrijvigheid en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Op onderstaande foto is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1, locatie plangebied Wallerstraat 149, Nijkerk

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel aan de Wallerstraat in Nijkerk waar de voorgenomen ontwikkeling zal plaatsvinden op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 de bestemming 'wonen'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de al aanwezige woning. Daarnaast kent de planlocatie een archeologische waarde en de specifieke waarde-4.



Afbeelding 2, fragment plankaart bestemmingsplan Nijkerk 1

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. De plek waar de nieuwe woning voorzien is valt niet binnen het bouwvlak. Om die reden zal een omgevingsvergunning in afwijking met het bestemmingsplan verleend moeten worden, of zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden om medewerking te kunnen verlenen.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie waar de ontwikkeling is beoogd staat momenteel leeg. Op het perceel staat een woning (Wallerstraat 149), door de ontwikkeling van de nieuwe woning zullen twee percelen ontstaan.



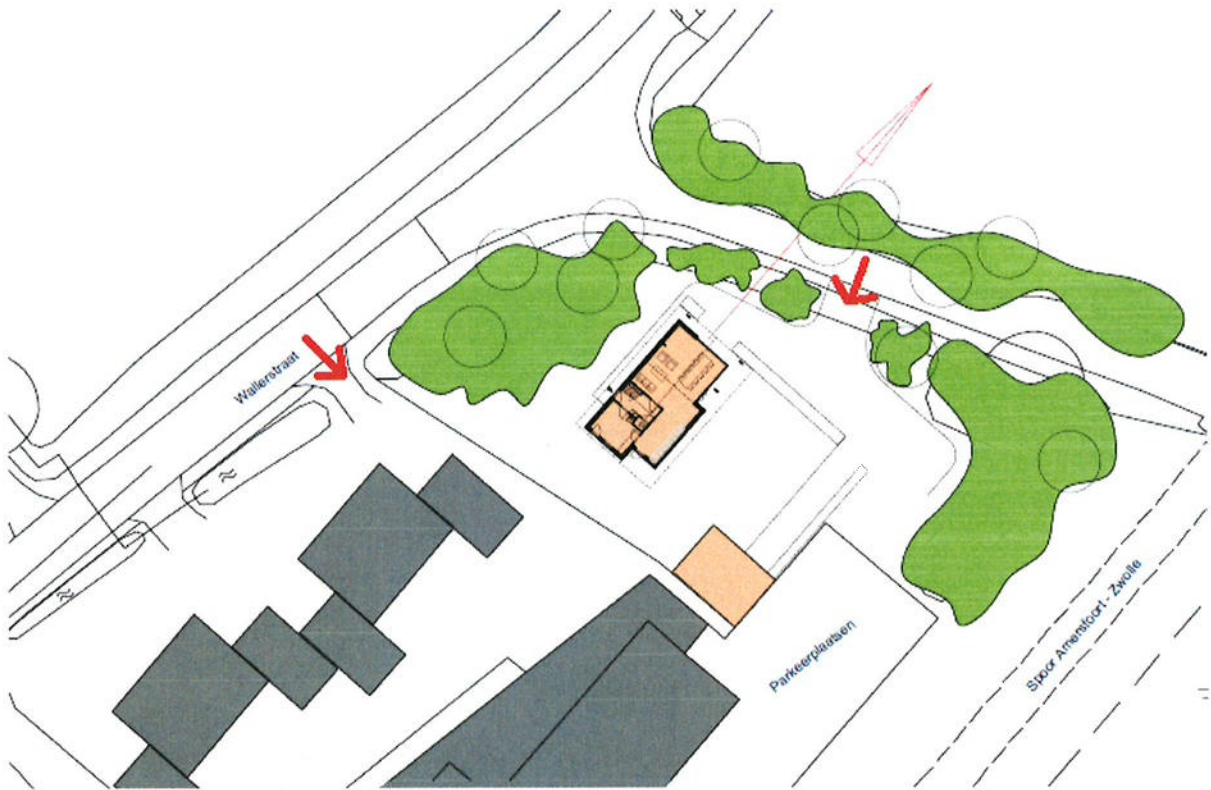
Afbeelding 3, huidige inrichting plangebied

De toegang naar het perceel is gelegen aan de Wallerstraat. In afbeelding 4 is de nieuwe inrichting te zien, waar ook rekening gehouden is met een nieuwe toegangsweg vanaf de Wallerstraat. De pijlen laten de toegangswegen in de nieuwe situatie zien.

