



Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Aannemingsbedrijf K.K. Heutink B.V.
De heer R. Heutink
Nijverheidstraat 37
8281 JD GENEMUIDEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
17 november 2015

Verzenddatum
17 november 2015

Pagina
1 van 9

Ons kenmerk
2015W1526

Nummer omgevingsloket
1903423

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

Afschrift aan
4D architecten putten BV
De heer W.A.E. Jansen
wajansen@4darchitecten.nl

Brandweer Gelderland-
Midden
risicobeheersing.brandweer
@vggm.nl

Bijlage
– gewaarmerkte stukken

Geachte heer Heutink,

Op 22 juli 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 3 twee-onder-een-kap woningen op het perceel Holkerweg 23 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie A nummer 1910.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- 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.

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:



Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *Nijkerk 2* de bestemming *bedrijf*. Het bouwen van 3 twee-onder-een-kap woningen past niet binnen deze bestemming.

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

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

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. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij deze vergunning.

Welstand

Op 10 september 2015 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwverordening

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend: Verkennend bodemonderzoek Van der Poel Milieu advies BV Markelo projectnummer 2015.181. Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er plaatselijk in de bodem puin is aangetroffen en dat de PAK verontreiniging beperkt is tot een paar m3. De bovengrond is licht verontreinigd met PAK, PCB, kobalt, zink, lood en kwik. De ondergrond is licht verontreinigd met lood. Omdat er zintuiglijk geen asbest is aangetroffen is men ervan uitgegaan dat de locatie niet verdacht is van asbest. De opstallen worden binnenkort gesloopt en er zal ook een asbest inventariserend onderzoek uitgevoerd worden. Als ook hieruit blijkt dat er geen asbest in/op de bodem is aangetroffen dan kunnen wij de conclusie van Van der Poel onderschrijven. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw plannen (woningbouw). Wel wordt geadviseerd om de aanwezige PAK verontreiniging te saneren na de sloop van de opstallen. Het is dan wel aan te bevelen om tijdens de sloop de grond niet te roeren. De aanwezige funderingen ter plaatse van de PAK verontreiniging moeten dan ook met de nodige voorzorg te worden verwijderd. Voor deze sanering is wel toestemming nodig van het bevoegde gezag, in dit geval de Gemeente Nijkerk. Hiervoor dient een

saneringsplan opgesteld te worden en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gemeente Nijkerk.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2015.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.2.5.3 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Nijkerk 2003, wijziging mei 2014 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.1.5.3 lid 3 van de APV Nijkerk 2003, wijziging mei 2014. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. De afdeling Infra van de gemeente Nijkerk heeft positief geadviseerd. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Omdat uw aanvraag voldoet aan deze toetsingscriteria, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 24 september 2015 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 3 twee-onder-een-kap woningen	€	12.904,37
090N Planologisch strijdig gebruik - buitenplanse a	€	2.246,00
het bouwen van 3 twee-onder-een-kap woningen	€	1.073,00
900N Beoordeling bodemonderzoek	€	196,70
070N Een uitweg maken, hebben of veranderen	€	66,90
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>16.486,97</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

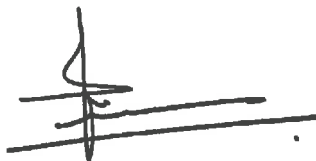
Pagina
4 van 9

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 602.698,00, exclusief BTW. De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

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,
burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemond
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Activiteit bouwen van een bouwwerk

1. de omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden;
2. u stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft;
3. het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint;
4. u neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft;
5. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
6. het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
7. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
8. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
 - uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen;
 - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;
 - 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.
9. Het blijkt dat de maximale cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de woningen maximaal 61 dB bedraagt. In een gevelweringsonderzoek zal aangetoond moeten worden dat aan de gestelde norm voor het binnenniveau van 33 dB kan worden voldaan voor deze woningen.
10. Een nader onderzoek, op basis van het vigerende vleermuizenprotocol, zal moeten uitmaken of vleermuizen daadwerkelijk een verblijfplaats hebben binnen het plangebied;
11. conform het advies van Van der Poel moet de PAK verontreiniging gesaneerd worden nadat de gemeente Nijkerk het saneringsplan heeft goedgekeurd;
12. Tijdens de sloop van de opstallen mag de grond ter plaatse van de

