



Mevrouw C.W. Polhoud  
Hogehof 6  
3861 CH NIJKERK

Onderwerp  
Omgevingsvergunning

Datum  
16 september 2019

Ons kenmerk  
2019W1141

Nummer omgevingsloket  
4400037

Behandeld door  
J. Gringhuis  
088 - 116 98 77  
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan  
Van Bokhorst Architecten  
B.V.  
De heer W.S. van de Pol  
svandepol@vanbokhorstarchitecten.nl

Bijlage  
- diverse

Geachte mevrouw Polhoud,

Op 9 mei 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Watergoorweg 2 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie H , nummer 2970.

### Besluit

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

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

De reeds eerder voor deze locatie afgegeven vergunning voor een woning, dossier 2017W1361 wordt hierbij ingetrokken.

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 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 "Nijkerk Binnenstad 2018" de bestemming 'Wonen'. Het vervangen van de bestaande schuur door een woning, op het perceel aan de Watergoorweg 2 is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk omdat de bestaande schuur buiten het bouwvlak ligt.

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

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

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

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

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

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. Wij vinden het wenselijk om deze afwijking toe te passen. Voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze beschikking.

### *Commissie Ruimtelijke kwaliteit*

In de Commissie Ruimtelijke kwaliteit van 28 mei 2019 is het bouwplan besproken. Vastgesteld is dat het bouwplan 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.

### Bodem

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat:

- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012;
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die bruikbaar zijn voor uw plan.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij achten dit risico aanvaardbaar. Er kan echter geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

#### Geluid

Vanwege het aanwezige 30-km regime is geen hogere grenswaarde-procedure noodzakelijk bij deze aanvraag.

Ten behoeve van de toetsing van de geluidsbelasting binnen de woning (bij gesloten ramen) moet worden uitgegaan van de maximale berekende waarde op de gevel. Deze bedraagt 55 dB (zonder correctie). Dit betekent dat de minimale isolatiewaarde voor gevels zoals die in het Bouwbesluit is opgenomen (20 dB) niet voldoende is om aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te voldoen. Dit leidt tot de voorwaarde bij deze ontwerp-vergunning dat, overeenkomstig het uitgevoerde akoestisch onderzoek, geluidsisolerende maatregelen dienen te worden getroffen zodat voldaan wordt aan de wettelijk vastgestelde binnenwaarde.

#### Archeologie

Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de geplande nieuwbouw in het plangebied.

In de voorschriften bij deze vergunning is opgenomen hoe te handelen bij het aantreffen van eventuele bodemvondsten.

#### **Zienswijzen**

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 18 juli 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op [http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen\\_42326/](http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Daarnaast is dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Een ieder 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 4 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 woning	€	7.837,01
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	€	2.325,20
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<u>10.162,21</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 € 252.691,00, exclusief BTW.

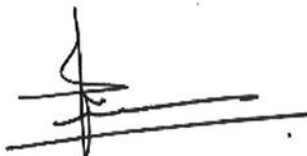
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

**Vragen?**

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer J. Gringhuis via [j.gringhuis@oddevallei.nl](mailto:j.gringhuis@oddevallei.nl) of 088 - 116 98 77. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1141) 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. U stuurt het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (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.
  - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. Voor de gevels dienen, overeenkomstig het uitgevoerde akoestisch onderzoek, geluidsisolerende maatregelen te worden getroffen zodat voldaan wordt aan de wettelijk vastgestelde binnenwaarde van 33 dB.

Archeologie

Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenteën, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet (art. 5.10)). U dient dan ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk ([gemeente@nijkerk.eu](mailto:gemeente@nijkerk.eu)).

**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 het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden 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.

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 77.

**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 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 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.

#### Sloopmelding 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 sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via [www.omgevingsloket.nl](http://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](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 4: 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).



**Watergoorweg 2 te Nijkerk.**

**Ruimtelijke Onderbouwing  
Juni 2019**

---

Behoort bij besluit van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2019W1141  
Datum: 16-09-2019



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel Watergoorweg 2 te Nijkerk. De aanvraag is ingediend door Van Bokhorst architecten BNA (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om een woning te realiseren op de plek van de inmiddels gesloopte karakteristieke schuur. Op 11 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders van Nijkerk reeds besloten op bepaalde voorwaarden voornemens te zijn medewerking te verlenen aan de herontwikkeling op het perceel naast Watergoorweg 4 te Nijkerk.

Op 18 februari 2018 is voor dezelfde locatie, ook met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, een vergunning verleend voor een woning (Watergoorweg 2) in een andere vorm, opbouw en indeling. In het vervolg op deze verleende vergunning is de bestaande schuur, voorheen gebruikt als opslag, inmiddels gesloopt. De nu aangevraagde woning komt op dezelfde positie te staan als de eerder vergunde woning.

