



Omgevingsdienst  
**De Vallei**

Van Bokhorst Architecten B.V.  
T.a.v. de heer Van de Pol  
Westkadijk 10  
3861 MB Nijkerk

<b>Uw brief van</b>		<b>Ons kenmerk</b>	20130346 / 231514
<b>Uw kenmerk</b>		<b>Bijlage</b>	Omgevingsvergunning incl. bijlagen
<b>Datum</b>	12-9-2013	<b>Behandeld door</b>	Dhr. D.W. Post
<b>Onderwerp</b>	Verlenen omgevingsvergunning	<b>Afdeling</b>	Omgevingsdienst De Vallei

Geachte heer Van de Pol,

Op 28 juni 2013 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 23 woningen op de locatie Zijdevlinder nr.1-3-5-5a-7-9-11-11a-13-15-15a-17-19-19a-21-21a-23-23a-25-25a-27-29-29a 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.

Een kopie van deze beschikking wordt gestuurd naar de aanvrager: Vos & Teeuwissen t.a.v. de heer E. Vos, Handelsweg 2, 1271 EJ HUIZEN. Voor het voldoen van de verschuldigde legeskosten ontvangt de aanvrager binnenkort een acceptgiro.

Voor eventuele vragen kunt u op werkdagen tussen 8.30 uur en 12.30 uur contact opnemen met de Omgevingsdienst De Vallei, telefonisch bereikbaar onder nummer 14 033.

Mocht u tussentijds informatie willen inwinnen, dan kunt u contact opnemen met de Publiekswinkel. De Publiekswinkel is telefonisch bereikbaar onder telefoonnummer 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 28 juni 2013 een aanvraag van Vos & Teeuwissen voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 23 woningen op het adres Zijdevlinder nr.1-3-5-5a-7-9-11-11a-13-15-15a-17-19-19a-21-21a-23-23a-25-25a-27-29-29a te Nijkerk. Het perceel is kadastraal bekend als sectie H nummer 7009 gemeente Nijkerk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20130346 / 231514.

### *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 23 woningen op het adres Zijdevlinder nr.1-3-5-5a-7-9-11-11a-13-15-15a-17-19-19a-21-21a-23-23a-25-25a-27-29-29a te Nijkerk.

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

- Situatietekening d.d. 27-06-2013;
- Woningtype A TO-A01 d.d. 27-06-2013;
- Woningtype A –optie extra slaapkamer TO-A02 d.d. 27-06-2013;
- Woningtype B TO-B01 d.d. 22-06-2013;
- Woningtype B –optie extra slaapkamer TO-B02 d.d. 27-06-2013;
- Woningtype E TO-E01 d.d. 27-06-2013;
- Woningtype E –optie extra slaapkamer TO-E02 d.d. 27-06-2013;
- Rapport bouwaanvraag d.d. 27-06-2013;
- EPC berekening type A d.d. 27-06-2013;
- EPC berekening type B d.d. 27-06-2013;
- EPC berekening type E d.d. 27-06-2013;
- Materiaal en kleurenstaat d.d. 27-06-2013;
- Daglichtberekening d.d. 27-06-2013;
- Ruimtetaat en ventilatiebalans d.d. 27-06-2013;
- Tekeninglijst d.d. 27-06-2013;
- Aanvraagformulier d.d. 28-06-2013;
- Ruimtelijke onderbouwing 23 woningen Zijdevlinder, Nijkerk;
- Notitie zienswijzen 'Ontwerp omgevingsvergunning 23 woningen Zijdevlinder, Nijkerk'



#### 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 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 heer W. Meiling van 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 Zijdevlinder nr.1-3-5-5a-7-9-11-11a-13-15-15a-17-19-19a-21-21a-23-23a-25-25a-27-29-29a te Nijkerk 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) op verschillende plaatsen buiten het bouwblok en binnen de bestemming tuinen. Het bouwen van het bouwwerk is in strijd met artikel 17.2.1 onder a en b omdat het hoofdgebouw niet geheel binnen het bouwblok is gesitueerd en rijwoningen binnen deze bestemming niet zijn toegestaan. 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 locatie is reeds geschikt gemaakt voor woningbouw. Voorzien is de realisatie van hoogwaardige rijwoningen met een beukbreedte van 5,70 meter en uitgevoerd in twee lagen en een kap. De woningen zijn ook al elders in De Terrassen gerealiseerd. Met de realisatie van de voorziene rijwoningen wordt dit deel van De Terrassen afgerond, wat de uitstraling van de wijk doet verbeteren. De kwaliteit van de woningen en de overgang van de openbare ruimte wordt geborgd door het voorgestelde ontwerp. Gelet op de ruimtelijke onderbouwing 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. Bij deze ontwerpbeschikking is op 12 augustus 2013 een zienswijze ontvangen. In de Notitie zienswijzen 'Ontwerp omgevingsvergunning 23 woningen Zijdevlinder, Nijkerk' welke onderdeel uitmaakt van deze vergunning wordt ingegaan op de ingediende zienswijze. De zienswijze heeft op onderdelen geleid tot aanvullingen in de bij deze omgevingsvergunning horende 'Ruimtelijke onderbouwing 23 woningen Zijdevlinder, Nijkerk'.
- 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 rioleringsstelsel 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.

