



Hervormde Gemeente Nijkerk
De heer J. Lozeman
Gasthuisstraat 10
3861 BS NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
16 juli 2018

Ons kenmerk
2018W0206

Nummer omgevingsloket
3437889

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

Afschrift aan
3 ontwerp- en tekenbureau
De heer R. van Drie
info@marcobettink.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Lozeman,

Op 25 januari 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Gildenstraat 2A in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie C, nummer 3196, 3434 en 3433.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- 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. Houd u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

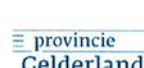
Voor uw aanvraag is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Beoordeling

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.

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015,1 en Nijkerk 1' de bestemming 'wonen'.

Op grond van artikel 8.2.1 onder a van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015,1' moet het hoofdgebouw binnen het bouwblok worden opgericht. Het hoofdgebouw is voor een groot deel buiten dit bouwblok gesitueerd.

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.

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

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt of
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing staat.

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 dit besluit

Welstand

Op 15 februari 2018 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Voor de realisatie van deze nieuwe woning is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de cumulatieve geluidbelasting op de verdieping van de voorgevel (noord) $L_{cum} = 54$ dB bedraagt of lager. Voor een binnenniveau van 33 dB is dan een karakteristieke geluidwering nodig van $GA;K = 20-21$ dB. Wij nemen een voorschrift op bij deze vergunning om het dakvlak van de slaapkamers 2 en 4 af te werken met een extra reductie bijvoorbeeld in de vorm van een extra gipsplaat.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:

- C-3196, C-3434 en C-3433 (ged) Gildenstraat Nijkerk, PJ milieu, 1766201A, 30-10-2017

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten kwik, lood, PCB en PAK bevat. De ondergrond bevat geen verhoogde gehalten. Het grondwater bevat eveneens geen verhoogde gehalten.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan 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 bij ons melden.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met Justin Willemsen.

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.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 30 mei 2018 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in 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 van 6 weken. 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

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. 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 is als volgt opgebouwd:

Bouwen van een bouwwerk	€	6.585,05
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijk	€	2.325,20
Een uitweg maken, hebben of veranderen	€	69,25
Vooroverleg/conceptaanvraag	€	-151,50
Vooroverleg welstand	€	-418,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<u>8.410,00</u>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 207.271,00, exclusief BTW.

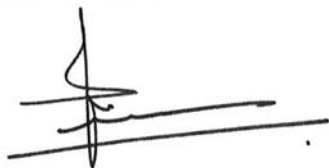
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer D.W. Post via d.post@oddevallei.nl of 088 - 116 98 84. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2018W0206) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

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. 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.
3. 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.
4. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
5. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
6. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
7. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) 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 vóórdat het in gebruik wordt genomen.
8. Het dakvlak van de slaapkamers 2 en 4 dient u af te werken met een extra reductie (bijvoorbeeld in de vorm van een extra gipsplaat) of een dakplaat toepassen welke voldoet aan de geluidreductie van 21 dB (aantonen dmv een attest van de dakplaat).

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, 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

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

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 waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

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 beroepschrift moet het volgende staan:

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

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, 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.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gildenstraat ongenummerd, Nijkerk

Mei, 2018

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer.....	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	4
2.1 Huidige situatie.....	4
2.2 Toekomstige situatie.....	5
2.2.1 Voorgestelde woning.....	5
2.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
2.4 Parkeren	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	8
3.1.2 Natura 2000 gebieden.....	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Omgevingsvisie.....	9
3.2.2 Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie.....	10
3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland	10
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.....	10
3.3.2 Welstandsnota 2014	11
Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden.....	13
4.1 Water	13
4.2 Bodem.....	13
4.3 Milieuzonering.....	13
4.4 Geluid	13
4.5 Externe veiligheid.....	14
4.6 Archeologie/cultuurhistorie	14
4.7 Geurhinder	14
4.8 Luchtkwaliteit.....	14
4.9 Ecologie.....	15
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	16
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	16
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	16
Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging.....	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 januari 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van een woning aan de Gildenstraat te Nijkerk. De aanvraag hiervoor is ingediend door de heer Lozeman namens de Hervormde Gemeente Nijkerk. De planlocatie is gelegen op het perceel achter de woning Vetkamp 120 te Nijkerk en beide percelen zijn in eigendom bij de Hervormde Gemeente Nijkerk. Het adresnummer is nader te bepalen.

Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens een woning deels buiten het bouwvlak te realiseren. Dit is niet mogelijk binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 1'. Op grond van artikel 3.10 Wabo is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure hier vereist. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt hier onderdeel van uit op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo teneinde het planologisch kader te verkrijgen om de voorgestelde woning te realiseren. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel aan te tonen dat aan de voorwaarden voor een goede ruimtelijk ordening wordt voldaan en het initiatief niet op ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen stuit.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' wordt de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk bevat tevens de toets aan de voorwaarden uit het Bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 1'. Hoofdstuk 3 'Beleidskader' geeft een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 'Landschappelijke inpassing en toetsing aspecten' beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen mogelijk gelden. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 5 'Uitvoerbaarheid' aan de orde. Hoofdstuk 6 'Integrale ruimtelijke afweging' bevat de conclusie in hoeverre het initiatief uitgevoerd kan worden, al dan niet onder bepaalde voorwaarden.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

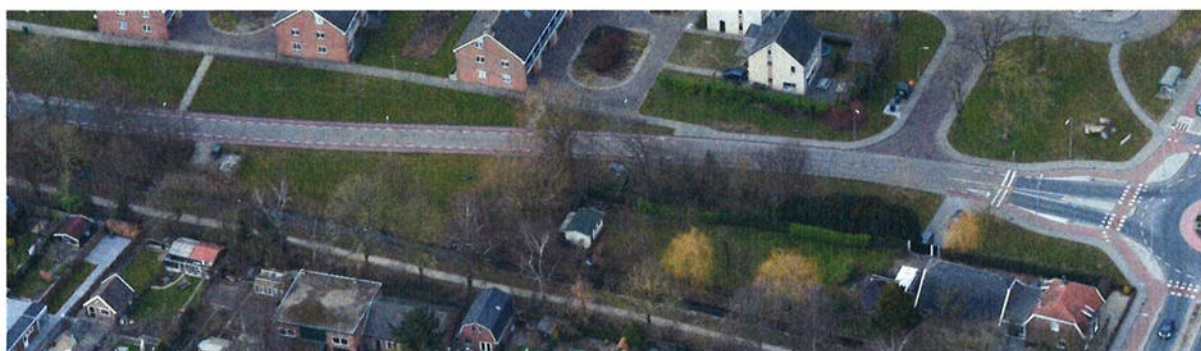
2.1 Huidige situatie

Het perceel waarop het initiatief is voorzien, ligt in het noordoosten van de stad Nijkerk. Het perceel is momenteel onbebouwd, maar de planologische ruimte voor de bouw van een woning op deze locatie is reeds verkregen in 2002 en vastgelegd in het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 1', vastgelegd 8 oktober 2015. Op onderstaande foto is de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



Figuur 1. Planlocatie aan de Gildenstraat

De planlocatie nabij Vetkamp 120 betreft een woonperceel dat momenteel begroeid is met bomen. Op de planlocatie staat momenteel geen bebouwing. Onderstaande foto's geven een aanzicht van de planlocatie.



Figuur 2. Planlocatie vanuit de lucht gezien, met in het midden de Gildenstraat (foto April 2013).

