



De heer S. Clayton  
Jan Aertshof 3  
3871 WH HOEVELAKEN

Onderwerp  
Omgevingsvergunning

Datum  
7 maart 2017

Ons kenmerk  
2016W2148

Nummer omgevingsloket  
2595571

Behandeld door  
G. Wolbers  
088 - 116 98 85  
g.wolbers@oddevallei.nl

Afschrift aan  
Van Bokhorst Architecten  
B.V.  
De heer G. van Rijssen  
info@vanbokhorstarchitecte  
n.nl

Bijlagen  
- diverse

Geachte heer Clayton,

Op 21 oktober 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning met een bijgebouw en het aanleggen van een uitrit op het perceel Bessel van Butselerlaan 1 in Hoevelaken, kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie C nummer 3924.

### **Besluit**

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

- (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. 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.

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.

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

*Bestemmingsplan*

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 de bestemming Agrarisch.

Op grond van artikel 3.2 van de regels van dit bestemmingsplan is het niet toegestaan te bouwen in strijd met de geldende bestemming. Uw bouwplan is is niet ten dienste van de geldende 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.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo en de opgestelde ruimtelijke onderbouwing kunnen wij van de regels van het geldend bestemmingsplan afwijken. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het realiseren een woning met een bijgebouw een gewenste ontwikkeling op deze locatie is. Daarom willen wij meewerken aan de afwijking van de regels van het geldend bestemmingsplan. De genoemde ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

*Welstand*

Op 8 december 2016 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.

*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:  
- rapport verkennend bodemonderzoek, Koninginneweg 102, PJ-Milieu, 1655102A, d.d. 28 september 2016.

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

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond een licht gehalte aan minerale olie is aangetroffen. De ondergrond is niet onderzocht. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat het overige terrein onverdacht is en dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie. Er zijn geen risico's voor de gebruikers van het toekomstige gebouw.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemde bodemonderzoek.

## Omgevingsdienst De Vallei

Pagina  
3 van 9

Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en betreft een momentopname. De gemeente/Omgevingsdienst De Vallei 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.

### Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke verordening 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 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. In verband met de toename van het aantal woningen is het hier wenselijk een uitweg aan de Bessel van Butselerlaan aan te leggen.

### **Zienswijzen**

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 5 januari 2017 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op <http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen>. 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:

(ver)bouwen van een bouwwerk	€	12.219,20
planologisch strijdig gebruik - buitenplanse ontheffing	€	2.246,00
welstand	€	890,00
beoordeling bodemonderzoek	€	196,70
uitrit aanleggen	€	66,90
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>15.618,80</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 € 468.645,00, exclusief BTW.

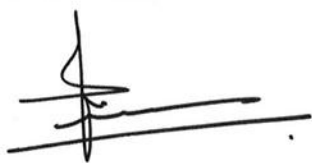
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten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

**Vragen?**

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer G. Wolbers van het 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:

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](mailto: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. Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenteën, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt (Erfgoedwet artikel 5.10). U kunt daartoe contact opnemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Gemeente Nijkerk, afdeling Publiekswinkel, team Bouwen, Wonen en Vergunningen.
9. De werkzaamheden mogen geen verstoring met zich meebrengen van beschermde flora- en fauna. Hiertoe mogen de werkzaamheden alleen plaatsvinden in overeenstemming met een eventuele flora- en faunavergeving indien deze nodig is of overeenkomstig een gedragscode en buiten het broedseizoen van vogels. Ook buiten deze periode mogen aanwezige dieren niet verstoord en verjaagd worden tenzij anders bepaald in de ontheffing/vergunning flora- en faunawet.

Toelichting Zorgplicht Flora- en faunawet (artikel 2, lid 1 en 2)

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zo veel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toelichting Broedseizoen

Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt namelijk per soort. Sommige vogelsoorten, zoals de blauwe reiger en de bosuil, beginnen al in februari te broeden en bepaalde (zang) vogels broeden nog in augustus. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. In de Flora- en Faunawet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat vogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen verstorende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. U heeft dus altijd zelf een controleplicht en moet wachten tot het broedproces is afgerond.

10. Het verwijderen van stapels stenen, takkenhopen, bladeren en andere materialen dient buiten de voortplantings- en overwinteringsperiode van amfibieën en kleine zoogdieren plaats te vinden.