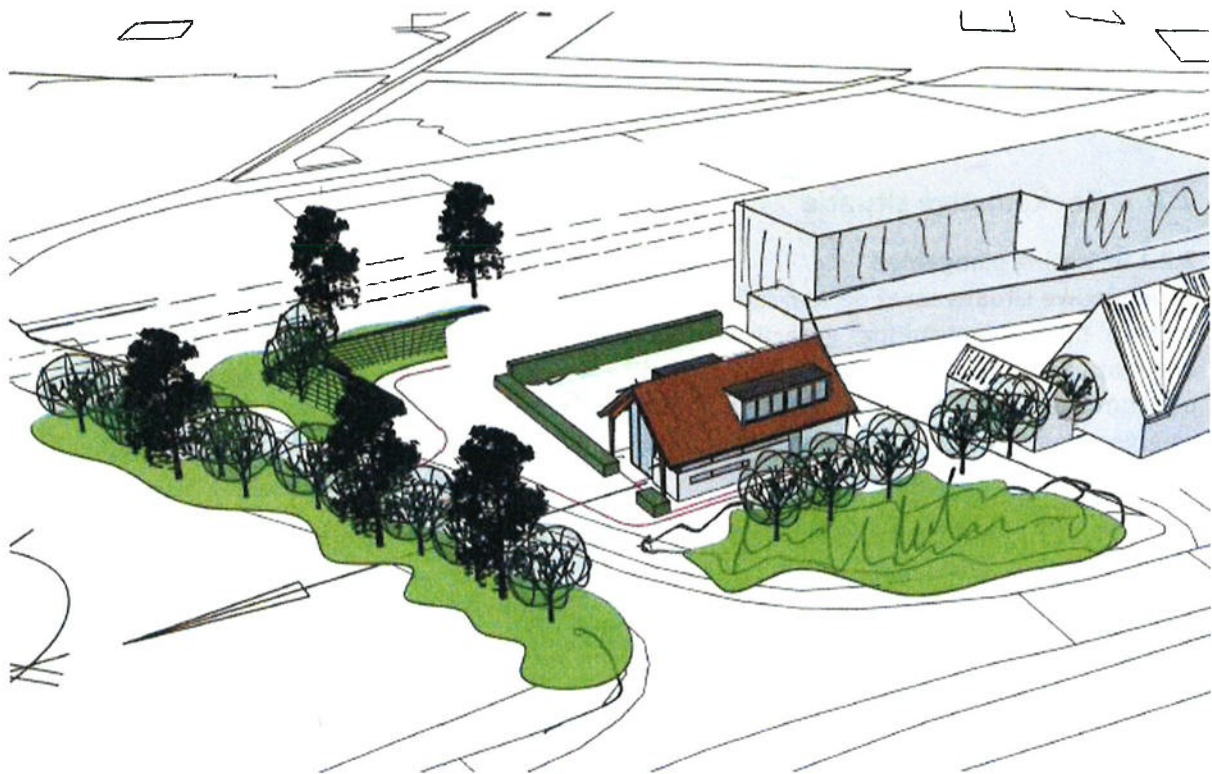
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inrichting plangebied

In de nieuwe situatie staat de realisatie van de extra woning centraal. De ontsluiting zal, vergeleken met de huidige ontsluiting, gerealiseerd worden aan de andere kant van de bocht. Daardoor ontstaat een volledig losgelegen perceel. Op afbeelding 5 is weergegeven hoe de nieuwe situatie er uit komt te zien. Helemaal rechts op die afbeelding is de huidige woning op nummer 147 weergegeven. Het betreft één vrijstaande woning, met een bijgebouw achter op het perceel.



Afbeelding 4, nieuwe inrichting plangebied



Afbeelding 5, nieuwe inrichting plangebied (2)

2.3 Inpassing gebouw en functie in haar omgeving

In het geldende bestemmingsplan (Nijkerk 1) heeft het perceel, en daarmee ook het plangebied, de bestemming 'wonen'. Vanuit dat oogpunt zijn er dan ook geen belemmering om de functie 'wonen' op deze plek toe te staan.