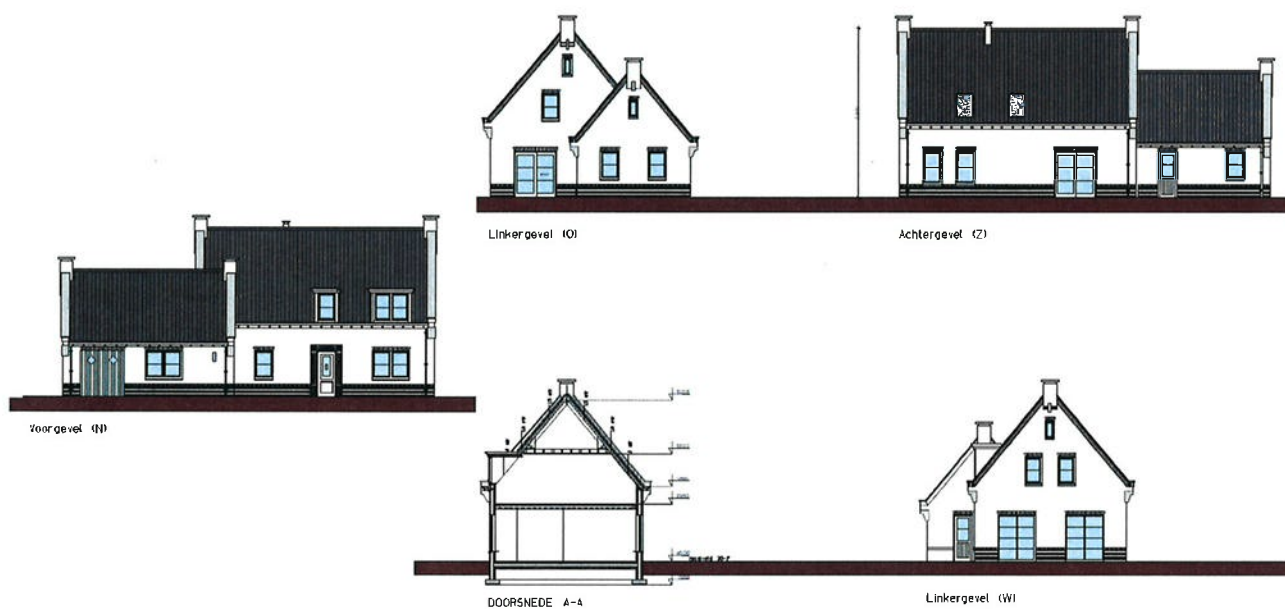


Figuur 3. Planlocatie vanaf de Gildenstraat gezien (foto Oktober 2017).

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Voorgestelde woning

Onderstaand zijn enkele beelden opgenomen van de voorgenomen woningbouw.



Figuur 4. Voor- en zijaanzichten van de voorgenomen woningbouw



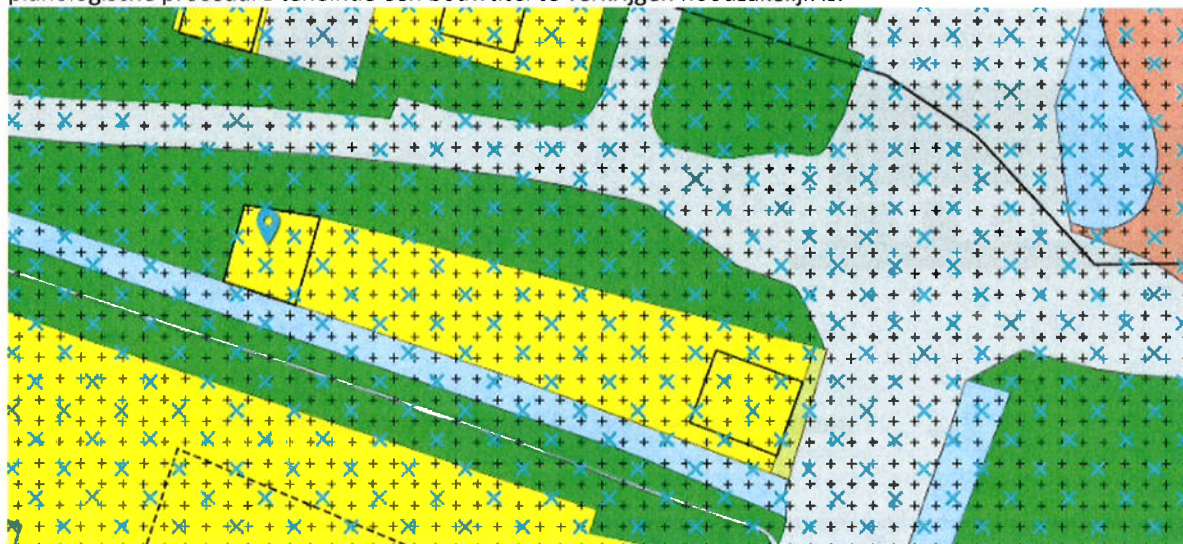
Figuur 5. Landschappelijke inpassing van de voorgenomen woningbouw

Bovenstaande ontwerpen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord. Enerzijds blijft het groene karakter van de Gildestraat gehandhaafd en anderzijds voldoet de woning aan de bouwweisen en is het ontwerp afgestemd op de omliggende, reeds bestaande, bebouwde omgeving.

