



## Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Schipper Bosch Projecten B.V.  
De heer M. de Bruin  
Basicweg 7  
3821 BR AMERSFOORT

Onderwerp  
Omgevingsvergunning

Datum  
20-10-2014

Verzenddatum  
<verzenddatum Invullen>

Geachte heer De Bruin,

Pagina  
1 van 6

Op 11 juni 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 10 woningen op het perceel Meinsstraat 4 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie L nummer 290.

Ons kenmerk  
2014W1051

Nummer omgevingsloket  
1339611

### Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

Behandeld door  
D.I. Liesdek  
088 - 116 98 80  
d.liesdek@oddevallei.nl

- (ver)bouwen van een bouwwerk

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

Afschrift aan  
Van Bokhorst Architecten  
B.V.  
De heer W.S. van de Pol  
info@vanbokhorstarchitecte  
n.nl

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houdt u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

De heer E. Nagel  
Postbus 2, 3860 AA Nijkerk

De heer R. Blaauw  
Bijkerkstraat 5, 3862AD  
Nijkerk  
rtbw@planet.nl

### 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.

Bijlage  
- beroepsfolder  
- gewaarmerkte stukken

### Beoordeling

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen. De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Omgevingsdienst De Vallei  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



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

KvK 56714297

*Welstand*

Op 14 juli 2014 is door de welstandscommissie beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

*Bestemmingsplan*

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan Nijkerk 1 de bestemming maatschappelijke doeleinden. Op grond van artikel 19 van de regels van dit bestemmingsplan is het bouwen van 10 woningen niet toegestaan omdat het niet ten dienste van deze bestemming is.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'.

*Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen als:

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de planologische argumenten waarom voor dit project van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken.

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een lijst in 2012 vastgesteld, waarbij categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is. Het aangevraagde project valt onder deze lijst.

Omdat uw aanvraag naast de criteria van artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo ook voldoet aan de overige toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo verlenen wij u de omgevingsvergunning.

**Zienswijzen**

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, vanaf 31 juli 2014 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op [www.nijkerk.eu](http://www.nijkerk.eu) en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Op 8 en 9 september 2014 zijn zienswijzen ontvangen van respectievelijk de kerkenraad van de Christelijke Gereformeerde Kerk 'De Kandelaar' te Nijkerk en de heer R. Blaauw, Bijkerkstraat 5 te Nijkerk op ons voornemen u een vergunning te verlenen. In de zienswijzen zijn volgende punten aangegeven:

1. Het perceel Meinsstraat 4 is een van de locaties waar bezoekers van de kerk op zondag parkeren. Nu deze mogelijkheid door de realisatie van woningbouw komt te vervallen, is het verzoek van de kerkenraad om de parkeercapaciteit in de omgeving van het kerkgebouw te vergroten. Als mogelijkheid wordt aangegeven om de parkeerplaatsen langs de Meinsstraat te vervangen door insteekhovens.
2. De heer Blaauw geeft aan dat er op dit moment al te weinig parkeermogelijkheden zijn in de omgeving van de Meinsstraat. Dit heeft als gevolg dat er met regelmaat auto's geparkeerd staan in de straten in de directe omgeving. Zo ook in de Bijkerkstraat waar hij woont. Hij verzoekt om het plan zodanig aan te passen dat er meer parkeergelegenheid komt. Tevens vraagt hij om een parkeerverbod in de Bijkerkstraat.

### **Reactie op zienswijzen**

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van ons voornemen tot het verlenen van de vergunning voor de aangevraagde activiteiten. Hieronder lichten wij dit toe.

Beide zienswijzen zien op het parkeren in de omgeving.

De aanvraag is voor wat betreft het parkeren getoetst aan artikel 38.2 van het bestemmingsplan Nijkerk 1. Dit artikel luidt:

*De inrichting van de gronden dient zodanig plaats te vinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in **bijlage 4 Parkeernormen**.*

In de bijlage 4 is het gemeentelijke parkeerbeleid verwoord.

Volgens dit beleid behoort bij vervangende nieuwbouw zoals in dit geval slechts rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de reeds bestaande parkeerbehoefte vanwege het te slopen pand (oude bibliotheek). Een eventueel bestaand tekort in de openbare ruimte kan buiten beschouwing worden gelaten. Dit beleid vindt ondersteuning in de vaste rechtspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor de bouw van 10 woningen is de parkeernorm van 1,5 per woning gehanteerd. Dit betekent dat 15 parkeerplaatsen volgens de norm zijn vereist.

Volgens de nota parkeernormen geldt voor de functie bibliotheek een norm van 0,9 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). De bibliotheek had een bvo van 520 m<sup>2</sup>. Dit houdt in dat van een bestaande behoefte van 5 parkeerplaatsen mag worden uitgegaan.

Per saldo zijn dus slechts (15 minus 5) 10 parkeerplaatsen voor de woningen vereist. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing staat geschreven worden op het perceel Meinsstraat 4 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens worden nog 2 extra parkeerplaatsen op kosten van de aanvrager in de openbare ruimte gerealiseerd. Dit vanwege het feit dat in de praktijk ook gebruik werd gemaakt van de openbare ruimte door bezoekers van de bibliotheek.

Hoewel formeel de voorgestelde opties voor het parkeren in de openbare ruimte niet betrokken behoeven te worden in deze procedure, is in de ruimtelijke onderbouwing en de nota van zienswijzen uitvoerig antwoord hierop gegeven. Korthedshalve wordt daarna verwezen.

**Inwerkingtreding**

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

**Beroep**

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, schriftelijk een beroepschrift indienen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

**Leges**

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en als volgt opgebouwd:

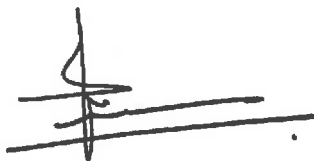
Het bouwen van 10 woningen	€	14.660,00
Planologisch strijdig gebruik - buitenplanse a	€	2.215,00
Beoordeling bodemonderzoek	€	194,00
Welstand	€	1.430,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>18.499,00</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

**Vragen?**

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met mevrouw D.I. Liesdek of de heer D. Post van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

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



R.P. Guldemon  
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

### Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

#### Activiteit bouwen

1. het gewaarmerkte aanvraagformulier, tekeningen, rapportages, berekeningen en andere bijlagen maken deel uit van deze vergunning;
2. 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 door de toezichthouder;
3. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
4. u voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
5. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
6. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)):
  - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
  - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringwerkzaamheden;
  - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
  - uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;
  - onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
  - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.
7. De sloop van het pand en dan met name de verwijdering van de poeren-fundering dient uitgevoerd te worden onder archeologische begeleiding. Ten oosten van het bouwperceel dient een proef-sleuf gegraven te worden om het profiel van de Kwade Beek vast te stellen en tevens de vulling van deze beek te onderzoeken. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer J.H. Schuurman van de gemeente Nijkerk.
8. Het bouwrijp- woonrijp maken en overdracht openbaar gebied dient uitgevoerd te worden conform artikel 7 van de Anterieure Exploitatie Overeenkomst.
9. Artikel 29 van de regels van het bestemmingsplan Nijkerk 1 is van overeenkomstige toepassing voor de betrokken gronden.
10. De parkeerplaatsen moeten overeenkomstig de aangegeven plaatsen zoals aangegeven op de terreintekening worden aangelegd.

