

Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

De Bunte Vastgoed Oost B.V.
De heer L.C. van Ginkel
Postbus 8029
6710 AA EDE

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
14 oktober 2014

Verzenddatum
14 oktober 2014

Pagina
1 van 5

Ons kenmerk
2014W1293

Nummer omgevingsloket
1384963

Behandeld door
D.W. Post
088 - 116 98 84
d.post@oddevallei.nl

Afschrift aan
De Jong + Lafeber
Architecten
De heer D.I.J. Lafeber
info@dejong-lafeber.nl

Bijlage
- beroepsfolder
- gewaarmerkte stukken

Geachte heer Van Ginkel,

Op 15 juli 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 14 woningen op het perceel Schulpkamp 61 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie H nummer 3508.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- houtopstand vellen of doen vellen
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

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.

Procedure

Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

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

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *Nijkerk 1* de bestemming *maatschappelijk*.

Op grond van artikel 19,1 van de regels van dit bestemmingsplan is wonen niet toegestaan omdat de bestemming *maatschappelijk* geen aanduiding *wonen* heeft.

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Welstand

Op 28 juli 2014 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit ontwerpbesluit.

kappen boom

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder g van de Wabo en artikel 2 van de Bomenverordening Nijkerk is het verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 7 van de Bomenverordening Nijkerk. Dit artikel bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd in het belang van onder meer: natuur- en milieewaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, waarden van stads- en dorpschoon, waarden voor recreatie en leefbaarheid of boomwaarde van de houtopstand.

Beoordeling

– De in artikel 7 genoemde belangen worden niet geschaad door het vellen van de aangevraagde kastanjeboom.

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 28 augustus 2014 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op 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.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

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 14 woningen	€	15.449,19
Planologisch strijdig gebruik - buitenplanse a sub 3	€	2.215,00
welstand	€	1.495,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>19.159,19</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 de heer D.W. 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:

1. Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenteën, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Monumentenwet 1988 artikel 53 en 54). In aanvulling daarop verzoeken wij u ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk, afdeling Publiekswinkel, team Bouwen, Wonen en Vergunningen.
2. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er een historische verontreiniging aanwezig is met PAK. Er zal voorafgaande aan de sanering een saneringsplan ingediend moeten worden bij de gemeente Nijkerk. Na goedkeuring hiervan kan met de sanering worden begonnen. Na afloop zal er een evaluatie rapport gemaakt moeten worden. Na akkoord van het bevoegd gezag mag er met de werkzaamheden worden begonnen.
3. De gemeente zal in overleg met de projectontwikkelaar bepalen hoe de woningen op het gemeente riool worden aangesloten.
4. Voor aanvang van de werkzaamheden dienen er ter goedkeuring kleur en materiaal monsters te worden overlegd.
5. Het aanleggen van parkeerplaatsen en groenvoorziening moet uitgevoerd worden conform de situatietekening B-01 d.d. 17-07-2014.
6. De bestaande bomen *Salix sepucralis* (Wilg) en *Betula nigra* (Berk) moeten worden gehandhaafd en ingepast worden in de groenvoorziening.

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 088 - 116 98 84.

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 plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

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

Afvoer vrijgekomen grond

Als 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.

Nieuwbouw 14 woningen aan de Schulpkamp te Nijkerk

14 rug-aan-rugwoningen

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 15 juli 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 14 rug-aan-rugwoningen op het perceel Schulpkamp 61 te Nijkerk. De aanvraag is ingediend door De Bunte Vastgoed Oost (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om woningbouw te realiseren op deze locatie. Op 18 juni 2014 heeft het College van burgemeester en wethouders van Nijkerk reeds 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

