



Omgevingsdienst
De Vallei

Architectenbureau Visser en Bouwman b.v.
T.a.v. de heer A. Bouwman
Orthen 51
5231 XP 'S HERTOGENBOSCH

Uw brief van		Ons kenmerk	20130321 / 229854
Uw kenmerk		Bijlage	Omgevingsvergunning incl. bijlagen
Datum	3-9-2013	Behandeld door	Dhr. D.W. Post
Onderwerp	Verlenen omgevingsvergunning	Afdeling	Omgevingsdienst De Vallei

Geachte heer Bouwman,

Op 17 juni 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een 2 onder 1 kap woning op de locatie Vlinderlaan 104 - 104a te Nijkerk.

Er is positief op uw aanvraag beslist. De omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten treft u bijgevoegd aan;

- Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Ik wijs u in het bijzonder op de in de vergunning opgenomen Voorschriften.

Voor het voldoen van de verschuldigde legeskosten ontvangt de aanvrager binnenkort een acceptgiro.

Een kopie van deze beschikking wordt gestuurd naar de aanvrager: Vos & Teeuwissen t.a.v. mevrouw S. Kool, Handelsweg 2, 1271 EJ Huizen.

Ik wijs u in het bijzonder op de in de vergunning opgenomen Voorschriften. Voor eventuele vragen kunt u op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur contact opnemen met de heer D.W. Post van de Omgevingsdienst De Vallei telefonisch bereikbaar onder nummer 14 033.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,

R.P. Guldemond
Teammanager vergunningen Noord
Omgevingsdienst De Vallei

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders van Nijkerk hebben op 17 juni 2013 een aanvraag van Vos & Teeuwissen voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een 2 onder 1 kap woning op het adres Vlinderlaan 104 - 104a te Nijkerk. Het perceel is kadastraal bekend als sectie H nummer 7009 gemeente Nijkerk.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20130321 / 229854.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de zogenaamde uitgebreide voorbereidingsprocedure. In De Stad Nijkerk is de ontvangst van de aanvraag gepubliceerd.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit bouwen en strijdig gebruik bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvrager is de eigenaar van het betreffende perceel en belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De aanvraag voldoet aan de eisen gesteld door het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Besluit

Burgemeester en wethouders van Nijkerk besluiten gelet op artikel 2.10 en 2.12 Wabo de omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een twee onder een kapwoning op het adres Vlinderlaan 104 en 104a te Nijkerk.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierna genoemde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

- Situatie en voorgevel d.d. 17-06-2013;
- Plattegronden type I en III d.d. 17-06-2013;
- Gevelaanzichten type I en III d.d. 17-06-2013;
- Doorsneden d.d. 17-06-2013;
- Principe details d.d. 10-06-2013;
- Kleur – materiaalstaat d.d. 17-06-2013;
- Bouwbesluittoets d.d. 10-06-2013;
- V&G-plan ontwerpfase;
- Aanvraag formulier d.d. 17-06-2013;
- Ruimtelijke onderbouwing Vlinderlaan 104 – 104a.

Voorschriften

- Met het aanbrengen van de beton-, staal-, en/of houtconstructies mag **geen begin worden gemaakt** voordat de berekeningen van deze constructies minimaal 3 weken voor aanvang van desbetreffende bouwwerkzaamheden zijn ingediend en deze door de teamleider Omgevingsdienst De Vallei zijn goedgekeurd;
- De aanvang bouwwerkzaamheden, ontgraving- en grondverbeteringwerkzaamheden en storten van beton daaronder begrepen, moet **tenminste twee werkdagen van te voren worden gemeld** bij de heer W. Meiling van de Omgevingsdienst De Vallei (tel. 14 033);
- De voltooiing van het bouwwerk waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de Omgevingsdienst De Vallei worden gemeld.