## **Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning**

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

### **1. Algemeen**

#### Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

#### Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 0881169884.

### **2. Andere toestemmingen**

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

#### Gebruik openbaar grond

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsens, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

#### Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

#### Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

#### Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

# **Notitie zienswijzen en planaanpassingen**

**Omgevingsvergunning Meinsstraat 4 Nijkerk**

# 1. Zienswijze

## 1.1 Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning Meinsstraat 4 Nijkerk heeft van donderdag 31 juli 2014 tot en met woensdag 10 september 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Eén daarvan is afkomstig van de Christelijke Gereformeerde Kerk Nijkerk 'De Kandelaar' gelegen aan Meinsstraat 4 a te Nijkerk. De andere zienswijze is afkomstig van de heer R. Blaauw, woonachtig Bijkerkstraat 5 te Nijkerk.

Hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijzen leiden niet tot het voorstel om aanpassingen aan te brengen de omgevingsvergunning.

## 1.2 Behandeling Christelijke Gereformeerde Kerk Nijkerk

### Parkeerbehoefte groter dan het aantal beschikbare plaatsen

Indiener stelt dat op zondag tijdens de erediensten de parkeerbehoefte van de kerk groter is dan het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het kerkgebouw. In de nabije omgeving zijn meerdere gebouwen aanwezig, zoals kantoren, waar op zondag parkeerplekken beschikbaar zijn. Het perceel Meinsstraat 4 is een van de locaties waar op zondag gebruik van gemaakt wordt om te parkeren. Nu deze mogelijkheid door de realisatie van woningbouw komt te vervallen is het verzoek om de parkeercapaciteit in de omgeving van het kerkgebouw te vergroten. Als mogelijkheid wordt aangegeven om de parkeerplaatsen langs de Meinsstraat te vervangen door insteekhovens.

#### *Reactie College van burgemeester en wethouders*

In het woningbouwplan voor de locatie Meinsstraat 4 wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In de ruimtelijke onderbouwing 'Nieuwbouw 10 woningen aan de Meinsstraat' die integraal onderdeel uitmaakt van onderhavige omgevingsvergunningprocedure wordt hierop ingegaan. Beschreven wordt dat er in totaal tien woningen gerealiseerd worden. Bij dit woningbouwprogramma moet, conform de gemeentelijke parkeernormen, voorzien worden in vijftien parkeerplaatsen. In de bestaande situatie maakte de bibliotheek gebruik van parkeren in de openbare ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte (vijf parkeerplaatsen) mag van de norm worden afgetrokken. Er zullen meer dan de tien benodigde plaatsen gerealiseerd worden. Het betreft tien plaatsen op eigen terrein en twee extra aan te leggen plaatsen in de openbare ruimte.

De omgang met de parkeerproblematiek (in algemene zin) in de omgeving Meinsstraat maakt geen onderdeel uit van onderhavige omgevingsvergunningprocedure. Toch kan hier wel het een en ander over worden opgemerkt. Zo is het de gemeente bekend dat de parkeersituatie in de Meinsstraat en omgeving vragen oproept van bewoners en andere gebruikers van panden in de omgeving. Aan gestelde vragen en geuite zorgen wordt gevolg gegeven in, onder andere, het (momenteel in de maak zijnde) verkeersplan voor het centrum van Nijkerk. In dit plan zal de omgeving Meinsstraat specifiek aandacht krijgen.

Voorzien zijn aanvullende maatregelen teneinde de parkeerdruk in de openbare ruimte te verlagen. Hierbij kan gedacht worden aan de overweging tot het uitbreiden van vergunninghoudersparkeren. Daarnaast wordt het komende jaar de parkeergarage in het winkelgebied de Oosterpoort opgeleverd, die (op loopafstand van de Meinsstraat) meer dan voldoende parkeerplaatsen biedt om de parkeerdruk in de openbare ruimte te ontlasten. Vooralsnog is er geen aanleiding om bestaande langparkeerplaatsen om te zetten in insteekhovens.



### *Conclusie*

Zienswijze leidt tot een aanvulling en aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.2.2), maar niet tot een aanpassing in de omgevingsvergunning.

## **1.3 Behandeling de heer R. Blaauw**

### **Parkeerbehoefte groter dan het aantal beschikbare plaatsen**

Indiener geeft aan dat er op dit moment al te weinig parkeermogelijkheden zijn in de omgeving van de Meinsstraat. Dit heeft als gevolg dat er met regelmaat auto's geparkeerd staan in de straten in de directe omgeving. Zo ook in de Bijkerkstraat waar de indiener woonachtig is. Het verzoek is dan ook om het plan zodanig aan te passen dat er meer parkeergelegenheid komt.

### *Reactie College van burgemeester en wethouders*

Zie reactie bij 1.2.

### *Conclusie*

Zienswijze leidt tot een aanvulling in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.2.2), maar niet tot een aanpassing in de omgevingsvergunning.

### **Parkeerverbod Bijkerkstraat**

Indiener stelt dat de Bijkerkstraat een erg smalle straat is. De wens van de indiener is daarom om een parkeerverbod toe te passen in de Bijkerkstraat.

### *Reactie College van burgemeester en wethouders*

Het voornemen tot het realiseren van tien woningen op het perceel Meinsstraat 4 in Nijkerk geeft geen (directe) aanleiding tot het instellen van een parkeerverbod in de Bijkerstraat. Zoals in de reactie bij 1.2 is beschreven wordt de parkeersituatie in de omgeving van de Meinsstraat wel onderzocht. Het instellen van een parkeerverbod in de Bijkerstraat zal in dat kader worden afgewogen.

### *Conclusie*

Zienswijze leidt tot een aanvulling in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.2.2), maar niet tot een aanpassing in de omgevingsvergunning.