#### *Legeshelling*

Op grond van de legesverordening zoals geldig bij indiening van deze aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd. De verschuldigde leges bedragen € 36.605,00  
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

# **23 woningen Zijdevlinder, Nijkerk**

## **23 Rijwoningen**

**September 2013**

## Ruimtelijke Onderbouwing



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 28 juni 2013 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 23 rijwoningen nabij de Vlinderlaan, Zijdevlinder en Harlekijn 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 rijwoningen zijn niet te realiseren binnen het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2, aangezien dit bestemmingsplan rijwoningen op deze locatie niet planologisch mogelijk maakt. Om die reden is er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen teneinde het planologisch kader te verkrijgen om de voorgestelde woningen te realiseren.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt daar verder op ingegaan.

### 1.2 Ligging plangebied

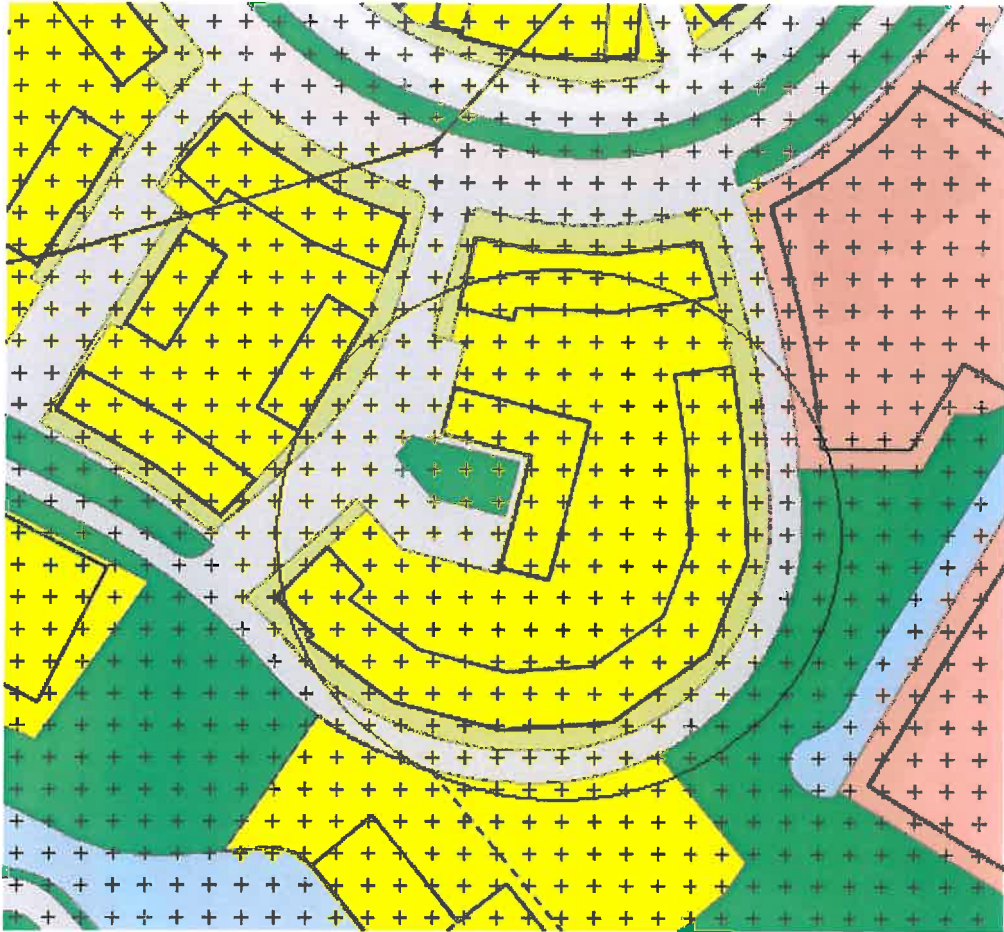
De voorgestelde rijwoningen zijn voorzien nabij de Zijdevlinder en Harlekijn in De Terrassen in Nijkerk. De locatie is gelegen nabij de 'ringweg' van de Terrassen, De Vlinderlaan en nabij bestaande woningbouw en een basisschool. Op onderstaande foto wordt dit weergegeven.