Het realiseren van een woning op de plek van de huidige schuur is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 aangezien de huidige schuur op het perceel buiten het bouwvlak ligt. De in 2018 verleende omgevingsvergunning is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het opnieuw doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen is om die reden noodzakelijk. 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. In een later stadium zal dit plan in een veegplan worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Behoort bij besluit van  
De Vallei  
Kernnr.: 2019W1141  
Datum: 16-09-2019



### 1.2 Ligging plangebied

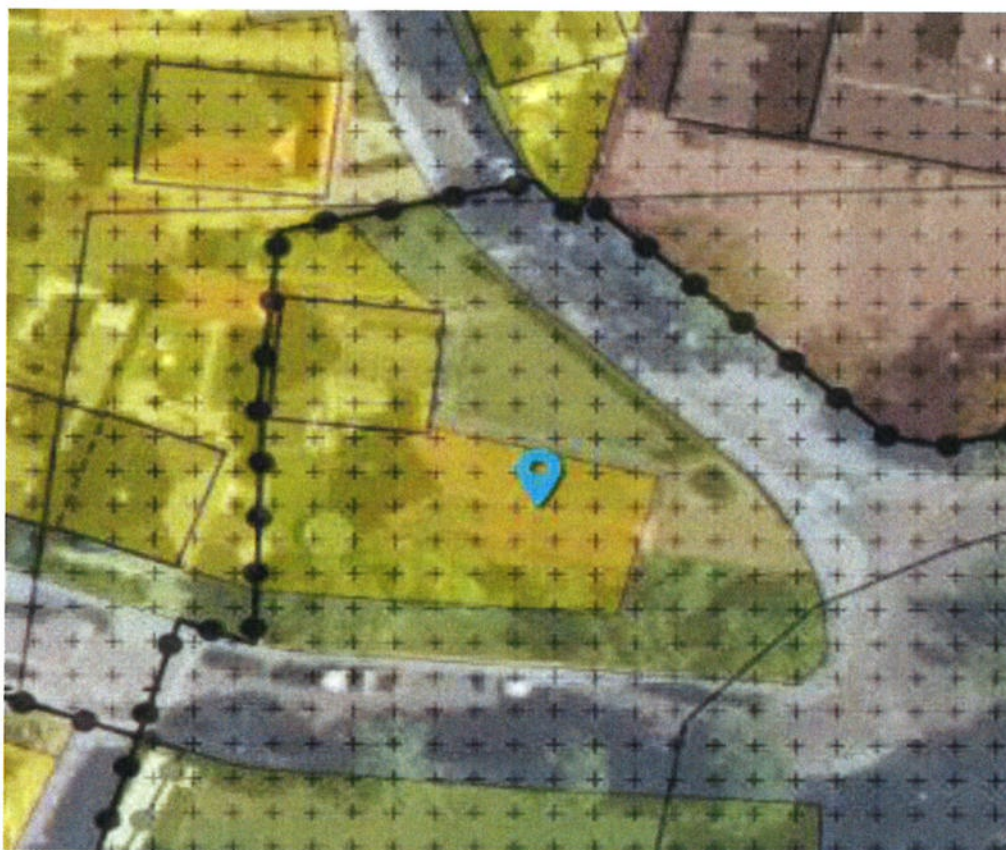
Het perceel waar de herontwikkeling is beoogd, ligt aan de Watergoorweg te Nijkerk. Rond de gebouwen op het perceel ligt een informele tuin met een boomgaard, waardoor de locatie een groene uitstraling heeft. Aan de overzijde van de Brink ligt verder Huize de Brink, met een lommerrijke parkachtige tuin. De woning, de schuur en de boomgaard vormen samen met Huize de Brink een historisch ensemble rond de Brink. Op onderstaande afbeelding wordt dit weergegeven.



Locatie Watergoorweg 4 te Nijkerk.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel aan de Watergoorweg in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 een woonbestemming. Het bouwen van een woning in plaats en op de plek van de schuur, op het perceel aan de Watergoorweg is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk omdat de bestaande schuur buiten het bouwvlak ligt.



*Fragment plankaart bestemmingsplan Nijkerk 2015,1.*

Behoort bij besluit van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2019W1141  
Datum: 16-09-2019



## Hoofdstuk 2 Situatie

### 2.1 Huidige situatie

Op de locatie Watergoorweg 2 te Nijkerk heeft de inmiddels gesloopte schuur de bestemming "opslag". En werd tot voor kort gebruikt als opslagruimte voor appels. Het betreft een gepotdekselde schuur uit 1885 met een lage gootlijn en een groot dakvlak. Rond de gebouwen ligt een informele tuin met een boomgaard, waardoor de locatie een groene uitstraling heeft. De schuur was in slechte bouwkundige staat. Door de huidige bestemming kan er alleen een nieuwe schuur worden gebouwd.