## **2. Planaanpassingen**

### **2.1 Naar aanleiding van de zienswijzen**

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (zie hoofdstuk 1 van deze notitie) wordt in paragraaf 2.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan op de bestaande parkeerproblematiek in de omgeving van het plangebied. Deze beschrijving leidt echter niet tot aanpassingen in de omgevingsvergunning.

### **2.2 Naar aanleiding van ambtshalve inzichten**

In paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing (Provinciaal beleid) is de passage over het Streekplan Gelderland vervangen door een passage over de inmiddels vastgestelde Omgevingsvisie van de Provincie Gelderland. Deze visie is in de zomer van 2014 vastgesteld en vervangt het eerder beschreven streekplan.

In paragraaf 5.2 van de ruimtelijke onderbouwing (Maatschappelijke uitvoerbaarheid) zijn de uitkomsten van de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning ingepast.

**Nieuwbouw 10 woningen aan de Meinsstraat te Nijkerk**

**10 eengezinswoningen**

**Ruimtelijke Onderbouwing**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 10 eengezinswoningen op het perceel Meinsstraat 4 nabij het centrum van Nijkerk. De aanvraag is ingediend door Van Bokhorst Architecten namens Schipper Bosch Projecten B.V. (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om woningbouw te realiseren op deze locatie. Op 11 februari 2014 heeft het College van burgemeester en wethouders van Nijkerk besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van woningbouw op genoemd perceel.

Het realiseren van woningbouw is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan Nijkerk 1 aangezien de bestemming Maatschappelijk geldt op deze locatie. Deze bestemming staat woningbouw niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

### 1.2 Ligging plangebied

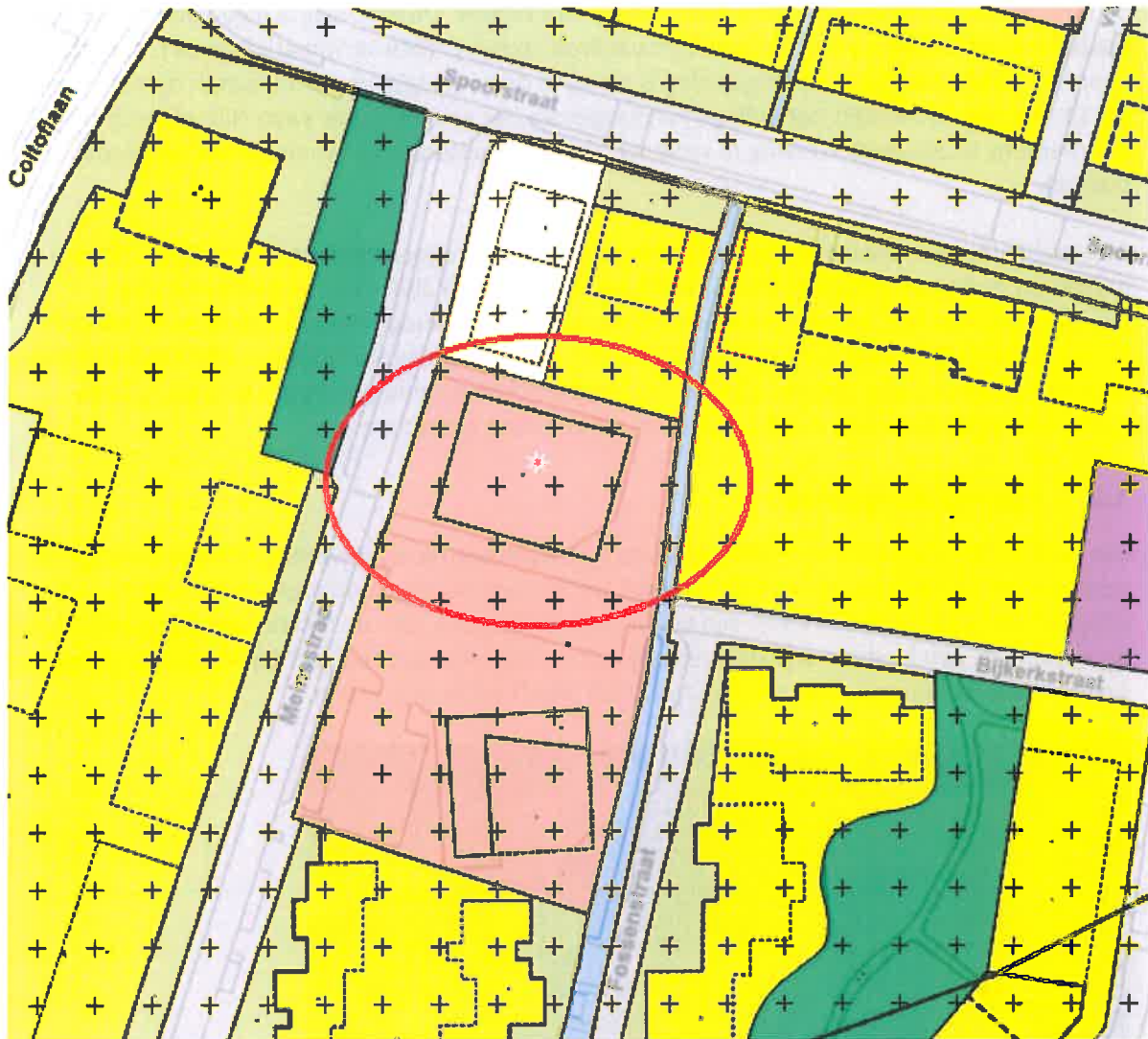
Het perceel Meinsstraat 4 te Nijkerk waar de woningen voorgesteld worden te realiseren, ligt op de hoek van de Meinsstraat en de Bijkerkstraat. Op het perceel staat een momenteel leegstaand gebouw dat in het verleden lange tijd benut is als bibliotheek. Om de locatie heen bevinden zich aan de noordzijde een kantoor, aan de overzijde van de Bijkerkstraat een kerk en resterend omliggend voornamelijk woningen.. Op onderstaande foto wordt dit weergegeven.



*Locatie Meinsstraat 4*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Meinsstraat 4 in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 de bestemming Maatschappelijk. Het realiseren van woningbouw op het perceel Meinsstraat 4 is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk.



Fragment plankaart

## Hoofdstuk 2      Situatie

### 2.1    Huidige situatie

De locatie waarop de eengezinswoningen worden voorgesteld is momenteel niet in gebruik. De voormalige bibliotheek op het terrein staat al lange tijd leeg en nieuwe gebruikers dienen zich niet aan. Het is niet de verwachting dat het bestaande pand in de toekomst op basis van de huidige bestemming duurzaam zal worden gebruikt.