*Locatie Vlinderlaan-Zijdevlinder-Harlekijn*

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

De gronden waarop de voorziene bouw is voorzien vallen onder het bestemmingsplan Nijkerk 2. De betreffende gronden hebben een woonbestemming, echter is het realiseren van rijwoningen niet toegestaan.



*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 Arkemheenweg vormt de zuidwestelijke grens. Zuidoostelijk van het plangebied ligt het bijzondere doeleindengebied Spoorakamp.

Het plangebied De Terrassen vormt de afronding van de uitbreidingslocatie Groot Corlaer. 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 rijwoningen worden 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 Zijdevlinder houdt dit alternatief het ontwikkelen van 23 rijwoningen in. Rijwoningen zijn echter niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan, waardoor het nodig is een planologische procedure te doorlopen teneinde een bouwtitel te verkrijgen voor de beoogde rijwoningen.

Ondanks de opgetreden strijdigheid wil de gemeente medewerking verlenen aan de voorgestelde ontwikkeling. De locatie is reeds geschikt gemaakt voor woningbouw. Voorzien is de realisatie van hoogwaardige rijwoningen met een beukbreedte van 5,70 meter en uitgevoerd in twee lagen en een kap. De woningen zijn ook al elders in De Terrassen gerealiseerd. Met de realisatie van de voorziene rijwoningen wordt dit deel van De Terrassen afgerond, wat de uitstraling van de wijk doet verbeteren. 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 23 rijwoningen gerealiseerd in het (vrije) huursegment. Onderstaand zijn er referentiebeelden en een situatietekening van het totale bouwplan opgenomen.



*Referentiebeeld te realiseren woningen*

### **Verkeer**

Het voorliggend bouwplan voorziet in de realisatie van 23 rij- en hoekwoningen als onderdeel van de nieuwbouwwijk De Terrassen. Het stuk grond waarop de woningen voorzien zijn, heeft reeds een woonbestemming en is altijd beoogd als woningbouwlocatie. In het verleden is al een bouwplan vergund dat voorzag in de realisatie van 15 geschakelde twee onder één kap woningen. Geconcludeerd kan dan worden dat (planologisch gezien) het plangebied niet vanuit een nulsituatie (geen bouw mogelijkheden) wordt ontwikkeld en dat er, planologisch gezien, slechts sprake is van een toename van 15 naar 23 woningen.

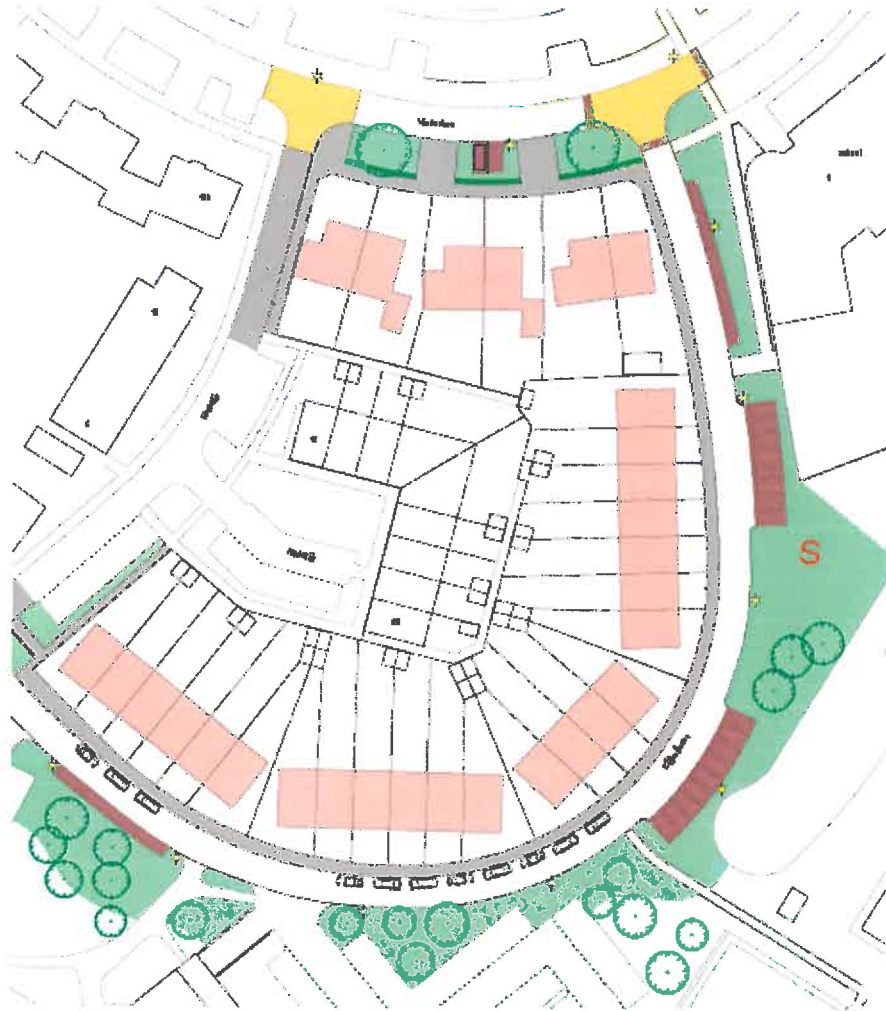
Ten opzichte van de huidige situatie (braakliggend bouwterrein) zal het plangebied een meer verkeersaantrekkende werking krijgen. Echter is deze toename van de verkeersintensiteit relatief klein in vergelijking met de totale verkeersstroom in de wijk De Terrassen. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige, milieukundige en verkeerskundige uitgangspunten voor de wijk (onder andere vastgelegd in het daarvoor opgestelde bestemmingsplan Groot Corlaer-De Terrassen (het zogenaamde moederplan voor De Terrassen)) is uitgebreid aandacht besteed aan de wijze waarop het verkeer in de wijk wordt afgewenteld. Geconcludeerd is dat door een hoofdontsluiting te maken op de Stuctuurweg (inmiddels Arkemheenweg) en te werken met een centrale ontsluitingsring die alle delen van de wijk goed bereikbaar maakt verkeersgerelateerde problemen niet aan de orde zijn. Verkeer naar en van de 23 rij- en hoekwoningen zal voor het overgrote deel ook gebruik maken van de eerder genoemde centrale ontsluitingsring (inmiddels Vlinderlaan).