*Huidige situatie van het perceel aan de Watergoorweg 4 te Nijkerk.*

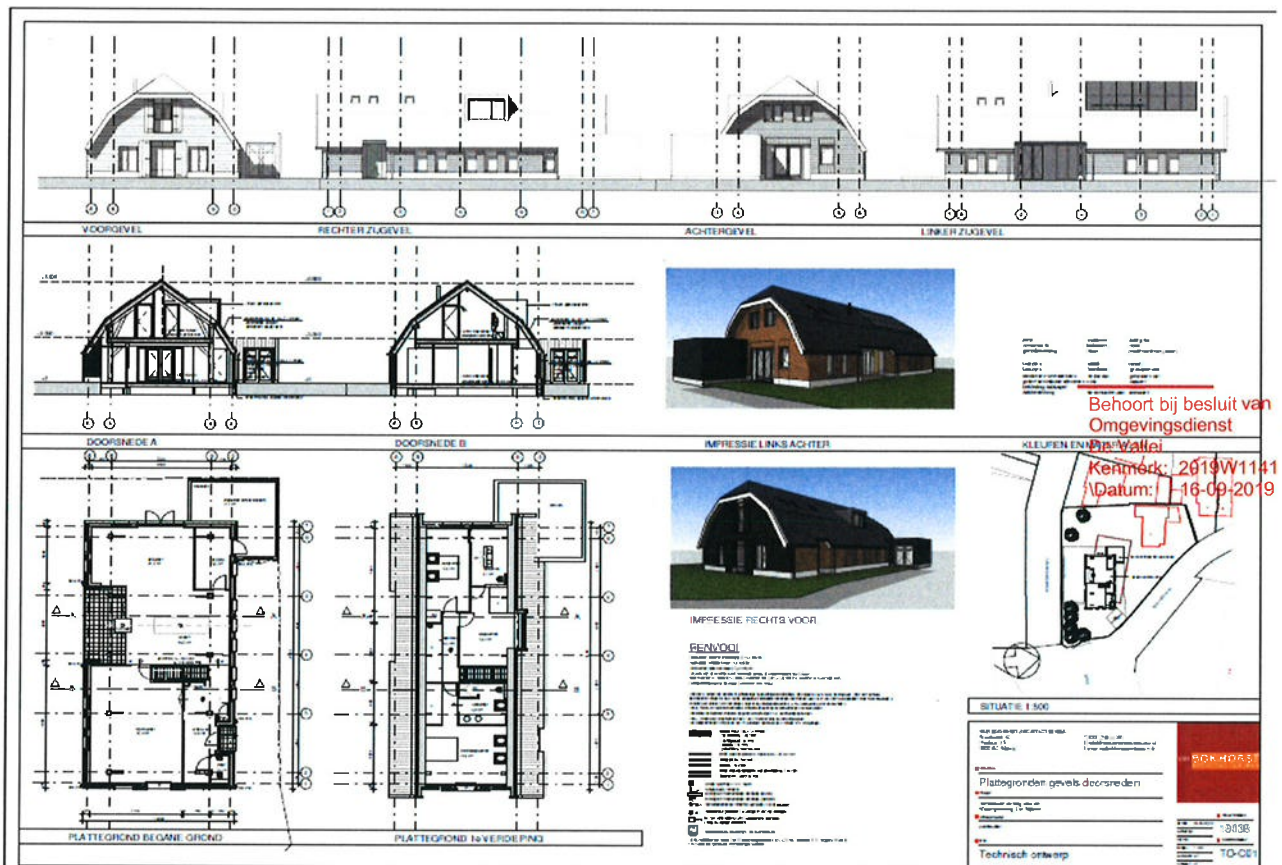
### 2.2 Toekomstige situatie

#### 2.2.1 vervangen van de inmiddels gesloopte schuur in een woning in dezelfde stijl

Op 18 februari 2018 is voor dezelfde locatie, ook met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, een vergunning verleend voor een woning in een iets andere vorm, opbouw en indeling. In het vervolg op deze verleende vergunning is de bestaande schuur, voorheen gebruikt als opslag, inmiddels gesloopt. De nu aangevraagde woning komt op dezelfde positie terug als de eerder vergunde woning.

## 2.3 Inpassing woning aan de reeds gesloopte schuur

Hoewel het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 een woning op die plek op het perceel aan de Watergoorweg in Nijkerk niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. Het perceel is zeer ruim en gezien de grootte van de schuur is het niet aannemelijk dat nu na sloop een dergelijke schuur wordt teruggebouwd en zeker niet in deze bijzondere architectuur. Voorwaarden voor de herontwikkeling is behoud van de landschappelijke uitstraling van de locatie en de bestaande oppervlakte/massa mag niet worden overschreden. Hieronder staat een afbeelding van de nieuw te bouwen woning in schuurvorm die aan de vermelde voorwaarden voldoet.



