



Mevrouw M.W. van Beek-Loos
Hulsthof 5
3862 WN NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
25 oktober 2019

Ons kenmerk
2019W1543

Nummer omgevingsloket
4253233

Behandeld door
J. Gringhuis
088 - 116 98 77
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan
Van Bokhorst Architecten
B.V.
De heer W.S. van de Pol
svandepol@vanbokhorstarchitecten.nl

Bijlage
- diverse

Geachte mevrouw Van Beek-Loos,

Op 26 juni 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van kantoorgebouw tot 4 woningen op het perceel Torenstraat 9 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie B, nummer 9004.

Voornemen

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

- verbouwen 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.

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 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 behorende bij Torenstraat 9 te Nijkerk ligt in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2018' en heeft de bestemming 'Centrum' met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan'.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een verscheidenheid aan functies waaronder detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemming 'Centrum' is zowel wonen als een kantoorfunctie toegestaan. Echter, wonen is enkel toegestaan op de verdieping in het bestaande aantal woningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan' is maximaal één zelfstandige woonruimte op de begane grond toegestaan. Omdat op de huidige verdieping wonen niet mogelijk is betekent dit dat op dit moment slechts één zelfstandige woonruimte in het perceel is toegestaan in het hele pand.

Tevens is op de planlocatie het 'Vorbereidingsbesluit Woningsplitsing' van kracht. Op basis van dit besluit is het verboden om het gebruik van gronden of bouwwerken, of een deel daarvan, te wijzigen met het doel woningen te splitsen of deze om te zetten in (on)zelfstandige woonruimtes, voor zover dit gebruik nog niet legaal bestaat op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit – sinds 19 april 2019.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het voornoemde verbod, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met op dit voorbereidingsbesluit volgend Ontwerpbestemmingsplan.

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 alleen kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid 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.

Wij hebben naar aanleiding van het principeverzoek op 26 maart 2019 besloten medewerking te verlenen aan het verzoek, mits het initiatief voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. tenminste twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd conform de Nota Parkeernormen (2014);
2. een akoestisch onderzoek en een bodemonderzoek worden aangeleverd waaruit uit blijkt dat er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling bestaan.

De planlocatie ligt in de binnenstad van de kern Nijkerk, een gebied dat in de conceptversies van het op het voorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan als meest geschikt voor woningsplitsing is aangeduid. Bovendien is, gelet op ons besluit op het principeverzoek, de ontwikkeling niet in strijd met het voorbereidingsbesluit.

Beide gevraagde onderzoeken zijn door initiatiefnemer bij de gemeente ingediend. In de bij deze beschikking behorende Ruimtelijke onderbouwing wordt op de gevraagde onderzoeken nader ingegaan en aangetoond dat het verzoek voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening. Voor een verder onderbouwing wordt verwezen naar deze Ruimtelijke onderbouwing.

Welstand

Op 5 maart 2019 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. Verwezen kan worden naar de onderbouwingen zoals weergegeven in de Ruimtelijke onderbouwing.

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:

Verbouwen van een bouwwerk	€	5885,63
Planologische strijdig gebruik, projectbesluit	€	1680,00
Totaal bedrag leges	€	7565,68

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

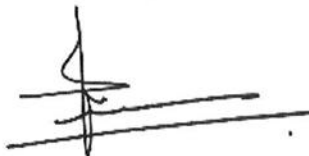
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 183.926,00 exclusief BTW.

De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer J. Gringhuis via j.gringhuis@oddevallei.nl of 088 - 116 98 77. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1543) 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 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.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Torenstraat 9, Nijkerk

Oktober 2019

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Situatie.....	4
2.1	Beschrijving bestaande situatie.....	4
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	4
2.2.1	Voorgestelde aanpassing van de bedrijfsbestemmingsgrens	4
2.3	Het geldend bestemmingsplan.....	5
2.4	Conclusie	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	7
3.2.1	Omgevingsvisie.....	7
3.2.2	Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie.....	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1	Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.....	9
Hoofdstuk 4	Milieukundige en omgevingsaspecten	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Stedenbouwkundige afweging	13
4.3	Milieukundige randvoorwaarden	14
4.3.1	Water.....	14
4.3.2	Archeologie.....	14
4.3.3	Bodem	15
4.3.4	Ecologie	15
4.3.5	Geluid	18
4.3.6	Verkeer en parkeren.....	19
4.3.7	Geurhinder	19
4.3.8	Luchtkwaliteit	19
4.3.9	Externe veiligheid	20
4.3.10	Milieuzonering.....	20
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	22
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	22
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Hoofdstuk 6	Integrale ruimtelijke afweging	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 juni 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van vier grondgebonden starterswoningen met tuin op het perceel Torenstraat 9 te Nijkerk (hierna: planlocatie). Het betreft de transformatie van een bestaand, al geruime tijd leegstaand, kantoorpand door middel van bouwtechnische aanpassingen. Op deze wijze worden vier starterswoningen met bescheiden tuin en bergingen gerealiseerd.

In september 2018 is door de initiatiefnemer het vooroverleg aangevraagd omwille van de haalbaarheidstoets van het verzoek. Het is gebleken dat het verzoek in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Echter, uit de haalbaarheidstoets is geconcludeerd dat het verzoek niet op voorhand op ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen stuit.

In overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure en heeft tot doel aan te tonen dat aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan en het initiatief niet op ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen stuit.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' wordt de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 'Beleidskader' geeft een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Dit hoofdstuk bevat tevens de toets aan de voorwaarden uit het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018. Hoofdstuk 4 'Milieukundige en omgevingsaspecten' beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van stedenbouw, milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen mogelijk gelden. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 5 'Uitvoerbaarheid' aan de orde. Hoofdstuk 6 'Integrale ruimtelijke afweging' bevat de conclusie in hoeverre het initiatief uitgevoerd kan worden, al dan niet onder bepaalde voorwaarden.

Hoofdstuk 2 Situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande en gewenste toekomstige situatie. Met deze beschrijving ontstaat er een helder beeld van hetgeen onderzocht moet worden en wat het plan- en studiegebied is. Het is daarmee een opmaat voor het onderzoek waarvan in de twee volgende hoofdstukken verslag wordt gedaan. Dit onderzoek bestaat uit de toetsing aan beleid in hoofdstuk 3 en de toetsing ruimtelijke en milieuhygiënische voorwaarden in hoofdstuk 4.