De Vlinderlaan kan gecategoriseerd worden als een erftoegangsweg. Een dergelijk type weg heeft een maximale capaciteit van 3000 vervoersbewegingen per dag. Uit een recente telling is gebleken dat de gemiddelde intensiteit op de Vlinderlaan nabij het plangebied zo'n 800 vervoersbewegingen per dag betreft. In Nederland wordt 5,5 vervoersbewegingen per woning per dag als uitgangspunt gehanteerd. De capaciteit van de Vlinderlaan is meer dan voldoende om de circa 130 extra vervoersbewegingen die de nieuwbouw met zich meebrengt te faciliteren.

### **Parkeren**

Bij de realisatie van de wijk De Terrassen is het voorzien in voldoende parkeerplaatsen altijd nagestreefd, teneinde een kwalitatief hoogwaardige en plezierige woon- en leefomgeving te creëren. Ook bij de nu aan de orde zijnde realisatie van 23 rij- en hoekwoningen en de realisatie van de nabijgelegen zes twee onder één kap woningen aan de Vlinderlaan staat dit voorop. Voorzien zal worden in voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zelf, zonder daarvoor de reeds aangelegde parkeerplaatsen bij bestaande woningen (zoals bij bestaande woningen Harlekijn, Monarchvlinder en Het Vlinderhofje) te benutten.

Conform de Nota Parkeernormen van de Gemeente Nijkerk geldt een parkeernorm van 1,5 bij rijwoningen en 1,7 bij twee onder één kap woningen. Uitgaande van het programma van 23 rijwoningen en de nabijgelegen zes twee onder één kap woningen betekent dit een parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen. In het plangebied zal voor het grootste gedeelte geparkeerd worden op daarvoor aan te leggen parkeerplaatsen (28 stuks) en op eigen terrein (6 plaatsen bij de twee onder één kap woningen). De overige 11 parkeerplaatsen zijn beschikbaar op de openbare weg, waar geparkeerd mag worden. Onderstaande tekening betreft het inrichtingsplan voor de openbare ruimte (inclusief verkaveling), waarin de omgang met parkeren is ingetekend. Uitgangspunt bij het opstellen van het inrichtingsplan is het bewaken van de kwaliteit van de openbare (groene) ruimte, maar tegelijkertijd het voorzien in voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zonder gebruik te maken van reeds aangelegde parkeerplaatsen bij bestaande woningen.



*Situatietekening inclusief voorgestelde oplossing parkeren*

### **Openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte zal ter hand worden genomen door de gemeente. De overgang van tuinen bij de woningen naar het openbaar gebied zal op een hoogwaardige wijze worden vormgegeven. Er zal gewerkt worden met vanuit de bouw te realiseren erfafscheidingen.

## 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 rijwoningen 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 23 rijwoningen is vervolgens ook bouwrijp gemaakt en het gebied heeft reeds een rechtstreekse bouwtitel (echter dus niet voor rijwoningen).

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. Ook wordt ingegaan op de uitwerkingsregels uit het moederplan waarin dit plan wordt getoetst.