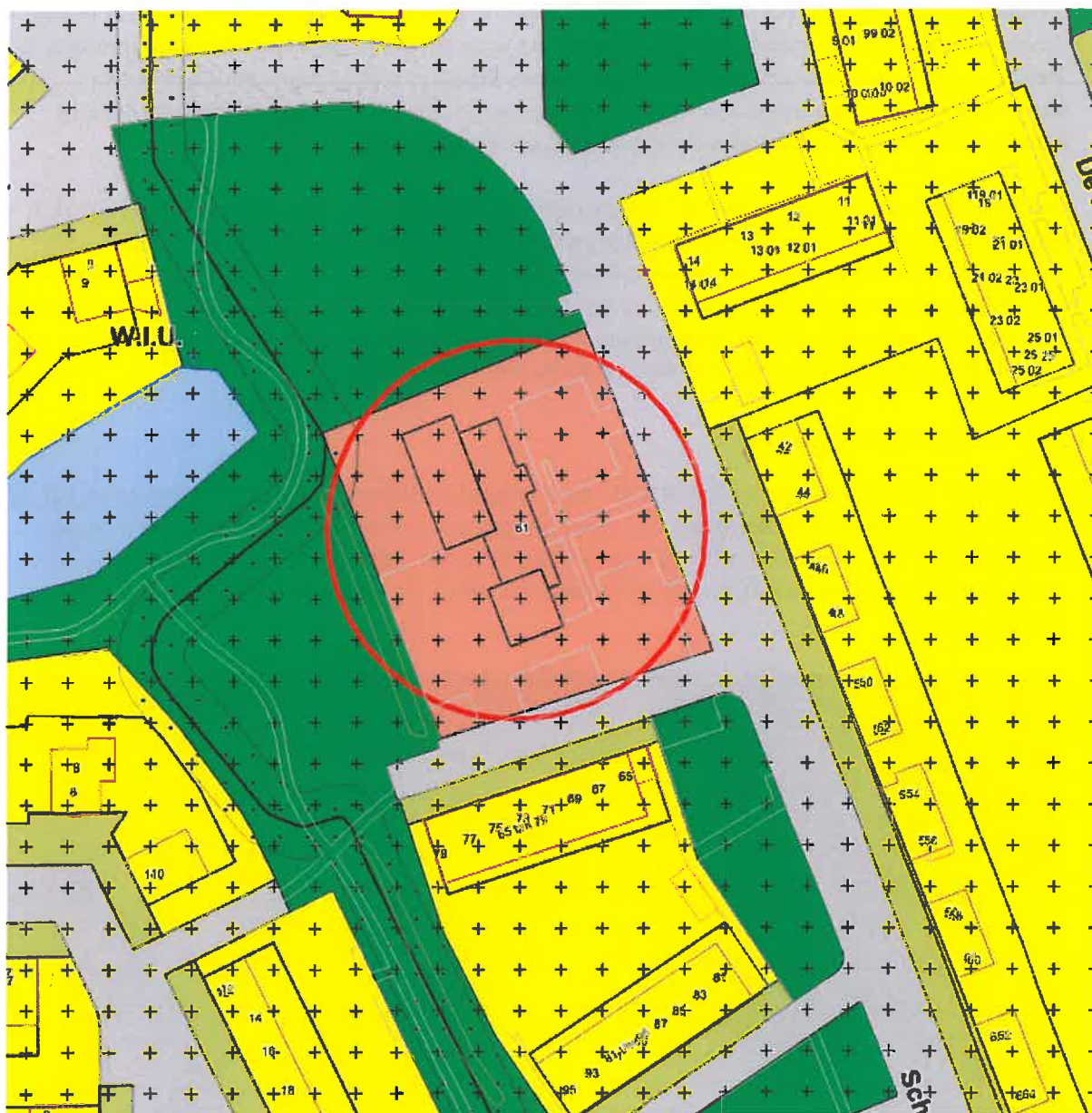
Het perceel Schulpkamp 61 te Nijkerk waar de woningen voorgesteld worden te realiseren, ligt aan de Schulpkamp. Op het perceel staat een verenigingsgebouw dat niet meer in gebruik is bij de Hervormde Gemeente Nijkerk. Om de locatie heen bevinden zich aan de zuid- en oostzijde woningen. Nabij het perceel is tevens veel groen te vinden. Op onderstaande foto wordt dit weergegeven.