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Op onderstaande foto worden de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



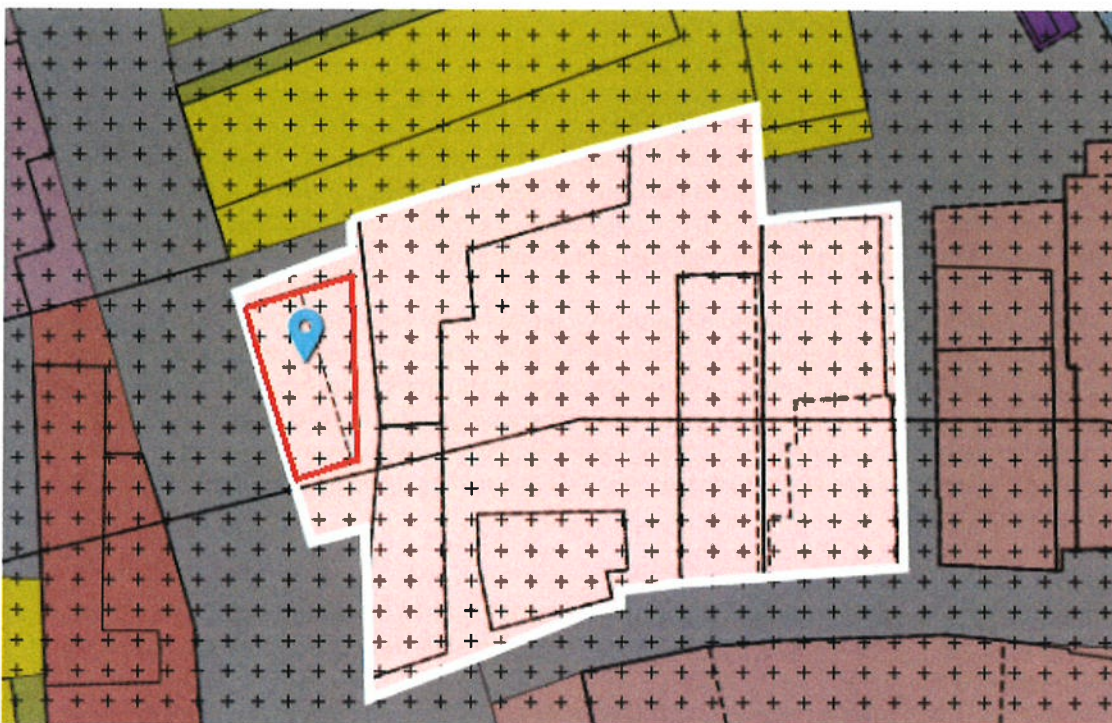
Afbeelding 1. Planlocatie Torenstraat 9 in Nijkerk

Het rode vlak geeft de beoogde locatie voor de ontwikkeling aan: het bestaande pand wordt getransformeerd tot vier zelfstandige, grondgebonden, woningen en de overige ruimte op het perceel wordt benut om kleine tuinen en bergingen voor ieder van de vier woningen te realiseren. Op deze wijze ontstaat een woonrij.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

2.2.1 Voorgestelde woningsplitsing

Het geldende juridisch-planologisch regime staat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie in de weg. Onverminderd betreft het verzoek om woningsplitsing een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling, hiertoe is aanpassing van het maximum aantal wooneenheden op het perceel nodig.



Afbeelding 2. In het rood: de planlocatie in het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018' binnenst

Het bestaande pand wordt omgevormd tot vier grondgebonden starterswoningen. Het betreft een duurzame ontwikkeling in de zin dat een deel behouden van het kantoorpand wordt behouden. De nieuwe situatie is weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3. Tekening nieuwe situatie Torenstraat 9 te Nijkerk, met rechts twee parkeerplekken.

2.3 Het geldend bestemmingsplan

Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de aanvraag worden verleend 'indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening' en 'in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat'. In principe kan planologische medewerking worden verleend aan onderhavige aanvraag op basis van dit artikel, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het perceel behorende bij Torenstraat 9 te Nijkerk heeft de bestemming 'Centrum' met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een verscheidenheid aan functie waaronder detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemming 'Centrum' is zowel wonen als een kantoorfunctie toegestaan. Echter, wonen is enkel toegestaan op de verdieping in het bestaande aantal woningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan' is maximaal één zelfstandige woonruimte op de begane grond toegestaan. Dit betekent dat op dit moment slechts één zelfstandige woonruimte in het perceel is toegestaan in het hele pand.

Tevens is op de planlocatie het 'Vorbereidingsbesluit Woningsplitsing' van kracht. Op basis van dit besluit is het verboden om het gebruik van gronden of bouwwerken, of een deel daarvan, te wijzigen met het doel woningen te splitsen of deze om te zetten in (on)zelfstandige woonruimtes, voor zover dit gebruik nog niet legaal bestaat op de dag van inwerkingtreding van dit vorbereidingsbesluit – sinds 19 april 2019. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het voornoemde verbod, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met op dit vorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan

Collegebesluit 26 maart 2019

Het college van gemeente Nijkerk heeft reeds op 26 maart 2019 besloten bereid te zijn aan het verzoek medewerking te verlenen, mits het initiatief voldoet aan enkele voorwaarden. De voorwaarden waaraan voldaan dient te worden:

1. er tenminste twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd conform de Nota Parkeernormen (2014);
2. er een akoestisch onderzoek en een bodemonderzoek te worden aangeleverd waaruit uit dient te blijken dat er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling bestaan.

De planlocatie ligt in de binnenstad van de kern Nijkerk, een gebied dat in de conceptversies van het op het vorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan als meest geschikt voor woningsplitsing is aangeduid. Bovendien is, gelet op voornoemd collegebesluit, de ontwikkeling niet in strijd met het vorbereidingsbesluit. Beide gevraagde onderzoeken zijn door initiatiefnemer bij de gemeente ingediend, met positieve conclusie. In navolgende hoofdstukken wordt op de gevraagde onderzoeken nader ingegaan en aangetoond dat het verzoek voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Conclusie

Het initiatief is strijdig met de geldende planologisch-juridische regeling. De gemeente is, bij collegebesluit van 26 maart 2019, bereid aan het plan medewerking te verlenen met behulp van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mits het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit het aangehaalde principebesluit. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert dat hier sprake van is.

