

Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Plankenburg B.V.
De heer W. Vonk
Postbus 220
3870 CE HOEVELAKEN

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
11-11-2014

Pagina
1 van 5

Ons kenmerk
2014W1889

Nummer omgevingsloket
1495819

Behandeld door
H.J. Nicolai
088 - 116 98 83
h.nicolai@oddevallei.nl

Afschrift aan
Frank Loor Architect
De heer F.J.W. Loor
frank@loor-architecten.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Vonk,

Op 22 oktober 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor 20 woningen Nijkerkerveen, waarvan 4 twee-onder-een-kapwoningen en 16 rijwoningen. De gemeente Nijkerk heeft de volgende straatnaam hieraan verbonden: Dokter van de Kolkstraat onder huisnummerbesluit Dokter van de Kolkstraat 2 t/m 24 en 1 t/m 15 te Nijkerkerveen.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk,
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden 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

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

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

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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan *Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen* de bestemming *Woongebied*.

Het realiseren van de voorgenomen woningbouw is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk, aangezien niet alle woningen voldoen aan de in bestemmingsplan opgenomen maximale inhoudsmaat voor woningen.

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

Welstand

Op 03 november 2014 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Omdat uw aanvraag ook voldoet aan de overige toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In de bijlage is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen en deze maakt integraal onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

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;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De bereikbaarheid voor hulpdiensten en de verkeersveiligheid zijn voldoende gewaarborgd. Van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld is evenmin sprake. Gelet op het voorgaande is de ruimtelijke impact van de nieuwbouw gering en achten wij het bouwplan stedenbouwkundig gezien daarom aanvaardbaar.

Dit is gemotiveerd in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

De gemeenteraad van Nijkerk heeft op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht op 29 november 2012 een lijst vastgesteld, waarbij

categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is. Het aangevraagde project valt onder categorie A van deze lijst. Het betreft activiteiten binnen bestaand en bebouwd gebied en vallende onder de zoekzone wonen en werken (volgens begrenzing provinciale ruimtelijke verordening).

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.

Reactie

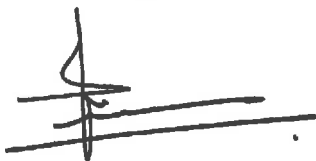
Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken met ingang van 3 december 2014 ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren te brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 213.609,00, exclusief BTW.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer H.J. Nicolai van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk



R.P. Guldemond
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Activiteit bouwen

1. de omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden;
2. u stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft;
3. het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint;
4. u neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft;
5. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
6. u voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
7. het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
8. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
9. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
 - uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen;
 - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
 - uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;
 - onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
 - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 83.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar grond

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

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

Afvoer vrijgekomen grond

Als bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Nieuwbouw 20 woningen Nijkerkerveen

20 eengezinswoningen

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 20 eengezinswoningen (4 twee-onder-een-kapwoningen en 16 rijwoningen) in de zogeheten eerste fase van deelplan 2 in Nijkerkerveen. De aanvraag is ingediend door Plankenburg B.V. (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om woningbouw te realiseren op deze locatie.

Het realiseren van de voorgestelde woningbouw past voor het overgrote deel binnen het geldende bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen. Dit plan, in juni 2014 vastgesteld door de raad van de Gemeente Nijkerk, is een zogeheten flexibel bestemmingsplan met ruime bouw mogelijkheden. Echter wordt in het plan gewerkt met maximale inhoudsmaten van woningen die, met inachtneming van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning, niet in alle gevallen toereikend zijn. Aangezien het woningontwerp wel voldoet aan de redelijke eisen van welstand en de realisatie van de voorgestelde woningen een wenselijke ontwikkeling is, is er aanleiding om omgevingsvergunning te verlenen.