13. PAK verontreiniging niet geroerd worden;
Met de bouw mag worden begonnen nadat er eerst een asbest inventariserend onderzoek is uitgevoerd, en hieruit blijkt dat geen asbest op/in de bodem aanwezig is.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie.

Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk melden bij de Omgevingsdienst de Vallei of bij uw gemeente.

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 gebied

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 meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen).

Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald.

Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

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.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres;
- de datum van uw brief;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- het zaaknummer;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- uw handtekening.

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

Vragen?

Als u vragen heeft over de beroepsprocedure, kijkt u dan op www.rechtspraak.nl voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.

**Nieuwbouw zes woningen op het perceel
Holkerweg 23 te Nijkerk**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 juli 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van zes woningen op het perceel Holkerweg 23 te Nijkerk. De aanvraag is ingediend door Aannemingsbedrijf K.K. Heutink B.V. in samenspraak met 4D Architecten en eigenaar Koraal Vastgoed (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om woningbouw te realiseren op deze locatie. Op 16 juni 2015 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 2 aangezien de bestemming Bedrijf vigerend is voor het perceel Holkerweg 23. Deze bestemming staat woningbouw niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwteitel te verkrijgen noodzakelijk is. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft de initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure Wabo te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

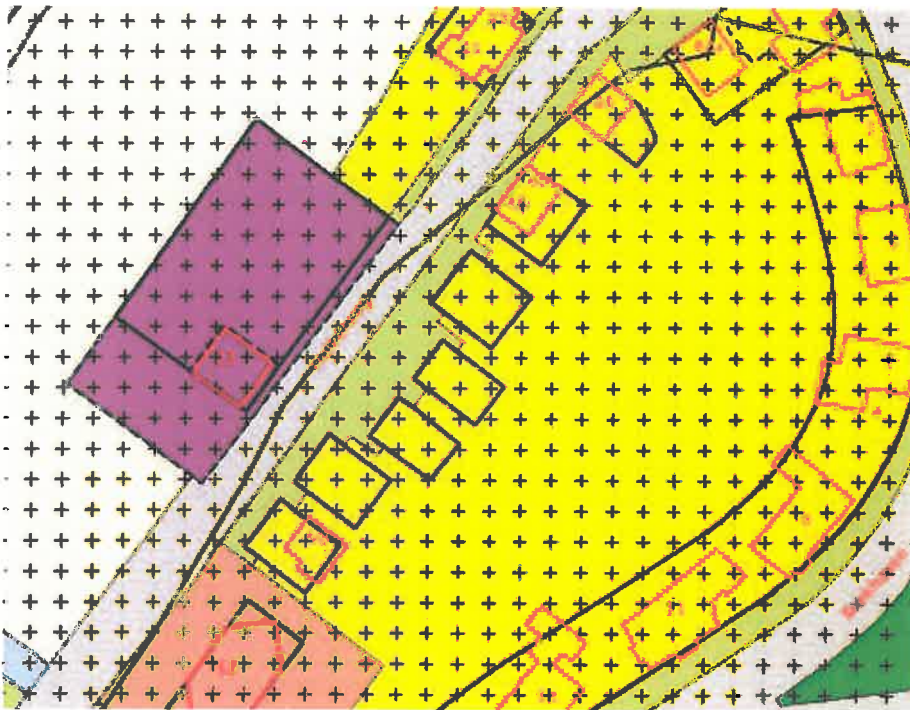
Het perceel Holkerweg 23 te Nijkerk waar de woningen voorgesteld worden te realiseren, ligt aan het bebouwingslint van de Holkerweg. Op het perceel staan bedrijfsopstallen en een bedrijfswoning die tijdelijk door eigenaar Koraal Vastgoed worden verhuurd. Ten oosten en zuiden van het perceel is woningbouw gerealiseerd. Achter het perceel ligt het gebied Doornsteeg waar in de toekomst ook woningbouw voorzien. Op onderstaande foto wordt de Holkerweg 23 en de omgeving van het perceel weergegeven.