*Huidige situatie aanzicht vanaf Meinsstraat*



*Huidige situatie vogelvlucht*

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Eengezinswoningen

In de nieuwe situatie worden op de locatie 10 eengezinswoningen gerealiseerd in het middeldure segment. Met de realisatie van deze tien koopwoningen in het middeldure segment wordt aangesloten bij de behoeften in de huidige woningmarkt. Dit programma is ook ruimtelijk goed inpasbaar op het perceel Meinsstraat 4. Het voorgestelde bouwplan voorziet in twee maal een 2-onder-een-kap woning aan de Meinsstraat en acht rijwoningen die verdeeld zijn over twee blokken aan de Bijkerkstraat waarvan één hoekwoning gericht is op de Meinsstraat. De woningen hebben een beukmaat van 5,4 meter en een diepe van 9,6 meter, het GBO bedraagt zo'n 116 m<sup>2</sup>. Hiernavolgend zijn impressies van de voorgestelde woningbouw opgenomen.



*Overzichtsbeeld te realiseren woningen*

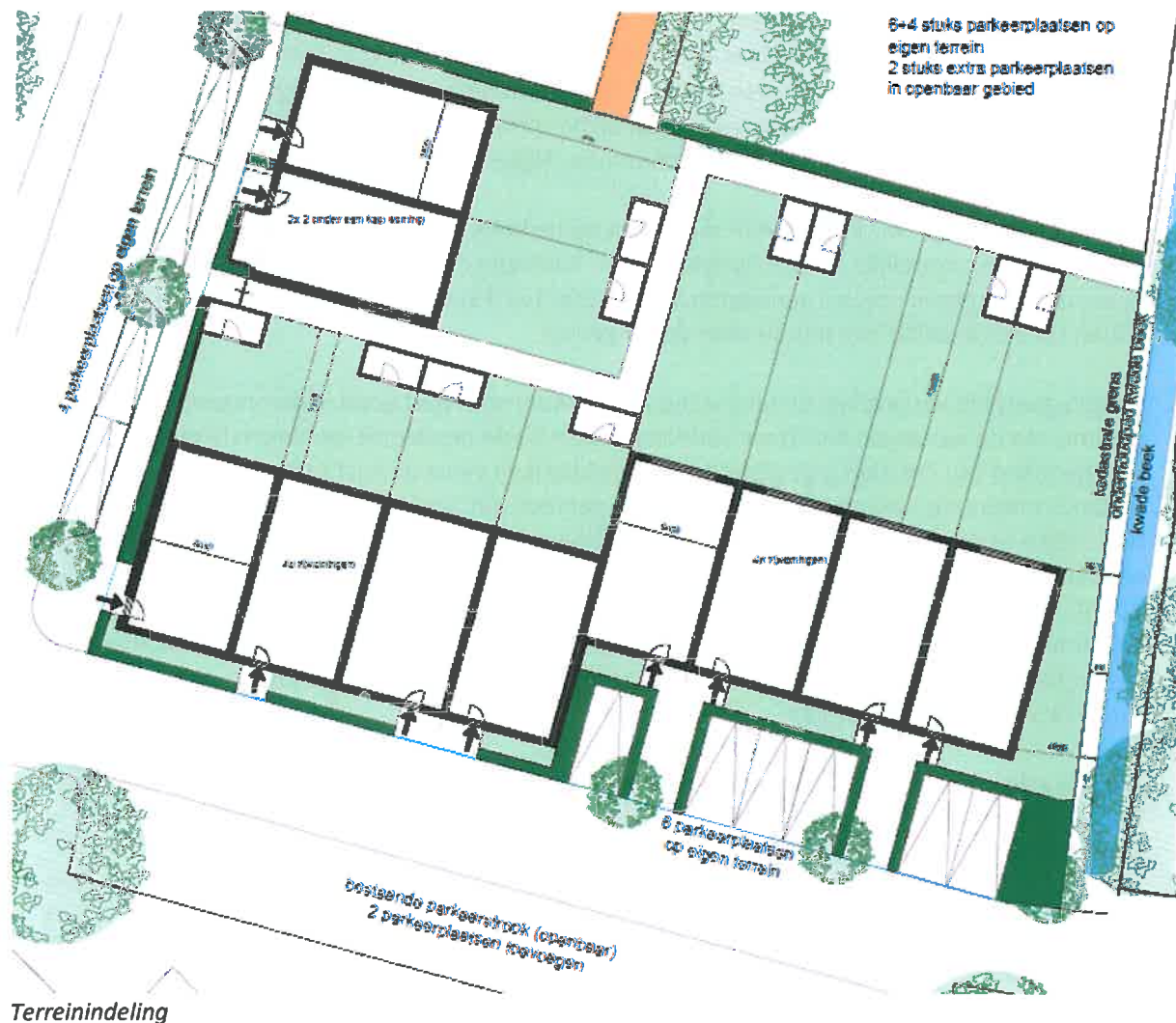


*Aanzicht vanaf de Meinsstraat*



### 2.2.2 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma voorzien moet worden in vijftien parkeerplaatsen. Aangezien de bestaande functie (bibliotheek) haar parkeerbehoefte afwentelt in de openbare ruimte, mag deze parkeerbehoefte van de norm worden afgetrokken. Dit betreft vijf parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt al voorzien in tien parkeerplaatsen. Er worden twee extra parkeerplaatsen, zo is afgestemd tussen verzoeker en gemeente, op kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd in de openbare ruimte als aanvulling op de bestaande parkeerplaatsen in de Bijkerkstraat. Hiernavolgend is in de terreinindeling weergegeven hoe het parkeren wordt opgelost.



De omgang met de parkeerproblematiek (in algemene zin) in de omgeving Meinsstraat maakt geen onderdeel uit van onderhavige omgevingsvergunningprocedure. Toch kan hier wel het een en ander over worden opgemerkt. Zo is het de gemeente bekend dat de parkeersituatie in de Meinsstraat en omgeving vragen oproept van bewoners en andere gebruikers van panden in de omgeving. Aan de mede naar aanleiding van het openbaar maken van het woningbouwplan voor de Meinsstraat 4 gestelde vragen en geuite zorgen wordt gevolg gegeven in, onder andere, het (momenteel in de maak zijnde) verkeersplan voor het centrum van Nijkerk. In dit plan zal de omgeving Meinsstraat specifiek aandacht krijgen.