2.3 Geldend bestemmingsplan

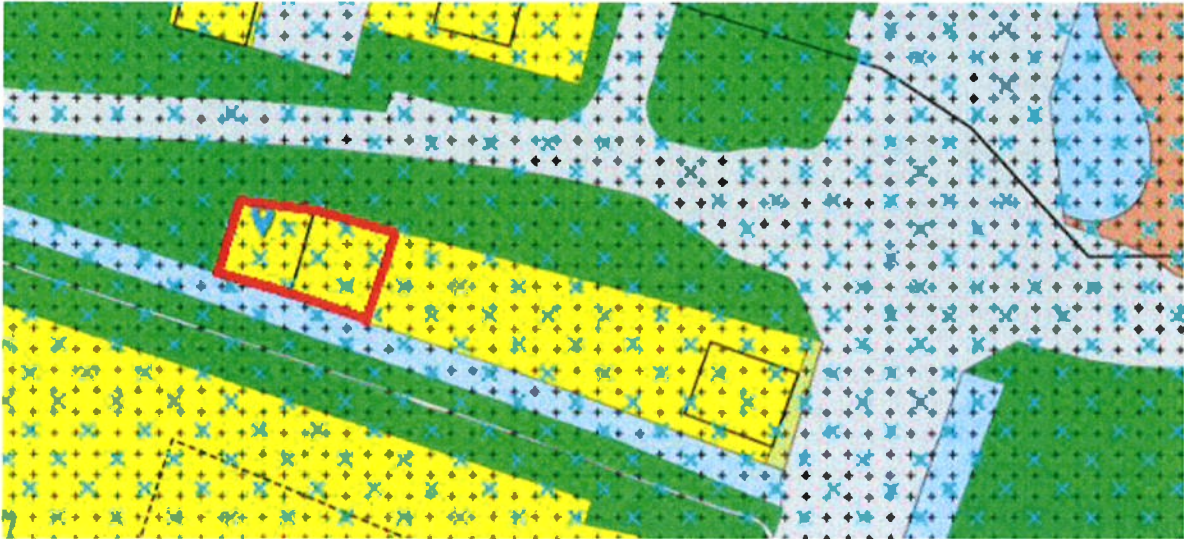
De planlocatie nabij de Gildestraat in Nijkerk heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 1' de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, tuinen en erven. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met daarbij gegeven dat een hoofgebouw binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd.

Het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015,1' is vastgesteld op 22 mei 2015 door de raad van Gemeente Nijkerk. Onderhavig verzoek is in strijd met het bestemmingsplan waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is.



Figuur 6. Fragment vigerend bestemmingsplan – de blauwe pijl geeft de planlocatie aan

Voor de ontwikkeling is een aanpassing van het bouwblok benodigd. In figuur 7 is de aanpassing weergegeven. De oostelijke grens van het bouwblok (de rechter grens in figuur 7) wordt vastgesteld op 6 meter van de oostelijke erfgrans, welke is aangeduid in figuur 5.



Figuur 7. Bouwblok wijziging voor de ontwikkeling

2.4 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor in hoeveel parkeerplaatsen moet worden voorzien. De woning wordt ontsloten vanaf de Gildenstraat. De planlocatie valt in de categorie 'overige gebieden Nijkerk' en is matig stedelijk. Hierbinnen geldt voor vrijstaande woningen dat 1,8 pp per woning gerealiseerd moet worden waarvan 0,3 pp voor bezoekers: er dienen dus twee parkeerplekken te worden gerealiseerd. In de Nota Parkeernormen van Gemeente Nijkerk zijn daartoe voorwaarden vastgelegd. De benodigde parkeerruimte wordt op eigen terrein gerealiseerd.



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 snelwegomgeving (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. 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 landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

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.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of 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 opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven. Het betreft grootschalige projecten met een nationaal belang, zoals mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de ontwikkeling en realisatie van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) en de veiligheid rond Rijks vaarwegen. Het realiseren van de woning aan Gildenstraat ongenummerd is geen onderwerp uit het Barro.