Locatie Holkerweg 23

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Holkerweg 23 in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2 de bestemming Bedrijf. Het realiseren van woningbouw op het perceel Holkerweg 23 is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk.



Fragment plankaart bestemmingsplan Nijkerk 2

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel Holkerweg 23 is altijd bedrijfsmatig ingevuld en benut. De firma Kamphorst heeft op het perceel lange tijd haar werkplaats gehad. De laatste jaren wordt de bebouwing op het perceel met name benut voor opslag van materialen. De op het perceel aanwezige bedrijfswoning wordt door eigenaar Koraal Vastgoed verhuurd in afwachting van een herontwikkeling.

De herontwikkeling van het perceel is eerder al verkend in het licht van een woningbouwontwikkeling aan de overzijde van de Holkerweg. Voor deze locatie is in 2012 het bestemmingsplan Holkerweg Kamphorst vastgesteld dat de planologische ruimte biedt voor het realiseren van vijf woningen waarvan er reeds twee gerealiseerd zijn. In voornoemd bestemmingsplan wordt beschreven dat de herontwikkeling van het perceel Holkerweg 23 te zijner tijd zal worden meegenomen bij de ontwikkeling van de woonwijk Doornsteeg. Nu de planontwikkeling van de nieuwbouw in Doornsteeg steeds concreter vormen aanneemt is in overleg tussen Koraal Vastgoed en de gemeente afgesteld dat het een logisch en gewenst moment is om de herontwikkeling van het perceel Holkerweg 23 te gaan voorbereiden.



Huidige situatie aanzicht vanaf de Holkerweg



Huidige situatie aanzicht vanaf de Holkerweg

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Voorgesteld bouwprogramma

Hoewel het geldende bestemmingsplan Nijkerk 2 de herontwikkeling van het perceel Holkerweg 23 naar woningbouw niet toestaat, betreft het een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling.

Het voornemen is de herontwikkeling zodanig vorm te geven dat deze zich op een natuurlijke wijze gaat voegen in het bebouwingslint van de Holkerweg. Voorzien zijn zes twee onder één kap woningen (drie clusters van twee woningen). De woningbouw krijgt een representatieve uitstraling, waarbij nagestreefd wordt dat de woningen een eigen identiteit krijgen, maar in samenhang wel als 'familie' kunnen worden gezien. De rooilijn van de bouwblokken zal verspringen en er wordt gewerkt met wisselende kapvormen.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de toekomstige nieuwbouwwijk Doornsteeg. Derhalve is bij de uitwerking van het plan nadrukkelijk afstemming gezocht met de voorgenomen woningbouwontwikkeling in Doornsteeg zoals deze voor de omgeving van het plangebied is beschreven in het Masterplan Doornsteeg. Het plangebied grenst aan de Beektuin van Doorsteeg, een landschappelijk waardevol element in de toekomstige ontwikkeling van de wijk. Om die reden is het van belang dat de voorgenomen woningbouw op het perceel Holkerweg 23 een representatieve uitstraling dient te krijgen.

Het voorliggend ontwerp is op basis van een constructieve samenwerking tot stand gekomen tussen Koraal Vastgoed, 4D Architecten, de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Vogelvluchtaanzicht impressie (concept)

2.2.2 Parkeren en verkeer

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma voorzien moet worden in 11 parkeerplaatsen. Voorzien zal worden in twaalf parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen. Op onderstaande situatietekening wordt weergegeven hoe de parkeerplaatsen worden voorgesteld te situeren.