Voorzien zijn aanvullende maatregelen teneinde de parkeerdruk in de openbare ruimte te verlagen. Hierbij kan gedacht worden aan de overweging tot het uitbreiden van vergunninghoudersparkeren en het eventueel instellen van een parkeerverbod in bepaalde (delen van) straten. Daarnaast wordt het komende jaar de parkeergarage in het winkelgebied de Oosterpoort opgeleverd, die (op loopafstand van de Meinsstraat) meer dan voldoende parkeerplaatsen biedt om de parkeerdruk in de openbare ruimte te ontlasten. Vooralsnog is er geen aanleiding om bestaande langspaarkeerplaatsen om te zetten in insteekhavens.

### **2.3 Inpassing woonfunctie**

Hoewel het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 een woonfunctie op het perceel Meinsstraat 4 in Nijkerk niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. Het perceel ligt nabij de binnenstad van Nijkerk, maar maakt geen onderdeel uit van de detailhandelsstructuur. Een herontwikkeling naar woningbouw past binnen de als woonomgeving te karakteriseren omgeving van het perceel. De beoogde herontwikkeling sluit daarnaast aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding', zoals dat is geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030'.

Met het voornemen woningbouw te realiseren op de hoek Meinsstraat, Bijkerkstraat krijgt de omgeving een ruimtelijke en functionele impuls. Vanwege de leegstand en de verwachting dat er geen nieuwe gebruikers zich aandienen zal de herontwikkeling van het perceel naar woningbouw leiden tot een kwalitatieve impuls voor de omgeving.

De voorgestelde verkaveling en uitstraling van de woningen past goed in de omgeving. Met het volume van de woningen wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woningen in de omgeving. Bij het opstellen van het plan is gestreefd naar het bereiken van evenwicht tussen een stedenbouwkundig passende invulling van het perceel, een woningtype dat aansluit bij de vraag in de huidige woningmarkt en een programma dat passend is in de omgeving. Daarnaast is nadrukkelijk aandacht besteed aan een zorgvuldige overgang van de toekomstige (privé) woonomgeving naar de openbare ruimte. Met name door te voorzien in hoogwaardige en deels te bouwen erfafscheidingen wordt hierin voorzien. Tevens houdt de bebouwing voldoende afstand tot de in de nabijheid van het plangebied gelegen beek, waardoor deze haar functie in de omgeving behoudt en deze waar mogelijk versterkt kan worden.

Ondanks de opgetreden strijdigheid in relatie met het bestemmingsplan heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Nijkerk heeft op 11 februari 2014 positief ingestemd met de voorgestelde ontwikkeling.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 geldende beleidsnota's 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. Een 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 landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

#### *Nederland concurrerend*

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

#### *Nederland bereikbaar*

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

#### *Nederland leefbaar en veilig*

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan is zodanig kleinschalig dat raakvlak met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ontbreekt. Vanuit het Besluit ruimtelijke ordening dient wel de ladder voor duurzame verstedelijking beantwoord te worden. Uit toetsing aan het kwalitatief woonprogramma (§3.2) blijkt dat voldoende kansen en vraag bestaan voor de beoogde ontwikkeling. Het planinitiatief gaat uit van inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Hergebruik van het leegstaande pand voor woningbouw is, gelet op de gewenste uitstraling, programma en doelgroep, niet realistisch. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied wordt zorg gedragen voor een goede 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. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en 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 dat van Rijksbelang is met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Op 1 oktober 2012 is een 1e aanvulling op het Barro in werking getreden. Met deze aanvulling worden in het Barro vijftien onderwerpen beschreven zoals Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Rijkswaagen en Elektrischevoorziening.

### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig aan 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 hoofdoelen 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 hoofdoelen 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 op handen zijnde omgevingsvisie wordt 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**

Voorliggend project betreft een stedelijk inbreidingsproject. De binnenstedelijke ligging van de planlocatie is in lijn met het gestelde in de op handen zijnde omgevingsvisie. De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking kan als volgt worden beantwoord:

1. Conform de provinciale woonvisie voorziet de ontwikkeling in een actuele, lokale behoefte. Eerder is de nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Zowel deze visie als de provinciale woonvisie geven inzicht in de actuele behoefte. Gelijk als in de provinciale woonvisie wordt in de gemeentelijke woonvisie de behoefte voor woningen voor de middeninkomens gesignaleerd. Voorliggende ontwikkeling gaat uit eengezinswoningen in het middeldure segment. Daarmee past de ontwikkeling bij de actuele behoefte. Blijkens de voorliggende toelichting is het planinitiatief passend binnen de geldende beleidskaders.
2. De aangetoonde behoefte wordt binnenstedelijk gebied opgevangen. In redelijkheid kan het bestaande pand (bibliotheek) niet worden hergebruikt. Mogelijk hergebruik is niet doelmatig en leidt niet tot het gewenste programma. Gelet op de beperkte hergebruiksmogelijkheden van het pand is het niet wenselijk het pand te sparen en het beoogde programma elders in het stedelijk gebied van Nijkerk te realiseren. Dit wordt tevens bemoeilijkt door het ontbreken van geschikte grondposities elders.
3. Het is mogelijk de behoefte op te vangen op de planlocatie. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in voldoende mate onderbouwd dat rekening is gehouden o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten.

Bovenstaand is de Gelderse ladder beantwoord en vormt de omgevingsvisie geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling.

#### **3.2.2 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.

#### **Planspecifiek**

Voor de beoogde ontwikkelingen zijn artikel 2 en artikel 3 van de RVG van belang. Artikel 2 stelt voorwaarden voor verstedelijking. Er wordt voldaan aan de voorwaarde dat ontwikkelingen binnen bestaand stedelijke gebied dienen plaats te vinden. Artikel 3 stelt dat de beoogde ontwikkeling tevens moet voldoen aan het provinciale kwalitatieve woonprogramma (KWP). In § 3.2.4 zal worden gemotiveerd dat hier aan wordt voldaan. In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing valt daarmee op te merken dat de ontwikkeling waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft niet in strijd is met een provinciaal belang, waardoor ook de RVG niet in het geding is.

### 3.2.3 Woonvisie Gelderland

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de 'Woonvisie Gelderland' opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel, deel b getiteld 'Anders wonen in de regio', is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen en is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Het KWP is in formele zin een streekplanuitwerking.