3.1.2 Natura 2000 gebied

In 1979 is de Vogelrichtlijn door de Europese Unie vastgesteld. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden.

Een belangrijk middel om deze doelen te bereiken is om gebieden als speciale beschermingszone aan te wijzen. Deze gebieden vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het netwerk Natura 2000. Dit is een stelsel van belangrijke beschermde natuurgebieden in Europa dat het voortbestaan van bepaalde diersoorten en habitattypen moet verzekeren. Juridisch kader voor Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arkemheen.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen ontwikkeld, waarbij per habitattypen en per (vogel)soort is uitgegaan van landelijke doelen en de bijdrage die een gebied redelijkerwijs kan leveren voor het bereiken van een gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau. Voor Arkemheen gaat dit om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

Het plangebied bevindt zich op 3 km van twee Natura 2000-gebieden. Het eerste gebied heeft de naam "Arkemheen" en ligt ten noorden van de kern Nijkerk. Het gebied is ruim 1.400 hectare groot en bestaat uit

twee laaggelegen, lege, open polders langs de Randmeren. Dit zijn de Putterpolder en de Nijkerkerpolder. De polders bestaan tegenwoordig uit deels zilte, graslanden en enkele rietlandjes. Het tweede gebied is de "Veluwerandmeren" en dan met name het "Wolderwijd/Nuldernauw". De Veluwerandmeren ontstonden bij de drooglegging van de polders van Flevoland vanaf 1957. Ze betreffen de ondiepe zoetwatermeren Drontermeer, Veluwemeer en Wolderwijd/Nuldernauw die gemiddeld ruim een meter en op sommige plekken tot 5 meter diep zijn. Ter hoogte van Horst bij Harderwijk is in het Wolderwijd met behulp van enige dammen en kunstmatige luwte gecreëerd voor watervogels en ter bevordering van de groei van waterplanten.

Planspecifiek

Het verlenen van medewerking aan het verzoek is getoetst aan het beleid uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets komt voort uit één van de nationale belangen uit de SVIR, namelijk het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Omdat de Ladder voor duurzame verstedelijking door de provincie Gelderland is doorvertaald in de Omgevingsvisie Gelderland (zie paragraaf 3.2.1), is in die paragraaf verantwoord dat de ontwikkeling aan de Gildenstraat past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Uit de toets blijkt evenwel dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet op het voorliggende verzoek van toepassing is.

Voor het overige is het verzoek niet in strijd met het Rijks ruimtelijk beleid. Het realiseren van een woning buiten het bouwblok op de planlocatie is evenmin onderwerp uit het Barro en de afstand tot de meest dichtbij zijnde Natura 2000-gebieden is dermate groot dat met zekerheid kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen (significant) effect heeft op deze gebieden.

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 hoofddoelen 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 hoofddoelen 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 is eveneens 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 het bouwen van een enkele woning met garage, waarvan een deel buiten het bouwvlak. De woning betreft geen nieuwe ontwikkeling: in 2002 is hiervoor een woningbouwcontingent afgestaan en daarnaast ook een kosterwoning ingeleverd en gesloopt. De planologische ruimte voor deze woning is vastgelegd in bestemmingsplan 'Nijkerk 2015, 1', vastgesteld op 8 oktober 2015. Om deze reden en omdat het de ontwikkeling van één enkele woning betreft, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het toepassen van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

3.2.2. Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie

In de periode van 20 februari t/m 2 april 2017 heeft het ontwerp-actualisatieplan ter inzage gelegen. Dit actualisatieplan bevat wijzigingen op de laatste geconsolideerde versie van de omgevingsvisie. Het Actualisatieplan is door Provinciale Staten op 28 juni 2017 vastgesteld.

Het Actualisatieplan bevat voorstellen tot aanpassing voor twee onderwerpen, namelijk:

1. verduidelijking van de rol van de provincie bij de regionale afspraken bedrijventerreinen en werklocaties;
2. verbod op ontgassen binnenvaart.

Het actualisatieplan heeft geen betrekking op de ontwikkeling die in deze onderbouwing centraal staat.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De verordening is tussentijds enkele keren geactualiseerd. Voor het laatst in maart 2017. 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

De planlocatie ligt niet in een gebied met een specifiek beschermingsregime van de provincie, bijvoorbeeld het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Tevens vormen de regels uit de verordening geen belemmering voor de ontwikkeling aan de Gildenstraat.