In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen teneinde een bouwtitel te verkrijgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

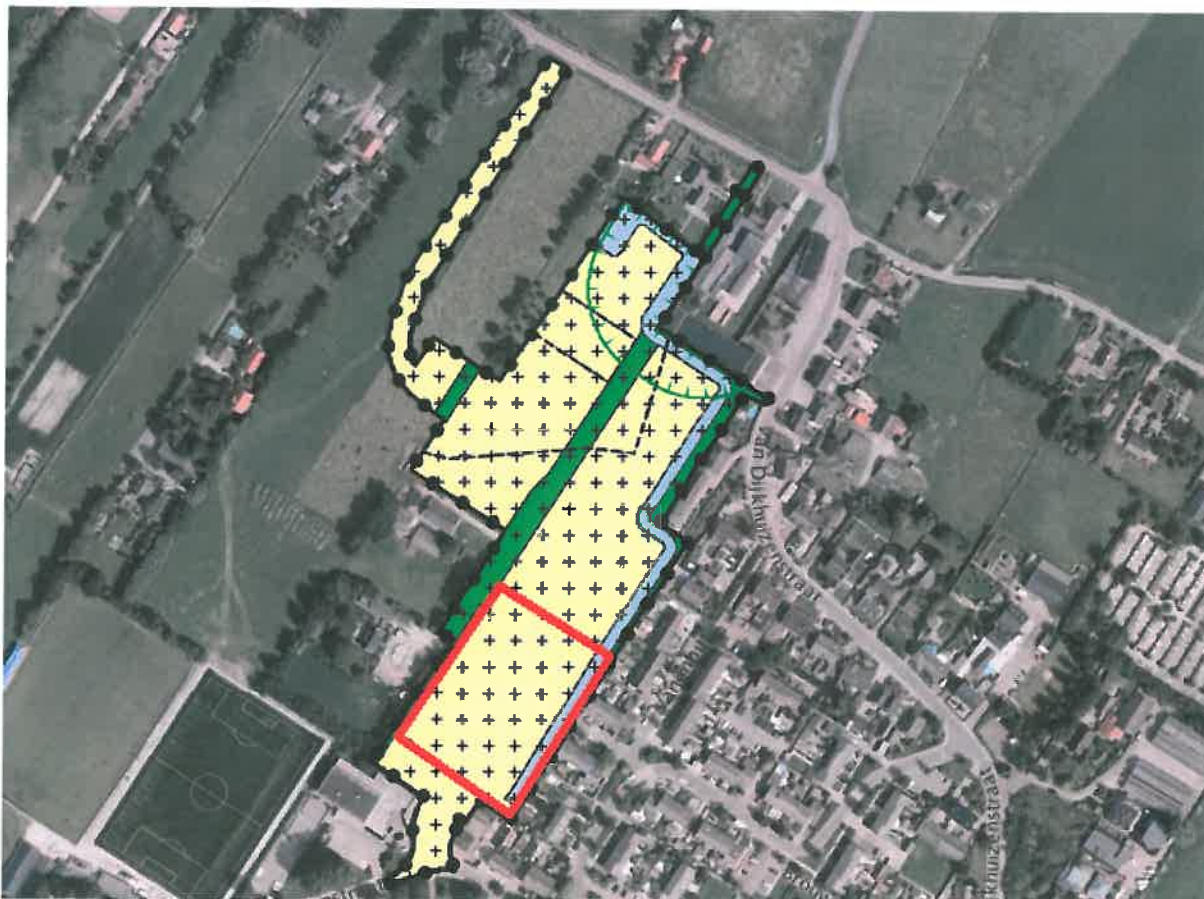
Het perceel waar de woningen voorgesteld worden te realiseren betreft het zuidelijkste gedeelte van Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen. De locatie ligt ten noordwesten van de kern Nijkerkerveen.



Locatie plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De voorgestelde woningbouwlocatie heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen de bestemming Woongebied. Het realiseren van de voorgenomen woningbouw is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk, aangezien niet alle woningen voldoen aan de in bestemmingsplan opgenomen maximale inhoudsmaat voor woningen.



Fragment plankaart

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie waar de woningen worden voorgesteld wordt op dit moment gebruikt voor agrarische doeleinden. De planning is echter om op deze locatie deelplan 2 Nijkerkerveen te realiseren. De voorgenomen woningbouw maakt onderdeel uit van deze nieuwe woonwijk.