Ook gekeken naar het gebied waarin de locatie zich bevindt wordt wonen als een passende bestemming gezien. Het is een gebied met verschillende functies. Zowel bedrijven als wonen zijn in de directe omgeving aanwezig. De beoogde nieuwe situatie zorgt niet voor nieuwe functies in de directe omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Om een goede beoordeling te kunnen geven over de haalbaarheid van het beoogde plan, is het van belang om het plan te toetsen aan het geldende beleid. Om die reden wordt op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau gekeken naar relevante beleidsstukken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In 2012 is de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze visie vervangt eerdere beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit. De visie die het Rijk heeft is dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Een belangrijk principe waar in de visie van uit wordt gegaan is 'decentraal tenzij..'. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. 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 landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Het Rijk kiest er voor om selectief in te zetten op 13 nationale belangen. Dat zijn de belangen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Een van deze belangen heeft geresulteerd in de ladder voor duurzame verstedelijking. Bij alle ruimtelijke plannen moet deze ladder worden toegepast. De ladder gaat uit van de volgende stappen:

- 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.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met nationaal beleid. Omdat de beoogde uitbreiding van het clubgebouw niet valt onder een direct belang van het Rijk is dit een taak van decentrale overheden. Op rijksniveau is daarom geen relevant beleid wat nader onderzocht dient te worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. De Barro heeft als doel om bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen moeten gemeente hiermee rekening houden. Welke onderwerpen van Rijksbelang zijn worden exact genoemd en gekaderd.

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.

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in de onderwerpen van de Barro, en is daarmee niet strijdig aan dit beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

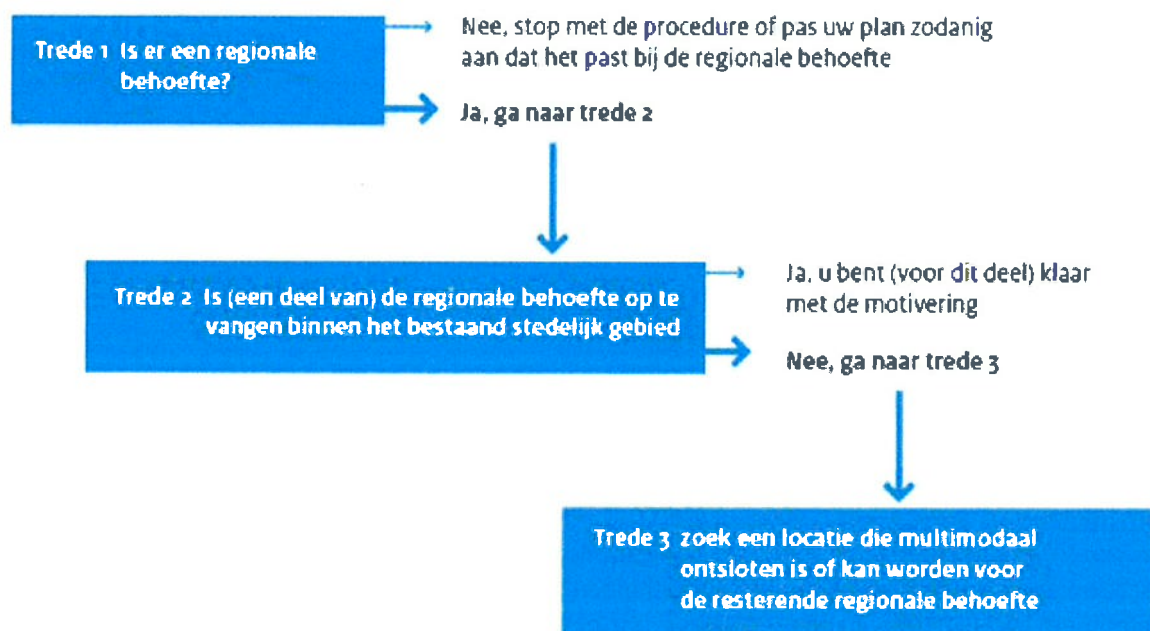
Provincie Gelderland heeft in 2014 de omgevingsvisie vastgesteld. Deze visie is integraal, wat betekent dat verschillende beleidsterreinen aan bod komen. De regels die uit de visie voortvloeien zijn opgenomen in de omgevingsverordening. Provincie Gelderland streeft in deze visie twee hoofddoelen na:

- 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.

