

Woningstichting Nijkerk
De heer P. Bitterling
Van 't Hoffstraat 40
3863 AX NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum

Geachte heer Bitterling,

Ons kenmerk
2018W0965

Op 18 april 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 22 woningen op percelen aan de Tijmlaan, Ligusterlaan en Lindenlaan in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie B nummers 9551, 9552, 9553, 9554, 9549, 9550, 6964, 6965 en 10646.

Nummer omgevingsloket
3618875

Behandeld door
K. Vereijken
088 - 116 98 63
k.vereyken@oddevallei.nl

Voornemen

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

Afschrift aan
4D architecten B.V.
De heer W.A.E. Jansen
wajansen@4darchitecten.nl

- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

Bijlage
- diverse

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 van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

Bestemmingsplan

De percelen in de wijk Paasbos in Nijkerk waar de voorgenomen ontwikkeling zal plaatsvinden hebben op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk

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

Fout! Tekstfragment niet gedefinieerd.

KvK 56714297

1 de bestemming 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer', 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de al aanwezige woningen. De te renoveren woningen worden echter verplaatst waardoor zij buiten het bestaande bouwvlak komen te liggen en deels ook in de bestemmingen Verkeer, Groen en Tuin. De vier nieuw te bouwen woningen komen op de bestemming 'Verkeer' te staan.

Daarnaast kent de planlocatie een archeologische waarde en de specifieke waarde-5.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. De plek waar de nieuwe woningen voorzien zijn vallen niet binnen de opgenomen bouwvlakken. Daarnaast is de woonbestemming in strijd met de opgenomen bestemmingen Groen, Tuin en Verkeer.

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*'.

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.

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 motivering voor de afwijking kunt u lezen in de ruimtelijke onderbouwing.

Archeologie

De planlocatie kent een archeologische waarde en de specifieke waarde-5. Op basis van artikel 36.2.1. lid 2 van het geldende bestemmingsplan dient er nader onderzoek gedaan te worden indien het een bouwwerk betreft waarvan het oppervlakte niet meer bedraagt dan 1000 m² en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte van 0,40 meter.

Op basis van artikel 36.3 kan worden afgeweken van het bepaalde in 36.2.1 indien op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens de gemeente is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is beneden het archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen, een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens de gemeente.

In de ruimtelijke onderbouwing is nader onderzoek opgenomen over kans op archeologische waarden en het oppervlakte van de ontwikkeling. De totale versterking van (mogelijk) nog niet geroerde grond bedraagt circa 744 m². Door de archeologisch deskundige namens de gemeente is vastgesteld dat

archeologisch onderzoek ten behoeve van de geplande ontwikkeling niet noodzakelijk is.

Welstand

Op 20 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.

Wij hebben op grond van artikel 2.1.5 van de Bouwverordening 2007 van Nijkerk, de Bodemkwaliteitskaart regio de Vallei en nota bodembeheer 2012, toegestaan dat u mocht afwijken van de plicht tot indienen van een bodemonderzoeksrapport.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek (Historisch (bodem)onderzoek Tijmlaan 9-19, Lindenlaan 9-19, Ligusterlaan 10-20, garageboxen Goudenregenlaan Nijkerk, PJ Milieu bv, kenmerk 18031601H, d.d. 22 mei 2018) komen namelijk geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Deze toestemming sluit het risico niet uit, indien later mocht blijken dat de bodem toch verontreinigd is. In dat geval kunnen wij niet als gemeente aansprakelijk worden gesteld.

Wilt u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek laten uitvoeren, dan mag u contact op met ons opnemen.

Riolering

Het vuil- en hemelwaterriool moeten worden aangesloten op een gescheiden systeem.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Nijkerk heeft op 29 november 2012 de lijst met categorieën van ontwikkelingen vastgesteld waarvoor een verklaring geen bedenkingen is afgegeven. Deze ontwikkeling valt onder de op de lijst opgenomen categorie A onder 2.

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.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met mevrouw K. Vereijken via k.vereyken@oddevallei.nl of 088 - 116 98 63. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2018W0965) te noemen?

