



Omgevingsdienst  
**De Vallei**

De heer J.W. Mots  
Stavast 12  
3863 TK NIJKERK

Onderwerp  
Omgevingsvergunning

Datum  
25 mei 2016

Ons kenmerk  
2015W2260

Nummer omgevingsloket  
2060513

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

Afschrift aan  
4D architecten putten BV  
De heer W.A.E. Jansen  
wajansen@4darchitecten.nl

Brandweer Gelderland-  
Midden  
risicobeheersing.brandweer  
@vggm.nl

Bijlage  
- gewaarmerkte stukken

Geachte heer Mots,

Op 13 november 2015 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Doornsteeg 2 A in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A nummer 1857.

### Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

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

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van deze vergunning. Daarnaast verbinden wij voorschriften aan deze vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. Houdt u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

### Procedure

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

### Beoordeling

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

Omgevingsdienst De Vallei  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

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

KvK 56714297



*Bestemmingsplan*

De planlocatie langs de Doornsteeg in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 de bestemming '*Agrarisch – Landschappelijke Waarden*'. Op de planlocatie is geen bouwvlak opgenomen. De geldende bestemming staat de bouw van een zelfstandige woning niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is.

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.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij deze vergunning.

*Welstand*

Op 3 december 2015 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits er voorafgaande aan de bouw een monster van een gevelsteen en dakpan ter goedkeuring wordt overlegd.

*Bouwbesluit*

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Omdat uw aanvraag voldoet aan deze toetsingscriteria, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.2.5.3 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Nijkerk 2003, wijziging mei 2014 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.1.5.3 lid 3 van de APV Nijkerk 2003, wijziging mei 2014.

Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. De afdeling Infra van de gemeente Nijkerk heeft op 14 december 2015 positief geadviseerd. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

**Reacties**

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 6 april 2016 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op [www.nijkerk.eu](http://www.nijkerk.eu) en in het huis-aan-huis-blad De Stad

Nijkerk. Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven. Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

### **Inwerkingtreding**

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. 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**

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u, binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, schriftelijk een beroepschrift indienen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

### **Leges**

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en is als volgt opgebouwd:

het bouwen van een woning	€	5.957,96
planologisch strijdig gebruik - buitenplanse a	€	2.246,00
het bouwen van een woning	€	370,00
een uitweg maken, hebben of veranderen	€	66,90
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>8.640,86</i>

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 € 246.347,00, exclusief BTW. De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

### **Vragen?**

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer D.W. Post 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 van een bouwwerk

1. de omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden;
2. het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint;
3. u neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft;
4. u moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen;
5. het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden;
6. het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden;
7. u moet de start van de onderstaande werkzaamheden schriftelijk melden aan het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)):
  - uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
  - uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen;
  - uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden;
  - uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;
  - uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;
  - onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten;
  - op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en in gebruik wordt genomen.
8. voor de aanvang van de werkzaamheden dient er een monster van de gevelsteen en dakpan ter goedkeuring te worden ingediend.
9. De bouw van het bijgebouw dient conform tekening BA-Ka1 d.d. gew. 09-03-2016 uitgevoerd te worden.
10. Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in [NEN 2555](#).

## **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 84.

### **2. Andere toestemmingen**

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

#### Gebruik openbaar gebied

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

#### Rioolaansluiting

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

#### Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m<sup>3</sup> grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl). Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen).

Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald.

## **Omgevingsdienst De Vallei**

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

Pagina  
6 van 8

### Waterschap

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

**Bijlage 3: Informatie over beroep instellen**

Hoe dient u beroep in?

Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht  
Postbus 9030  
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

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

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, 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).

Vragen?

Als u vragen heeft over de beroepsprocedure, kijkt u dan op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.



# Doornsteeg 2-4 te Nijkerk

maart 2016

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 13 november 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woning op het agrarische perceel dat is gelegen tussen de percelen Doornsteeg 2 en Doornsteeg 4 te Nijkerk. De aanvraag is ingediend door 4D Architecten namens de heer De Mots (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om een woning (met bijgebouw) te realiseren op deze locatie (hierna; planlocatie).