Inhoudelijke overwegingen

- Op basis van de verstrekte gegevens heeft de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt, dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de bouwverordening 2007 van de gemeente Nijkerk;
- Blijkens het advies van de welstandscommissie welke op 1 juli 2013 is gegeven voldoet het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk aan de redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de in de welstandsnota opgenomen criteria;
- Het perceel Vlinderlaan 104 en 104a heeft op grond van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2 de bestemming wonen en tuinen;
- Het bouwen van het bouwwerk is in strijd met artikel 13.2.1 van dit bestemmingsplan, omdat gebouwen anders dan erkers binnen de bestemming tuinen niet zijn toegestaan. Bij dit plan komt het hoofdgebouw (de woning) voor een groot gedeelte (meer dan 3 meter) binnen de bestemming tuinen. Gelet op artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo (planologische gebruiksactiviteit);
- Beoordeeld is of met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de planologische gebruiksactiviteit. De strijdigheid betreft slechts een beperkte overschrijding van het bouwblok en de bestemming. Daarnaast is de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen voorzien op een locatie die, voor dit deel, de afronding van de wijk De Terrassen betreft. Het doorsnijden van het bestaande bouwvlak doet hier niets aan af. De kwaliteit van de woningen en de overgang van de openbare ruimte wordt geborgd door het voorgestelde ontwerp. Gelet op de ruimtelijk onderbouwing Vlinderlaan 104-104a, Nijkerk is het gerechtvaardigd de medewerking te verlenen aan de planologische gebruiksactiviteit
- De ontwerpbeschikking van deze omgevingsvergunning is op 17 juli 2013 gepubliceerd in De Stad Nijkerk en de Staatscourant en heeft ter inzage gelegen met ingang van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013. Tegen deze ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen binnengekomen.
- De gemeenteraad heeft op 29 november 2012 een lijst vastgesteld waarbinnen een verklaring van geen bedenkingen niet meer noodzakelijk is. Deze aanvraag past binnen deze lijst onder categorie A "Activiteiten binnen bestaand en bebouwd gebied en vallende onder de zoekzone wonen en werken (volgens begrenzing provinciale ruimtelijke verordening)".

Aanwijzingen

- Indien er grond moet worden afgevoerd vanaf de lokatie moet er contact worden opgenomen met de heer H. van Loo of R. Verduijn van de gemeente Nijkerk telno 14 033;
- In gevolge de Wet Milieubeheer is het verboden om afvalstoffen aan een niet vergunninghoudend bedrijf af te geven;
- Treft u in afwijking van de resultaten van het bodemonderzoek tijdens de bouw toch verdachte stoffen in de bodem aan dan bent u verplicht dit onmiddellijk aan de Omgevingsdienst De Vallei van de gemeente te melden (tel. 14033);
- Indien achteraf blijkt dat er gebouwd is op verontreinigde grond is dit geheel voor eigen risico. De gemeente aanvaardt op geen enkele wijze enige vorm van aansprakelijkheid;
- Indien er plaatsing van keten of opslag van materialen plaats vindt op parkeerplaatsen of andere openbare gronden dient deze gronden na gereedkomen van de werkzaamheden in originele staat terug te brengen.
- Bij het plaatsen van een bronmaling dient voor het lozen van bronwater een ontheffing te worden gevraagd bij het Waterschap Vallei en Veluwe Steenbokstraat 10 7324 AX te Apeldoorn, telefoonnummer 033-4346000. Tevens dient u dit te melden bij de afdeling Infra-Wijkbeheer. Bronwater mag niet worden geloosd op het gemeentelijke rioleringssysteem zonder zandvang.
- Voor overige aansluitingen op het gemeentelijk riool of de drukriolering dient u vooraf contact op te nemen met de heer S. van Triest van de afdeling Infra-wijkbeheer, telefoonnummer 14 033
- Indien een inrit gerealiseerd moet te worden, dient u hiervoor contact op te nemen met de afdeling infra-wijkbeheer, Dhr. W. van de Riet 14 033.

Legesheffing

Op grond van de legesverordening zoals geldig bij indiening van deze aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd. De verschuldigde leges bedragen € 8.013,00
De leges moeten na ontvangst van de legesnota worden betaald.

Rechtsmiddelenclausule

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit overeenkomstig de mededeling in De Stad Nijkerk ter inzage ligt in het stadhuis van Nijkerk, beroep instellen bij de sector bestuursrecht van rechtbank Gelderland, postbus 9030, 6800 EM ARNHEM.

Dit besluit treedt in werking nadat de beroepstermijn is verstreken. Is een verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, dan treedt dit besluit pas in werking nadat op het verzoek is beslist.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Nijkerk,



R.P. Guldemon
Teammanager vergunningen Noord
Omgevingsdienst De Vallei

Vlinderlaan 104-104a, Nijkerk

Twee onder één kap woning

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 17 juni 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een twee onder één kap woning aan de Vlinderlaan (104 en 104a) in de nieuwbouwwijk De Terrassen in Nijkerk. De aanvraag is ingediend door Vos en Teeuwissen. Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de gezamenlijke wens van aanvrager en de Gemeente Nijkerk om woningbouw te realiseren op deze locatie. De voorgestelde twee onder één kap woning is niet te realiseren binnen het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2. Om die reden is er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen teneinde het planologisch kader te verkrijgen om de voorgestelde woningbouw te realiseren.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt daar verder op ingegaan.