Uit deze twee doelen vloeien deze drie ambities voort:

- *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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet opgenomen in het provinciaal beleid. Wel wordt de ladder uit het rijksbeleid genoemd, en ook gehanteerd.



Afbeelding 6, Ladder duurzame verstedelijking

Provincie Gelderland heeft in de omgevingsvisie geformuleerd wat haar beleid is op het gebied van wonen. Daarbij gaat het vooral over het aantonen van de (regionale behoefte), om daar vervolgens op in te spelen. De ontwikkeling zoals beoogd, is door het toevoegen van één extra woning dusdanig klein van aard en het wordt binnen het bestaand stedelijk gebied opgelost. Daarmee is deze ontwikkeling niet in strijd met de omgevingsvisie en omgevingsverordening.

3.2 Beleid ten aanzien van water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Nationaal Waterplan

De hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP): Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. Daarbij zijn De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' en 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' belangrijke uitgangspunten.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden

provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Het rijk, provincies, gemeenten, waterschappen en drinkwaterbedrijven, hebben besloten maatregelen voor een doelmatiger waterbeheer overeen te komen in dit Bestuursakkoord Water. Het waterschap gaat zich inzetten voor een mooi, veilig, schoon, gezond en duurzaam beheer van het watersysteem en de waterketen. Het doel is om de kwaliteit van het beheer te vergroten tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De burger laten zien wat wordt bereikt en transparant zijn over de kosten. Dat doen de partijen vanuit eigen verantwoordelijkheden waarbij we de expertise en deskundigheid met elkaar delen.

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geven wij concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

Keur Waterschap Vallei en Veluwe

Op 1 januari 2014 is de nieuwe Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe in werking getreden. Het waterschap stelt deze regels vast ter behartiging van de waterschapstaak en het bereiken van de doelstelling zoals genoemd in artikel 2.1 van de Waterwet. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

In 2011 is de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze visie worden de ambities voor de toekomst van gemeente Nijkerk weergegeven. Onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen' wordt sterk ingezet op ontwikkeling maar behoud van de identiteit van de kernen. In de visie wordt gesproken over een verwachte toename van de scheiding tussen koopwoningen en huurwoningen. De gemeente wil inspelen op demografische en economische ontwikkelingen door het aanbieden van passende woningen. Een belangrijke ambitie van de gemeente als het gaat om de ontwikkeling van woningen is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van gemeente Nijkerk.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid). Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

In een regulier watertoetsoverleg tussen gemeente en waterschap wordt de planvorming voor de ruimtelijke ontwikkelingen besproken. Gezamenlijke conclusie is dat de ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan geen of nauwelijks gevolgen voor het watersysteem hebben.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde A-wateren), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Ook wordt er niet meer dan 1500m² extra verhard oppervlak aangelegd (t.o.v. de bestaande situatie). Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

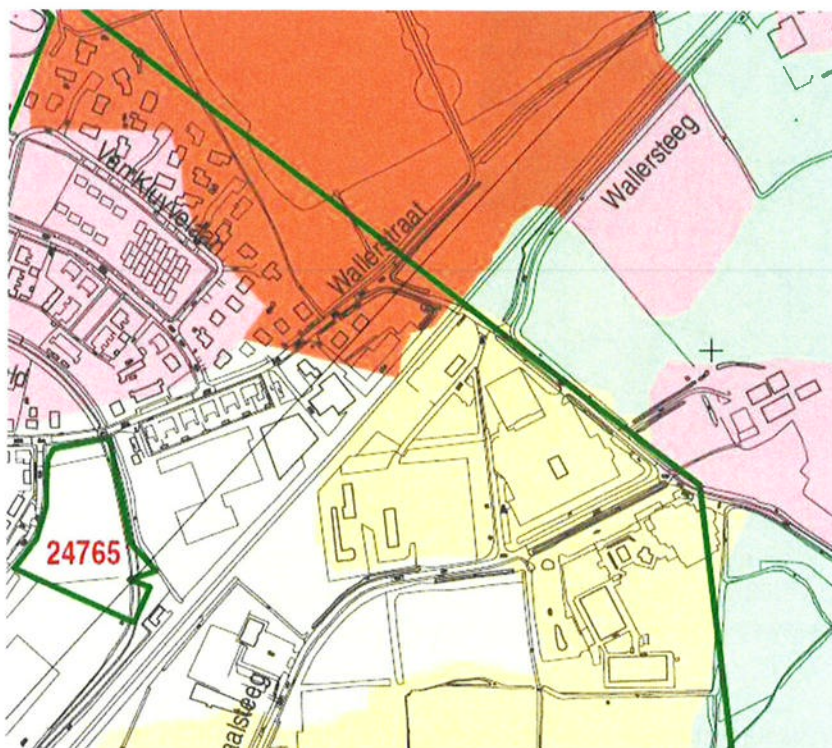
Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het in hoofdstuk 3.2. beschreven beleid ten aanzien van water. Bij de planvorming wordt voldaan aan de uitgangspunten die door het Waterschap en de gemeente zijn geformuleerd:

- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater wordt aangesloten op het riool;
- Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De ontwikkeling zal in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Vanwege hogere grondwaterstanden zal er wel aandacht zijn voor een goede drainage, zonder dat hierdoor grondwater wordt afgevoerd.
- Er worden geen uitlogende materialen gebruikt op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;
- bij het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater wordt een watervergunning aangevraagd of melding ingediend.

Archeologie

Op afbeelding 7 is een fragment weergegeven van de archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1, vastgesteld op 17 februari 2011). Volgens deze beleidskaart is de betreffende locatie gekenmerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is nodig voor deze gebieden wanneer er plannen zijn om 250m² of meer te veranderen en ingrepen in de grond, dieper dan 50cm, nodig zijn. De beoogde ontwikkeling op de locatie, namelijk de bouw van een woning en bijgebouw, is minder groot dan 250m², en er wordt niet dieper dan 50cm in de grond ingegrepen. Om die reden is archeologisch onderzoek niet nodig. Die conclusie is getrokken op basis van het aangeleverde schetsplan, dat leidend is bij de vergunningaanvraag.



Afbeelding 7: uitsnede archeologische beleidskaart; oranje: hoge verwachting; geel middelmatige verwachting.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat op archeologisch vlak geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij geldt wel de volgende voorwaarde die in de te verlenen omgevingsvergunning opgenomen wordt:

Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenten, 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 moet ook melding worden gedaan bij de Gemeente Nijkerk.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de zuidoostelijke hoek van de aansluiting Wallerstraat-Bloemendaalseweg. Hoogstwaarschijnlijk maakte het gebied voorheen deel uit van het Paderbornse abtsgoed 'Waller', waarnaar de Wallerstraat en de Wallersteeg genoemd zijn. De van 'Waller' afgespleten Wallereng lag aan de overzijde van de Wallerstraat. Die Wallerstraat liep zelf oorspronkelijk langs de westzijde van de spoorlijn, om 400 meter richting het noordoosten de spoorlijn te doorkruisen, ter hoogte van de Wallersteeg 73. In de noordoostelijke kruising tussen de oorspronkelijke Wallerstraat en de Bloemendaalseweg bevond zich het Eltense vrouwengoed Klein Hennekeler, dat viel onder Groot Hennekeler. Klein Hennekeler is volgens topografische kaarten rond 1930 verdwenen. Op afbeelding 8 is de situatie rond 1880 te zien.



Afbeelding 8: uitsnede topografische kaart circa 1880.

De planlocatie ligt nog binnen de bebouwde kom, maar heeft nog steeds kenmerken die herinneren aan het agrarische verleden. Die kenmerken zorgen ervoor dat de overgang van bebouwde kom naar het buitengebied geleidelijk verloopt. Een voorbeeld is de sloot langs de Wallerstraat en Bloemendaalseweg en ook de aanwezige elzenbegroeiing is een kenmerk.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit cultuurhistorisch oogpunt, vanwege de cultuurhistorische kenmerken van het verleden, maar ook om de continuïteit in het wegbeeld te behouden, wordt wel geadviseerd om de sloot en de elzenbeplanting te behouden en te herstellen waar nodig. Dit geldt voor de aanvrager, maar ook voor de gemeente, daar waar zij eigendom heeft.