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 snelwegomgeving (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. 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.

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.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro wordt een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder Rijks belang beschreven. Het betreft grootschalige projecten met een nationaal belang, zoals mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de ontwikkeling en realisatie van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) en de veiligheid rond Rijks vaarwegen. Noch het verharding van het agrarisch perceel, noch het veranderen van de vorm van de bedrijfsbestemming aan de Torenstraat 9 te Nijkerk zijn geen onderwerpen uit het Barro.

Planspecifiek

Het verlenen van medewerking aan het verzoek voor het transformeren van een bestaand leegstaand kantoorpand naar vier grondgebonden rijwoningen op de planlocatie, is getoetst aan het beleid uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets komt voort uit één van de nationale belangen uit de SVIR, namelijk het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Omdat de Ladder voor duurzame verstedelijking door de provincie Gelderland is doorvertaald in de Omgevingsvisie Gelderland (zie paragraaf 3.2.1), is in die paragraaf verantwoord dat de Ladder niet op het voorliggende verzoek van toepassing is. Functieverandering van een kantoorpand naar woningen, in de kern Nijkerk, is evenmin onderwerp uit het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de

omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. De visie, in de zomer van 2014 vastgesteld door Provinciale Staten, kent twee hoofddoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofddoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
- *mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond;
- *divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

In de omgevingsvisie is eveneens 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 de transformatie van een bestaand kantoorpand op het perceel Torenstraat 9 te Nijkerk tot vier zelfstandige starterswoningen. Een voorziene ruimtelijke ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat daarvan sprake is vanaf ongeveer 10 woningen. Het aantal van vier starterswoningen die bij voorliggende onderbouwing horende vergunning mogelijk maakt ligt onder deze ondergrens. Derhalve is toetsing aan de ladder wettelijk niet noodzakelijk. Het toepassen van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde. Wordt toch getoetst, aan de ladder dan kan worden gesteld dat daaraan wordt voldaan. Het plan voorziet in actuele lokale en regionale behoefte – grondgebonden starterswoningen met kleine tuin – en bovendien wordt dit opgevangen in het stedelijk gebied door transformatie van een bestaand, en al geruime tijd leegstaand, kantoorpand.

3.2.2. Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie

In de periode van 20 februari t/m 2 april 2017 heeft het ontwerp-actualisatieplan ter inzage gelegen. Dit actualisatieplan bevat wijzigingen op de laatste geconsolideerde versie van de omgevingsvisie. Het Actualisatieplan is door Provinciale Staten op 28 juni 2017 vastgesteld.

Het Actualisatieplan bevat voorstellen tot aanpassing voor twee onderwerpen, namelijk:

1. verduidelijking van de rol van de provincie bij de regionale afspraken bedrijventerreinen en werklocaties;
2. verbod op ontgassen binnenvaart.

Planspecifiek

Het actualisatieplan heeft geen betrekking op de ontwikkeling die in deze onderbouwing centraal staat.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De verordening is tussentijds enkele keren geactualiseerd. Voor het laatst in maart 2017. 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

De gronden, waarop de ontwikkeling plaatsvindt, liggen niet in een gebied met een specifiek beschermingsregime van de provincie, bijvoorbeeld het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. De regels uit de verordening staan de ontwikkeling aan de Torenstraat 9 niet in de weg.

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'. De planlocatie valt in het (ver)stedelijk(t) gebied van gemeente Nijkerk, en specifiek de kern van stad Nijkerk.

Daarnaast is de Binnenstadvisie 2011 kaart opgenomen in de Structuurvisie. De planlocatie is hierin benoemd tot 'Ontwikkelingslocatie' als 'Kernwinkelgebied'. Om die reden wordt voor de planlocatie ook verwezen naar het masterplan Torenstraat/Vrijheidslaan: 'Ontwikkelingsvisie Torenstraat Vrijheidslaan'. De planlocatie is hierin onbenoemd maar wel wordt de visie voor het omliggend gebied uitgesproken. Beoogd is onder andere de herinrichting van de openbare ruimte en aanpassing van het kruisingsvlak Brink-Nieuwstraat door middel van een profielaanpassing, plateau en voorrang Brink-Nieuwstraat over Torenstraat. Daarnaast ook een herinrichting van het Kerkplein als verblijfsruimte volgens principe van 'shared space'. Aan de Torenstraat en de Vrijheidslaan moeten achterkantsituaties worden voorkomen. Met die reden zijn ontwikkellocaties benoemd. Eis aan deze ontwikkellocaties is in ieder geval om een front te creëren aan de ontsluitingsroute.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het transformeren van een bestaand kantoorpand tot vier starterswoningen in de kern van Nijkerk. Dit is in lijn met de kaart voor de Binnenstadvisie 2011 waarin de planlocatie is benoemd tot ontwikkelingslocatie. Langs de Torenstraat heeft recentelijk al meer nieuwbouw van onder andere woningen plaatsgevonden. De beoogde ontwikkeling voorziet in vier kleine stadse woningen in één aansluitend blok of rij. In die zin is zeker sprake van een front aan de ontsluitingsroute, zeer nabij het Kerkplein zoals de visie Torenstraat/Vrijheidslaan beoogt.

3.3.2. Woonvisie 2015+

In de Woonvisie legt Nijkerk haar lange termijn ambitie op het gebied van woningbouw vast. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Woonvisie 2015+ vastgesteld.