Huidige situatie aanzicht vanaf Vrouwenweg

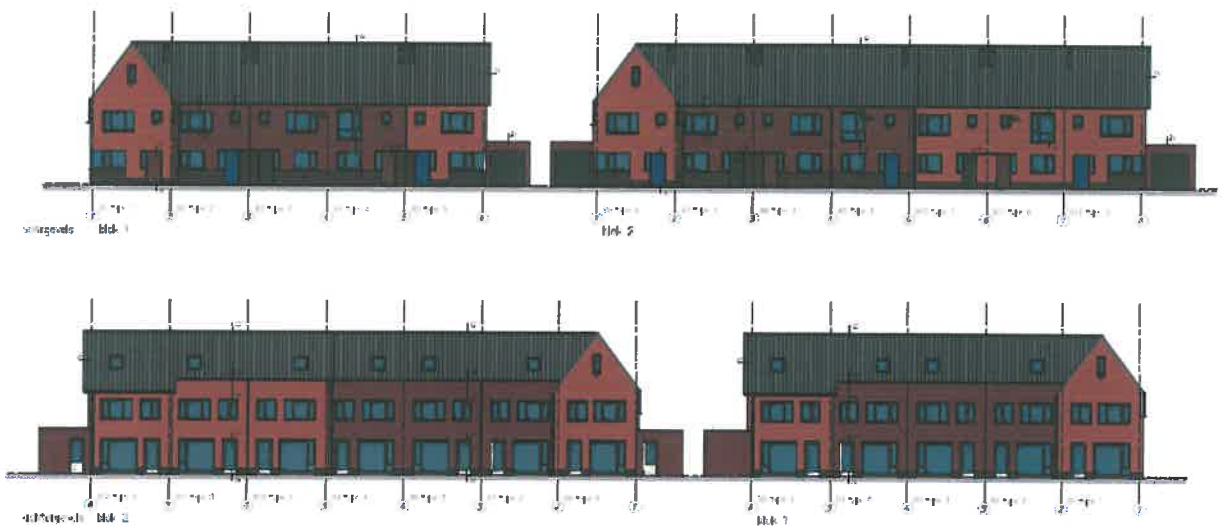


Huidige situatie vogelvlucht

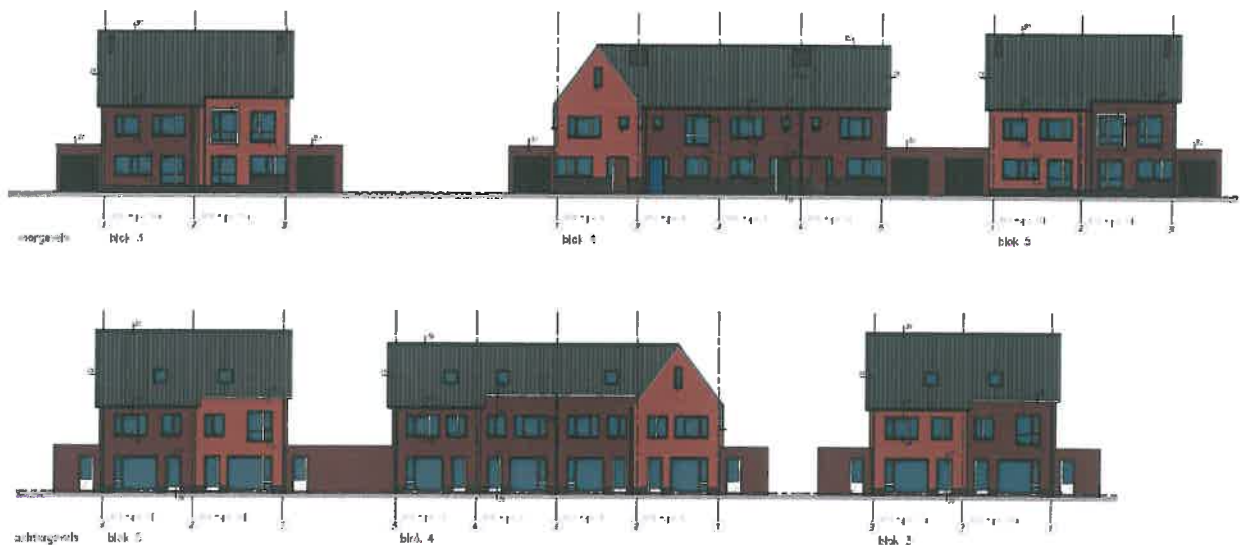
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Eengezinswoningen