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, alsmede de Zijdevlinder 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 23 rijwoningen. 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 23 wooneenheden verder onder de NIBM-grens voor woningen.

#### Goede ruimtelijke ordening

In een gemeentelijk luchtkwaliteitsonderzoek (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 (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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.

Gedurende de termijn dat de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage lag, is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is van een reactie voorzien in de 'Notitie zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning 23 woningen Zijdevlinder, Nijkerk'. Op diverse onderdelen heeft de zienswijze geleid tot aanvullingen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

# **Notitie zienswijzen**

**Ontwerp omgevingsvergunning  
23 woningen Zijdevlinder, Nijkerk**

# 1. Zienswijzen

## 1.1 Inleiding

Van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 heeft de ontwerp omgevingsvergunning 23 woningen Zijdevlinder, Nijkerk ter inzage gelegen. Gedurende de periode dat het ontwerp ter inzage lag is één zienswijze ingediend. Deze gezamenlijk ingediende zienswijze is afkomstig van een aantal bewoners uit de omgeving van het plangebied waarin de 23 woningen worden voorgesteld te realiseren.

Contactpersonen voor de ingediende zienswijze zijn de bewoners M. Martynou-Süskind en C. van Plaggenhoef van de woningen Harlekijn 28 en 26 in Nijkerk.

In deze notitie zienswijzen wordt de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

## 1.2 Behandeling zienswijze

### 1. *Gevolgen gewijzigde planopzet*

Indiener geeft aan dat door de realisatie van rij- en hoekwoningen op gronden waarop voorheen twee onder één kapwoningen voorzien waren, de kwaliteit van de leefomgeving afneemt. Indiener stelt dat de uitstraling van de wijk niet verbeterd zal worden door de voorgestelde woningbouw. Indiener geeft tevens aan dat door de voorgestelde woningen de balans uit het plan voor de wijk De Terrassen wordt gehaald. Volgens indiener zal de woningbouw leiden tot economische schade voor eigenaren van omliggende woningen en huurders. Deze laatste groep zal een huuraanpassing eisen.

### *Reactie*

Met de voorgestelde realisatie van 23 rij- en hoekwoningen wordt afgeweken van een eerder voorgenomen (en vergund) bouwplan voor onderhavige locatie in De Terrassen. Het is juist dat indiener stelt dat voorheen twee onder één kapwoningen voorzien waren. Ondanks dat voor de bouw van vijftien geschakelde twee onder één kapwoningen een vergunning is verleend, is de bouw van deze woningen nooit gestart en is de locatie voor herontwikkeling in aanmerking gekomen. Inmiddels wordt voorgesteld 23 hoogwaardige huurwoningen in de vrije sector te realiseren. Onderhavige omgevingvergunning beoogt hiervoor een bouwtitel te verkrijgen.

De kwaliteit van de leefomgeving zal ten opzichte van het eerder voorgenomen bouwprogramma veranderen, maar zeker niet verslechteren. Door de realisatie van hoogwaardige rij- en hoekwoningen, onder andere voorzien van een ruime woningbreedte (beukmaat) van 5,70 meter, hoogwaardige architectuur en afwerking en een nette overgang naar de openbare ruimte, wordt een nu nog braakliggend bouwterrein in een verder nagenoeg afgerond gedeelte van de wijk De Terrassen ingevuld. De voorgestelde woningbouw is qua opzet passend in de wijk en ook qua kleurstelling wordt aangesloten bij omliggende bebouwing.

Het is onjuist dat door de voorgestelde huurwoningen in de vrije sector de balans qua woningbouwtypologie in De Terrassen verdwijnt. De Terrassen is een gevarieerde wijk (woningbouw en voorzieningen) met diverse woningtypen (appartementen, rijwoningen, twee onder één kap woningen, etc.). In enkele jaren is deze wijk gerealiseerd met inachtneming van de wens om een gevarieerd woningaanbod te realiseren, maar tegelijkertijd ook in te spelen op de vraag uit de markt. Gebleken is dat er in deze tijd vraag is naar huurwoningen in de vrije sector en op deze vraag wordt met de voorgestelde realisatie van 23 woningen nabij de Zijdevlinder ingespeeld.