Het realiseren van de voorziene woning (en het bijgebouw) is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009, het betreft echter wel een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. In overleg met de gemeente Nijkerk heeft de initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

### 1.2 Ligging plangebied

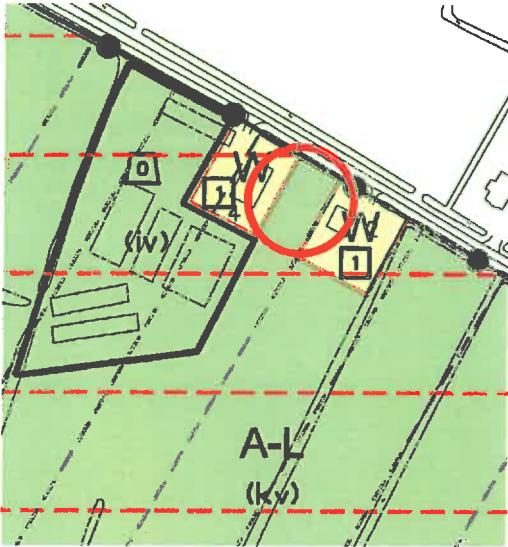
Het perceel waarop de nieuwbouw van de woning van initiatiefnemer voorzien is, ligt aan het bebouwingslint van de Doornsteeg in Nijkerk, tussen de kern van Nijkerk en de rijksweg A28. Het perceel is momenteel onbebouwd, maar is gelegen in het plangebied van Doornsteeg waar de komende jaren woningbouw wordt voorzien. Uiteindelijk gaat deze locatie plaats bieden aan ongeveer 1.200 woningen. In hoofdstuk 2 wordt op de context van Doornsteeg nader ingegaan. Op onderstaande foto wordt de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



*Planlocatie tussen Doornsteeg 2 en Doornsteeg 4*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie langs de Doornsteeg in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden'. Op de planlocatie is geen bouwvlak opgenomen. De geldende bestemming staat de bouw van een zelfstandige woning niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is.



Fragment vigerend bestemmingsplan. In de rode cirkel wordt de woningbouw gerealiseerd.

#### Bestemmingsplannen in ontwikkeling

Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het buitengebied van Nijkerk. Ook de onderhavige kavel aan de Doornsteeg is gelegen in dit bestemmingsplan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 ten westen van de planlocatie niet langer een agrarisch bouwvlak met aanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen, aangezien op deze locatie niet langer sprake is van een (intensief) agrarisch bedrijf. Hiermee vormt dit bedrijf niet langer een belemmering voor woningbouw op de planlocatie.

Voor het gebied ten noorden van de Doornsteeg is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit betreft het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a. Ook voor een zuidelijk deel van Doornsteeg is een bestemmingsplan vastgesteld, dit is bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1b en Holkerweg 71. Middels deze bestemmingsplannen wordt de (toekomstige) woningbouw in deze delen van Doornsteeg mogelijk gemaakt.

Het onderhavige plan zal op een later moment ook haar planologische uitwerking vinden door opname van een woonbestemming in een toekomstige bestemmingsplan waarin de woningbouw in Doornsteeg verder planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## Hoofdstuk 2 Situatie

### 2.1 Huidige situatie

De planlocatie tussen Doornsteeg 2 en Doornsteeg 4 in Nijkerk betreft een agrarisch perceel dat in gebruik is als grasland. Op de planlocatie staat momenteel geen bebouwing. Onderstaande foto's geven een aanzicht van de planlocatie vanaf de Doornsteeg.



### 2.2 Toekomstige situatie

#### 2.2.1 Planlocatie

De planlocatie is gelegen in het plangebied van de voorgenomen nieuwbouw in Doornsteeg in Nijkerk. Met de karakteristieken van zowel het landschap rond, als de ruimtelijke structuur in Doornsteeg, is een hoofdstructuur opgesteld voor de ontwikkeling van Doornsteeg. Dit raamwerk van landschappelijke ruimten, openbare ruimte en infrastructuur is geen eindbeeld dat al vast ligt. Het raamwerk biedt een flexibele structuur aan toekomstige stedelijke ontwikkelingen, waarbij huidige en toekomstige bewoners, omwonenden, ontwikkelaars en ondernemers gezamenlijk bouwen aan de wijk.

De ambitie is om reeds bestaande landschappelijke en waardevolle elementen in te passen in de plannen voor Doornsteeg. De Doornsteeg is in het bestaande plangebied een

belangrijk structurerend en historisch element. Deze wordt als historisch lint dan ook behouden. Hierbij wordt de Doornsteeg ontlast van autoverkeer en alleen toegankelijk gemaakt voor bestemmings- en fietsverkeer. De Doornsteeg zal dienen als landschappelijke drager van Doornsteeg. Hierbij ligt de Doornsteeg op de grens tussen twee toekomstige woonbuurten, met ieder een eigen uitstraling en opzet. Ten aanzien van bebouwing aan de Doornsteeg geldt dat de kleinschaligheid langs de Doornsteeg behouden dient te blijven en de nieuwe bebouwing zich op een bescheiden manier tussen de bestaande bebouwing dient te voegen.

De woning van de initiatiefnemer is voorzien aan de Doornsteeg en maakt hiermee onderdeel uit van de woonbuurt 'De Stegen' ten zuiden van de Doornsteeg.

Onderstaande impressie toont de voorgenomen stedenbouwkundige hoofdopzet van Doornsteeg. De nieuwbouw van de woning van de initiatiefnemer zal plaatsvinden aan de zuidzijde van de Doornsteeg, op de kavel tussen Doornsteeg 2 en Doornsteeg 4. Aan de achterzijde van de woning zal een bijgebouw worden gerealiseerd.



*Ruimtelijk concept Doornsteeg met de Doornsteeg en woonbuurten*

### **2.2.2 Voorgestelde woning**

Hoewel het geldende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 de realisatie van een vrijstaande woning op de planlocatie niet toestaat, betreft het een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling. Bovendien maakt de planlocatie nu nog wel onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, maar met de voorgenomen woningbouw in Doornsteeg zullen voor de verschillende deellocaties van Doornsteeg de komende jaren bestemmingsplannen worden opgesteld, waarmee de planlocatie onderdeel uit gaat maken van het stedelijk gebied.

Het voornemen is de woning zodanig vorm te geven dat deze zich op een natuurlijke wijze gaat voegen in het bebouwingslint van de Doornsteeg. Voorzien is een woning die bestaat uit één laag met een kap en die een representatieve uitstraling krijgt en wat betreft vormgeving en materiaalgebruik past binnen de voorgestelde opzet en uitstraling zoals voorzien is in het Globaal Masterplan Doornsteeg.

Onderstaand zijn enkele beelden opgenomen van de voorgenomen woningbouw. Het betreft een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Het betreft hier dus een nultredenwoning. Daarbij zal achterop het perceel een bijgebouw bij de woning worden gerealiseerd met een omvang van 105m<sup>2</sup>.



Ten aanzien van het voorgestelde plan heeft de Welstandscommissie geoordeeld dat het plan past binnen de omgeving en het karakter van de nog te realiseren nieuwe woonwijk. Verder geeft de commissie aan dat de woning evenwichtig is vormgegeven en voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria.

### 2.2.3 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma voorzien moet worden in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hieraan zal worden voldaan.

## Hoofdstuk 3    Beleidskader

### 3.1    Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

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

#### *Planspecifiek*

De planlocatie betreft een locatie op de grens van het bestaande stedelijk gebied. Derhalve is het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking:

- In september 2012 is er door de gemeente Nijkerk de Woonvisie opgesteld. Hierin is onderzoek gedaan naar de woonbehoefte voor de komende twintig jaar. De woonvisie stelt dat de komende twintig jaar het aantal inwoners blijft groeien en er gezinsverdunding op treedt, waardoor er vraag naar woningen blijft bestaan.
- Het plangebied ligt op de grens van het binnenstedelijk gebied in een gebied dat voorzien is als woningbouwlocatie (Doornsteeg).
- Met het ruimtelijk plan wordt aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving en de voorziene inrichting van de te realiseren woningbouw in Doornsteeg.

Gezien het bovenstaande voldoet de beoogde ontwikkeling aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve vormt dit onderdeel van het rijksbeleid geen belemmering op de beoogde ontwikkeling. Ook overig rijksbeleid is niet in het geding.

## 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*

De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige stedelijke ontwikkeling. De ligging van de planlocatie op grens van het stedelijk gebied is niet strijdig aan het gestelde in de omgevingsvisie. De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking kan als volgt worden beantwoord:

1. Conform de provinciale en gemeentelijke woonvisie voorziet de ontwikkeling in een actuele, lokale behoefte.
2. De aangetoonde behoefte wordt binnenstedelijk opgevangen. Hergebruik/transformatie van bestaande bebouwing is niet aan de orde.
3. Het plangebied ligt op de grens van het stedelijk gebied, in een gebied waarin woningbouw voorzien is.

Gezien deze ligging zijn de overige treden van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Getracht is wel de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de omliggende bebouwing.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

### *Planspecifiek*

In artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In het vervolg van deze paragraaf, onder het kopje Woonvisie Gelderland, wordt hier nader op ingegaan.

### **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 duurere segmenten. Het referentiekader gaat in op onder andere:

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

#### *Monitoring beleid Regio de Vallei*

Uit de meest recente monitoring van het woonbeleid (2012) blijkt dat de groei van de woningvoorraad in de regio lager is dan de gemiddelde jaarlijkse opgave. Gelet op de recessie en de crisis op de woningmarkt is het achterblijven verklaarbaar en verdedigbaar.

#### *Planspecifiek*

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één woning. Het betreft een planlocatie in een als woningbouwlocatie voorzien gebied. De planlocatie maakt immers onderdeel uit van het woningbouwplan voor Doornsteeg te Nijkerk. Aangezien het een woning betreft die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) eveneens zonder traplopen te bereiken zijn, is hier sprake van een nultredenwoning. Hiermee sluit dit plan voor realisatie van een (nultreden)woning aan bij de ambitie om te voorzien in de grote vraag naar dit type woningen.

### 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 belangrijke pijler binnen het aspect wonen is 'inbreiding voor uitbreiding'. De voorgestelde ontwikkeling voorziet in het versterken van het woon- en leefklimaat in Nijkerk en past gezien de ligging aan de rand van het binnenstedelijk gebied, alsmede de ligging binnen Doornsteeg binnen het principe van 'inbreiding voor uitbreiding'. Daarmee sluit het initiatief aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.

#### 3.3.2 Woonvisie Nijkerk 2012+

Op 27 september 2012 is de Woonvisie Nijkerk 2012+ 'Keuze voor kwaliteit' vastgesteld door de raad van de gemeente Nijkerk. In de woonvisie legt de gemeente Nijkerk haar lange termijnambitie op het gebied van woningbouw vast. De kern van de ambitie is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Nijkerk. Concreet heet Nijkerk vier beleidsambities:

1. Bouwen voor de lokale en regionale behoefte - de ambitie van de gemeente Nijkerk is om in de periode tot en met 2030, 3400 woningen te realiseren. Hiermee wil Nijkerk voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ambitie voor de langetermijn die gebaseerd is op de behoefte die voortvloeit uit de demografische ontwikkelingen en de behoefte op korte termijn, die beïnvloed wordt door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze laatste zijn aanleiding om voor de komende jaren uit te gaan van een nieuwbouwprogramma van ongeveer 100 woningen per jaar. Het bouwen voor de lokale en regionale behoefte betekent dat er extra aandacht zal worden besteed aan de mogelijkheden van de lage en middeninkomensgroepen, de positie van starters en gezinnen op de woningmarkt, de bijzondere doelgroepen (verblijfsgerechtigden en arbeidsmigranten) en voldoende aanbod van specifieke vormen van wonen met zorg voor senioren en mensen met een beperking.
2. Kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving - niet alleen de kwaliteit van de nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad is belangrijk. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat een kwart van de inwoners van onze gemeente een achteruitgang in de kwaliteit van de woning en de woonomgeving ervaart. De komende jaren richten we ons daarom op de verbetering van de woonomgeving van de bestaande wijken en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
3. 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 een keuze is op basis van woningtype, prijsklasse en locatie (woonmilieu).
4. Woningbouw die doorstroming bevordert en kwaliteit voor de lange termijn - deze ambitie drukt uit dat de gemeente focust op het in beweging brengen van de verhuisketen. Waar mogelijk probeert de gemeente bestaande woningen bereikbaar te maken voor starters. De woningzoekenden in Nijkerk zijn het meest gebaat bij 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 zijn 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.