Locatie Schulpkamp 61

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Schulpkamp 61 in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 de bestemming Maatschappelijk. Het realiseren van woningbouw op het perceel Schulpkamp 61 is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk.



Fragment plankaart bestemmingsplan Nijkerk 1

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie waarop de rug-aan-rugwoningen worden voorgesteld is momenteel niet meer in gebruik. Het is te verwachten dat het verenigingsgebouw in de toekomst, op basis van de huidige bestemming, niet duurzaam zal worden (her)gebruikt. Een herontwikkeling is daardoor gewenst.



Huidige situatie aanzicht vanaf de Schulpkamp



Vooraanzicht vanaf de Schulpkamp

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Rug-aan-rugwoningen

In de nieuwe situatie worden op de locatie veertien rug-aan-rugwoningen gerealiseerd in het goedkope (koop)segment. Met de realisatie van deze veertien koopwoningen in het goedkope segment wordt aangesloten bij de behoeften in de huidige woningmarkt. Dit programma is ruimtelijk goed inpasbaar op het perceel Schulpkamp 61. Het voorgestelde bouwplan voorziet in één bouwblok waarin alle woningen gerealiseerd worden. Vanwege het rug-aan-rug principe zullen zeven woningen op de Schulpkamp gericht zijn en zeven woningen aan het achterliggende groen gesitueerd zijn. Hieronder zijn impressies van de voorgestelde woningbouw opgenomen.



Vogelvluchtaanzicht impressie (concept)

2.2.2 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma voorzien moet worden in 21 parkeerplaatsen. In deze behoefte zal worden voorzien in samenhang met een, op kosten van de initiatiefnemer, herinrichting van de bestaande openbare ruimte rondom het perceel waarin ook bestaande parkeerplaatsen worden geïntegreerd. In totaal zullen 32 plaatsen worden gerealiseerd. Een en ander wordt weergegeven in onderstaande tekening.



Situatietekening

2.3 Inpassing woonfunctie

Hoewel het geldende bestemmingsplan Nijkerk 1 een woonfunctie op het perceel Schulpkamp 61 in Nijkerk niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. Het perceel ligt aan de Schulpkamp, een weg die begeleid wordt door woningbouw in een rustige en relatief groene omgeving. De beoogde herontwikkeling sluit ook aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding', zoals dat is geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030'.

Bij de herontwikkeling is gestuurd op een architectonisch en stedenbouwkundige invulling die past bij de wijk, maar tegelijkertijd iets toevoegt aan de wat sobere uitstraling van de wijk. Gekozen is voor grondgebonden woningen met grote dakvlakken waardoor er architectonisch een nieuw element in de wijk wordt toegevoegd. De autonome ligging van het huidige gebouw is als vertrekpunt genomen voor de situering van het nieuwe bouwblok, evenwijdig aan de weg en met ruime afstand tot de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt de woningbouw omgeven door groen en wordt het groene profiel van de Schulpkamp gehandhaafd en versterkt. Het parkeren is zodanig vormgegeven dat dit het groene karakter van de straat niet aantast.

Bij het opstellen van het plan is nadrukkelijk 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 aandacht besteed aan een zorgvuldige overgang van de toekomstige (privé) woonomgeving naar de openbare ruimte. Met name door te voorzien in vanuit de bouw te planten (en te borgen) hagen tussen privétuinen en het openbaar gebied wordt deze kwaliteit gewaarborgd. Het realiseren van woningbouw zal leiden tot een ruimtelijke en functionele impuls voor de omgeving.

Ondanks de opgetreden strijdigheid in relatie met het bestemmingsplan heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Nijkerk heeft op 18 juni 2014 positief ingestemd met de voorgestelde ontwikkeling. Onderhavige omgevingsvergunning vormt een verdere uitwerking van het plan.