#### *Deel a: Woonbeleid met kwaliteit*

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning gebouwd wordt. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Niet alleen wordt aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

#### *Deel b: Anders wonen in de regio*

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. De provincie Gelderland is hierbij verdeeld in 6 regio's. Het plangebied valt onder de regio de Vallei. Voor regio de Vallei gelden onder meer de volgende belangrijke beleidsopgaven:

- de bouwproductie op korte termijn verhogen;
- met het oog op de starters beduidend minder woningen in het dure segment en beduidend meer woningen in het goedkope segment bouwen.
- veel levensloopbestendige of direct voor ouderen geschikte woningen bouwen.
- locaties in of nabij voorzieningencentra bij voorkeur bestemmen voor woningen, geschikt voor ouderen;
- grootschalige functieveranderingslocaties (transformatie van werken naar wonen) en andere vrijkomende locaties nabij stedelijke centra zo veel mogelijk benutten of verdichten om het aanbod aan centrum(stedelijk) wonen te vergroten;
- meer verscheidenheid in woningtypen creëren, mede met behulp van particulier opdrachtgeverschap.

#### *Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019*

Voor het kwalitatief woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. Voor de regio de Vallei is dit nader uitgewerkt in een referentiekader. Het referentiekader geeft het beeld van de regionale kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, voordat er sprake was van een recessie in de woningmarkt. Deze ontwikkeling zal naar verwachting het beeld wijzigen richting meer vraag naar huurwoningen en het betaalbare segment, en minder vraag naar de duurdere segmenten. Het referentiekader gaat in op onder andere:

- a. de verhouding huur - koop. Het is gewenst een aanzienlijk deel (37%) van de nieuw te bouwen woningen in de huursector te ontwikkelen;
- b. betaalbare woningen. De opgave is om in gezamenlijkheid te werken aan een 'goedkoper' programma door projecten om te buigen. Het referentiekader geeft aan dat bijna de helft (46%) van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) gerealiseerd zouden moeten worden;

- c. nultredenwoningen. Het referentiekader geeft een erg grote vraag naar nultredenwoningen (162%). Het valt te verwachten dat deze vraag (lees: het tekort) de komende decennia als gevolg van de vergrijzing nog meer toeneemt.

#### *Monitoring beleid Regio de Vallei*

Uit de meest recente monitoring van het woonbeleid (2012) blijkt dat de groei van de woningvoorraad in de regio lager is dan de gemiddelde jaarlijkse opgave. Gelet op de recessie en de crisis op de woningmarkt is het achterblijven verklaarbaar en verdedigbaar. De resultaten op het gebied van de verhouding huur- en betaalbare woningen zijn in 2012 ronduit goed. Dat wil zeggen dat meer huur- en betaalbare woningen zijn gerealiseerd dan afgesproken. Mede vanwege de recessie is de vraag naar deze woningen momenteel extra hoog. Het aandeel nultredenwoningen in de netto groei van de woningvoorraad is in 2011 sterk gestegen ten opzichte van 2010. Gezien de relatief hoge vraag is het aandeel van 12% nultredenwoningen in alle bouwplannen voor de komende jaren echter zorgwekkend laag.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 10 eengezinswoningen in het middeldure segment. De Provincie Gelderland speelt met de visie voornamelijk in op betaalbare woningen maar geeft ook de ruimte voor middeldure woningen en aandacht voor gezinnen, op laatst genoemden speelt dit plan in. Tevens voorziet het plan in de behoefte aan kwalitatieve woningen en creëert het een verscheidenheid aan woningen in de wijk. In de actuele behoefte is de ontwikkeling passend binnen de provinciale woonvisie.



### **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'. Een ander belangrijke pijler binnen het aspect wonen is 'inbreiding voor uitbreiding'.

##### **Planspecifiek**

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. Door de nieuwbouw van 10 eengezinswoningen sluit het plan aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding'. Onderhavige omgevingsvergunning sluit aan bij de gemeentelijke beleidsambitie.

#### **3.3.2 Binnenstadsvisie Nijkerk**

Naast de structuurvisie heeft de gemeenteraad desgelijks de binnenstadsvisie voor Nijkerk vastgesteld op 30 juni 2011. Samen met een afvaardiging van de 'binnenstad' (ondernemers, winkeliers en bewoners) heeft de gemeente deze visie op de binnenstad geformuleerd. De vier belangrijkste pijlers zijn:

1. Goede bereikbaarheid en ruim voldoende betaalbare parkeervoorzieningen.
2. Winkelaanbod biedt combinatie van boodschappen doen en shoppen.
3. De charme van een monumentaal stadje met de historische panden en authentieke straten.
4. Een binnenstad waar mensen met plezier wonen.

De visie die is opgesteld ten aanzien van de binnenstad wordt gekenmerkt door een aantal onderdelen. Op het gebied van wonen kenmerkt het centrummilieu zich door gemengde functies. In het centrummilieu worden winkels, woningen, dienstverlenende bedrijven en voorzieningen ondergebracht. Deels als bestaand, daar waar nodig toegevoegd. In het centrummilieu is verdichting toegestaan, mits het kwalitatief hoogwaardig en passend bij de omgeving en het centrum stedelijk milieu met een dorps karakter. Niet alleen gestapelde bouw (appartementen), maar toevoegingen in de sfeer van de stadsboerderijen en tabaksvilla's behoort ook tot de mogelijkheden.

##### **Planspecifiek**

Aangezien de voorziene herontwikkeling buiten het kernwinkelgebied plaatsvindt, kan worden aangenomen dat alleen de vierde pijler van belang is. De voorziene woningbouw sluit aan bij de bestaande omgeving van het plangebied waar met plezier gewoond kan worden en is daarmee niet in strijd met de gemeentelijke beleidsambities voor de binnenstad.

#### **3.3.3 Woonvisie Nijkerk 2012+**

Dieper ingaand op het aspect wonen is in september 2012 de woonvisie Nijkerk 2012+ vastgesteld. Al lange tijd wordt er met veel plezier gewoond in de gemeente Nijkerk. Om dit te behouden en in de wensen van de huidige en toekomstige bewoners van Nijkerk tegemoet te komen, zijn vier beleidsambities opgesteld:

##### *Bouwen voor de lokale en regionale behoefte*

De ambitie is om in de periode tot en met 2030 3400 woningen te realiseren. Hiermee moet worden voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de lange termijn ambitie die gebaseerd is op de behoefte die voortvloeit uit de demografische

ontwikkelingen en de korte termijn behoefte die beïnvloed wordt door de ontwikkelingen op de woningmarkt.

#### *Kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving*

Niet alleen de kwaliteit van de nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad is belangrijk. Uit het woningmarkt onderzoek blijkt dat een kwart van de inwoners van de gemeente een achteruitgang in de kwaliteit van de woning en de woonomgeving ervaart.