*Planspecifiek*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van één woning. De ontwikkeling is passend binnen het nieuwbouwprogramma van de gemeente Nijkerk. Het realiseren van de voorgestelde woning voorziet in een lokale en regionale behoefte en bevordert de doorstroming op de woningmarkt.

## Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

### 4.1 Water

In het kader van de Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe actief betrokken bij en geïnformeerd over de nieuwbouwwontwikkelingen in Doornsteeg.

Voor de realisatie van Doornsteeg wordt voorzien in verschillende waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierin zijn compenserende voorzieningen (waterberging) opgenomen voor het gehele plangebied van Doornsteeg.

### 4.2 Bodem

In het kader van de ontwikkeling van Doornsteeg heeft bodemonderzoek naar de bodemsituatie in het totale plangebied Doornsteeg plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a en zijn te raadplegen via: [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0094-0002/t\\_NL.IMRO.0267.BP0094-0002.html](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0094-0002/t_NL.IMRO.0267.BP0094-0002.html)

De conclusie van het uitgevoerde onderzoek is dat voor onderhavige planlocatie een aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is en het aspect bodem daarmee voor de woningbouw op de kavel tussen Doornsteeg 2 en Doornsteeg 4 geen beperking vormt.

### 4.3 Milieuzonering

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd met een milieukundige impact (hindercirkel) op de planlocatie. De voorgestelde woonfunctie heeft ook geen milieukundige invloed op de omgeving. Vanuit milieuzonering zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.4 Geluid

In het kader van de planvorming voor woningbouw in Doornsteeg heeft, net als naar de bodemsituatie, ook onderzoek naar geluidsbelasting plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a en zijn te raadplegen via: [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0094-0002/t\\_NL.IMRO.0267.BP0094-0002.html](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0267.BP0094-0002/t_NL.IMRO.0267.BP0094-0002.html)

De Doornsteeg (30km/u-weg) is niet specifiek onderzocht. Maar aangezien deze weg enkel benut wordt door wandelaars, fietsers en bestemmingsverkeer is de verkeersintensiteit dermate laag dat van de Doornsteeg geen geluidsoverlast valt te verwachten.

Overigens geldt ten aanzien van de geluidsbelasting afkomstige van de rijksweg A28, dat akoestisch onderzoek uitwijst dat op de kavel waarop de woning van initiatiefnemer voorzien is, sprake is van een relatief hoge geluidbelasting. In de toekomstige situatie wordt langs de rijksweg A28 een geluidsscherm toegepast. In het kader van de huidige ruimtelijke procedure zal een hogere grenswaarde procedure doorlopen worden. Hiervoor is een akoestische onderlegger opgesteld.

### 4.5 Externe veiligheid

Vanuit het aspect externe veiligheid volgen geen belemmeringen bij de woningbouw op de kavel tussen de percelen Doornsteeg 2 en Doornsteeg 4.

#### **4.6 Archeologie/cultuurhistorie**

Voor zover bekend zijn er geen cultuurhistorische waarden aanwezig op de planlocatie. Het perceel bevindt zich volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk in een zone met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde, afgedekt. Vanwege de beperkte omvang van de woning en de lage archeologische verwachtingswaarde is nader archeologische onderzoek niet nodig in het kader van de realisatie van een woning op deze locatie aan de Doornsteeg.

#### **4.7 Agrarische geurhinder**

Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van agrarische geurhinder rondom en binnen de planlocatie.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de luchtkwaliteit rondom en binnen de locatie.

#### **4.9 Flora en fauna**

De voorgenomen realisatie van de woning van initiatiefnemer vindt plaats op een stuk grond dat als grasland in gebruik is. De realisatie heeft geen gevolgen voor beschermde flora of fauna. Nader onderzoek is dan ook niet nodig op de planlocatie.

## Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Hieraan zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. In het kader van de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, het planschaderisico en diverse andere kosten is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, ligt zes weken ter inzage. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de ter inzage legging wordt beoordeeld of er aanleiding is het plan te herzien, danwel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.