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 geadateerd.

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 bestaande 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, Rijksvaarwegen en Elektriciteitsvoorziening.

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 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 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 lagere inkomens gesignaleerd. Voorliggende ontwikkeling gaat uit van woningen in het goedkope 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 in binnenstedelijk gebied opgevangen. In redelijkheid kan het bestaande pand 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.

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 14 woningen in het goedkope segment. De Provincie Gelderland speelt met de visie voornamelijk in op betaalbare woningen en daar sluit dit plan op aan. Tevens voorziet het plan in de behoefte aan goedkope woningen en creëert het een verscheidenheid aan woningen in de wijk. Er is derhalve geen strijdigheid met de provinciale woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoewelaken 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 veertien rug-aan-rugwoningen sluit het plan aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding'. Onderhavige omgevingsvergunning sluit aan bij de gemeentelijke beleidsambitie.

3.3.2 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 erop 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 opgesteld 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
- Inzetten 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 14 rug-aan-rugwoningen in het goedkope koopsegment. Met de realisatie van de woningen wordt tegemoet gekomen met de behoefte meer mogelijkheden te bieden voor mensen binnen de lagere inkomens en is er tevens aandacht voor starters op de woningmarkt. Door de herontwikkeling van een leegstaand pand naar kwalitatief hoogwaardige woningen wordt ingespeeld op de kwaliteit van woningen en woonomgeving, en zal het voorgestelde woningbouwplan 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. In het kader van de planologische procedure, waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, heeft de initiatiefnemer enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de herontwikkeling definitief milieukundig haalbaar is.

4.2 Bodem

Met de bouw mag worden begonnen nadat de gemeente Nijkerk het evaluatie rapport van de sanering van de PAK verontreiniging op dit perceel heeft goedgekeurd. In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is het onderzoek toegevoegd.

4.3 Milieuzonering

In de nabijheid van het perceel Schulpkamp 61 in Nijkerk zijn geen bedrijven gevestigd met een milieukundige impact (hindercirkel) op het perceel. De voorgestelde woonfunctie heeft ook geen milieukundige invloed op de omgeving. Vanuit milieuzonering zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

Uit een akoestisch onderzoek van SPA ingenieurs is gebleken dat er geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde worden geconstateerd. Tevens is er geen aanvullend gevelweringsonderzoek nodig. In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is het onderzoek toegevoegd.

4.5 Externe Veiligheid

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is geregeld dat er bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van een EV-risicobron een risico-analyse (qra) moet worden uitgevoerd. Uit de qra (zie de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing) "De Bunte Vastgoed BV in Ede, Externe veiligheid Schulpkamp 61 in Nijkerk" (20140099B.R01a) van SPA ingenieurs dd 28 mei 2014 in opdracht van de gemeente Nijkerk blijkt het volgende ten aanzien van:

- het plaatsgebonden risico, PR 10-6:

in paragraaf 4.2 op pagina 7 van de qra staat vermeld dat het plangebied Schulpkamp 61 niet binnen de PR 10-6 contour van de aangrenzende gasleiding ligt; deze contour ligt op de gasleiding zelf. Dat betekent dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico PR 10-6 rondom deze gasleiding, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie.

Er zijn dus geen beperkingen tav de aanwezigheid van gebouwen/woningen rondom deze gasleidingen. Wel moet de bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van deze leiding in acht worden genomen: hier mag ook niet worden gebouwd.