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'.

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. De voorgenomen nieuwbouw is op voorstel van de nieuwe bewoners en zo wordt ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers.

3.3.2 Welstandsnota 2014

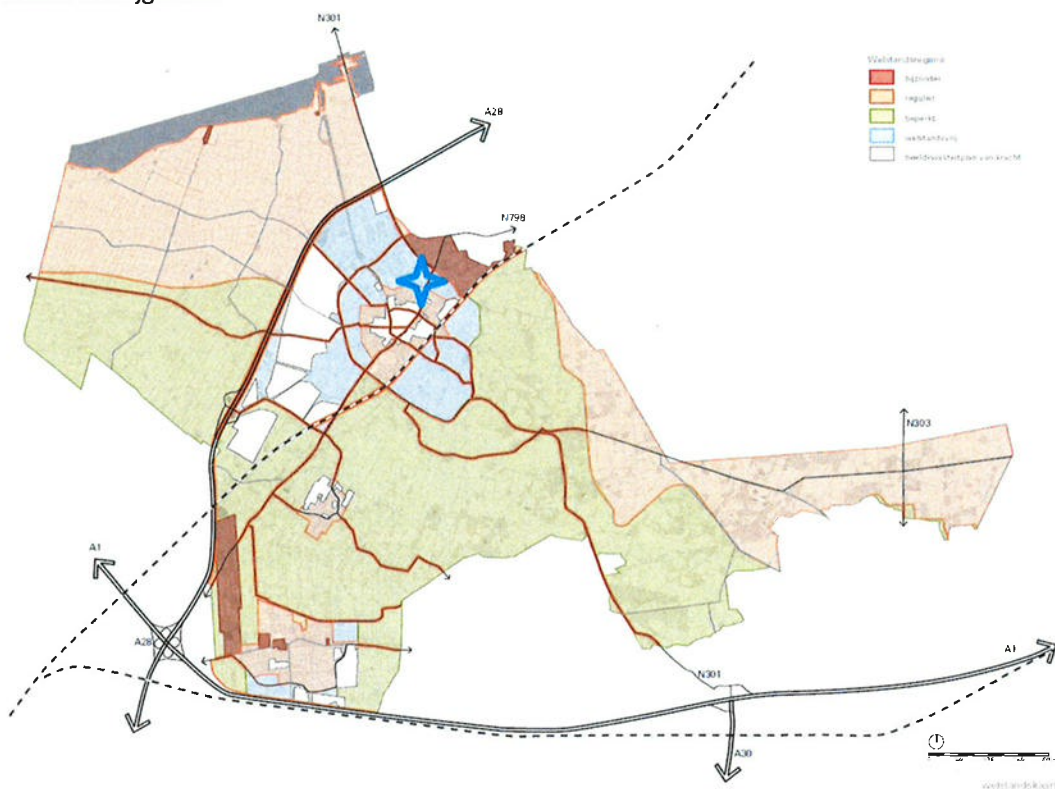
Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitsplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op de volgende afbeelding is de welstandskaart weergegeven, met bij de blauwe markering de planlocatie. Het betreft welstandsvrijgebied.



Figuur 9. Welstandskaart

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woning buiten het bouwvlak. Het betreft het realiseren van een bouwrecht welke reeds is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015,1'.

Door het opschuiven van de woning naar rechts en daardoor deels buiten het bouwvlak, blijft de woning binnen de Woonbestemming. De ontwikkeling bevindt zich in welstandsvrij gebied en er is geen strijdigheid met het regionaal beleid.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

De milieukundige randvoorwaarden zijn onderzocht bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015,1'.

4.1 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Op 7 mei 2018 is de digitale watertoets voor dit plan doorlopen. De beoordeling luidt als volgt: 'In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De beoordeling is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

4.2 Bodem

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten kwik, lood, PCB en PAK bevat. De ondergrond bevat geen verhoogde gehalten. Het grondwater bevat eveneens geen verhoogde gehalten. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie. Voor het thema bodem gelden geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van woonfuncties op de planlocatie.