1.2 Ligging plangebied

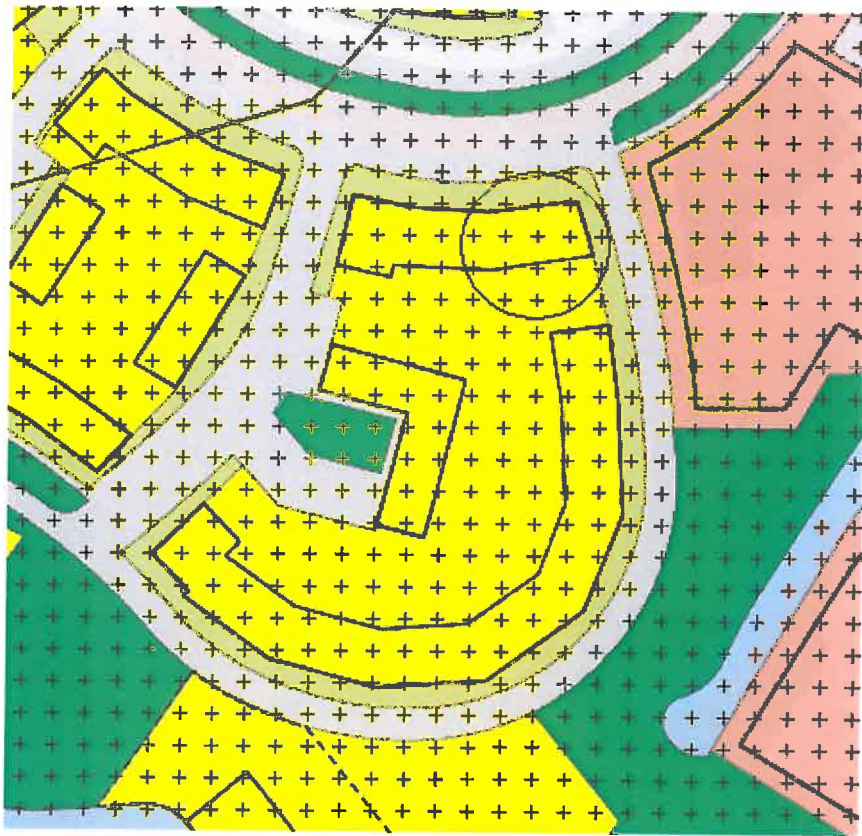
De voorgestelde twee onder één kap woning is voorzien nabij de Vlinderlaan, Harlekijn en de Zijdevlinder in De Terrassen in Nijkerk. De locatie is gelegen aan de 'ringweg' van de Terrassen, nabij bestaande woningbouw en een basisschool. Op onderstaande foto wordt dit weergegeven.



Locatie Vlinderlaan-Harlekijn-Zijdevlinder

1.3 Geldende bestemmingsplan

De gronden waarop de voorziene bouw is voorzien vallen onder het bestemmingsplan Nijkerk 2. De betreffende gronden hebben een woonbestemming waarbinnen twee onder één kap woningen zijn toegestaan, echter is het opgenomen bouwvlak te beperkt om het hier aan de orde zijnde voorgestelde blokje met een twee onder één kap woning te realiseren. Meer specifiek; het hoofgebouw komt in de tuinbestemming, iets wat het bestemmingsplan niet toestaat.



Fragment plankaart

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 De Terrassen

De nieuwbouwwijk De Terrassen ligt zuidwestelijk van de kern van Nijkerk. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de woonwijk De Bogen, aan de noordoostzijde aan de woonwijk Corlaer. Deze grenzen worden gevormd door de aanwezige watergangen. De Arkemheenseweg vormt de zuidwestelijke grens. Zuidoostelijk van het plangebied ligt het bijzondere doeleindengebied Spookkamp.

Het plangebied De Terrassen vormt de afronding van de uitbreidingslocatie Groot Corlaer, waarvan ook de woonwijk De Bogen deel uit maakt. Met de realisering van De Terrassen breidt het woongebied van Nijkerk zich verder uit in zuidwestelijke richting. De Terrassen wordt ontwikkeld als een op zichzelf staande, eigentijdse buurt met een eigen structuur (zowel koop- als huurwoningen). De Terrassen is voor het overgrote deel bestemd voor woondoeleinden. Er worden op de beschikbare oppervlakte van ongeveer 28 hectare, in totaal ongeveer 780 woningen gebouwd. De voorzieningen in de wijk De Terrassen blijven beperkt tot een basisschool en een kleine supermarkt.