#### *Keuzevrijheid en zelfredzaamheid*

Keuzevrijheid betekent dat de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk zelf kunnen kiezen waar en hoe zij willen wonen. Daarom is het van belang dat er de komende jaren een stabiele en gedifferentieerde woningbouwproductie gerealiseerd wordt. Dit zorgt ervoor dat er altijd keuze is op basis van woningtype, prijsklasse en locatie (woonmilieu).

#### *Woningbouw die doorstroming bevordert en kwaliteit voor de lange termijn*

De gemeente focust zich op het in beweging brengen van de verhuisketen. Waar mogelijk probeert de gemeente bestaande woningen bereikbaar te maken voor starters. De woningzoekende in Nijkerk zijn het meest gebaat bij de doorstroming waardoor een hele verhuisketen op gang komt. Iedere verhuizing biedt de woonconsument de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij de woonwensen. De omvang en samenstelling van de jaarlijkse nieuwbouwproductie is sterk bepalend voor de doorstroming in Nijkerk. Daarom moet de nieuwbouwproductie er op gericht zijn de doorstroming in de verschillende marktsegmenten zoveel mogelijk te stimuleren. Een vuistregel is dat iedere nieuwbouwwoning gemiddeld drie verhuizingen tot gevolg heeft.

Op basis van het bovenstaande en verschillende analyses binnen de gemeente Nijkerk zijn verschillende concrete woonopgaven opstelt om aan de vier beleidsambities te werken:

- Meer mogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen
- Meer mogelijkheden voor de middeninkomens
- Specifieke aandacht voor starters
- Specifieke aandacht voor gezinnen op de woningmarkt
- Investeren voor de bijzondere doelgroepen
- Ontwikkelen van aanbod met zorg
- Kwaliteit van de woning
- Kwaliteit van de woonomgeving
- Stabiel en gedifferentieerd woningaanbod

#### **Planspecifiek**

In het voorgestelde plan wordt voorzien in 10 eengezinswoningen in het middeldure segment. Met de realisatie van de woningen wordt tegemoet gekomen met de behoefte meer mogelijkheden te bieden voor middeninkomens en is er tevens aandacht voor gezinnen op de woningmarkt. Door de herontwikkeling van een terrein met een leegstaand pand naar kwalitatief hoogwaardige woningen wordt ingespeeld op de kwaliteit van woningen en woonomgeving, en zal het onderdeel uitmaken van een stabiel en gedifferentieerd woningaanbod. Geconcludeerd kan worden dat de voorziene woningbouw niet in strijd is met de gemeentelijke woonvisie.

## **Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden**

### **4.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid**

Een milieukundige scan naar het perceel waarop de herontwikkeling voorzien is leidt tot de conclusie dat er vanuit milieukundig oogpunt op voorhand geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde woonfunctie.

### **4.2 Bodem**

Het historisch onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht.

In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is het onderzoek toegevoegd.

### **4.3 Milieuzonering**

In de omgeving van de locatie Meinsstraat 4 bevinden zich voornamelijk woonbestemmingen. Op de Spoorstraat 35, welke ten noorden van de locatie ligt, zit een groothandel in horeca apparatuur gevestigd. Op grond van de VNG editie 2009 gelden voor dergelijke inrichtingen indicatieve afstanden. Als gekeken wordt naar de omzetting van maatschappelijk in een woonfunctie bevindt dit zich niet binnen de invloedssfeer van het desbetreffende bedrijf. Op het gebied van milieuzonering zijn geen belemmeringen geconstateerd.

### **4.4 Geluid**

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke zone (200m) van de Spoorstraat en de Callenbachstraat. Van beide wegen is geen overschrijding te verwachten (geen HGW-procedure). Omdat het plan ook binnen de wettelijke zone is gelegen van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle dient ook het railverkeerslawaai in het akoestisch onderzoek te worden opgenomen. Ook hiervoor geldt dat wegens de geluidschermen/raildempers en afschermende bebouwing dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde te verwachten valt. Dit wordt bevestigd door het akoestisch onderzoek dat in de bijlagen te vinden is.

De Meinsstraat betreft een 30km/uur weg. Conform het Geluidbeleid van de gemeente Nijkerk dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden en dient rekening gehouden te worden met de geluidbelasting ten gevolge van de Meinsstraat bij de bepaling van de geluidwering van de gevels (Bouwbesluit, bouwplantoets). Daarnaast is het aan te bevelen dat het akoestisch onderzoek voldoende informatie bevat voor een Bouwplantoets. Hiertoe moeten de gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelastingen per gevel worden vastgesteld. In een aanvullende onderzoek zijn bovenstaande punten onderzocht.

In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de onderzoeken toegevoegd.

### **4.5 Externe Veiligheid**

Uit een gemeentelijke verkenning (zie 4.1) is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid rondom en binnen de locatie.

## **4.6 Archeologie/cultuurhistorie**

### **4.6.1 Archeologie**

De Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) kenmerkt het plangebied (kadastrale gemeente Nijkerk sectie L nr. 290) in zijn geheel als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde voor de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd (overige historische kernen). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Een groot deel van het plangebied is waarschijnlijk reeds verstoord door de huidige bebouwing. Indien van het thans onbebouwde oppervlak meer dan 100m<sup>2</sup> verstoord zal worden, dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dat is het geval. Onderstaand wordt ingegaan op de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek.

Indien tijdens de sloop met archeologisch begeleiding wetenwaardigheden worden geconstateerd worden deze geïnventariseerd en opgetekend. Gelijktijdig kan een proefsleuf haaks op de kwade beek worden gemaakt. Wanneer in de "beekvulling" archeologische wetenwaardigheden naar boven worden gehaald kunnen deze eveneens worden geïnventariseerd en gedocumenteerd. Indien de sloper/bouwer dit in zijn planning opneemt zal dit de bouw niet onnodig ophouden.

In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is het onderzoek toegevoegd.

### **4.6.2 Cultuurhistorie**

Op het terrein zelf bevinden zich geen elementen van cultuurhistorische waarde. Voor de huidige bebouwing is in 1974 vergunning verleend, het is gebouwd als bibliotheek. Aan de sloopvergunning dient een voorwaarde verbonden te worden dat een eventuele eerste steen bewaard dient te blijven en met de nodige zorg en onbeschadigd verwijderd moet worden.

## **4.7 Agrarische geurhinder**

Uit een gemeentelijke verkenning (zie 4.1) is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van agrarische geurhinder rondom en binnen de locatie.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

Uit een gemeentelijke verkenning (zie 4.1) is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de luchtkwaliteit rondom en binnen de locatie.

## **4.9 Flora en Fauna**

Ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de voorgestelde ontwikkeling naar woningbouw is een onderzoek uitgevoerd naar de flora en fauna in het plangebied. Onderstaand wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten. In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is het onderzoek toegevoegd.