Situatietekening

De voorgestelde ontwikkeling zal ten opzichte van de huidige planologische (bouw- en gebruiksmogelijkheden) op het perceel Holkerweg 23 geen verkeersaantrekkende werking hebben. De momenteel geldende bedrijfsbestemming maakt het mogelijk dat een op het perceel gevestigd bedrijf verkeer genereert. De voorgestelde zes woningen zullen, conform daarvoor geldende kengetallen, naar verwachting tussen de 30 en 35 verkeersbewegingen per dag opleveren. Dit is minder dan een bedrijfsfunctie aan verkeersbewegingen genereert. De Holkerweg kan deze belasting daarnaast aan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. 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 zal moeten toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

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

Planspecifiek

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied, waarin een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Derhalve is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking:

- In september 2012 is er door de gemeente Nijkerk de Woonvisie opgesteld. Hierin is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte voor de komende twintig jaar. De woonvisie stelt dat de komende twintig jaar het aantal inwoners blijft groeien en er gezinsverduunning op treedt, waardoor er vraag naar woningen blijft bestaan.
- Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied. De bestaande bebouwing is verouderd en biedt onvoldoende mogelijkheden en kwaliteit om hergebruikt te worden. Derhalve zal er nieuwbouw gerealiseerd worden.
- Met het ruimtelijk plan wordt aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving en de voorziene inrichting van de nog te realiseren wijk Doornsteeg. de Ontwikkelingsvisie Torenstraat Vrijheidslaan. De karakteristieke panden uit de omliggende straten zijn hier leidend voor.

Gezien het bovenstaande voldoet de beoogde ontwikkeling aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve vormt dit onderdeel van het rijksbeleid geen belemmering op de beoogde ontwikkeling. Ook overig rijksbeleid is niet in het geding.

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

De beoogde ontwikkeling betreft een stedelijk project. De binnenstedelijke ligging van het plangebied is in lijn met het gestelde in de omgevingsvisie. De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking kan als volgt worden beantwoord:

1. Conform de provinciale en gemeentelijke woonvisie voorziet de ontwikkeling in een actuele, lokale behoefte.
2. De aangetoonde behoefte wordt binnenstedelijk opgevangen. Hergebruik/transformatie van bestaande bebouwing is niet gewenst aangezien deze bebouwing verouderd is en onvoldoende mogelijkheden en kwaliteiten biedt om hergebruikt te worden.
3. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. Gezien deze ligging zijn de overige treden van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Getracht is wel de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de omliggende bebouwing.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

Planspecifiek

In artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In het vervolg van deze paragraaf, onder het kopje Woonvisie Gelderland, wordt hier nader op ingegaan.

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.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van zes woningen op een binnenstedelijke locatie. De ontwikkeling voorziet in de beleidsopgave om vrijkomende locaties nabij stedelijke centra zo veel mogelijk te benutten voor de vergroting van het stedelijk woonaanbod. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen.

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 belangrijke pijler binnen het aspect wonen is 'inbreiding voor uitbreiding'. De voorgestelde herontwikkeling voorziet in het versterken van het woon- en leefklimaat aan de Holkerweg in Nijkerk en past binnen het principe van 'inbreiding voor uitbreiding'. Daarmee sluit het initiatief aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.

3.3.2 Woonvisie Nijkerk 2012+

Op 27 september 2012 is de Woonvisie Nijkerk 2012+ 'Keuze voor kwaliteit' vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. In de woonvisie legt de gemeente Nijkerk haar langetermijnambitie op het gebied van woningbouw vast. De kern van de ambitie is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk. Concreet heet Nijkerk vier beleidsambities:

1. **Bouwen voor de lokale en regionale behoefte** - de ambitie van de gemeente Nijkerk is om in de periode tot en met 2030, 3400 woningen te realiseren. Hiermee wil Nijkerk voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ambitie voor de langetermijn die gebaseerd is op de behoefte die voortvloeit uit de demografische ontwikkelingen en de behoefte op korte termijn, die beïnvloed wordt door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze laatste zijn aanleiding om voor de komende jaren uit te gaan van een nieuwbouwprogramma van ongeveer 100 woningen per jaar. Het bouwen voor de lokale en regionale behoefte betekent dat er extra aandacht zal worden besteed aan de mogelijkheden van de lage en middeninkomensgroepen, de positie van starters en gezinnen op de woningmarkt, de bijzondere doelgroepen (verblijfsgerechtigden en arbeidsmigranten) en voldoende aanbod van specifieke vormen van wonen met zorg voor senioren en mensen met een beperking.
2. **Kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving** - niet alleen de kwaliteit van de nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad is belangrijk. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat een kwart van de inwoners van onze gemeente een achteruitgang in de kwaliteit van de woning en de woonomgeving ervaart. De komende jaren richten we ons daarom op de verbetering van de woonomgeving van de bestaande wijken en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
3. **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 een keuze is op basis van woningtype, prijsklasse en locatie (woonmilieu).
4. **Woningbouw die doorstroming bevordert en kwaliteit voor de lange termijn** - deze ambitie drukt uit dat de gemeente focust op het in beweging brengen van de verhuisketen. Waar mogelijk probeert de gemeente bestaande woningen bereikbaar te maken voor starters. De woningzoekenden in Nijkerk zijn het meest gebaat bij 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 zijn 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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling is passend binnen het nieuwbouwprogramma van de gemeente Nijkerk. Het voorziet in een woningaanbod dat voldoet aan de lokale en regionale behoeften en bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Tevens zorgt de herontwikkeling voor een verbetering van de woonomgeving doordat niet duurzaam te hergebruiken bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats een hoogwaardig woonmilieu wordt gecreëerd.

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

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van circa 1500m². Uit het standaard historisch vooronderzoek (NEN 5725) blijkt dat in het verleden meerdere bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat op de locatie een bodemverontreiniging in de vorm van PAK is aangetroffen. De verontreiniging bevindt zich in de bovengrond en is in kaart gebracht.

Deellocatie één, onverdacht terrein:

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m-mv) een PAK, PCB, kobalt, zink, lood en kwikgehalte is gemeten boven de desbetreffende achtergrondwaarde. In de ondergrond (0,5-1,5 m-mv) overschrijdt het loodgehalte de desbetreffende achtergrondwaarde. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht gezien de geringe verhogingen.

Deellocatie twee, PAK verontreiniging:

Uit de analyseresultaten blijkt dat de PAK verontreiniging zich niet verder heeft verplaatst en dat in de destijds afperkende monsterpunten geen verhoogde gehalte aan PAK worden aangetoond. Geadviseerd wordt om de verontreiniging te laten saneren. Hiervoor dient een saneringsplan opgesteld te worden en ter goedkeuring naar het bevoegd gezag sturen. Hierin zal worden voorzien voorafgaand aan de bouw van de woningen.

4.3 Milieuzonering

In de nabijheid van het perceel Holkerweg 23 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

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting, afkomstig van het wegverkeer op de Holkerweg en de N301. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting, als gevolg van het wegverkeer, ter plaatse van de nieuw te bouwen zes woningen. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, zoals beschreven in het 'Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

Uit het onderhavig onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getroffen.

- Het blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de N301 ter plaatse van de woningen niet wordt overschreden. Er dient geen hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaai afkomstig van de N301.

- Het blijkt dat de maximale cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels van de woningen maximaal 61 dB bedraagt. In een gevelweringonderzoek zal aangetoond moeten worden dat aan de gestelde norm voor het binnenniveau van 33 dB kan worden voldaan voor deze woningen.