4.3 Milieuzonering

Het plangebied kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk. Binnen dit plangebied komen naast de woonfunctie ook andere functies voor zoals onder andere bedrijven, detailhandel, kantoor, horeca, scholen en kerken. Voor alle niet-woonfuncties is een afweging gemaakt naar de wenselijkheid van deze functie op deze plek. Op basis hiervan is de uiteindelijke bestemming bepaald. Bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 1' is een actualiserend plan waarbij uitgangspunt is dat elk bedrijf een omgevingsvergunning (milieuvergunning) heeft die is afgestemd op de huidige situatie.

Voor de bedrijvigheid geldt dat de vigerende vergunningen, voor zover van toepassing, en het Activiteitenbesluit afdoende moeten worden geacht. Daar de voorgenomen woningbouw binnen de bestaande Woon-bestemming plaatsvindt bestaan er vanuit milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat de gemeente de gevolgen van plannen akoestisch moet onderzoeken, als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen een geluidszone liggen. De Wgh omschrijft zones langs wegen, spoor-wegen en (gezoneerde) industrieterreinen. Er zijn twee typen wegen waar geen geluidszone omheen ligt, namelijk de wegen met 30 km/uur regime en wegen binnen een woonerf. Als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, zoals woningen, binnen een geluidszone wordt gesitueerd, dan is de initiatiefnemer verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Hierin moet worden getoetst of de geluidsbelasting ten gevolge van een weg de wettelijke voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting niet overschrijdt.

Voorliggend verzoek betreft het realiseren van een woning (geluidgevoelig object) buiten het bouwvlak, om aan te tonen dat ter plekke sprake is van een goed woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Vetkamp. De Gildenstraat heeft geen wettelijke geluidzone, omdat het een 30km/uur weg betreft. Op basis van het geluidbeleid moet deze weg wel in de beoordeling worden betrokken. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt $L_{cum}=54$ dB op de verdieping van de voorgevel (noord) of lager. Voor een binnenniveau van 33 dB is dan een karakteristieke geluidwering nodig van $G_{A,K}=20-21$ dB. Het dakvlak van de slaapkamer 2 en 4 moet worden afgewerkt met een extra 12.5mm gipsplaat, met in

de spouw enige minerale wol ter voorkoming van galm. Zo wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor realisatie van het plan mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarde.

4.5 Externe veiligheid

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015,1' is het plangebied, met daarbinnen de planlocatie, onderzocht met betrekking tot externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek zijn in de toelichting van het bestemmingsplan te lezen:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0002-0005/t_NL.IMRO.0267.BP0002-0005_4.11.html

De voorgenomen woningbouw op de planlocatie betekent geen verkorting van de afstand tot de risicobronnen en zodoende vormt externe veiligheid hier geen belemmering voor het realiseren van de woning.

4.6 Archeologie/cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

Op het perceel ligt een 'Dubbelbestemming Waarde – Archeologie' met waarde 2. Binnen deze bestemmingen zijn bouwwerken toelaatbaar waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte: 250 m² en 0,4 m². Voorgenomen nieuwbouw betreft een ontwikkeling van minder dan 250m² en zodoende is geen archeologisch onderzoek vereist.

Cultuurhistorie

Er bestaat een wettelijk belang voorafgaand aan het maken van ruimtelijke plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden te specificeren. De planlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van Nijkerk; ter plekke is geen welstandsregime. Binnen de begrenzing van het plangebied zijn geen panden aanwezig die aangewezen zijn als rijks- of gemeentelijke monument. Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.7 Geurhinder

Het plangebied is onderzocht met betrekking tot Geurbelasting in de voorbereiding op het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 1'. Dit onderzoek is te raadplegen via

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0002-0005/t_NL.IMRO.0267.BP0002-0005_4.10.html

Geconcludeerd is dat ter plekke van de nieuwbouw sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zowel wat betreft industriële geurhinder als agrarische geurhinder zijn er geen knelpunten die de uitvoering van de woningbouw – buiten het bouwvlak maar binnen de bestaande woonbestemming - in de weg staan.

4.8 Luchtkwaliteit

Ruimtelijke plannen dienen voor luchtkwaliteit te voldoen aan de normen zoals deze zijn gesteld in de wet. De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Dit herziene hoofdstuk is in werking getreden op 15 november 2007 en vervangt het

Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen zijn grenswaarden opgenomen.