2.2 Bestaande situatie en doorkijk naar toekomst

De voorgestelde locatie waarop de twee onder één kap woning wordt voorgesteld ligt momenteel braak. Het gebied is reeds bouwrijp gemaakt en was eerder voorzien als woningbouwlocatie. Vandaar dat het geldende bestemmingsplan reeds woningbouw toestaat. Vanwege diverse redenen is de ontwikkeling die oorspronkelijk op de locatie werd voorgesteld niet van de grond gekomen. In nauw overleg met de gemeente is uiteindelijk een alternatief tot stand gekomen dat mede met onderhavige aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt voorgesteld te realiseren. Direct aan de Vlinderlaan houdt dit alternatief het ontwikkelen van drie blokjes twee onder één kap woningen in. Twee blokken kunnen, hoewel gebruik moet worden gemaakt van een ontheffingsmogelijkheid (artikel 2.12 eerste lid, onderdeel a, onder 2 van de Wabo en artikel 2.7 van het Bor in samenhang gelezen met artikel 4 van bijlage II), worden vergund op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2. Het derde blokje overschrijdt echter het bouwvlak en de geldende woonbestemming, waardoor er een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan optreedt.

Ondanks de opgetreden strijdigheid wil de gemeente medewerking verlenen aan de voorgestelde ontwikkeling. De beschreven strijdigheid betreft slechts een beperkte overschrijding van het bouwvlak en de bestemming. Daarnaast is de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen voorzien op een locatie die, voor dit deel, de afronding van de wijk De Terrassen betreft. Het doorsnijden van het bestaande bouwvlak doet hier niets aan af. De kwaliteit van de woningen en de overgang van de openbare ruimte wordt geborgd door het voorgestelde ontwerp, zoals dat in deze ruimtelijke onderbouwing verder wordt beschreven.

2.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden op de locatie, als onderdeel van een ontwikkeling van zes woningen, twee woningen gerealiseerd. Onderstaand zijn er referentiebeelden en een situatietekening van het totale bouwplan opgenomen.



Referentiebeeld te realiseren woningen



Situatietekening (meest oostelijke woning is strijdig met geldend bestemmingsplan, aangezien het geldende bouwvlak aan de oostelijke zijde met haar hoofdmassa overschrijdt)

De voorgestelde twee onder één kapwoning is op een andere locatie in De Terrassen al gerealiseerd. Het betreft kwalitatief hoogwaardige woningen in het dure segment. De woningen zijn voorzien van een garage en een ruim leefoppervlak. Parkeren wordt conform de gemeentelijke parkeernorm opgelost op eigen terrein en in de openbare ruimte. Tevens wordt er voorzien in een garage op eigen terrein.

Hoewel de meest oostelijk geprojecteerde woning het geldende bouwvlak voor de locatie overschrijdt, staat de kwaliteit van de omgeving niet onder druk. Er blijft een zijtuin naast de woning bestaan. Deze zal in de toekomst van de openbare weg (Zijdevlinder) worden afgeschermd door middel van een hoogwaardige erfafscheiding. Een scherm met beplanting zal worden gerealiseerd achter een kniehoog gemetselde muur, zodat ook voor de toekomst een hoogwaardige overgang naar het openbaar gebied geborgd is. De garage bij de meest oostelijke woning is bereikbaar vanaf de Zijdevlinder.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de Structuurvisie is verwoord dat het Rijk zich richt op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van de provincies en de gemeenten gaat zitten. Onderhavige omgevingsvergunning is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Dit streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van een structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur van het Streekplan Gelderland 2005 is het stedelijk gebied van Nijkerk een regionaal centrum. Daarnaast valt Nijkerk onder de regio Vallei. Nijkerk is met de aansluiting op de rijksweg A28 een knooppuntlocatie voor de ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen.

Nijkerk heeft volgens het Streekplan Gelderland 2005 een regionale functie ten aanzien van werken en wonen. Eén van de hoofddoelstellingen van het ruimtelijke provinciebeleid is het bevorderen van sterke stedelijke netwerken en regionale centra. Voor de kern Nijkerk ziet de provincie nadrukkelijk een ruimtelijke relatie met Amersfoort. Verdere ondersteuning en intensivering van die relatie is wenselijk voor wat betreft het openbaar vervoer, de onderlinge afstemming van de verstedelijkingsopgave en de open groene ruimte tussen Nijkerk en Amersfoort. Tegen deze achtergrond acht de provincie voor Nijkerk een regionale functie voor wonen en werken op zijn plaats.