Kern van de visie op het wonen in Nijkerk is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Dit betekent dat de volgende lange termijnambities worden nagestreefd:

- Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners;
- Nijkerk heeft voor de komende jaren nog een stevige nieuwbouwambitie: in de periode tot en met 2030 willen wij nog 3000 woningen realiseren. Door voldoende woningen toe te voegen

willen wij zorgdragen voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners. De woningmarkt beperkt zich niet tot de grenzen van de gemeente Nijkerk. Wij willen ook voor een deel in de regionale woningbehoefte voorzien;

- Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving;
- Het tegemoetkomen aan de woonwensen betekent dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving, Kwaliteit gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving en gebruikskwaliteit. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over veilig, schoon en toegankelijk. Kwaliteit wil zeggen dat de woning en de woonomgeving zo lang mogelijk kan voldoen in de behoefte.
- Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners
- Keuzevrijheid is meer dan alleen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod. Keuzevrijheid betekent ook dat vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn en dat de inwoners in de positie zijn om zelf te kunnen bepalen hoe en waar ze willen wonen. Dit betekent dat het aanbod transparant moet zijn, maar ook dat de vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen met elkaar in evenwicht moeten zijn.

De lange termijnambitie wordt ingevuld op basis van een strategie die bestaat uit een drietal uitgangspunten welke focus in de woonopgaven aangebracht moeten worden en welke rol of positie de gemeente wil innemen bij de uitwerking van de woonopgaven: (1-) focus op kwetsbare mensen, (2) doorstroming stimuleren en (3) samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen. Deze strategie sluit aan bij de rolverdeling in de nieuwe Woningwet, die op 1. juli 2015 in werking is getreden.

De komende jaren wordt de focus gelegd op een viertal woonopgaven: (1) voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen, (2) meer woningen voor de middeninkomens, (3) voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen en (4) aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving. Deze opgaven vormen de sleutels tot de lange termijnambitie.

Die woonopgaven zijn in de Woonvisie 2015+ globaal geformuleerd. Dit doet recht aan de constatering dat de gemeente Nijkerk altijd afhankelijk is van de inzet en medewerking van anderen voor het realiseren van de woonopgaven. Door voor een hoog abstractieniveau te kiezen, geeft de gemeente haar externe partners de ruimte om vanuit de eigen professionaliteit hun bijdrage te bepalen. Door snel samen te schakelen kan de gemeente, voor zover dat mogelijk is op een beleidsterrein als wonen, snel reageren op gewijzigde omstandigheden. Uit de evaluatie van de Woonvisie 2012+ bleek de meerwaarde van goede onderlinge samenwerking in Nijkerk en dat is dan ook als uitgangspunt in de gemeentelijke strategie verankerd. De realisatie van de Woonopgaven wordt vastgelegd in (samenwerkings)afspraken. De corporaties wordt gevraagd om op basis van de Woonvisie een 'bod' uit te brengen, waarna in overleg met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken over de realisering van de woonopgaven moeten worden gemaakt. Hierbij streeft de gemeente naar een uitgebalanceerde set van afspraken wat betreft investeringen in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. De Woonvisie wordt ook geborgd in de ontwikkelingsovereenkomsten met de projectontwikkelaars, inkoopafspraken in het kader van het Sociaal Domein en regionale afspraken over onder andere de woningbouwprogrammering en de woonruimteverdeling.

Planspecifiek

Het initiatief sluit aan bij de woonopgaven benoemd in de Woonvisie 2015+ van gemeente Nijkerk, waarvan één is: voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het transformeren van een bestaand kantoorpand tot vier grondgebonden starterswoningen in de kern van Nijkerk voor het lage huursegment. De keuze om kleine woningen voor 1- of 2-persoons huishoudens te realiseren is een bewuste afweging in dat kader. Bovendien is het voor dit segment een grote meerwaarde dat er een privé buitenruimte aanwezig is. Op deze manier voorziet het plan in actuele lokale behoefte.

3.3.2 Welstandsnota 2014

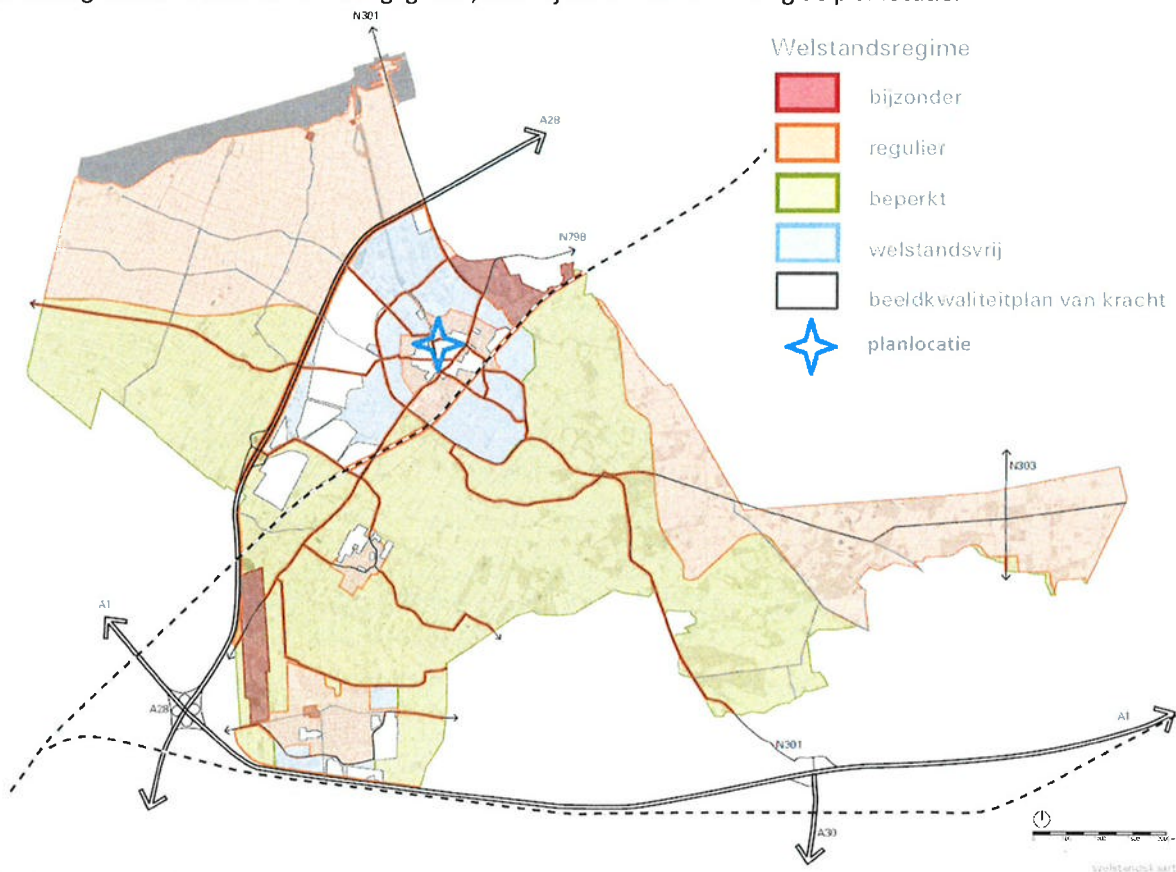
Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitsplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op de volgende afbeelding is de welstandskaart weergegeven, met bij de blauwe markering de planlocatie.