Bodem

In eerste instantie is gekeken naar een verkennend bodemonderzoek uit 1999. Dit onderzoek is uitgevoerd op het zuidoosterlijke deel van het plangebied. De conclusie hiervan was dat er geen verontreiniging is aangetoond. De verwachting is dat dat nog steeds het geval is, omdat dit gedeelte altijd als tuin in gebruik is geweest. Omdat het noordwestelijke gedeelte nog niet eerder onderzocht is en het aanwezige onderzoek sterk verouderd is, is nieuw onderzoek voor het hele perceel uitgevoerd. De uitkomsten van dat onderzoek zijn in een rapport op 20-07-2017 aangeleverd. In dit onderzoek is naar voren gekomen dat in de vaste bodem tot 1,5m diepte een licht verhoogd gehalte aan polychloorbifenylen (PCB'S) is aangetroffen. In het grondwater is het gehalte aan Nikkel, barium en naftaleen licht verhoogd aangetroffen, maar in een dusdanig kleine mate dat dit geen gevolgen heeft voor de uitvoerbaarheid.

Conclusie

De bodemkwaliteit is geschikt gebleken en er zijn geen belemmeringen om de bestemming te wijzigen en/of een Wabo-vergunning voor de bouw te verlenen.

Niet Gesprongen Explosieven:

Het plangebied grenst aan de spoorlijn. In de tweede wereldoorlog was het spoor met name een luchtafweergeschut van de Duitsers, dat net aan de andere kant van het spoor stond opgesteld, en was doelwit van de geallieerden. Er zijn zware vliegtuigbommen afgeworpen en de kraterinslagen zijn zichtbaar op oude luchtfoto's. Uit eerder uitgevoerde vooronderzoeken is gebleken dat het perceel binnen een gebied ligt dat verdacht is van NGE.

Voordat graafwerkzaamheden plaatsvinden moet de bodem vrijgegeven worden door een deskundig bedrijf dat explosieven mag detecteren en verwijderen.

Ecologie

Op basis van een eerste verkenning is locatieonderzoek uitgevoerd waarvan het rapport met uitkomsten van 29 juni 2017 aangeleverd is. Daarin is onderzocht welke soorten uit de NDFF database de omgeving aanwezig zijn. Bij verdenking van andere aanwezige soorten wordt hier melding van gemaakt, dat was in dit gebied niet het geval. Tijdens het onderzoek zijn geen vogelnesten aangetroffen in het gebied. In de tijd tussen het onderzoek en de daadwerkelijke ingreep op de locatie kan veel veranderen, om die reden zijn uitkomsten die nu uit het onderzoek komen niet volledig over te nemen.

Conclusie

Als de daadwerkelijke ingreep plaatsvindt tijdens het broedseizoen moet opnieuw worden onderzocht of er vogels zijn gaan nestelen in en rond het gebied. Zijn deze vogels niet aanwezig, dan mag met de werkzaamheden worden gestart. Zijn ze wel aanwezig, dan dient met een ecooloog naar een passende oplossing te worden gezocht.

Geluid

Een woning wordt gezien als een gevoelige functie. Toetsing aan de Wet geluidhinder is verplicht binnen de wettelijke zones van (spoor)wegen en industrieterreinen. Er is een onderzoek uitgevoerd waarin de verschillende geluidsbronnen worden besproken. Voor het spoorweglawaaï dient een procedure hogere grenswaarde te worden doorlopen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen ten aanzien van geluid. Wel dient een procedure hogere grenswaarde te worden doorlopen voor het spoorweglawaaï. Er is sprake van een bruikbare ruimte aan de geluidluwe gevel. Dit betekent dat wordt voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Nijkerk.

Verkeer en parkeren:

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van één extra woning mogelijk. Op het terrein zelf is voldoende mogelijkheid om parkeerplaatsen te realiseren, waardoor er geen belemmeringen ontstaan. Ook zullen geen problemen ontstaan in de verkeersafwikkeling.

Luchtkwaliteit:

Gezien de geringe beoogde ontwikkeling is geen onderzoek nodig naar de luchtkwaliteit, en zijn er geen belemmeringen ten aanzien van luchtkwaliteit.

Externe veiligheid:

In het qra rapport van 23 augustus 2017 zijn de uitkomsten van het onderzoek externe veiligheid opgenomen. Hierin zijn verschillende risicobronnen onderzocht. Vervoer over de weg en Bevi inrichtingen doen niet ter zake omdat deze zich op grote afstand van het plangebied bevinden. Het spoor is wel een risicobron. Naast het spoor loopt een gasleiding. Gebleken is dat aan de voorwaarden ten aanzien van deze leiding wordt voldaan.