Pagina
4 van 7

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

ONTWERPBESLUIT

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 één werkdag voor het storten van beton.
 - 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. Mochten tijdens de uitvoering alsnog verblijfplaatsen of beschermde soorten in het kader van Wet natuurbescherming worden waargenomen dan zal opnieuw moeten worden beoordeeld welke maatregelen passend zijn.

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 63.

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 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.

**Realisatie van 4 extra woningen en de renovatie van 18
bestaande seniorenwoningen
in de wijk Paasbos in Nijkerk**

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.....	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).....	7
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening	8
3.3	Beleid ten aanzien van water.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.....	10
Hoofdstuk 4	Milieukundige randvoorwaarden.....	11
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	166
5.1	Economische uitvoerbaarheid	166
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	166

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Woning Stichting Nijkerk (WSN) is voornemens om 18 bestaande (senioren)woningen te vervangen. De woningen staan aan de Ligusterlaan, Lindenlaan en Tijmlaan. Daarnaast worden er ter plaatse van bestaande garageboxen aan de Goudenregenlaan 4 nieuwe woningen gebouwd. De woningen zijn gewenst in verband met de toegenomen vraag naar meer levensloopbestendige woningen en daarnaast om ruimte te bieden voor het eventueel aanbieden van een vervangende woning aan de huidige bewoners van de seniorenwoningen die gesloopt zullen worden.

1.2 Ligging plangebied

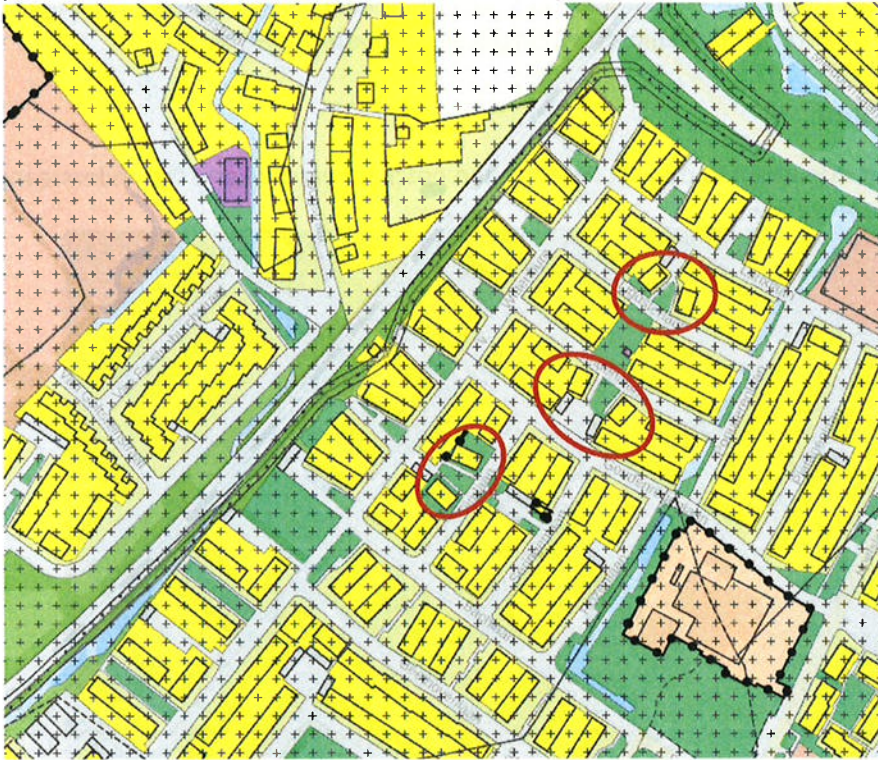
Het plangebied bestaat uit drie delen in de wijk Paasbos aan oostkant van Nijkerk. Op onderstaande foto is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1, locatie delen van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De percelen in de wijk Paasbos in Nijkerk waar de voorgenomen ontwikkeling zal plaatsvinden hebben op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 de bestemming 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer' en 'Tuin'. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de al aanwezige woningen. De nieuwe woningen worden echter verplaatst waardoor zij buiten het bestaande bouwvlak komen te liggen en deels ook in de bestemmingen Verkeer, Groen en Tuin. De nieuw te bouwen woningen komen op de bestemming Verkeer te staan. Daarnaast kent de planlocatie een archeologische waarde en de specifieke waarde-5.