Afbeelding 4. Welstandskaart

Beeldkwaliteitsplan Nijkerk Binnenstad 2016

Op de planlocatie is het beeldkwaliteitsplan 'Nijkerk Binnenstad 2016' van kracht. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het Bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018'. Op deze wijze wordt het onderdeel van het formele toetsingskader, waarmee gewaarborgd wordt dat nieuwbouw- en verbouwplannen de stedenbouwkundige kwaliteit en het historisch karakter i.c. de identiteit van de Binnenstad versterken.

Het beeldkwaliteitplan analyseert en benoemt de beeldkwaliteiten van de stad. Dat houdt in dat positieve en negatieve aspecten worden aangeduid. Daarbij is de onderlinge samenhang van de gebouwde en ongebouwde omgeving uitgangspunt. Met kennis van de bestaande structuur kunnen richtlijnen worden geformuleerd die het ruimtelijk consistente, waardevolle beeld kunnen waarborgen of versterken. Door middel van tekst en beeld worden aanbevelingen en richtlijnen opgesteld hoe/waar de kwaliteit te behouden dan wel te versterken is, indachtig voorgenomen beleidsuitgangspunten. Het is geen conserverend plan. Uitgangspunt is de historisch-ruimtelijke structuur.

Planspecifiek

In de vergadering van de welstandscommissie van 5 maart 2019 is het plan getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. In het verslag van deze vergadering is het volgende vermeld: 'Dit plan voor de verandering van dit voormalige kantoor tot vier grondgebonden starterswoningen sluit aan op de omgevingskenmerken. De commissie is van mening dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria. Daarmee is ook voldaan aan de eisen van het beeldkwaliteit plan Nijkerk Binnenstad 2016. Daarnaast is het plan ook stedenbouwkundig beoordeeld, zie hiervoor paragraaf 4.2.'

4.1 Inleiding

Uit beide voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden wat het voornemen is en in hoeverre dit voornemen past binnen het (gemeentelijk) beleid, mits daarbij sprake is van een goede landschappelijke inpassing. In dit hoofdstuk wordt nader uitwerking gegeven aan de (beleids)voorwaarden voor medewerking. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de inpassing van het voornemen in de omgeving. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Voor elk aspect wordt afzonderlijk beoordeeld in hoeverre er mogelijk sprake is van een belemmering of nader te stellen voorwaarden aan het bouwplan.

4.2 Stedenbouwkundige afweging



Afbeelding 5: Het project gezien vanaf de Torenstraat (boven) en richting de Torenstraat gezien, met links de parkeerplekken en rechts de bergingen (onder)

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een impuls op deze locatie zeker denkbaar. De planlocatie betreft een klein, wigvormig kavel met een kantoorpand dat al geruime tijd leeg staat. In het vooroverleg is de mogelijkheid onderzocht om in samenwerking met eigenaren van omliggende percelen een meer grootschalige ontwikkeling te realiseren. Dit bleek niet haalbaar. Gelet op voornoemde bestaat het woonprogramma dat nu voorligt uit vier grondgebonden starterswoningen in het lage huursegment. Dit programma is passend op deze locatie. Bovendien is het voor dit segment van grote meerwaarde dat er een privé buitenruimte bij ieder van de vier woningen kan worden gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt betreft het een gewenste ontwikkeling.

4.3. Milieukundige randvoorwaarden

4.3.1 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsprocedure doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Transformatie Torenstraat 9, Nijkerk is op 8 augustus 2019 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei & Veluwe is via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht. Voor het plan is geen sprake van een waterbelang ruimtelijke plannen met een klein waterbelang.

Planspecifiek

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Er is dit geval sprake van een functiewijziging. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft. De beoordeling is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

4.3.2 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierin wordt het perceel aan Torenstraat 9 aangewezen als 'overige historische kernen', een gebied met een hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd. Bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 50 m² dient archeologisch onderzoek te worden verricht. Onderhavige omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van vier grondgebonden starterwoningen in een bestaand, leegstaand, kantoorpand waarbij de fundering wordt behouden. Dit betekent dat geen bodemingrepen, met een gezamenlijk oppervlakte, groter dan 50 m² worden uitgevoerd. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen belemmering de aangevraagde werkzaamheden uit te voeren. Archeologisch onderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Er bestaat een wettelijk belang voorafgaand aan het maken van ruimtelijke plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden te specificeren. Het plangebied bevindt zich in de kern van Nijkerk. Het bestaande bouwwerk, zijnde het kantoorpand, is opgericht in 1982 en is geen pand dat is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Het aspect cultuurhistorie levert om die redenen geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.3.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiertoe is informatie over de bodemkwaliteit wettelijk vereist. De locatie is tot nu toe in gebruik geweest als grasland. T.b.v. het toekomstig gebruik zal het worden opgehoogd om verharding te kunnen aanbrengen. Er gaat niet gebouwd worden. De bodemkwaliteit levert geen belemmering op de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

Planspecifiek

De planlocatie is gelegen in het centrum van Nijkerk. Het toekomstige gebruik is niet gevoeliger dan het huidige gebruik. De locatie is niet geregistreerd als een verdachte locatie met het voorkomen van een ernstige bodemverontreiniging. Een historisch bodemonderzoek is uitgevoerd om daarmee de onverdachtheid van de planlocatie te kunnen vaststellen.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen. Op basis van de huidige gegevens worden ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht die een belemmeringen zullen vormen voor de bestemmingsplanwijziging alsmede de aanpassingen in pandig in de bestaande bebouwing. Daarmee wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

4.3.4 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wnb. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in soortbescherming en gebiedsbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

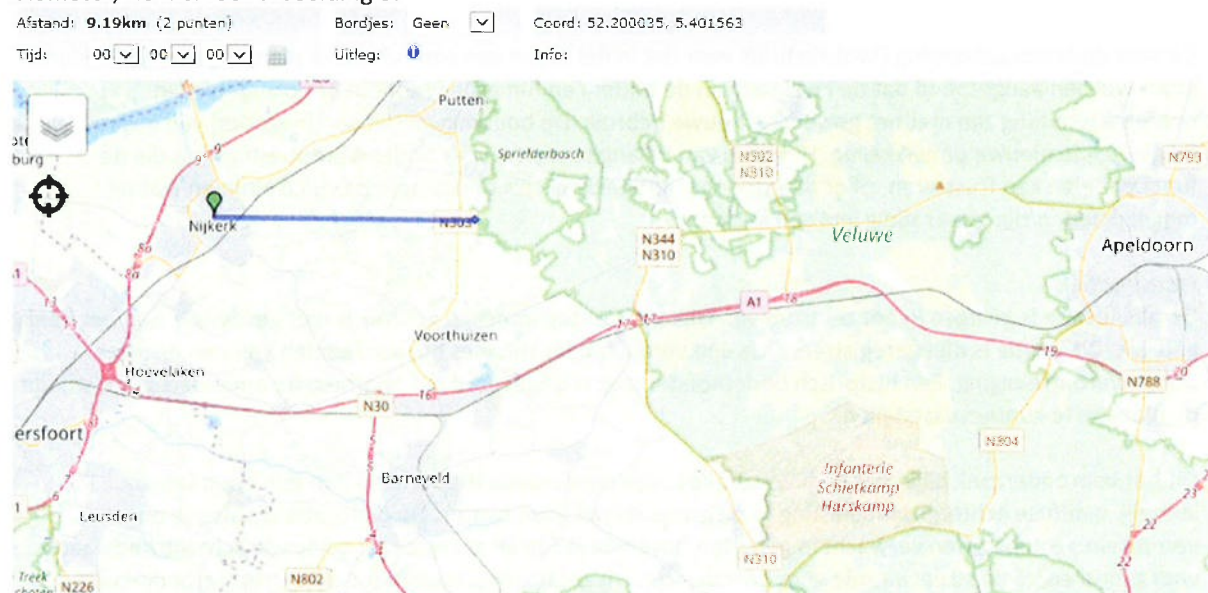
Uitspraak PAS Raad van State

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Uit de uitspraak volgt dat het PAS niet ten grondslag mag worden gelegd aan het mogelijk maken van projecten of besluiten die mogelijk tot significant negatieve effecten kunnen leiden op omliggende Natura-2000 gebieden. Het gaat hierbij om effecten van gebruik maar ook om effecten door bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft op 2 juli een factsheet gepubliceerd hoe hiermee vooralsnog mee moet worden omgegaan.

Nu het ecologisch onderzoek ("de passende beoordeling") van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen, ook op grote afstand van Natura 2000-gebieden, nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat hun project of plan (zoals een bestemmingsplan) op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. Pas daarna kan toestemming worden verleend. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds de uitspraak van 29 mei 2019 niet meer worden gebruikt.

Voor projecten betekent dit dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist. Gedeputeerde staten (en in een aantal gevallen het ministerie van LNV) zijn het bevoegde gezag voor deze vergunning. Zij dienen te beoordelen of voor een project een natuurvergunning is vereist.

Er moet dus worden nagegaan of dit bouwplan de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura 2000-gebied kan verslechteren en of het project een significant effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000 gebied met stikstofgevoelige habitattypen is de Veluwe. De afstand van het plangebied tot de Veluwe bedraagt 9,19 kilometer, zie hiervoor afbeelding 6:



Afbeelding 6. Afstand planlocatie Natura 2000 gebied De Veluwe ¹

Inmiddels is voor een aantal grote projecten van gemeente Nijkerk zoals Doornsteeg, Spaanse Leger en Woonpark Hoevelaken al aangetoond dat op deze afstand van de Veluwe geen stikstofdepositie boven 0,0 mol/ha/jaar plaats vindt. Daarnaast betreft dit woningbouw projecten die vele malen groter zijn, zoals namelijk 300 woningen in Doornsteeg en 160 in Woonpark Hoevelaken, dan onderhavige ontwikkeling op de planlocatie, transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar vier starterwoningen.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat op voorhand kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling op de planlocatie significant negatieve gevolgen heeft op de stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 gebied De Veluwe. Volledigheidshalve zijn de eigenschappen van het project ook gebruikt om voornoemde conclusie op basis van een berekening met de AERIUS Calculator 2019 aan te tonen.

4.3.4.1 AERIUS Calculator 2019

Op 16 september 2019 is de AERIUS Calculator 2019 gepresenteerd. Met deze calculator kan de uitstoot van stikstof en ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De in de AERIUS Calculator 2019 ingevulde gegevens zijn onderverdeeld in meerdere bronnen, voor dit project zijn de bronnen: de boiler van de woningen en de extra verkeersbewegingen door het project waarbij de verkeersbewegingen zijn onder te verdelen in, ten eerste, de bouw- en aanloopfase en, ten tweede, het regulier gebruik door bewoners. Een onderbouwing van de ingevulde gegevens is hierna per bron vermeld.

- Uitstoot woningen

Voor het project gaat het om vier woningen van gelijk formaat met 4 gelijke cv-ketels, waarvan één per woning: de Nefit Proline NxT HRC24/CW4. De ketel heeft een uitstoot van 44 mg NO_x /kWh ² (stikstof per kilowattuur).

¹ Bron: Provincie Gelderland (2010) Beheerplan Natura 2000 Veluwe rapport 057

² Bron: Gebruikersinstructie rapport ProLine NxT • 6720876178 (2018/07), hoofdstuk 9: Productkenmerken voor energieverbruik, Nefit (2019)

In ditzelfde document is de uitstoot van ammoniak ongenoemd. Navraag bij de fabrikant leert dat de uitstoot voor ammoniak van verwaarloosbare omvang is. Omdat in dit geval de emissie niet bekend is, is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de factsheet 'Ruimtelijke plannen – emissiefactoren' op de AERIUS Website³. Daarbij geldt voor nieuwbouw een uitstoot van nul NH₃ (ammoniak) in kg/jaar en voor oudere woningen een uitstoot van 0,47 NH₃ in kg/jaar. Uitgegaan is van het kengetal voor oudere woningen omdat geen nieuwbouw wordt gerealiseerd. Dit komt neer op een ammoniak uitstoot van 0,5 NH₃ kg/jaar per woning, na afronding van de AERIUS Calculator 2019.