Conclusie

Uit de qra is gebleken dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid. Het advies van de veiligheidsregio ten aanzien van de verantwoording groepsrisico is dan ook dat er geen maatregelen voorgesteld worden om de rampbestrijding en zelfredzaamheid te verbeteren.

Milieuzonering (agrarische bedrijven)

De beoogde toevoeging van een woning wordt gezien als een geurgevoelig object. Voor alle nabijgelegen bedrijven geldt echter dat deze al belemmerd worden door dichterbij liggende bestaande geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. De ligging van de planlocatie is op afbeelding 3 weergegeven met een rode pijl. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gevestigd aan de Bloemendaalseweg 2. Dit betreft een melkrundveehouderij waarvoor een vaste afstand geldt tot aan een woning in de bebouwde kom van 100 meter tot aan een emissiepunt en 501 meter tot de rand van een dierenverblijf. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Tevens is er op deze plek sprake van een zeer goed leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.



Afbeelding 3, ligging planlocatie

Conclusie

Ten aanzien van de milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Industriële zonering:

De gewenste woning is gepland buiten het bestaande bouwvlak. Om die reden moet worden nagegaan of de nieuwe gevoelige bestemming planologisch kan worden ingepast tussen andere gevoelige bestemmingen en bedrijven. Op basis van de richtlijnen uit bestemmingsplan 'Nijkerk 1' dient een richtafstand van 30 meter aanwezig te zijn tussen de grens van de inrichting en de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming als er sprake is van een initiatief in een rustige woonwijk. En een richtafstand van 10 meter indien er sprake is van gemengd gebied.

Bij het stellen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstyperingen, te weten een 'rustige woonwijk met weinig verkeer' en een 'gemengd gebied'. Indien sprake is van een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden in algemene zin met één afstandsstap worden gereduceerd; Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het gebied rond de inrichting kan vanwege de ligging direct langs de hoofdinfrastructuur (Spoorlijn Amersfoort Zwolle) en de ligging in de nabijheid van bedrijvigheid worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat er een richtafstand geldt van 10 meter. Op 8 meter van het bouwvlak van de gewenste woning bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw (Wallerstraat 131 t/m 147b).

Op basis hiervan is er nader onderzoek verricht. Het concept-onderzoek is getoetst op de conclusies en de resultaten. Op 19 februari 2018 is het definitieve onderzoek aangeboden. Uit het onderzoek blijkt dat de ter plaatse gevestigde bedrijven voornamelijk bestaan uit opslag (deels met koeling). Daardoor vallen alle aanwezige bedrijven onder milieucategorie 2. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Op basis van de VNG afstanden kan op bouwvlakniveau voldaan worden aan de richtafstand van 10 meter (omdat er sprake is van gemengd gebied).
- Op basis van berekeningen voor achtereenvolgens het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$), maximale (piek)geluidbelastingen (L_{Amax}), en de indirecte hinder blijkt het volgende:
 - Er kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 47 dB(A) etmaalwaarde.
 - Er kan worden voldaan aan de grenswaarden voor de maximale geluidniveaus uit het Activiteiten besluit. Het maximaal berekende piekgeluidniveau bedraagt 69 dB(A) in de dagperiode, dit is lager dan de grenswaarde van 70 dB(A).
- Er kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor de indirecte hinder. De geluidbelasting vanwege de indirecte hinder bedraagt maximaal 41 dB(A).
- Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de realisatie van de woningen geen knelpunt vormt met de aanwezige bedrijven.

Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Ten aanzien van de Industriële zonering blijken er uiteindelijk geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling ondanks de nabijheid van een locatie met een bedrijfsverzamelgebouw.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het borgen van de economische uitvoerbaarheid en het regelen van het gemeentelijk kostenverhaal bij het voorgenomen bouwplan in relatie tot de planologische procedure wordt met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over het sluiten van een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst wordt geregeld dat de ontwikkeling voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt. Specifieke uitgangspunten zijn;

- Initiatiefnemer neemt de plankosten voor rekening die samenhangen met de te doorlopen planologische procedure.
- Initiatiefnemer draagt bij aan bovenwijkse voorzieningen op basis van de gemeentelijke Nota bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen.
- Eventuele tegemoetkoming in schade (planschade) is voor rekening van initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit