



Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Slingerlandbouw BV
De heer W. van der Heide
Postbus 203
3860 AE NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
11-05-2015

Pagina
1 van 5

Ons kenmerk
2014W2314

Nummer omgevingsloket
1588681

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

Afschrift aan
O.N.X. architecten B.V.
De heer H.J. Pouw
pouw@onx-architecten.nl

Bijlage
= diverse

Geachte heer Van der Heide,

Op 19 december 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 12 appartementen op het perceel Westerdorpsstraat 93 in Hoewelaken, kadastraal bekend gemeente Hoewelaken, sectie C nummer 3143.

Voornemen

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

- 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 staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan Hoevelaken Zuid de bestemming Woonhuizen. Er is een bouwvlak opgenomen voor rijwoningen, hier mogen maximaal 6 woningen aaneengebouwd gerealiseerd worden. Een appartementengebouw is niet toegestaan op deze locatie.

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 23 maart 2015 is (definitief) beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Pilot Private kwaliteitsborging

De appartementen waarvoor de vergunning wordt afgegeven zullen worden gerealiseerd in het kader van het pilotproject Private kwaliteitsborging. Hiertoe is een plan van aanpak opgesteld (13 maart 2015, status definitief) door PlanGarant Nederland BV. Met de gemeente Nijkerk en de Omgevingsdienst De Vallei zijn oa. afspraken gemaakt over het toepassen van een korting op de leges (bouwen en afwijking bestemmingsplan).

Bouwverordening en Bouwbesluit

Conform het plan van aanpak zullen de bouwbesluittekeningen en-berekeningen alsmede de toetsrapportages niet bij de aanvraag maar later aan de gemeente worden aangeboden. In de voorwaarden bij deze beschikking is dit meegenomen.

Geluid

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van diverse relatief drukke wegen, zoals de Koninginneweg en de Westerdorpsstraat, maar ook nabij de zeer intensief bereden Rijksweg A1. Om de geluidsbelasting van deze wegen op de gevels van de nieuwe woningen vast te stellen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De resultaten van het akoestisch onderzoek laten zien dat voor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van verkeerslawaai. De Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid bieden echter ruimte, in aanvulling op enkele maatregelen in de gevel van het gebouw zelf, voor het vaststellen van zogenaamde 'hogere waarden'.

Voorgesteld wordt om voor de gevels waar de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de geluidsbelasting van bovengenoemde wegen wordt overschreden, een hogere waarde te verlenen. Het ontwerpbesluit waarin de overschrijdingen zijn aangegeven wordt tegelijkertijd met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

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.

Pagina
3 van 5

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

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwning heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken.

Voor het bouwen van de 12 appartementen is een Ruimtelijke onderbouwning opgesteld. In deze Ruimtelijke onderbouwning is aangegeven waarin deze aanvraag afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De genoemde Ruimtelijke onderbouwning is als bijlage bij deze vergunning gevoegd.


Reactie

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort 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.

Vragen?

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

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



R.P. Guldemon
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.
2. het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. 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;
3. u voert de werkzaamheden uit volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
4. het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
5. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
6. 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);
 - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.
7. De bouwbesluittekeningen en -berekeningen alsmede de toetsrapportages dienen voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend.
8. Het plan van aanpak van PlanGarant, project 2015001 dd. 13 maart 2015 vormt de basis voor de wijze waarop het bouwplan wordt getoetst en beoordeeld teneinde bij oplevering van het project de verklaring *Bouwbesluit* en het certificaat *Goed gebouwd* af te kunnen geven.
Alle As-buult documenten dienen na afloop van het project te worden ingediend.

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 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 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 twaalf appartementen

Koninginneweg – Westerdorpsstraat te Hoevelaken

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 12 appartementen op de locatie Koninginneweg - Westerdorpsstraat in Hoevelaken. De aanvraag is ingediend namens Slingerland Bouw (hierna; initiatiefnemer). Op 9 december 2014 heeft het College van burgemeester en wethouders van Nijkerk besloten voornemens te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van voornoemd appartementengebouw op de locatie Koninginneweg-Westerdorpsstraat in Hoevelaken.

Het realiseren van appartementen is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan Hoevelaken-Zuid, ondanks dat de bestemming Woonhuizen geldt op deze locatie. Er is een bouwvlak opgenomen voor rijwoningen, hier mogen maximaal 6 woningen aaneengebouwd worden. Een appartementengebouw is niet toegestaan op deze locatie, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel waarop appartementen worden voorgesteld ligt op de hoek van de Koninginneweg en Westerdorpsstraat in Hoevelaken. De Westerdorpsstraat vormt de toegang van de kern Hoevelaken. Het perceel is op dit moment braakliggend. Om de locatie heen bevinden zich aan de noordzijde Huize Hoevelaken en aan de oostzijde de Eiken Schuur (detailhandel/meubels). Ten zuiden en westen van het plangebied zijn ontsluitingswegen van de kern Hoevelaken gelegen. Op de onderstaande foto wordt de locatie weergegeven.



Locatie Koninginneweg-Westerdorpsstraat, Hoevelaken

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Koninginneweg-Westerdorpsstraat heeft op basis van het bestemmingsplan Hoevelaken-Zuid de bestemming Woonhuizen. Er mogen maximaal 6 woningen aangegebouwd worden binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken. Het realiseren van een appartementengebouw op het perceel is op basis van het bestemmingsplan Hoevelaken-Zuid planologisch niet mogelijk.



Fragment plankaart

Op 19 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Nijkerk het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 vastgesteld. Het betreft een actualiserend bestemmingsplan waarin de bebouwingsmogelijkheden zoals opgenomen in het (voorheen geldende) bestemmingsplan Hoevelaken-Zuid zijn gecontinueerd. Ook op basis van dit plan is het appartementengebouw niet op voorhand toegestaan.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het appartementengebouw is ingediend op het moment dat het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 nog niet was vastgesteld. Derhalve dient de aanvraag getoetst te worden aan het bestemmingsplan Hoevelaken-Zuid.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie waarop het in hoofdstuk 1 beschreven appartementengebouw wordt voorgesteld is op dit moment niet functioneel in gebruik. Rond 2005 is de eerder bestaande bebouwing (woningen) gesloopt. Sinds die tijd is het een braakliggend terrein. Hieronder worden een aantal actuele foto's opgenomen van het plangebied.



Huidige situatie aanzicht vanaf Westerdorpsstraat



Huidige situatie vogelvlucht

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Appartementen

In de nieuwe situatie worden in het plangebied 12 appartementen gerealiseerd in één bouwvolume. Dit programma verschijnt naast zes grondgebonden woningen die op basis van geldende planologische mogelijkheden reeds (regulier) vergund zijn.

Het voorgestelde gebouw krijgt een breedte van circa 18 meter en een diepte van 21 meter. Het gebouw zal vijf verdiepingen hoog worden. Hieronder zijn impressies opgenomen van de voorgestelde woningbouw.



Overzichtsbeeld te realiseren appartementengebouw in combinatie met zes rijwoningen



Aanzicht vanaf de Westerdorpsstraat.

2.2.2 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het (totale) voorgestelde woningbouwprogramma op de locatie (12 appartementen en zes rijwoningen) voorzien moet worden in 31 parkeerplaatsen, waarvan 20 voor de appartementen. Onder het appartementengebouw zal een ondergrondse parkeeroplossing gerealiseerd worden voor 12 parkeerplaatsen. De 6 rijwoningen hebben elk één parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein achter de rijwoningen en het appartementengebouw.

2.2.3 Inpassing appartementen

Hoewel het bestemmingsplan Hoevelaken-Zuid, alsmede het bestemmingsplan Hoevelaken 2014 een appartementengebouw op de hoek van de Koninginneweg en Westerdorpsstraat in Hoevelaken niet toestaan, leent de locatie zich er wel voor. De locatie betreft de westelijke entree van Hoevelaken, een aansprekend/markant gebouw dat de entree accentueert past op deze locatie. In samenspraak met de Adviescommissie Monumenten en de gemeentelijke welstandscommissie is de positionering, vormgeving en uitstraling van het appartementengebouw tot stand gekomen.

Gestreefd is naar een zorgvuldige maar robuuste invulling van de locatie met respect voor bestaande cultuurhistorische elementen. Zo is de positie van het gebouw aangepast op het behoud van een zichtlijn op de kerktoren van Hoevelaken.

Met de uitstraling van het appartementengebouw wordt aansluiting gezocht bij de omgeving. Het gebouw beantwoordt de architectuur van Huize Hoevelaken aan de overzijde van de Westerdorpsstraat. Daarnaast wordt in het ontwerp aangesloten bij de zes nieuwe rijwoningen naast het appartementengebouw.

De beoogde herontwikkeling sluit aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding', zoals dat is geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie 'Nijkerk/Hoevelaken 2030'.

Met het voornemen een appartementengebouw te realiseren op de hoek van de Koninginneweg-Westerdorpsstraat krijgt het plangebied en de directe omgeving van het gebied een ruimtelijke en functionele impuls. Het braakliggende terrein maakt de entree van Hoevelaken momenteel niet aantrekkelijk. Een ontwikkeling van het perceel leidt derhalve tot een kwalitatieve impuls voor de omgeving.

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 een raakvlak met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ontbreekt. Vanuit het Besluit ruimtelijke ordening dient wel de ladder voor duurzame verstedelijking beantwoord te worden. Uit toetsing aan het kwalitatief woonprogramma (§3.2) blijkt dat voldoende kansen bestaan voor de beoogde ontwikkeling. Het planinitiatief gaat uit van inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied wordt zorg gedragen voor een goede inpassing en bereikbaarheid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. 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 stedelijk inbreidingsproject. De binnenstedelijke ligging van de planlocatie is in lijn met het gestelde in de omgevingsvisie. De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking kan als volgt worden beantwoord:

1. Conform de provinciale woonvisie (zie 3.2.3) voorziet de ontwikkeling in een actuele, lokale en regionale behoefte. In 2012 is de gemeentelijke woonvisie vastgesteld. Zowel deze visie als de provinciale woonvisie geven inzicht in de actuele behoefte. Gelijk als in de provinciale woonvisie wordt in de gemeentelijke woonvisie de behoefte voor woningen voor starters gesignaleerd. Voorliggende ontwikkeling gaat uit van appartementen in het goedkope segment. Daarmee past de ontwikkeling binnen een actuele behoefte. Blijkens de voorliggende toelichting is het planinitiatief passend binnen de geldende beleidskaders.
2. De aangetoonde behoefte wordt in binnenstedelijk gebied opgevangen op een terrein waarop reeds een woonbestemming van kracht is.

Bovenstaand is de Gelderse ladder beantwoord en vormt de omgevingsvisie geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling.

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 'goedkope' 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

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van twaalf appartementen in het goedkope segment. De provincie Gelderland speelt met de visie voornamelijk in op betaalbare woningen. Mede door de recessie is de vraag naar betaalbare woningen extra hoog. Met de realisatie van het appartementengebouw wordt in deze vraag kwantitatief en kwalitatief voorzien.

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

Ten aanzien van wonen stelt de structuurvisie dat moet worden ingezet op een realistisch bouwprogramma met onderscheidende kwaliteit. In dit kader moet worden ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Onderhavige omgevingsvergunning sluit aan bij de gemeentelijke beleidsambitie. Door de nieuwbouw van 12 appartementen op een binnenstedelijke locatie sluit het plan aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding'.

3.3.3 Woonvisie Nijkerk 2012+

In september 2012 is de woonvisie Nijkerk 2012+ vastgesteld. Al lange tijd wordt er met veel plezier gewoond in de gemeente Nijkerk. Om dit te behouden en in de wensen van de huidige en toekomstige bewoners van Nijkerk tegemoet te komen, zijn vier beleidsambities opgesteld:

Bouwen voor de lokale en regionale behoefte

De ambitie is om tot en met 2030 3400 woningen te realiseren. Hiermee moet worden voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de lange termijn ambitie die gebaseerd is op de behoefte die voortvloeit uit de demografische ontwikkelingen en de korte termijn behoefte die beïnvloed wordt door ontwikkelingen op de woningmarkt.

Kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving

Niet alleen de kwaliteit van de nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad is belangrijk. Uit het woningmarkt onderzoek blijkt dat een kwart van de inwoners van de gemeente een achteruitgang in de kwaliteit van de woning en de woonomgeving ervaart.

Keuzevrijheid en zelfredzaamheid

Keuzevrijheid betekent dat de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk zelf kunnen kiezen waar en hoe zij willen wonen. Daarom is het van belang dat er de komende jaren een stabiele en gedifferentieerde woningbouwproductie gerealiseerd wordt. Dit zorgt ervoor dat er altijd keuze is op basis van woningtype, prijsklasse en locatie (woonmilieu).

Woningbouw die doorstroming bevordert en kwaliteit voor de lange termijn

De gemeente focust zich op het in beweging brengen van de verhuisketen. Waar mogelijk probeert de gemeente bestaande woningen bereikbaar te maken voor starters. De woningzoekende in Nijkerk zijn het meest gebaat bij de doorstroming waardoor een hele verhuisketen op gang komt. Iedere verhuizing biedt de woonconsument de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij de woonwensen. De omvang en samenstelling van de jaarlijkse nieuwbouwproductie is sterk bepalend voor de doorstroming in Nijkerk. Daarom moet de nieuwbouwproductie er op gericht zijn de doorstroming in de verschillende marktsegmenten zoveel mogelijk te stimuleren. Een vuistregel is dat iedere nieuwbouwwoning gemiddeld drie verhuizingen tot gevolg heeft.

Op basis van het bovenstaande en verschillende analyses binnen de gemeente Nijkerk zijn verschillende concrete woonopgaven opgesteld om aan de vier beleidsambities te werken:

- Meer mogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen
- Meer mogelijkheden voor de middeninkomens
- Specifieke aandacht voor starters
- Specifieke aandacht voor gezinnen op de woningmarkt
- Inzetten voor de bijzondere doelgroepen
- Ontwikkelen van aanbod met zorg
- Kwaliteit van de woning
- Kwaliteit van de woonomgeving
- Stabiel en gedifferentieerd woningaanbod
-

Planspecifiek

Met het voorgestelde plan wordt voorzien in 12 appartementen in het goedkope segment. Met de realisatie van de appartementen wordt tegemoet gekomen aan de behoefte woningen te realiseren voor lagere inkomensgroepen en is er tevens aandacht voor starters op de woningmarkt. Door de herontwikkeling van het braakliggende terrein naar kwalitatief hoogwaardige appartementen wordt ingespeeld op het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving. Geconcludeerd kan worden dat de voorziene woningbouw niet in strijd is met de gemeentelijke woonvisie.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Bodem

In 2006 is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Er is daarbij een mobiele verontreiniging aangetroffen, waardoor ten behoeve van de nu aan de orde zijnde ontwikkeling een actualiserend onderzoek nodig is. Dit onderzoek is in het voorjaar van 2015 uitgevoerd en als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De conclusie van het actualiserend onderzoek is dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, maar dat er wel een saneringsopgave moet worden uitgevoerd. Deze sanering zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden, zo is door de initiatiefnemer en de gemeente afgesproken.

4.2 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een tweetal bedrijfslocaties. Het betreft:

- Westerdorpstraat 87, een voormalig pompstation dat nu is ingericht als fietsenzaak;
- Westerdorpstraat 93a, een meubelzaak + showroom.

Bovengenoemde bedrijven zijn in het kader van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering te beschouwen als zogeheten categorie 1 bedrijven met een daarbij behorende richtafstand van tien meter. De voorgestelde hoofdbouwing staat op meer dan 10 meter van de bedrijfslocaties. Er zijn daarom geen aanvullende onderzoeken naar het thema milieuzonering noodzakelijk.

4.3 Geluid

Ten behoeve van het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de appartementen als gevolg van het wegverkeer op de Westerdorpsstraat, Koninginneweg en Rijksweg A1 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat op diverse onderdelen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het onderzoek, dat in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd, toont aan dat het plan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid, maar dat zogeheten hogere grenswaarden verleend moeten worden. Deze zogeheten hogere grenswaardenprocedure zal tegelijkertijd met de omgevingsvergunningprocedure worden opgepakt.

4.4 Externe veiligheid

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

- Via de (snel)weg: zowel de A1; deze ligt op ca 650 m afstand en de A 28 op ca 1 km; dit levert geen belemmeringen op
- Via het spoor Amersfoort-Deventer: deze ligt op ca 700 m afstand; dit levert geen belemmeringen op
- Door buisleidingen, in dit geval de hoofdaardgastransportleidingen; de dichtstbijzijnde leiding ligt op ca 200 meter; dit levert geen belemmeringen op
- Van en naar zgn. Bevi-bedrijven ten behoeve van het opslaan en de bewerking en verwerking van gevaarlijke stoffen: het plangebied bevindt zich aan de rand van de kern Hoevelaken; hier bevinden zich geen Bevi bedrijven waarmee er geen belemmeringen optreden. Wel bevinden zich twee tankstations in de buurt: Shell Huyskes op het perceel Koninginneweg 7 en Tinq op het perceel Westerdorpstraat 52, beiden zijn gelegen op circa 200 meter afstand van het

plangebied: dit levert geen belemmeringen op. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van 150 meter en ook buiten de plaatsgebonden risico contour van 45 meter.

4.5 Archeologie/cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

De Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) kenmerkt het gebied als een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Het betreft een dekzandvlakte- of laagte. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 10.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Omdat het plangebied veel kleiner is dan een hectare is vanuit dit oogpunt geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. Wel kan worden geconcludeerd dat het noordelijk deel van het plangebied vermoedelijk al rond 1800 bebouwd was (zie 4.6.2).