Afbeelding 2, fragment plankaart bestemmingsplan Nijkerk 1

Op grond van het geldende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk. De plek waar de nieuwe woningen voorzien zijn vallen niet binnen de opgenomen bouwvlakken. Daarnaast is de woonbestemming in strijd met de opgenomen bestemmingen Groen, Tuin en Verkeer. Om die reden zal een omgevingsvergunning in afwijking met het bestemmingsplan verleend moeten worden.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De bestaande seniorenwoningen worden anticiperend op de ontwikkeling voor tijdelijk gebruik verhuurd. Daarnaast zijn er een aantal bestaande huurders. Om deze huurders een plek te kunnen bieden worden er 4 nieuwe woningen gebouwd en wordt de ontwikkeling gefaseerd gerealiseerd mocht dat noodzakelijk zijn. Op de plaats van de nieuwe woningen staan garageboxen. De huur hiervan is opgezegd en de garageboxen worden tijdig ontruimd. De bestaande gebruikers hebben een alternatief aangeboden gekregen elders in de wijk. Vanwege de grotere afstand tot die andere garageboxen heeft niet iedereen hier gebruik van gemaakt.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inrichting plangebied

In de nieuwe situatie met 18 vervangende levensloopbestendige woningen aan de Ligusterlaan, Lindenlaan en Tijmlaan en 4 nieuwe woningen aan de Goudenregenlaan.



Afbeelding 4, nieuwe inrichting plangebied

2.3 Inpassing gebouw en functie in haar omgeving

In het geldende bestemmingsplan (Nijkerk 1) hebben de percelen voornamelijk een woon- en tuinbestemming, Enkele delen hebben een verkeersbestemming omdat deze in gebruik zijn voor parkeervoorzieningen. Bezien vanuit het gebied waarin de locatie zich bevindt wordt wonen als een passende bestemming gezien. Het is een gebied dat al hoofdzakelijk voor wonen wordt gebruikt. De beoogde nieuwe situatie zorgt niet voor nieuwe functies in de directe omgeving.

De nieuwe vervangende woningen komen niet geheel op dezelfde plek te staan als de bestaande. De effecten daarvan op de omgeving blijven echter beperkt tot een hogere goot- en nokhoogte. Er wordt voldaan aan de huidige eisen vanuit het bouwbesluit en isolatie. De woningen in de directe omgeving bestaan uit twee bouwlagen met een kap met een vergelijkbare hoogte. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt sluit deze ontwikkeling aan bij de bestaande wijk.

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 5, 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 vier extra woningen 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.

Cultuurhistorie & Archeologie

De drie deelplannen van de herontwikkeling bevinden zich volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) alle in een zone met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde (afgedekt). In deze zone is archeologisch onderzoek nodig bij plangebieden groter dan 1.000 m² en bodemingrepen dieper dan 40 cm.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van Nijkerk, eerste blad. Lichtgeel: middelmatige verwachting; groen: lage verwachting; roze: hoge verwachting.

De locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom. De kartering hiervan is niet eenvoudig geweest, zoals het bij de archeologie beleidskaart horende rapport zegt (p.30) stelt. "De middelmatige archeologische verwachting is voor het belangrijkste deel gebaseerd op een gedetailleerde analyse van het AHN in combinatie met de gegevens van de bodemkarteringen, die rondom de bebouwde kom is uitgevoerd in 1990 (Leenders, W.H., F. Brouwers & M. Knotters, 1990). De middelmatige archeologische verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van dekzandwelingen, dikwijls afgedekt door een opgebracht plaggendeek."

De zone waar de ontwikkelingen gepland staan, behoort tot een in de veertiende eeuw in tijns uitgegeven gebied, het Slichtenhorsterbroek. Deze zone ligt als een gordel ten noorden van de Slichtenhorsterweg en begint in het oosten bij de Neude. De zone is op oude kaarten gemakkelijke herkenbaar aan zijn strokenverkaveling. Deze zette zich in de buurschap Wullenhoven onder een andere hoek voort tot aan de Oude Barneveldseweg.