### *Broedvogels*

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

### *Vleermuizen*

Overtredingen ten aanzien van foerageerhabitat of vliegroutes van vleermuizen is in het kader van de ingreep geen sprake. Daarbij dient de Kwade beek niet verlicht te worden. Geadviseerd wordt in de toekomstige situatie geen lichtpunten op de beek en omstaande bomen te richten.

### *Algemene zorgplicht*

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën die op de onderzoekslocatie voor kunnen komen geldt in het kader van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling, waardoor een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is. Ten aanzien van deze soorten geldt de algemene zorgplicht, die er onder meer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat of verblijfsindicaties, gezien de aard van de ingreep en/of op basis van verspreidingsgegevens niet aan de orde.

## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Doordat een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling geborgd.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 25 februari 2014 is op locatie een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden. Vragen van omwonenden zijn daar beantwoord en opmerkingen zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in het plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning is vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd van 31 juli 2014 tot en met 10 september 2014. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kon een zienswijze indienen bij het ontwerpbesluit.

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbesluit zijn twee zienswijzen ingediend. Eén daarvan is afkomstig van de Christelijke Gereformeerde Kerk Nijkerk 'De Kandelaar' gelegen aan Meinsstraat 4 a te Nijkerk. De andere zienswijze is afkomstig van de heer R. Blaauw, woonachtig Bijkerkstraat 5 te Nijkerk. Hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot het voorstel om aanpassingen aan te brengen de omgevingsvergunning.

- **Behandeling Christelijke Gereformeerde Kerk Nijkerk**

#### **Parkeerbehoefte groter dan het aantal beschikbare plaatsen**

Indiener stelt dat op zondag tijdens de erediensten de parkeerbehoefte van de kerk groter is dan het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het kerkgebouw. In de nabije omgeving zijn meerdere gebouwen aanwezig, zoals kantoren, waar op zondag parkeerplekken beschikbaar zijn. Het perceel Meinsstraat 4 is een van de locaties waar op zondag gebruik van gemaakt wordt om te parkeren. Nu deze mogelijkheid door de realisatie van woningbouw komt te vervallen is het verzoek om de parkeercapaciteit in de omgeving van het kerkgebouw te vergroten. Als mogelijkheid wordt aangegeven om de parkeerplaatsen langs de Meinsstraat te vervangen door insteekhavens.

#### *Reactie College van burgemeester en wethouders*

In het woningbouwplan voor de locatie Meinsstraat 4 wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In de ruimtelijke onderbouwing 'Nieuwbouw 10 woningen aan de Meinsstraat' die integraal onderdeel uitmaakt van onderhavige omgevingsvergunningprocedure wordt hierop ingegaan. Beschreven wordt dat er in totaal tien woningen gerealiseerd worden. Bij dit woningbouwprogramma moet, conform de gemeentelijke parkeernormen, voorzien worden in vijftien parkeerplaatsen. In de bestaande situatie maakte de bibliotheek gebruik van parkeren in de openbare ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte (vijf parkeerplaatsen) mag van de norm worden afgetrokken. Er zullen meer dan de tien benodigde plaatsen gerealiseerd worden. Het betreft tien parkeerplaatsen op eigen terrein en twee extra aan te leggen plaatsen in de openbare ruimte.

De omgang met de parkeerproblematiek (in algemene zin) in de omgeving Meinsstraat maakt geen onderdeel uit van onderhavige omgevingsvergunningprocedure. Toch kan hier wel het een en ander

over worden opgemerkt. Zo is het de gemeente bekend dat de parkeersituatie in de Meinsstraat en omgeving vragen oproept van bewoners en andere gebruikers van panden in de omgeving. Aan gestelde vragen en geuite zorgen wordt gevolg gegeven in, onder andere, het (momenteel in de maak zijnde) verkeersplan voor het centrum van Nijkerk. In dit plan zal de omgeving Meinsstraat specifiek aandacht krijgen.

Voorzien zijn aanvullende maatregelen teneinde de parkeerdruk in de openbare ruimte te verlagen. Hierbij kan gedacht worden aan de overweging tot het uitbreiden van vergunninghoudersparkeren. Daarnaast wordt het komende jaar de parkeergarage in het winkelgebied de Oosterpoort opgeleverd, die (op loopafstand van de Meinsstraat) meer dan voldoende parkeerplaatsen biedt om de parkeerdruk in de openbare ruimte te ontlasten. Vooralsnog is er geen aanleiding om bestaande langspaarkeerplaatsen om te zetten in insteekhovens.

#### *Conclusie*

Zienswijze leidt tot een aanvulling in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.2.2), maar niet tot een aanpassing in de omgevingsvergunning.

- **Behandeling de heer R. Blaauw**

#### **Parkeerbehoefte groter dan het aantal beschikbare plaatsen**

Indiener geeft aan dat er op dit moment al te weinig parkeermogelijkheden zijn in de omgeving van de Meinsstraat. Dit heeft als gevolg dat er met regelmaat auto's geparkeerd staan in de straten in de directe omgeving. Zo ook in de Bijkerkstraat waar de indiener woonachtig is. Het verzoek is dan ook om het plan zodanig aan te passen dat er meer parkeergelegenheid komt.

#### *Reactie College van burgemeester en wethouders*

Zie reactie bij 1.2.

#### *Conclusie*

Zienswijze leidt tot een aanvulling in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.2.2), maar niet tot een aanpassing in de omgevingsvergunning.

#### **Parkeerverbod Bijkerkstraat**

Indiener stelt dat de Bijkerkstraat een erg smalle straat is. De wens van de indiener is daarom om een parkeerverbod toe te passen in de Bijkerkstraat.

#### *Reactie College van burgemeester en wethouders*

Het voornemen tot het realiseren van tien woningen op het perceel Meinsstraat 4 in Nijkerk geeft geen (directe) aanleiding tot het instellen van een parkeerverbod in de Bijkerstraat. Zoals in de reactie bij 1.2 is beschreven wordt de parkeersituatie in de omgeving van de Meinsstraat wel onderzocht. Het instellen van een parkeerverbod in de Bijkerstraat zal in dat kader worden afgewogen.

#### *Conclusie*

Zienswijze leidt tot een aanvulling in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.2.2), maar niet tot een aanpassing in de omgevingsvergunning.

## **Bijlage**

- 1. Historisch bodemonderzoek**
- 2. Akoestisch onderzoek**
- 2b. Aanvullend akoestisch onderzoek**
- 3. Archeologisch onderzoek**
- 4. Flora en fauna onderzoek**