## **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 85.

### **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 m<sup>3</sup> 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](http://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). 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 m<sup>3</sup> 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](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

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

#### Slopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopaafval geschat wordt op meer dan 10 m<sup>3</sup> moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een slopmelding altijd verplicht.

U kunt de slopmelding doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). U moet de slopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de slopmelding 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](http://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](http://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](http://www.rechtspraak.nl).

# Nieuwbouw vrijstaande woning met bijgebouw aan de Koninginneweg 102 te Hoevelaken

Behoort bij besluit: van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2016W2148  
Datum: 07-03-2017



## Ruimtelijke Onderbouwing

## Hoofdstuk 1 Inleiding

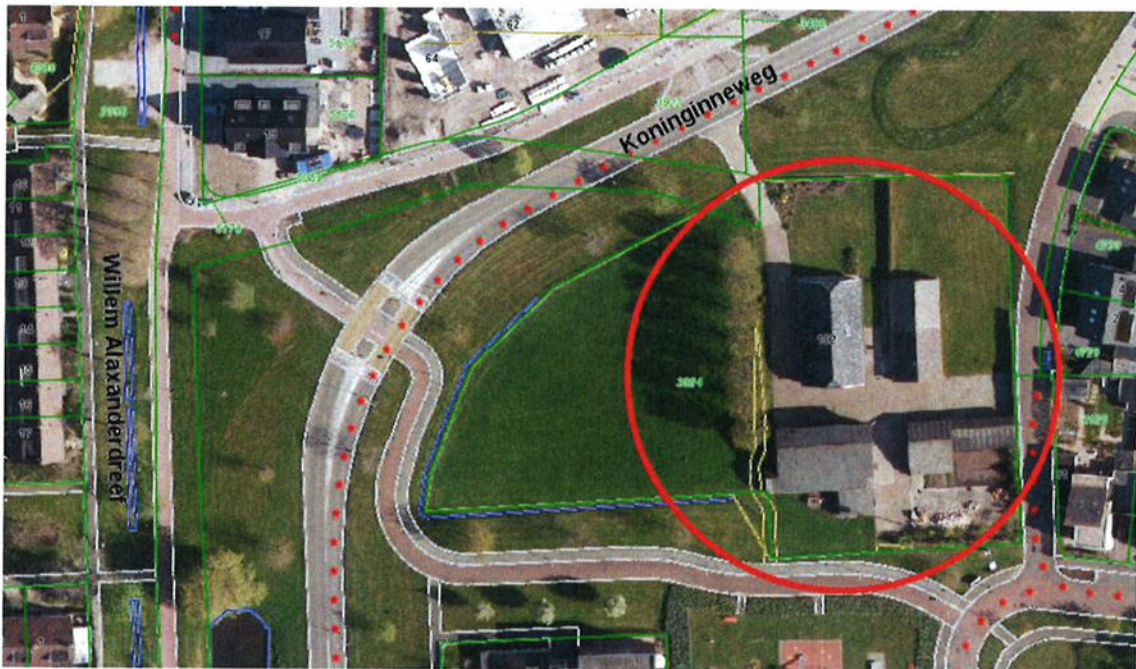
### 1.1 Aanleiding

Bij de Gemeente Nijkerk is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die betrekking heeft op het realiseren van een vrijstaande nieuwbouwwoning met bijgebouw op het perceel Koninginneweg 102 te Hoevelaken. De aanvraag is ingediend door Van Bokhorst Architecten namens de familie Clayton (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om woningbouw te realiseren op deze locatie. Op 6 december 2016 heeft het College van burgemeester en wethouders van Nijkerk besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het voorgenomen initiatief.