Het realiseren van de voorgestelde twee woningen is niet in strijd met het beleid van de Provincie Gelderland. De Terrassen maakt onderdeel uit van de zoekzone voor wonen en werken van de provincie. Daarnaast is de wijk reeds grotendeels gerealiseerd en is onderhavige ontwikkeling te beschouwen als een afronding van het betreffende deel van De Terrassen. Woningbouw in De Terrassen is reeds planologisch verankerd in geldende bestemmingsplannen voor het gebied, zoals inmiddels het 'actualisatieplan' Nijkerk 2.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en het nationaal landschap.

Van belang is dat bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, dit provinciaal belang niet in strijd is met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling.

De omgevingsvergunning waar het in deze ruimtelijke onderbouwing om gaat is niet in strijd met een provinciaal belang, waardoor ook de RVG niet in het geding is.

3.3 Gemeentelijk beleid

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 belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten.

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van de nieuwe bedrijventerreinen De Flier en Arkerpoort wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering.

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Onderhavige omgevingsvergunning sluit aan bij deze beleidsambitie.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid

De locatie waarop de voorgestelde woningbouw wordt geprojecteerd is reeds eerder als woningbouwlocatie bestemd. Zowel in het oorspronkelijke 'moederplan' voor De Terrassen (Groot Corlaer, De Terrassen) als in het daarop gebaseerde uitwerkingsplan Groot Corlaer – De Terrassen, fase 2, vastgesteld op 19 mei 2009). In het kader van het opstellen van deze plannen is de milieukundige haalbaarheid van woningbouw op de locatie waar nu onderhavig plan wordt voorgesteld te realiseren onderzocht en onderbouwd. De locatie is 'vrij gegeven' voor woningbouw. Het terrein waarop de voorziene bouw van de het blokje twee onder één kap woningen is vervolgens ook bouwrijp gemaakt en het gebied heeft reeds een rechtstreekse (hoewel dus niet volledig passende) bouwtitel.

Vanwege gewijzigde wetgeving is het van belang nader aandacht te schenken aan twee milieuaspecten. Het betreft hier de aanpassing van de Wet geluidhinder alsmede de aanpassing van het Besluit luchtkwaliteit. Op deze twee onderdelen wordt in de volgende paragrafen nader ingegaan.

Voor het overige kan worden opgemerkt, dat zich geen nieuwe aspecten met betrekking tot het voorliggende plan hebben voorgedaan, welke als relevant zouden moeten worden aangemerkt, in die zin, dat het onderzoek verder zou moeten worden uitgebreid.

4.2 Akoestiek wegverkeerslawaai

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). In de eerder opgestelde bestemmingsplannen voor De Terrassen is de geluidshinder ten aanzien van de uit te werken bestemming reeds getoetst.

Omdat het wettelijke kader inmiddels is gewijzigd wordt in deze paragraaf opnieuw gekeken naar het aspect geluid. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Dit is ook het geval als wel sprake is van een geluidgevoelige functie, zoals wonen, maar dat alle omringende wegen gelegen zijn in een 30 km/u gebied en het in alle gevallen wegen zijn met naar verwachting relatief lage verkeersintensiteiten. In het plangebied is hiervan sprake. De Vlinderlaan ligt in een 30 km/u zone met lage verkeersintensiteiten. Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het dit uitwerkingsplan niet.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) vastgesteld. Deze is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Binnen de huidige wet- en regelgeving is van belang dat projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging, niet langer individueel getoetst hoeven te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. De NIBM-grens bij woningprojecten ligt op 1.500 wooneenheden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Gevoelige bestemmingen (scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen) genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming.

Toetsing onderhavig initiatief aan luchtkwaliteit

Onderhavig plan betreft de realisatie van twee woningen. Uitgaande hiervan kan het volgende worden geconcludeerd:

Gevoelige bestemming

Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.

NIBM

Het project leidt 'niet in betekende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, onderhavig plan blijft met 2 wooneenheden verder onder de NIBM-grens voor woningen.

Goede ruimtelijke ordening

In een gemeentelijk luchtkwaliteitonderzoek (Rapport Luchtkwaliteit 2007, gemeente Nijkerk, 20 januari 2009) is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Uit het onderzoek blijkt, op enkele specifiek aangeduide aandachtslocaties in de buurt van de rijkswegen A1 en A28 na, dat overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Aangezien onderhavig plangebied niet als aandachtslocatie is aangeduid, kan worden aangenomen dat ter plaatse de blootstelling aan luchtverontreiniging beperkt is en niet leidt tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit de goede ruimtelijke ordening is onderhavig plan dus aanvaardbaar.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Hoofdstuk 5 Overleg en Inspraak

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning is voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kon een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit. Hier is geen gebruik van gemaakt. Het besluit is daarom ten opzichte van het ontwerp niet gewijzigd.