Het suffix –broek geeft aan dat het een van oudsher nat gebied betrof dat niet of weinig geschikt was voor bewoning. Vóór de achttiende/negentiende eeuw werd in deze zone dan ook niet gewoond. Wel bevonden zich boerderijen op de naastgelegen hogere delen, c.q. de boerderij Strijland ten zuidwesten en Moorseler in het noordoosten.

Eerdere en geplande verstoringen

De ontwikkelingen vinden plaats op 3 verschillende locaties. Op deze drie plekken zal de bestaande bebouwing gesloopt worden. Het grondplan van de nieuwe bebouwing overlapt voor een deel de huidige bebouwing. Per locatie gaat het daarbij om:

	Nieuw te bouwen (m²)	Te slopen (m²)	Nieuwe verstoring (m²)
Locatie 1	440	307	170
Locatie 2	726	604	422
Locatie 3	440	350	152
Totaal	1605	1261	744

Er is niet bekend in hoeverre de bodem ter plaatse van de te slopen bebouwing al verstoord is tot in de archeologisch relevante lagen. Aannemelijk is echter dat in elk geval ter plaatse van de huidige funderingen de archeologisch relevante laag verstoord is. Dit blijkt in woonwijken met bebouwing vanaf midden jaren '60 elders vaak het geval. Wanneer deze wijken in lager gelegen zones met dekzandwelingen zijn aangelegd, hebben bovendien vaak egalisatiewerkzaamheden plaatsgevonden. Vroeger agrarisch grondgebruik en aanleg van kabels en leidingen zullen behoud van eventueel aanwezige archeologische resten negatief hebben beïnvloed.

Afweging

De ontwikkeling vindt op drie verschillende locaties plaats. Elk van deze locaties op zich beslaat minder dan 1000 m². Opgeteld meten zij wel meer dan 1000 m². Ze overlappen echter voor een groot deel bestaande te slopen bebouwing. De totale verstoring van (mogelijk) nog niet geroerde grond bedraagt daardoor circa 744 m². Er kan echter niet worden aangetoond dat de archeologische lagen ter plaatse van de huidige bebouwing geheel verstoord zijn.

Gezien de te verwachten natte situatie van voor de ontginning is de kans op archeologische sporen van voor die tijd gering. Als archeologische resten aanwezig zijn, zullen zij waarschijnlijk dateren uit de periode dat het gebied vele malen droger was (vroeg prehistorie). Kenmerkend voor resten uit de vroeg prehistorie is de slechte zichtbaarheid en lage dichtheid. De vlakken die verstoord zullen worden zijn relatief klein van afmeting en grenzen niet aan elkaar. Eventuele vondsten en sporen zullen daardoor - als zij al worden opgemerkt - een diffuus en onvolledig beeld geven. M.a.w. de meerwaarde van inventariserend veldonderzoek en documentatie van eventuele resten is zeer twijfelachtig.

Conclusie

Op grond van bovenstaande afweging wordt archeologisch onderzoek t.b.v. de geplande ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

Bodem

Er is een historisch (bodem)onderzoek uitgevoerd door PJ Milieu BV met nummer 18031601H. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Conclusie

Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning niet noodzakelijk geacht.

Ecologie

De bebouwing is niet historisch en zowel de bebouwing als de tuinen en openbare ruimte zijn continu in gebruik geweest. Het gebied ligt niet in de nabijheid van stikstofgevoelige (natuur)gebieden. Het dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelig Natura 2000 gebied is de Veluwe maar het betreft slechts een kleine uitbreiding met extra woningen. Verder betreft het herbouw van reeds bestaande woningen. Er ligt geen GNN of GO in de directe omgeving.

FF Solutions heeft in opdracht van Woning Stichting Nijkerk te Nijkerk een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd binnen de ontwikkeling Ligusterlaan, Lindenlaan, Goudenregenlaan en Tijmlaan te Nijkerk. Er zijn daarnaast in voor- en najaar veldonderzoeken uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn tussentijds gedeeld met de gemeente in verband met de voortgang van de procedure. Daarbij is geconstateerd dat de bebouwing te droog is om geschikt te zijn als winterverblijf. Er is geen redelijke kans voor de aanwezigheid van mogelijke rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie

De quickscan en de daarop volgende veldonderzoeken geven geen aanleiding om af te zien van vergunningverlening, indien er buiten het broedseizoen wordt gesloopt en zorgvuldig wordt gehandeld. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Mochten tijdens de uitvoering alsnog verblijfplaatsen of beschermde soorten worden waargenomen dan zal opnieuw moeten worden beoordeeld welke maatregelen passend zijn.