Het realiseren van woningbouw is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken 2014 aangezien de bestemming Agrarisch geldt op deze locatie. Deze bestemming staat woningbouw niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

### 1.2 Ligging plangebied

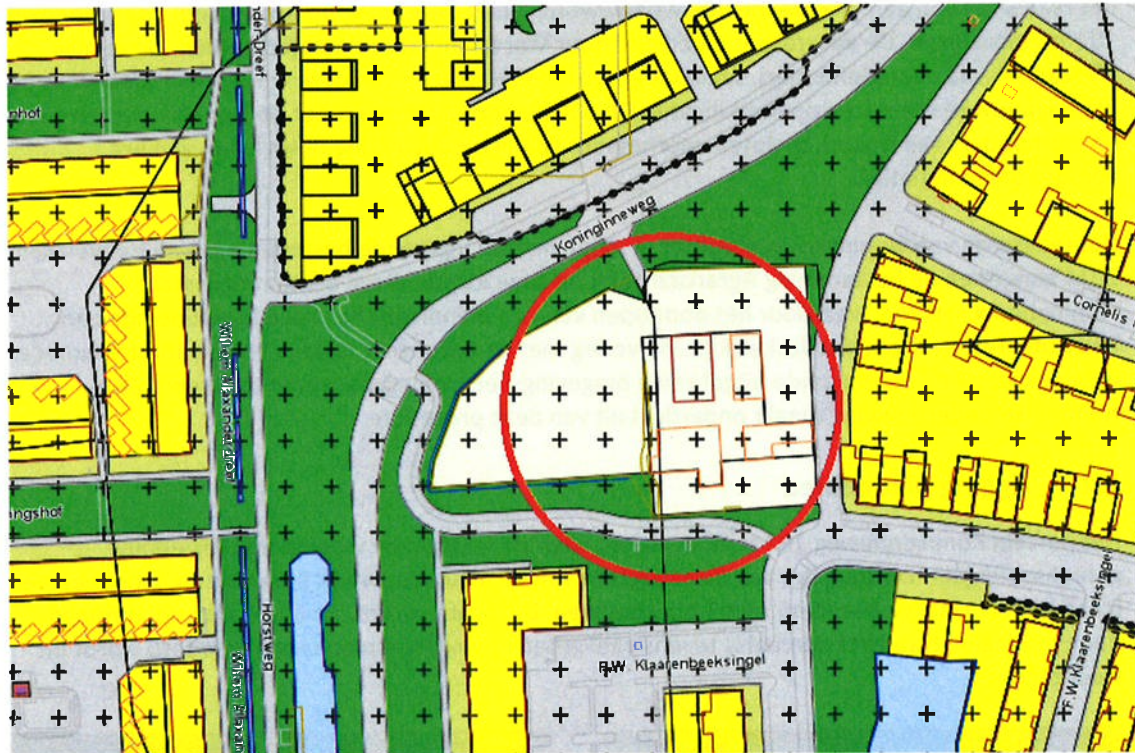
Het perceel Koninginneweg 102 te Hoevelaken waar de vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd gaan worden, ligt aan de westgrens van de nieuwbouwwijk Middelaar. Op het perceel staat een voormalige boerderij met 3 bijgebouwen. De locatie wordt, op enige afstand, omringd door woningen. Nabij het perceel is tevens veel groen te vinden. Op onderstaande foto wordt dit weergegeven.



Locatie Koninginneweg 102

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Koninginneweg 102 in Hoevelaken heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Hoevelaken 2014 de bestemming Agrarisch. Het realiseren van woningbouw op het perceel Koninginneweg 102 is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk.



Fragment plankaart bestemmingsplan Hoevelaken 2014

## Hoofdstuk 2      Situatie

### 2.1    Huidige situatie

Het op het perceel gevestigde pand (een voormalige boerderij) wordt op dit moment gebruikt voor bewoning en er worden op dit moment een aantal hobbydieren gehouden. De voormalige boerderij is ingepast in de nieuwbouwwijk Middelaar, een agrarisch gebruik van het perceel is niet meer aan de orde en te verwachten.



*Huidige situatie vooraanzicht vanaf de Koninginneweg*



*Huidige situatie zijaanzicht vanaf de Koninginneweg*

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Vrijstaande nieuwbouwwoning met bijgebouw

In de nieuwe situatie worden op de locatie twee schuren/bijgebouwen bij de voormalige boerderij gesloopt en wordt een vrijstaande woning met bijgebouw gerealiseerd. De te realiseren vrijstaande woning zal in de breedte achter de voormalige boerderij en schuur komen te liggen. Het te realiseren bijgebouw zal meer in de lengte achter de voormalige boerderij komen te liggen en haaks op de kop van de nieuwe vrijstaande woning. Hieronder zijn impressies van de voorgestelde bouw opgenomen.