- het groepsrisico (GR):

in paragraaf 4.3 van de qra van SPA staat op pagina 8 e.v. vermeld dat er in de oude situatie sprake is van een oriënterende waarde van het gr van $6,12 \cdot 10^{-7}$ en in de toekomstige situatie neemt deze gering toe tot $6,16 \cdot 10^{-7}$; deze waarden liggen beiden ruim onder de

norm van 1,0, dus qua aantal mogelijke slachtoffers is er geen belemmering qua externe veiligheid voor het ontwikkelen van deze 14 woningen op deze locatie. Er is wel een verantwoording van het groepsrisico (vgr) nodig, omdat er wel sprake is van een (geringe) toename van het groepsrisico. Deze vgr wordt hieronder nader uitgewerkt.

Onderdelen (uitgebreide) verantwoording groepsrisico:

A. Aanwezige dichtheid van personen

In bijlage 2 en 3 van de qra zijn de dichtheden van de personen binnen het invloedsgebied vermeld. In paragraaf 4.3. is vermeld dat door de geplande woningbouw het aantal slachtoffers niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie, namelijk 13 slachtoffers.

B. Hoogte van het groepsrisico GR

In paragraaf 4.3 is vermeld dat de hoogte van het groepsrisico door de betreffende planontwikkeling toeneemt van $6.12 * 10^{-7}$ tot $6.16 * 10^{-7}$; dit blijft ruim onder de norm van 1,0. Het risico nadert daardoor in het geheel niet deze norm en de risicocurve wijzigt niet.

C. Maatregelen ter beperking van het GR door inrichtingshouder

De Gasunie kan als eigenaar en beheerder van de gasleiding de ligging van deze leiding aangeven met ondergrondse linten of zelfs betonplaten; hiermee kan bij graafwerkzaamheden schade aan de leiding worden voorkomen.

D. Maatregelen ter beperking van het GR in besluit/milieuvergunning

De Gasunie zal via inspectie en onderhoud en beheer van haar leidingen, zorgen voor een zo veilige mogelijke situatie; aangezien zij eigenaar zijn van deze gasleiding is dit ook hun wettelijke taak en is daarmee geborgd dat de maatregelen ter beperking van het GR worden uitgevoerd.

E. Voorschriften ter beperking GR door bevoegd gezag

Dit punt heeft overlap met punt D: De Rijksoverheid ziet er op toe dat de Gasunie aan haar verplichtingen zal voldoen, ondermeer via het betreffende inspectie onderdeel.

F. Voor- en nadelen van andere mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR

Er zijn geen andere ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR onderzocht, omdat specifiek deze locatie nu beschikbaar is gekomen voor de initiatiefnemer; bovendien is de huidige en ook de toekomstige grootte van het groepsrisico (de oriënterende waarde; zie B) erg klein en ligt deze ruim onder de norm van 1,0.

G. Mogelijkheden en maatregelen ter beperking GR in nabije toekomst

Het is niet de verwachting dat in de buurt van dit plangebied op korte termijn meer woningen gebouwd zullen worden; de huidige inbreidingslocatie is vrijgekomen, doordat het huidige gebouw zal worden verkocht en gesloopt. Ook al zou er in de toekomst nog wel meer woningen in de buurt van dit plangebied en deze gasleiding worden gebouwd, dan nog zal de grootte van het groepsrisico de norm niet gemakkelijk overschrijden, omdat de huidige waarde ver beneden deze norm ligt. Met andere woorden er is qua groepsrisico sowieso al weinig risico te verwachten in de toekomst.

H. Bestrijdbaarheid

Het advies van de veiligheidsregio gelderland midden (vggm) is als volgt:

- Bij een incident is de aardgastransportleiding tweezijdig bereikbaar;
- In de omgeving van de leiding liggen bluswatervoorzieningen, nl. brandkranen en beperkt open water;
- Het plangebied ligt binnen de hoorbaarheidscirkel van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS);
- De optimalisatie van de bluswatervoorzieningen om het maatgevende scenario te bestrijden, vormt een aandachtspunt;