## 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 snelwgomgeving (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 landoverschrijdend 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.



## 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 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.

Behoort bij besluit van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2019W1141  
Datum: 16-09-2019



#### Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling doet geen afbreuk aan het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland, mits wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

### 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

Doordat het karakteristieke beeld voor deze locatie in stand wordt gehouden is voorliggende ontwikkeling niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

### **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'.

#### **Planspecifiek**

Uit de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 blijkt dat de gemeente graag haar karakteristieke en historische ensemble wil behouden. Doordat bij voorliggende ontwikkeling het karakteristieke beeld in stand wordt gehouden sluit de ontwikkeling aan op de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.

---

Behoort bij besluit van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2019W1141  
Datum: 16-09-2019





## Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

### 4.1 Bodem

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als **onverdacht** ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van de bestemmingsplanwijziging en een omgevingsvergunning **niet noodzakelijk** geacht.

---

Behoort bij besluit van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2019W1141  
Datum: 16-09-2019



## 4.2 Geluid

### 3. Resultaten

In tabel 2 zijn de resultaten van de berekeningen inclusief correctie verkort weergegeven. Hierbij is alleen de hoogste waarde per ontvangerpunt opgenomen. In bijlage 3 is een uitgebreid overzicht opgenomen van de resultaten per ontvangerpunt op een hoogte van 1,5 en 4,5 meter.

Tabel 2: Resultaten wegverkeerslawaai in  $L_{den}$  inclusief correctie

Toetspunt	Colenbranderstraat	Watergoorweg	Van der Steen van Ommerenstraat
001 voorgevel toetspunt 1	41,99	44,06	35,52
002 voorgevel toetspunt 2	44,54	41,76	34,67
003 rechter zijgevel toetspunt 1	29,74	45,15	34,73
004 rechter zijgevel toetspunt 2	29,00	43,27	33,10
005 achtergevel toetspunt 1	44,30	32,53	9,11
006 achtergevel toetspunt 2	46,15	30,65	10,88
007 linker zijgevel toetspunt 1	48,62	21,55	11,79
008 linker zijgevel toetspunt 2	49,44	19,85	13,82

Toetspunt	Brink-west	Brink-zuid	rotonde
001 voorgevel toetspunt 1	34,38	36,96	45,68
002 voorgevel toetspunt 2	34,66	39,96	45,62
003 rechter zijgevel toetspunt 1	24,94	30,79	40,96
004 rechter zijgevel toetspunt 2	24,67	29,14	39,22
005 achtergevel toetspunt 1	6,54	27,11	14,50
006 achtergevel toetspunt 2	10,36	27,00	18,92
007 linker zijgevel toetspunt 1	32,24	37,92	36,36
008 linker zijgevel toetspunt 2	33,52	39,34	40,69

Behoort bij besluit van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2019W1141  
Datum: 16-09-2019



Uit tabel 2 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de linker zijgevel ten gevolge van het verkeer op de Colenbranderstraat wordt overschreden. De hoogst berekende waarde betreft circa 50 dB. Op de overige gevels wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De hoogst berekende waarde op de nieuwe woning ten gevolge van het verkeer op de rotonde ligt op de rechter zijgevel en bedraagt circa 46 dB. Dit is dus geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie is dat er geen hogere grenswaarde procedure nodig is vanwege 30 km regiem op de wegen. Bij de bouwplanfase is een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevens vereist. Dit zal in de omgevingsvergunning worden verwerkt.

### 4.3 archeologie

Op grond van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Laat Paleolithicum t/m Vroege Middeleeuwen en een hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat deze verwachtingen bijgesteld dienen te worden. Gezien de landschappelijke setting geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor alle perioden.

Gebleken is dat het plangebied in een zone met verspoeld dekzand ligt. In het laagst gelegen deel van het plangebied is bovendien klei afgezet door de voormalige Zuiderzee. Om het terrein geschikt te maken voor bebouwing is een dik ophogingspakket opgebracht. In de ophogingslaag zijn fragmenten baksteenpuin, mortel en houtskoolspikkels geconstateerd. Het aantreffen van dergelijk materiaal in opgebrachte grond geeft geen aanleiding om in het plangebied archeologische resten te vermoeden.

#### Aanbevelingen

Gezien het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten, wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de geplande nieuwbouw in het plangebied.

Op grond van de resultaten van dit onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit. Het selectiebesluit is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### 4.4 flora en fauna

De bestaande schuur is inmiddels gesloopt. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Behoort bij besluit van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2019W1141  
Datum: 16-09-2019



## **Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Doordat er leges worden geheven, is de economische uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling geborgd.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

---

Behoort bij besluit van  
Omgevingsdienst  
De Vallei  
Kenmerk: 2019W1141  
Datum: 16-09-2019