Indiener stelt dat de voorgestelde realisatie van 23 rij- en hoekwoningen zal leiden tot economische schade voor eigenaren van omliggende woningen en huurders. Zoals hierboven beschreven is het echter niet zo dat gronden waarop de 23 woningen voorzien zijn momenteel niet bebouwd mogen worden. Anders gezegd; op basis van de reeds voor het gebied geldende woonbestemming mogen al (vrijstaande en (geschakelde) twee onder één kap) woningen gebouwd worden. Als eigenaren van woningen zich toch in hun belangen benadeeld voelen, kunnen zij – na afronding van de vergunningenprocedure – een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen bij het College van burgemeester en wethouders. Onderdeel van de bijbehorende procedure is dat een onafhankelijke, deskundige commissie zich uitspreekt over dit verzoek. Een verzoek om tegemoetkoming in schade is op dit moment niet relevant voor de procedure. De omgang met eventuele schade en/of aanpassing van de huurprijs van omliggende en bestaande huurwoningen is in het kader van deze vergunningenprocedure niet aan de orde.

### *Conclusie*

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

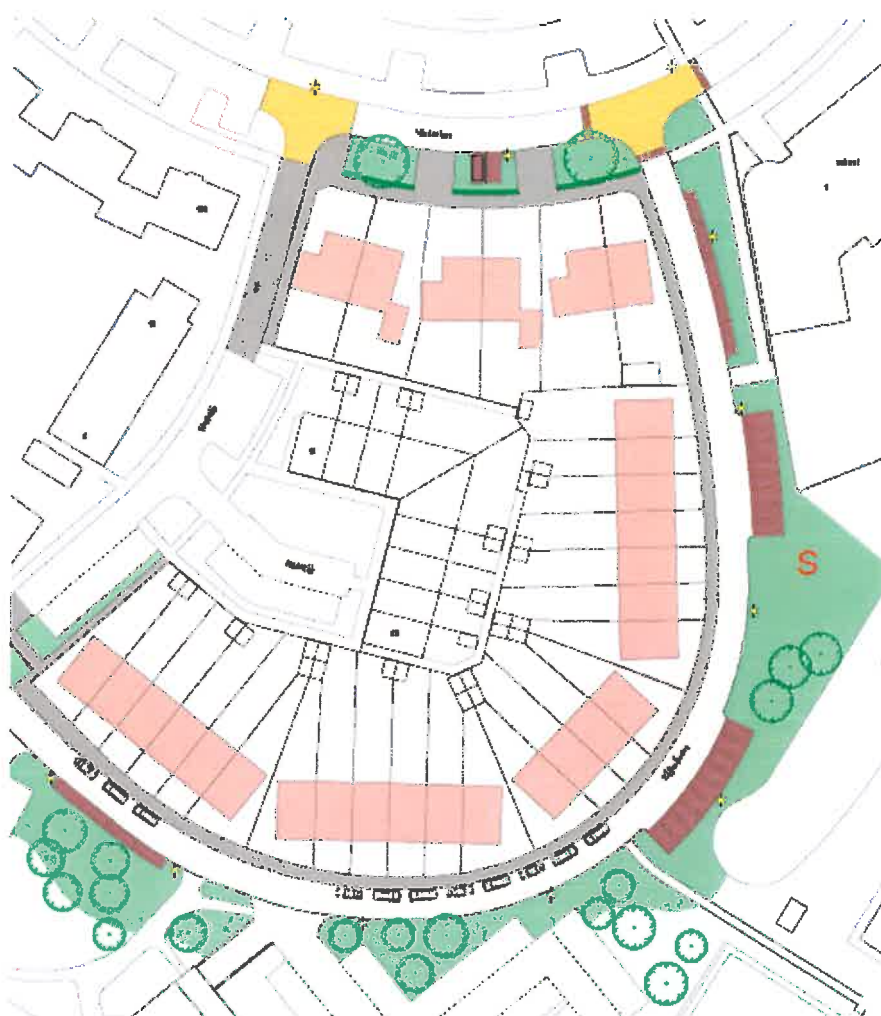
## 2. Parkeeropgave

Indiener maakt zich zorgen over de parkeerbehoefte die samenhangt met de voorgestelde 23 woningen en de wijze waarop in deze behoefte wordt voorzien. Indiener geeft aan dat toekomstige bewoners gebruik zullen gaan maken van reeds aangelegde parkeerplaatsen waar nu bewoners van bestaande woningen gebruik van maken, wat zal leiden tot ongewenste situaties. Indiener stelt dat onduidelijk is hoe met de parkeeropgave wordt omgegaan.

### Reactie

Bij de realisatie van de wijk De Terrassen is het voorzien in voldoende parkeerplaatsen altijd nagestreefd, teneinde een kwalitatief hoogwaardige en plezierige woon- en leefomgeving te creëren. Ook bij de nu aan de orde zijnde realisatie van 23 rij- en hoekwoningen en de realisatie van de nabijgelegen zes twee onder één kap woningen aan de Vlinderlaan staat dit voorop. Voorzien zal worden in voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zelf, zonder daarvoor de reeds aangelegde parkeerplaatsen bij bestaande woningen (zoals bij bestaande woningen Harlekijn, Monarchvlinder en Het Vlinderhofje) te benutten.