Geluid

Een woning wordt gezien als een gevoelige functie. Bestaande woningen worden herbouwd op gewijzigde plekken of er worden nieuwe woningen gerealiseerd. Ook al kan er sprake zijn van een vergroting van de afstand tot de weg is aandacht voor de akoestische effecten wel wenselijk aangezien er afgeweken wordt van het bestemmingsplan en het verkeer meer kan zijn toegenomen dan tijdens het vigerende bestemmingsplan is verondersteld. Het gebied bestaat uit wegen met een 30km/uur-regiem. De woningen zijn grotendeels een vervanging van bestaande woningen. Er komen vier nieuwe woningen bij, maar deze staan op gelijke afstand ten opzichte van de wegen. Daarbij is van belang dat het om relatief smalle wegen gaat waarlangs geparkeerd wordt. De wegen zijn in gebruik als erftoegangswegen.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de isolerende werking van de nieuwe gevels. Daaruit blijkt dat de nieuwe gevels meer dan voldoende geïsoleerd zijn voor het aanwezige omgevingslawaai.

Conclusie

Er is geen aanleiding voor nader onderzoek gezien de inrichting van de wegen, de stedenbouwkundige inpassing binnen de bestaande gevellijnen en de toegepaste isolatie van de gevel.

Verkeer en parkeren:

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van vier extra woningen mogelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt aan de Lindenlaan aanvullende parkeervoorzieningen aangelegd ter vervanging van de garageboxen die gesloopt worden en vanwege de toevoeging van de vier woningen.

De parkeernorm bedraagt 1.5 parkeerplaats per woning aangezien er in deze wijk een hoge parkeerdruk aanwezig is. Een garagebox geldt voor 0.5 (nota parkeernormen gemeente Nijkerk 2014).

toevoegen 4 woningen x 1.5 = 6 parkeerplaatsen toevoegen
sloop 10 garageboxen x 0.5 = 5 parkeerplaatsen komen te vervallen

In totaal moeten er dus 11 parkeerplaatsen bijkomen in het plan. Er worden in totaal 12 plaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

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 de omgeving liggen 4 mogelijke risicobronnen in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

1. Via de snelweg A 28 op meer dan 2,5 kilometer.
2. Via het spoor zwolle-amersfoort op tenminste 80 meter.
3. Door de hoofdaardgastransportleiding van de Gasunie op tenminste 65 meter afstand, met daarnaast een andere leiding op ruim 900 meter.
4. Van en naar het lpg tankstation van Schueler aan de Van Middachtenstraat op circa 780 meter.

Conclusie

Geen enkele van deze bronnen ligt op een zodanige afstand dat er belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid. Door de Omgevingsdienst De Vallei is dan ook aangegeven dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek.

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.

Conclusie

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

Industriële zonering:

Rond de geplande ruimtelijke aanpassingen zitten de volgende relevante functies:

- Onderwijsinstelling (De Koningslinde, 30 m richtafstand, geluid)
- Supermarkt (Aldi, 10 m richtafstand, geluid)
- Sporthal (Strijland, 50 m richtafstand, geluid)

Van de genoemde locaties zit slechts het hofje van woningen aan de Lindenlaan nabij de onderwijsinstelling. Deze afstand bedraagt circa 80 meter, hetgeen ruimschoots buiten de richtafstanden voor dergelijke functies ligt. Bovendien behelzen de ontwikkelingen slechts kleine veranderingen binnen reeds bestaande woonbestemmingen. Voor de gevraagde ontwikkelingen zijn er op grond van industriële milieuzonering daarom geen belemmeringen en hoeven geen nadere onderzoeken te worden uitgevoerd.

Conclusie

Ten aanzien van de Industriële zonering blijken er uiteindelijk geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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.

Daarnaast is op woensdag 6 juni 2018 een openbare inloopavond gehouden over de woningen. De direct omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor deze informatiebijeenkomst.