Het betreft kleine woningen, geschikt voor twee-persoons-huishoudens. Het gasverbruik is in sterke mate afhankelijk van het type woning waarin wordt gewoond waarbij het aantal personen er minder toe doet⁴. Het gemiddeld gasverbruik per jaar voor dit type woningen⁵ is, respectievelijk, 1.580m³/j en 1.350m³/j waarbij de hoekwoningen dus iets meer zullen verbruiken. Voor de omrekening van kubieke meter gas naar kWh is uitgegaan van 1m³ gas = 9,769 kWh. De uitstoot van stikstof (NO_x) is berekend in kg/j gelet op de door de fabrikant gegeven uitstoot: 44mg per kWh. Tot slot, is de uitstoot na afronding door de AERIUS Calculator 2019 weergegeven.

Type woning	Gasverbruik (in m ³ /j)	Gasverbruik (in kWh/j)	Uitstoot NO _x (in kg/j)	Uitstoot NO _x na afronding (in kg/j)
Hoekwoning 1	1580	15 435,02	0,67914088	0,7
Hoekwoning 2	1580	15 435,02	0,67914088	0,7
Tussenwoning 1	1350	13 188,15	0,5802786	0,6
Tussenwoning 2	1350	13 188,15	0,5802786	0,6
Totaal	-	-	2,51883896	2,6

- Uitstoot extra verkeersbewegingen

Bouw- en aanloopfase

Het project bestaat uit diverse werkzaamheden, die leiden tot een zeker aantal verkeersbewegingen. Dit is op basis van de volgende gegevens van de aannemer berekend:

- 120 werkdagen verspreidt over 24 werkweken uitgaande van 5 werkdagen per week;
- Gemiddeld 1,5 bedrijfsvoertuig (bestelbus) rijdt per dag naar de planlocatie, en weer terug (= 120 x 1,5) = 180 verkeersbewegingen;
- Aan- en afvoer van materialen wekelijks door 1 vrachtwagen (= 1 x 24) = 24 verkeersbewegingen;
- Onderaannemers gedurende 6 (werk)weken 1 bedrijfsvoertuig (bestelbus) per dag (= 5 x 6) = 30 verkeersbewegingen
- Totaal gaat het om (180 + 24 + 30 =) 234 verkeersbewegingen in de bouw- en aanloopfase van de ontwikkeling.

In de AERIUS berekening is dit verkeer geclassificeerd als wegverkeer, 'Middelzwaar vrachtverkeer', binnen de bebouwde kom en is ervoor gekozen om uit te gaan van 234 voertuigen per jaar omdat de AERIUS Calculator 2019 niet de mogelijkheid biedt om verkeersbewegingen te onderscheiden op tijdelijkheid. Dit is in overeenstemming met de werkwijze van de AERIUS Calculator 2019 waarbij de stikstofdepositie ten gevolge van een ruimtelijke ontwikkeling ook in eenheid per jaar wordt berekend.

Nieuwe functie

De parkeereis behorende bij de bestaande functie, zijnde een kantoor van 175 m², is 3,2 parkeerplaatsen. De parkeereis voor vier kleine woningen is 5,2 parkeerplaatsen. Op basis van deze cijfers heeft de nieuwe functie een verkeer aantrekkende werking van twee. Bij het bepalen van het aantal verkeersbewegingen voor de extra parkeerplaats bij de nieuwe woning wordt uitgegaan van regulier woon-werkverkeer en wordt een parkeerplaats bij een kantoor gelijkgesteld aan die bij de nieuwe woonruimten. Dit komt er op neer dat, per

³ Kengetallen emissiewaarden ammoniak, versie 5 juli 2018 via

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/ruimtelijke-plannen-emissiefactoren/05-07-2018>

⁴ Bron: Nibud (2009) Energielastenbeschouwing: Verschillen in energielasten tussen huishoudens nader onderzocht

⁵ Bron: Milieu centraal en RVO via nibud: <https://www.nibud.nl/consumenten/energie-en-water/>

extra parkeerplaats, twee verkeersbewegingen per dag zullen plaatsvinden: één het terrein af en één het terrein op.

Dat wil zeggen dat de verkeer aantrekkende werking van twee leidt tot vier keer per etmaal een extra verkeersbeweging ten gevolge van het project. Deze verkeersbeweging vindt vanaf het eigen terrein plaats, tot aan het hart van de Torenstraat, waar de verkeersbeweging opgaat in de reguliere verkeersstroom.

○ Conclusie

Zowel op basis van een kwalitatieve motivering, als een kwantitatieve motivering blijkt dat de aangevraagde ontwikkeling met zekerheid geen toename betekend van de stikstof-depositie op stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000 gebieden. Uit de berekening met de AERIUS Calculator 2019 blijkt geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar ten gevolge van de ontwikkeling. Voor een overschrijding van de depositiegrens van 0,00 mol/ha/jaar is de afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied te groot en doen andere effecten er niet toe. Voor het project is het aanvragen van een Wnb-vergunning niet nodig.

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4)
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de Wet (Wnb art. 3.10-3.11)

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening. Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De provincie Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. De GNN en GO kent formeel geen externe werking.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling betreft in overwegende mate de aanpassing van een bestaand bouwwerk met omliggende groenvoorzieningen. De groenvoorzieningen worden regelmatig gemaaid en gesnoeid; een Quicksan flora en fauna is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Torenstraat 9 uitvoerbaar is conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.3.5 Geluid

Het pand is op korte afstand van de Torenstraat gelegen en dit is een klinkerweg waar een snelheidsregime van 30km/uur geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, is een onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai van deze weg waarbij getoetst is of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en dus of een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd op de planlocatie.

Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte. De geluidbelasting op de gevels waarmee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Aangezien er in onderhavige situatie geen sprake is van geluidgezoneerde wegen, kan ook geen hogere waarde worden vastgesteld voor de woningen. Daaruit volgt dat de woningen volgens het Bouwbesluit, voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie, alleen hoeven te voldoen aan een minimaal vereiste geluidwering van 20 dB.

Bij een gecumuleerde geluidbelasting tot en met 53 dB wordt zondermeer voldaan aan een goed woon- en leefklimaat in de woningen (20 dB minimale geluidwering + 33 dB wenselijke binnenwaarde). De geluidbelasting in voorliggende situatie bedraagt echter ten hoogste 66 dB. Daarom wordt in onderhavige situatie geadviseerd om voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructies, uit te gaan van de maximale geluidbelasting op de gevels na cumulatie van geluid, zodat in de woningen zeker een goed akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Dit betekent dat bij de nieuwe woningen in het pand aan de Torenstraat 9 bij de voorgevel een geluidwering van tenminste 33 dB (66 dB – 33 dB) dient te worden behaald, bij de zijgevels van de hoekwoningen kan volstaan worden met een geluidwering van 28 dB aan de noordzijde en 30 dB aan de zuidzijde.

Aan de achterzijde zal alleen bij de zuidelijke woning niet zondermeer een goed akoestisch klimaat aanwezig zijn. Bij deze woning dient aan de achterzijde een geluidwering van 22 dB te worden behaald om ook aldaar een goed akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen.

Planspecifiek

Omdat er voor de woningen géén hogere grenswaarde is vastgesteld, is op grond van het Bouwbesluit ook geen nadere onderbouwing van de gevelisolatie geëist. Wij hebben initiatiefnemer verzocht hiervan zich bewust te zijn. Er worden diverse maatregelen getroffen om het geluidniveau binnen te reduceren tot het acceptabel niveau.

Onder voornoemde eigenschappen en voorwaarden kan medewerking aan het verzoek worden verleend. Er wordt geconcludeerd dat het verzoek voldoet aan de wettelijke eisen met betrekking tot het onderwerp geluid.

4.3.6 Verkeer en parkeren

In 2018 is voor het gebied rondom de Torenstraat een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Hieruit blijkt dat sprake is van een lage parkeerdruk. De parkeereis behorende bij de bestaande functie zijnde een kantoor van 175 m², is 3,2 parkeerplaatsen. Voor de kantoorfunctie zijn op dit moment drie parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien. Dit is een verworven recht dat bij herontwikkeling niet komt te vervallen. Dit is twee parkeerplekken minder dan de parkeereis voor vier kleine woningen, welke 5,2 parkeerplekken betreft. Op het eigen terrein, het perceel Torenstraat 9 te Nijkerk, kunnen twee parkeerplekken worden gerealiseerd. Er wordt geconcludeerd dat het toevoegen van vier starterswoningen waarbij twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd voldoet aan de Nota Parkeernormen van gemeente Nijkerk.

4.3.7 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Voor het beoordelen van het aspect geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen, is de Wgv het toetsingskader. Deze wet geeft waarden voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

De planlocatie bevindt zich in de kern van gemeente Nijkerk. In de directe omgeving (een straal van 300 meter) van de planlocatie liggen geen (niet-grondgebonden) veehouderijbedrijven, met diervverblijven waar een geuremissiefactor voor van toepassing is. Het aspect geurhinder levert om deze reden geen belemmering op voor onderhavig plan. Overige milieuzonering wordt besproken

4.3.8 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Door vertaald betekent het dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit

door vertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van vijf verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

Zoals reeds is vastgesteld zal het aantal voertuigbewegingen als gevolg van voorliggend plan met maximaal 2 motorvoertuigen per etmaal zal toenemen. Uit de invoer van de maximaal te verwachten verkeersgeneratie in de NIBM-tool blijkt dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.3.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan worden voldaan aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico.

Risicobedrijven

Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat het onderhavige voornemen geen belemmering vormt.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van de planlocatie geen buisleidingen liggen, en derhalve kan verder onderzoek uitblijven.

Er is vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de externe veiligheid in het plangebied of de directe omgeving daarvan. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.3.10 Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Planspecifiek

Op grond van Industriële milieuzonering bestaan er voor deze ontwikkeling geen bezwaren. Wonen is een functie die (al dan niet op de eerste verdieping) is toegestaan op deze locatie. Het toevoegen van meerdere wooneenheden binnen hetzelfde oppervlakte zorgt daarom niet voor een verandering in de zonering.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden uit de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering editie 2009. Er kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorts is het plangebied binnen het vigerend bestemmingsplan reeds bestemd ten behoeve van wonen.

De extra wooneenheden zelf leiden eveneens niet tot overlast naar de omgeving. De omliggende inrichtingen worden nu en in de toekomst niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De voorwaarden uit het collegebesluit van 26 maart 2019 zijn vastgelegd met de ondernemer middels een overeenkomst. Zo is geborgd dat de uitvoering van de ontwikkeling op de wijze gebeurt zoals die is gepresenteerd in voorliggende Ruimte Onderbouwing.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan voor de Torenstraat 9 wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van deze onderbouwing met de onderzoeken en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een overeenkomst aangegaan waarin deze economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. In deze overeenkomst ligt bovendien vast dat degene die meent schade te lijden door het vaststellen van het wijzigingsplan, een verzoek kan indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). In de overeenkomst is ook een regeling opgenomen dat de eventuele kosten die voortkomen uit de planschade voor rekening van initiatiefnemer zijn. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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, dan wel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging

Het plan behelst de herontwikkeling van een bestaand kantoorpand op het perceel Torenstraat 9 te Nijkerk. Daartoe beschrijft het plan kleinschalige bouwkundige aanpassingen van dit kantoorpand met hergebruik van de bestaande fundering. In deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Allereerst heeft daartoe een toetsing plaatsgevonden aan het van belangzijnde beleid. Daarnaast hebben diverse onderzoeken aangetoond dat het project niet tegen ruimtelijke en milieuhygiënische bezwaren stuit. Verder kan op voorhand niet worden gesteld dat het plan economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plan goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat vigerend beleid evenals wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten.

BIJLAGEN

1. Toetsresultaat Watertoets