Op basis van artikel 5.16 Wet milieubeheer kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 1' is reeds geconcludeerd dat het plangebied voldoet aan de normen zoals deze zijn gelden vanuit de Wet Milieubeheer. Dit onderzoek is te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0002-0005/t_NL.IMRO.0267.BP0002-0005_4.9.html

Het verzoek omvat geen nieuwe ontwikkeling, de planologische ruimte voor het realiseren van de woning is voorzien in het ter plaatse geldende bestemmingsplan en is hierin reeds verantwoord. Bovendien wordt geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die direct van invloed is op de luchtkwaliteit. Om deze redenen wordt nader onderzoek in het kader van dit verzoek niet noodzakelijk geacht.

4.9 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wnb. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in soortbescherming en gebiedsbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

De voorliggende ontwikkeling betreft het voornemen binnen de projectlocatie een woning met opstallen te realiseren. Uit de QuickScan flora en fauna blijkt dat het project niet resulteert in het opheffen van vaste rust en verblijfplaatsen en tevens geen wezenlijke invloed zal hebben op de gunstige instandhouding van beschermde soorten. Verder onderzoek naar soorten is niet vereist. Tevens ligt de planlocatie binnen het stedelijk gebied van de bebouwde kom van de gemeente Nijkerk en is geen sprake van aanwezige gebiedsbescherming. Conclusie van de analyse is dat er vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling bestaan. De voorgenomen werkzaamheden betreffende het realiseren van een woning met opstallen kunnen zonder voorafgaande maatregelen plaatsvinden. Wel dienen de werkzaamheden te worden afgestemd op de broedtijd van vogels.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide omgevingsvergunning voor realiseren van een kosterwoning aan de Gildenstraat (achter de woning Vetkamp 120) heeft de gemeente Nijkerk op 26 maart 2018 met De Hervormde Gemeente te Nijkerk (hierna te noemen exploitant) een anterieure overeenkomst gesloten voor de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel gelegen aan de Gildenstraat (achter de woning Vetkamp 120).

Hierin is vastgelegd dat de realisatie van de voorgenomen (her)ontwikkeling geschiedt in opdracht van en voor rekening van exploitant. In het exploitatiegebied zal door exploitant één vrijstaande woning worden opgericht. In opdracht van en voor rekening van exploitant zal een bouwplan worden vervaardigd. Bij de realisatie van het plan geldt als uitgangspunt het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015,1'.

De kosten voor voorbereidende onderzoeken en rapportages, het opstellen van het bestemmingsplan, overige plankosten en eventuele tegemoetkoming in (plan)schade zijn voor rekening van exploitant. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, ligt zes weken ter inzage. Dit is conform afdeling 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de ter inzage legging wordt beoordeeld of er aanleiding is het plan te herzien, dan wel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft het plan dat de ontwikkeling van een woning aan de Gildenstraat, achter de woning Vetkamp 120, mogelijk maakt. In het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 1' heeft de planlocatie een Woonbestemming met bouwvlak. Daarbij is geregeld dat een hoofdgebouw ten dienste van de bestemming enkel mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Derhalve is de verzochte woning, welke deels buiten het bouwvlak valt, in strijd met het bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan kan, mits goed gemotiveerd. Hiertoe is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure vereist, op grond van artikel 3.10 Wabo. De ruimtelijke onderbouwing maakt hier onderdeel van uit op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo teneinde het planologisch kader te verkrijgen om de voorgestelde woning te realiseren.

Het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden door het Rijks, Provinciaals en gemeentelijk beleid. Voor verschillende milieuhygiënische aspecten is de planlocatie onderzocht. Om te voldoen aan de voorwaarden gesteld door de Wet geluidhinder dient de te realiseren woning te voldoen aan één voorwaarde: het dakvlak van de slaapkamer 2 en 4 moet worden afgewerkt met een extra 12.5mm gipsplaat, met in de spouw enige minerale wol ter voorkoming van galm. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het realiseren van een deel van de woning, gelegen aan de Gildenstraat achter de woning Vetkamp 120, buiten het bouwvlak uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en het initiatief niet op milieuhygiënische belemmeringen stuit, mits uitgevoerd volgens voornoemde voorwaarde.

BIJLAGEN

1. Toetsresultaat watertoets