*Impressie van de nieuwe situatie op het perceel Koninginneweg 102*



*Impressie van de nieuwe situatie op het perceel Koninginneweg 102*



*Impressie van de te realiseren vrijstaande woning op het perceel Koninginneweg 102*



*Impressie van het te realiseren bijgebouw op het perceel Koninginneweg 102*



### 2.3 Inpassing woonfunctie

Hoewel het geldende bestemmingsplan Hoevelaken 2014 een woonfunctie op het perceel Koninginneweg 102 in Hoevelaken niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. Het perceel ligt aan de Koninginneweg, een weg die primair begeleid wordt door woningbouw in een rustige en relatief groene omgeving. De voormalige boerderij is op dit moment niet meer ten behoeve van een agrarische functie in gebruik en is ingepast in de nieuwbouwwijk Middelaar.

De voorgestelde verschijningsvorm van de nieuwbouw past in het karakter van de omgeving en betreft een verwijzing naar de oorspronkelijke agrarische functie van het perceel.

Gekozen is voor grondgebonden woning met op de begane grond een slaapkamer en een badkamer. De woning en de nieuw te bouwen schuur worden in de stijl van "erfwonnen" gebouwd. Hierbij moet worden gedacht aan een verzameling gebouwen op een gemeenschappelijk erf. De architectuur is een hedendaagse variant op de agrarische bebouwing.

Stedenbouwkundig gezien wordt de woning zorgvuldig ingepast op het bestaande erf, waar twee bijgebouwen worden gesloopt. Het thema "boerenerf" is op een goede en eigentijdse manier opgepakt. Door deze nieuw te bouwen panden te realiseren op de huidige locatie van de bestaande schuren, blijft het groene karakter langs de Koninginneweg behouden en daarmee ook het zicht van verschillende zijden op deze voormalige boerderij. De parkeerbehoefte wordt conform de gemeentelijke parkeernormen opgevangen op eigen terrein.

Ondanks de opgetreden strijdigheid in relatie met het bestemmingsplan heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Nijkerk heeft op 6 december 2016 besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan de voorgestelde ontwikkeling.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte(2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

#### *Nederland concurrerend*

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

#### *Nederland bereikbaar*

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

#### *Nederland leefbaar en veilig*

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

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

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

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan is zodanig kleinschalig dat verantwoording in het licht van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet benodigd is. Echter valt op te merken dat door op een binnenstedelijke locatie herontwikkelen aansluit bij de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik zoals de structuurvisie beoogt.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro wordt een aantal projecten dat van Rijksbelang is met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig aan het Barro.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. De visie, in de zomer van 2014 vastgesteld door Provinciale Staten, kent twee hoofdoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofdoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *Dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit
- *Mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.
- *Divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

In de omgevingsvisie wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie, mobiliteit etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden. De ladder kent zes treden:

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend project betreft een herontwikkeling van een agrarische functie naar een woonfunctie. De beoogde ontwikkeling is dusdanig klein waardoor er formeel gezien geen verantwoording benodigd is in het licht van de Gelderse omgevingsvisie. Echter sluit de beoogde ontwikkeling wel volledig aan bij de beleidsuitgangspunten van de provincie zoals onder andere vastgelegd in de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. Zo wordt door binnenstedelijk te herontwikkelen voorzien een duurzaam ruimtegebruik en voorziet de realisatie van de woning daadwerkelijk in een behoefte, aangezien er in Hoevelaken (conform de beschrijving in de Nijkerkse Woonvisie 2015+) een aantoonbare behoefte is aan woningbouw.

#### **3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland**

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en het nationaal landschap.

#### **Planspecifiek**

Voor de beoogde ontwikkeling is artikel 3 van de RVG van belang. Artikel 3 stelt dat de beoogde ontwikkeling moet voldoen aan het provinciale kwalitatieve woonprogramma (KWP). In § 3.2.3 zal worden gemotiveerd dat hier aan wordt voldaan. In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing valt daarmee op te merken dat de ontwikkeling waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft niet in strijd is met een provinciaal belang, waardoor ook de RVG niet in het geding is.