Als er 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 bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Monumentenwet 1988 artikel 53 en 54). In aanvulling daarop kan melding worden gemaakt bij de Gemeente Nijkerk, afdeling Publiekswinkel, team Bouwen, Wonen en Vergunningen.

4.6.2 Cultuurhistorie

(Voormalige) bebouwing

Op de percelen Hoevelaken sectie C nrs. 2865 en 1515 hebben tot 2005 twee woningen gestaan resp. genummerd Westerdorpsstraat 95 en Westerdorpsstraat 93a.

Al in 1832 bevond zich bebouwing op deze plaats, een woning in bezit van de eigenaar van Huize Hoevelaken op Hoevelaken sectie C nr. 71. Het latere 93a, perceelnr. 72 was toen nog onbebouwd.

Ook een kaart uit 1810 lijkt aan te geven dat het perceel toen al bebouwd was (Gelders Archief, toegang 0873 Verpondingskaarten, inv.nr. 215).

De woning was volgens het kadastraal plan rechthoekig, bijna vierkant van vorm.

Het pand is later vernieuwd tot een L-vormig huis. Aan de hand van foto's en de (ver)bouwtekening van 1926 valt uit stijl en detailleringen op te maken dat dit vermoedelijk in het derde kwart van de 19e eeuw is gebeurd. De plattegrond, gedocumenteerd in 1926, lijkt op totale nieuwbouw te duiden, zonder incorporatie van oudere delen.

In 1926 werd aan dr. C.J.K. van Aalst als eigenaar vergunning verleend voor uitbreiding in westelijke richting door toevoeging van een rechthoekige vleugel onder een zadeldak met de nok loodrecht op de weg. Kennelijk hoorde het huis nog steeds bij landgoed Huize Hoevelaken, waarvan Van Aalst eigenaar was.

In 1954 werd vergunning verleend voor de splitsing van het pand in twee woningen, waarbij 93a en 95 ontstonden. Deze werden in of kort na 2005 gesloopt. Op het moment zijn op het perceel geen cultuurhistorisch waardevolle meer elementen aanwezig.

Historische stedenbouwkundige structuur

Hoevelaken is in de Middeleeuwen ontstaan als een langgerekt wegdorp aan de huidige Wester- en Oosterdorpsstraat. De verschillende boerderijen vormden een dun bebouwd lint. Aan de centrale weg werd ook de kerk gebouwd. Naast boerderijen en kerk, bevonden zich al in de achttiende eeuw

naast de pastorie ook verscheidene andere (woon)huizen aan deze weg. Hun aantal nam in de negentiende en twintigste eeuw flink toe.

Het dorpse karakter van Hoevelaken uit(te) zich in de aard van de bebouwing (laag en kleinschalig) en de ruimtelijke structuur waarbij de huizen gewoonlijk op enige afstand van de weg staan daarvan door erf of voortuin gescheiden. Dit historische karakter is juist in het deel van de Westerdorpsstraat ten westen van de Hervormde Kerk nog redelijk goed bewaard gebleven. De kerktoren fungeert als baken en is vooral vanuit de richting van Amersfoort al van verre zichtbaar.

Teneinde de historische stedenbouwkundige structuur te respecteren is het voorzien gebouw zodanig ontwerpen dat er afstand wordt gehouden tot de Westerdorpsstraat teneinde een zichtlijn richting de historische kerktoren te behouden.

4.7 Luchtkwaliteit

De toevoeging van 12 woningen is niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Derhalve is er geen nadere onderzoeksplicht naar het thema luchtkwaliteit.

4.8 Flora en Fauna

In 2005 zijn de opstallen die in het plangebied stonden gesloopt. Sindsdien lijkt de grond praktisch constant geroerd en bijgehouden te zijn waardoor het niet te verwachten is dat zich hier iets waardevols tav flora en/of fauna heeft gevestigd. Er is geen aanleiding nader onderzoek naar flora en fauna te verrichten.

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

Op 18 december 2014 is voor omwonenden een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst is het voorgenomen bouwplan voor de locatie Koninginneweg-Westerdorpsstraat toegelicht. De bijeenkomst verliep positief en er ontstond geen aanleiding het plan te herzien. Vervolgens is door de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt en is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Op basis van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing, 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 dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt op deze plaats ingegaan op het verloop van de planprocedure.

Bijlagen

- 1. Bodemonderzoek**
- 2. Akoestisch onderzoek**