Conform de Nota Parkeernormen van de Gemeente Nijkerk geldt een parkeernorm van 1,5 bij rijwoningen en 1,7 bij twee onder één kap woningen. Uitgaande van het programma van 23 rijwoningen en de nabijgelegen zes twee onder één kap woningen betekent dit een parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen. In het plangebied zal voor het grootste gedeelte geparkeerd worden op daarvoor aan te leggen parkeerplaatsen (28 stuks) en op eigen terrein (6 plaatsen bij de twee onder één kap woningen). De overige 11 parkeerplaatsen zijn beschikbaar op de openbare weg, waar geparkeerd mag worden. Onderstaande tekening betreft het inrichtingsplan voor de openbare ruimte (inclusief verkaveling), waarin de omgang met parkeren is ingetekend. Uitgangspunt bij het opstellen van het inrichtingsplan is het bewaken van de kwaliteit van de openbare (groene) ruimte, maar tegelijkertijd het voorzien in voldoende parkeerplaatsen in het plangebied zonder gebruik te maken van reeds aangelegde parkeerplaatsen bij bestaande woningen.



Mocht in de praktijk blijken dat de 45 (op basis van de Nota Parkeernormen) benodigde parkeerplaatsen niet voldoende zijn is er (bijvoorbeeld bij een bijzondere gebeurtenis waarbij rekening moet worden gehouden met een totale behoefte van 2 parkeerplaatsen per woning) ook voldoende parkeergelegenheid in het plangebied. In dat geval zal er meer op de weg geparkeerd moeten worden. Het wegprofiel van 5 meter maakt dit goed mogelijk.

Ondanks dat de parkeerbehoefte die samenhangt met de realisatie van 23 rij- en hoekwoningen en 6 twee onder één kap woningen volledig wordt opgevangen in het plangebied doet de gemeente de handreiking naar bewoners van de woningen Harlekijn 12 tot en met 28 om voor hun woningen extra parkeerplaatsen aan te leggen. Uit een opname van de beschikbare ruimte blijkt dat het mogelijk is om hier, indien er behoefte aan en draagvlak bij de bewoners van het hofje voor is, extra parkeerplaatsen te realiseren. Eventuele interesse in dit aanbod van de gemeente kan kenbaar worden gemaakt bij de heer R. Snippert van de afdeling Infra en Wijkbeheer van de gemeente via 14 033 of [gemeente@nijkerk.eu](mailto:gemeente@nijkerk.eu).

#### *Conclusie*

Zienswijze leidt tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing '23 woningen Zijdevlinder'. De omgang met parkeren zal in hoofdstuk 2 uitgebreider worden beschreven en daardoor geborgd worden voor de toekomstige situatie.

### **3. Verkeersintensiteit**

Indiener stelt dat de verkeersintensiteit in de omgeving aanzienlijk hoger wordt en dat dit tot onveilige situaties kan leiden. In dit kader wordt volgens indiener ook te weinig aandacht besteed aan het thema luchtkwaliteit.

#### *Reactie*

Het voorliggend bouwplan voorziet in de realisatie van 23 rij- en hoekwoningen als onderdeel van de nieuwbouwwijk De Terrassen. Het stuk grond waarop de woningen voorzien zijn, heeft reeds een woonbestemming en is altijd beoogd als woningbouwlocatie. In het verleden is al een bouwplan vergund dat voorzorg in de realisatie van 15 geschakelde twee onder één kap woningen. Geconcludeerd kan dan worden dat (planologisch gezien) het plangebied niet vanuit een nulsituatie (geen bouw mogelijkheden) wordt ontwikkeld en dat er, planologisch gezien, slechts sprake is van een toename van 15 naar 23 woningen.

Het is juist dat indiener stelt dat ten opzichte van de huidige situatie (braakliggend bouwterrein) het plangebied een meer verkeersaantrekkende werking zal krijgen. Echter is deze toename van de verkeersintensiteit relatief klein in vergelijking met de totale verkeersstroom in de wijk De Terrassen. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige, milieukundige en verkeerskundige uitgangspunten voor de wijk (onder andere vastgelegd in het daarvoor opgestelde bestemmingsplan Groot Corlaer-De Terrassen (het zogenaamde moederplan voor De Terrassen)) is uitgebreid aandacht besteed aan de wijze waarop het verkeer in de wijk wordt afgewenteld. Geconcludeerd is dat door een hoofdontsluiting te maken op de Stuurweg (inmiddels Arkemheenweg) en te werken met een centrale ontsluitingsring die alle delen van de wijk goed bereikbaar maakt verkeersgerelateerde problemen niet aan de orde zijn. Verkeer naar en van de 23 rij- en hoekwoningen zal voor het overgrote deel ook gebruik maken van de eerder genoemde centrale ontsluitingsring (inmiddels Vlinderlaan).