#### **3.2.3 Woonvisie Gelderland**

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. de verhouding huur - koop. Het is gewenst een aanzienlijk deel (37%) van de nieuw te bouwen woningen in de huursector te ontwikkelen;
- b. betaalbare woningen. De opgave is om in gezamenlijkheid te werken aan een 'goedkoper' programma door projecten om te buigen. Het referentiekader geeft aan dat bijna de helft (46%) van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) gerealiseerd zouden moeten worden;
- c. nultredenwoningen. Het referentiekader geeft een erg grote vraag naar nultredenwoningen (162%). Het valt te verwachten dat deze vraag (lees: het tekort) de komende decennia als gevolg van de vergrijzing nog meer toeneemt.

#### **Planspecifiek**

Voorliggende herontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat het weinig raakvlak heeft met de Woonvisie Gelderland. Echter, met de voorliggende herontwikkeling wordt wel aangesloten aan de vraag naar woonvoorziening voor ouderen en/of personen met mobiliteitsproblemen nu de te realiseren woning op de begane grond ook van alle voorzieningen is voorzien. Er is derhalve geen strijdigheid met de provinciale woonvisie.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'. Een ander belangrijke pijler binnen het aspect wonen is 'inbreiding voor uitbreiding'.

#### Planspecifiek

Doordat de herontwikkeling van een agrarische gebied is ingepast in omliggende nieuwbouwwijk sluit het plan aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding'. Onderhavige omgevingsvergunning sluit aan bij de gemeentelijke beleidsambitie.

#### 3.3.2 Woonvisie Nijkerk 2015+

In de Woonvisie legt Nijkerk haar lange termijn ambitie op het gebied van woningbouw vast. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Woonvisie 2015+ vastgesteld.

Kern van de visie op het wonen in Nijkerk is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Dit betekent dat de volgende lange termijnambities worden nagestreefd:

- Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners
- Nijkerk heeft voor de komende jaren nog een stevige nieuwbouwambitie: in de periode tot en met 2030 willen wij nog 3000 woningen realiseren. Door voldoende woningen toe te voegen willen wij zorgdragen voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners. De woningmarkt beperkt zich niet tot de grenzen van de gemeente Nijkerk. Wij willen ook voor een deel in de regionale woningbehoefte voorzien.
- Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving
- Het tegemoetkomen aan de woonwensen betekent dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving. Kwaliteit gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving en gebruikskwaliteit. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over veilig, schoon en toegankelijk. Kwaliteit wil zeggen dat de woning en de woonomgeving zo lang mogelijk kan voldoen in de behoefte.
- Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners
- Keuzevrijheid is meer dan alleen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod. Keuzevrijheid betekent ook dat vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn en dat de inwoners in de positie zijn om zelf te kunnen bepalen hoe en waar ze willen wonen. Dit betekent dat het aanbod transparant moet zijn, maar ook dat de vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen met elkaar in evenwicht moeten zijn.

De lange termijnambitie wordt ingevuld op basis van een strategie die bestaat uit een drietal uitgangspunten welke focus in de woonopgaven aangebracht moeten worden en welke rol of positie de gemeente wil innemen bij de uitwerking van de woonopgaven: (1) focus op kwetsbare mensen, (2) doorstroming stimuleren en (3) samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen. Deze strategie sluit aan bij de rolverdeling in de nieuwe Woningwet, die op 1 juli 2015 in werking is getreden.

De komende jaren wordt de focus gelegd op een viertal woonopgaven: (1) voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen, (2) meer woningen voor de middeninkomens, (3) voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen en (4) aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving. Deze opgaven vormen de sleutels tot de lange termijnambitie.