4.5 Externe Veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid zijn de volgende 4 risicobronnen onderzocht; het vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Via de (snel)weg A 28: deze ligt op ruime afstand (ca 1 km); geen belemmeringen
- Via het spoor Amersfoort-Zwolle: deze ligt op ruim 1 km afstand; geen belemmeringen
- Door buisleidingen, in dit geval de hoofdaardgastransportleidingen; de dichtstbijzijnde leiding ligt op ca 300 meter; qua groepsrisico geen probleem, want het aantal mensen neemt niet significant toe; verder wordt de bebouwingsvrije zone van 5 meter niet overschreden: geen belemmering
- Van en naar zgn. Bevi-bedrijven tbv het opslaan en de be- en verwerking van gevaarlijke stoffen: het plangebied ligt op ca 150 meter afstand van het tankstation met LPG De Nuul, Doornsteeg 1; dit valt net buiten het invloedsgebied: geen belemmeringen

Er is derhalve geen nader onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk.

4.6 Archeologie/cultuurhistorie

De Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) kenmerkt het gebied als een zone met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Dit hangt samen met de aanwezigheid van dekzandwelingen ter plaatse (idem, kaartbijlage 1, blad 1).

Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat op zowel procedurele gronden als op inhoudelijke gronden het onderhavige plan vrijgesteld kan worden van verdere inspanningen op het gebied van archeologie. De geplande bodemingreep is kleiner is dan de gestelde minimum oppervlakte waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied is grotendeels bebouwd. Daarmee is de kans dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische waarden aangetroffen kunnen worden zeer klein.

Geadviseerd wordt het plangebied vrij te stellen van archeologische vervolgonderzoeken. Het selectieadvies luidt daardoor; vrijgeven.

Voor de bouw van de huidige woning (Holkerweg 23) werd in 1955 vergunning verleend. Daarvoor stond hier een (bouwvallige) cementloods. De naastliggende (voormalige) timmerwerkplaats (nu Holkerweg 23a) werd in 1956 verbouwd. In 1925 en 1928 werden er hinderwetvergunningen verleend voor het plaatsen van elektrische installaties ten behoeve van houtbewerking. Op het terrein van Holkerweg 23 bevinden zich voor zover bekend geen elementen van cultuurhistorisch belang.

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

Op basis van een quickscan naar flora en fauna is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreffende de Flora- en faunawet en overige (natuur)wetgeving.

Beschermde gebieden

De voorgenomen ingrepen zullen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden.

Soortgroepen

Flora

De licht beschermde soort gewone vogelmelk is aanwezig aan de rand van het perceel.

- Indien exemplaren door de werkzaamheden/ ingreep verloren zullen gaan, dienen deze voor de uitvoering naar een soortgelijke standplaats verhuisd te worden.

Vogels

Binnen het plangebied broeden algemeen voorkomende vogels.

- De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Vleermuizen

Gebouwbewonende vleermuissoorten kunnen een vaste verblijf- of voortplantingsplek hebben binnen het plangebied.

- Een nader onderzoek, op basis van het vigerende vleermuizenprotocol, zal moeten uitmaken of vleermuizen daadwerkelijk een verblijfplaats hebben binnen het plangebied;
- Significante foerageergebieden zijn niet aanwezig;
- Significante vliegroutes zijn niet aanwezig.

Flora- en faunawet

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving.
- Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Op basis van de bevindingen van het nader onderzoek naar vleermuizen dient te worden bepaald of er vervolgstappen, zoals het aanvragen van een ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet of het nemen van mitigerende maatregelen, noodzakelijk zijn. Voordat tot sloop van de huidige bebouwing wordt overgegaan dient het nader onderzoek naar vleermuizen te zijn afgerond.

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 buiten de cumulatieve geurcontour van de veevoederfabrieken in Nijkerk ligt.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 30 juni 2015 is een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden. Uit de reacties van omwonenden bleek dat het voorgenomen bouwplan wordt gewaardeerd en er geen aanleiding bestond de planvoornemens te wijzigen. Vervolgens heeft de initiatiefnemer zijn plan definitief gemaakt en een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, ligt zes weken ter inzage. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de ter inzage legging wordt beoordeeld of er aanleiding is het plan te herzien, danwel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

Bodemonderzoek

Archeologisch onderzoek

Quickscan flora en fauna

Akoestisch onderzoek