I. Zelfredzaamheid

Een fakkelbrand van een gasleiding kan leiden tot een zeer snelle incidentontwikkeling met veel potentiële slachtoffers en grote schade aan omliggende gebouwen en ook secundaire branden. Bij een dergelijk incident zijn de aanwezigen in het effectgebied aangewezen op hun eigen zelfredzaamheid en een goede inrichting van hun omgeving: vluchten moet mogelijk zijn van de bron af en dat is het geval voor de 7 woningen die niet in de richting van de gasleiding zijn gesitueerd. Voor de 7 woningen die naar de gasleiding toe zijn gesitueerd, is de zelfredzaamheid veel ongunstiger, omdat zij niet direct van de bron af kunnen vluchten. Dit is alleen het geval, indien de calamiteit zich vlak voor hun huizen afspeelt en niet/veel minder als er verder op in de leiding een lek en een explosie zou plaatsvinden; in dit laatste geval zijn er voldoende vluchtmogelijkheden van de bron af voor alle 14 nieuw te bouwen woningen.

In het algemeen kan het aantal slachtoffers bij een dergelijke calamiteit met een gasleiding leiden tot een overschrijding van de medische hulpcapaciteit. De Gasunie zal de leiding zsm moeten afsluiten, omdat deze brand niet te blussen is als de aanvoer van gas doorgaat; de hulpverlening richt zich intussen meer op het verzorgen van de mogelijke gewonden die op grotere afstand van de brand zich bevinden.

Door het uitvoeren van de volgende bouwkundige maatregelen wordt de kans om veilig te vluchten, vergroot en daarmee de zelfredzaamheid vergroot:

- het aanbrengen van vluchtroutes van de bron af,
- bij de woningen aan de risicozijde het glasoppervlak minimaliseren
- en/of gevels, beglazing en dragende constructie hier brandwerend uitvoeren

Middels risico communicatie kunnen de bewoners geïnformeerd worden over de risico's qua externe veiligheid van het wonen naast de hier aanwezige gasleiding. Hiermee wordt de zelfredzaamheid verhoogd.

4.6 Archeologie/cultuurhistorie

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de archeologie en cultuurhistorie rondom en binnen het plangebied.

4.7 Agrarische geurhinder

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

4.8 Luchtkwaliteit

Uit een gemeentelijke verkenning 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 zijn twee onderzoeken naar flora en fauna toegevoegd.

Uit een quick scan flora en fauna van Econsultancy zijn geen onoverkomelijke bezwaren voor de realisatie van de voorgenomen woningbouw als gevolg van flora en fauna naar voren gekomen. Wel is verzocht om nader onderzoek naar voorkomen van de gierzwaluw en naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit onderzoek is uitgevoerd door ATKB (zie de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing) en heeft geleid tot de conclusie dat er, met inachtneming van diverse voorzorgsmaatregelen, geen negatieve gevolgen zijn voor vleermuizen en dat er in het bestaande gebouw geen broedlocaties aanwezig zijn van gierzwaluwen. Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken zijn er voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de realisatie van de voorgenomen woningbouw.

4.10 Industriële geur

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de industriële geur rondom en binnen de locatie omdat het plangebied net buiten de cumulatieve geurcontour van de veevoederfabrieken in Nijkerk ligt.

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 7 juli 2014 is op de locatie Schulpkamp 61 een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden. Vragen van omwonenden zijn daar beantwoord en opmerkingen zijn, voor zover mogelijk, verwerkt in het plan. Met name de buitenruimte rondom het voorgestelde bouwblok is aangepast op basis van opmerkingen en wensen van omwonenden. Hierbij moet gedacht worden aan de positie van (nieuw) groen en situering van parkeerplaatsen.

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning is met ingang van 28 augustus 2014 voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn gedurende de ter inzage legging geen zienswijzen ingediend. De vergunning is vervolgens definitief verleend en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is gebeurd per 23 oktober 2014.

Bijlagen

Historisch bodemonderzoek

Externe veiligheid onderzoek

Akoestisch onderzoek

Quickscan flora en fauna

Ecologisch onderzoek vleermuizen en gierzwaluw