Die woonopgaven zijn in de Woonvisie 2015+ globaal geformuleerd. Dit doet recht aan de

constatering dat de gemeente Nijkerk altijd afhankelijk is van de inzet en medewerking van anderen voor het realiseren van de woonopgaven. Door voor een hoog abstractieniveau te kiezen, geeft de gemeente haar externe partners de ruimte om vanuit de eigen professionaliteit hun bijdrage te bepalen. Door snel samen te schakelen kan de gemeente, voor zover dat mogelijk is op een beleidsterrein als wonen, snel reageren op gewijzigde omstandigheden. Uit de evaluatie van de Woonvisie 2012+ bleek de meerwaarde van goede onderlinge samenwerking in Nijkerk en dat is dan ook als uitgangspunt in de gemeentelijke strategie verankerd. De realisatie van de Woonopgaven wordt vastgelegd in (samenwerkings)afspraken. De corporaties worden gevraagd om op basis van de Woonvisie een 'bod' uit te brengen, waarna in overleg met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken over de realisering van de woonopgaven moeten worden gemaakt. Hierbij streeft de gemeente naar een uitgebalanceerde set van afspraken wat betreft investeringen in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. De Woonvisie wordt ook geborgd in de ontwikkelingsovereenkomsten met de projectontwikkelaars, inkoopafspraken in het kader van het Sociaal Domein en regionale afspraken over onder andere de woningbouwprogrammering en de woonruimteverdeling.

### **Planspecifiek**

Door de herontwikkeling van voormalige agrarische opstallen naar een kwalitatief hoogwaardige en levensloopbestendige (nultreden)woning wordt ingespeeld op de ambitie om hoogwaardige woningbouw te realiseren met een duurzame toekomstwaarde. Kwantitatief is er een aantoonbare behoefte aan woningbouw in Hoevelaken waar de verzochte woning in voorziet. De voorziene woning sluit derhalve aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie.



## Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

### 4.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid

Een milieukundige scan naar het perceel waarop de herontwikkeling voorzien is, leidt tot de conclusie dat er vanuit milieukundig oogpunt op voorhand geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde woonfunctie. In het kader van de planologische procedure, waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, heeft de initiatiefnemer enkele aanvullende onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat de herontwikkeling definitief milieukundig haalbaar is.

### 4.2 Bodem

Ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de voorgestelde herontwikkeling naar woningbouw is een bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten. In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is het rapport van het bodemonderzoek toegevoegd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie deels verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De verdachte locatie betreft de voormalige bovengrondse dieselolietank van 600 liter welke is verplaatst binnen dezelfde schuur. In de grond is minerale olie aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. De vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

### 4.3 Milieuzonering

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de industriële zonering nu er geen gewenste milieu afstanden zijn gelet op de kleinschaligheid.

### 4.4 Geluid

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

### 4.5 Externe Veiligheid

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

### 4.6 Archeologie/cultuurhistorie

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de archeologie en cultuurhistorie rondom en binnen het plangebied. Echter, dit laat onverlet dat er onverwachts toch archeologische vondsten kunnen worden gedaan. Daarom wordt in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen:

Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenten, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt (Erfgoedwet artikel 5.10). Ondanks er geen sprake is van een beschermd rijks- of gemeentelijk monument zijn de voormalige boerderij en de schuur naast de voormalige boerderij niet geheel zonder cultuurhistorische waarde. Het voortbestaan van de voormalige boerderij en schuur valt toe te juichen, mits eventuele aanpassing zorgvuldig gebeurt.

#### **4.7 Agrarische zoning**

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van agrarische zoning.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

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

#### **4.9 Flora en Fauna**

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

Uit een quick scan flora en fauna van Econsultancy zijn geen bezwaren voor de realisatie van de voorgenomen bouw als gevolg van flora en fauna naar voren gekomen. Op de onderzoekslocatie is de huismus aangetroffen. Echter, de directe omgeving is geschikt als leefgebied voor de huismus. Wel wordt aangeraden om nestkasten of "vogelvides" te plaatsen omdat de huismus onder druk staat en deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect kan hebben op de huismus in de omgeving. Op basis van de uitkomst van het onderzoek zijn er voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de realisatie van de voorgenomen woningbouw.

## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van het perceel Koninginneweg 102 betreft een herontwikkeling op priveterrein. Er grenzen geen percelen van direct omwonenden aan bovengenoemd perceel. Tussen dit perceel en de omwonenden is aan de verschillende zijden een tuin/groenstrook met rijbaan gelegen. De direct omwonenden worden door de eigenaar op de hoogte gesteld.

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, wordt/is voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Vervolgens wordt/is de ontwerp omgevingsvergunning definitief verleend en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd.

## **Bijlagen**

**Bodemonderzoek**

**Akoestisch onderzoek**

**Quickscan flora en fauna**