In de nieuwe situatie worden op de locatie zestien rijwoningen en vier twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. Met de realisatie van deze 20 woningen wordt aangesloten bij de behoeften op de huidige woningmarkt. Dit programma is ook ruimtelijk goed inpasbaar op de voorgestelde locatie. De rijwoningen zijn verdeeld in drie blokken. Waarvan één blok in combinatie met twee twee-onder-een-kapwoningen. De overige twee-onder-een-kapwoningen staan los van de andere bebouwing. De rijwoningen hebben een beukmaat van 5,4 meter en een diepte van 9,6 of 10,2 meter. De twee-onder-een-kapwoningen hebben een beukmaat van 6 meter en een diepte van 10,2 meter. Hiernavolgend zijn impressies van de voorgestelde woningbouw opgenomen.



De te realiseren rijwoningen, boven de voorgevels, onder de achtergevels.



De te realiseren twee-onder-een-kapwoningen in combinatie met 4 rijwoningen, boven de voorgevels, onder de achtergevels.

Zoals in de inleiding van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voldoen niet alle rijwoningen aan de maximale inhoudsmaat van woningen zoals deze is opgenomen in artikel 5.2.2 sub e van het geldende bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen. Ondanks dat dit bestemmingsplan relatief recent is vastgesteld (juni 2014) is gebleken dat de opgenomen maximale inhoudsmaten niet toereikend zijn. Een nadere studie op de opgenomen maten heeft aangetoond dat deze, achteraf gezien, als 'te krap' betiteld moeten worden. En dat het overschrijden van de maximale inhoudsmaten niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de woningbouw in deelplan 2. Om deze reden is er geen aanleiding om onderhavige aanvraag omgevingsvergunning op dit onderdeel te weigeren.

In algemene zin moet worden opgemerkt dat de regeling omtrent maximale inhoudsmaten van woningen (5.2.2. sub e van het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen) door middel van een administratieve bepaling in het bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2014, 3 zal worden geschrapt.

2.2.2 Parkeren

De voorgestelde woningbouw gaat gepaard met een aantal parkeerplaatsen waarmee wordt voldaan aan de eisen uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen. In het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen is in de regels opgenomen dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen is te raadplegen via de volgende link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0267.BP0074-0003>

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkveen is een beschrijving opgenomen van de belangrijkste beleidsdocumenten op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau, voor zover relevant voor Deelplan 2. De nieuwbouw van de 20 woningen is niet strijdig aan het in het bestemmingsplan opgenomen beleidskader. Derhalve wordt voor het beleidskader verwezen naar het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkveen dat digitaal te raadplegen is via de link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0042-0003>.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

De locatie waar de realisatie van de woningbouw is voorgenomen is in het recente verleden bestemd als woongebied. In het kader van het opstellen van deze plannen is milieukundige haalbaarheid van Deelplan 2 onderzocht. De bouw van de 20 woningen past binnen de milieukundige randvoorwaarden zoals deze zijn beschreven in het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen, dat te raadplegen is via de link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0042-0003>.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen is eerder een grondexploitatie vastgesteld. De grondeigenaren Gemeente Nijkerk en Plankenburg B.V. hebben daarnaast een samenwerkings- en realisatieovereenkomst gesloten. Partijen zijn overeengekomen om voor gezamenlijk rekening en risico de grondexploitatie voor het deelplan te voeren. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouw, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan gedurende de ter inzage legging een zienswijze indienen bij het ontwerpbesluit. Na afloop van de ter inzage legging wordt op deze plaats ingegaan op het verloop van het planproces.