De Vlinderlaan kan gecategoriseerd worden als een erftoegangsweg. Een dergelijk type weg heeft een maximale capaciteit van 3000 vervoersbewegingen per dag. Uit een recente telling is gebleken dat de gemiddelde intensiteit op de Vlinderlaan nabij het plangebied zo'n 800 vervoersbewegingen per dag betreft. In Nederland wordt 5,5 vervoersbewegingen per woning per dag als uitgangspunt gehanteerd. De capaciteit van de Vlinderlaan is meer dan voldoende om de circa 130 extra vervoersbewegingen die de nieuwbouw met zich meebrengt te faciliteren.

In paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing '23 woningen Zijdevlinder, Nijkerk' wordt ingegaan op het thema luchtkwaliteit. Beschreven wordt dat het voorgenomen bouwplan 'niet in betekenende mate' leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en dat uit een gemeentelijk luchtkwaliteitonderzoek dat de luchtkwaliteitsnormen in het plangebied en haar omgeving voldoen. Deze conclusie leidt ertoe dat er geen noodzaak is om verder onderzoek te doen naar het thema luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Zienswijze leidt tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing '23 woningen Zijdevlinder'. De omgang met verkeer zal in hoofdstuk 2 uitgebreider worden beschreven.



#### **4. Inrichting openbare ruimte**

Indiener geeft aan dat door de voorgenomen woningbouw de omgeving 'versteent' en dat de kwaliteit van de openbare ruimte niet wordt behouden of geborgd is. Er zal minder ruimte zijn voor groen, zichtlijnen, variatie in bebouwing en onderbreking.

##### *Reactie*

Zoals onder 1 (Gevolgen gewijzigde planopzet) beschreven is, voorziet de voorgestelde woningbouw in de realisatie van 23 hoogwaardige rij- en hoekwoningen. Deze woningen verschillen van de eerder reeds planologisch mogelijk gemaakte en vergunde geschakelde twee onder één kap woningen. Hoewel het aantal woningen in het vorige plan lager was (15 woningen) is er ten opzichte van dat plan geen sprake van een grote toename van 'verstening'. Het vorige plan voorzag in een schakeling van de twee onder één kap woningen door garages. Het is niet zo dat in dat plan zichtlijnen, openheid en groen in veel sterkere mate aanwezig zouden zijn dan met onderhavig plan aan de orde is.

De inrichting van de openbare ruimte zal door de gemeente worden ingericht conform de reeds aangelegde openbare ruimte in De Terrassen. Bij de aanleg van wegen, trottoirs, verlichting, groen, parkeerplaatsen en overige elementen uit de openbare ruimte zal worden aangesloten bij het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte in de omgeving van het plangebied.

##### *Conclusie*

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

#### **5. Achterpad tussen bestaande en nieuwe woningen**

Indiener beschrijft de zorg dat door de realisatie van de voorziene woningen een onoverzichtelijke, donkere, (brand)onveilige en bijzonder inbraakgevoelige 'achterom' zal ontstaan.

##### *Reactie*

Achter de bestaande woningen Harlekijn 12 tot en met 28 ligt reeds een achterpad. Dit achterpad zal ook gaan dienen als achterpad voor een deel van de voorgestelde 23 rij- en hoekwoningen. Het achterpad zal een minimale breedte hebben van 1,50 meter en zal voldoen aan algemeen geldende kwaliteitseisen voor veilig wonen. Het achterpad zal in de toekomst worden verlicht, teneinde te voorkomen dat het pad een onveilige indruk maakt.

##### *Conclusie*

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

#### **6. Relatie met provinciaal beleid**

Indiener stelt dat het realiseren van de voorgestelde woningen in strijd is met de kwalitatieve uitgangspunten van het beleid van de Provincie Gelderland. In deze uitgangspunten wordt gesteld dat plannen de vitaliteit en leefbaarheid moeten waarborgen en vergroten.

##### *Reactie*

Het woonbeleid van de Provincie Gelderland, onder andere vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 3 voorziet in meerdere doelstellingen, waaronder het laten aansluiten van het woningaanbod bij de vraag en het realiseren van goedkope woningen en huurwoningen. De voorgestelde realisatie van 23 hoogwaardige huurwoningen sluit aan bij deze doelstellingen. Door het afronden van dit gedeelte van de wijk De Terrassen met de voorgestelde woningen zal daarnaast de vitaliteit en leefbaarheid van de wijk een impuls krijgen ten opzichte van het langdurig braak laten liggen van de grond.

##### *Conclusie*

Zienswijze leidt niet tot aanpassingen.