

Plankenburg BV
De heer W. Vonk
Westerdorpsstraat 97
3871 AW HOEVELAKEN

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
19 januari 2017

Ons kenmerk
2016W2253

Geachte heer Vonk,

Nummer omgevingsloket
2635655

Op 4 november 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 8 grondgebonden woningen op het perceel Dokter van de Kolkstraat in deelplan 2 Nijkerkerveen onder de bouwnummers 22 t/m 29 in Nijkerkerveen.

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

De gemeente Nijkerk heeft de volgende straatnaam hieraan verbonden: Stienstraatstraat onder huisnummerbesluit Stienstraatstraat 2 t/m 16 te Nijkerkerveen.

Afschrift aan
Schipper Architecten en
Adviseurs BV
De heer P. van der Wal
pvanderwal@schippers-bna.nl

Voornemen

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

Bijlage
- Ruimtelijke onderbouwing

- (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 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.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

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

Bestemmingsplan

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

Op grond van artikel 4.2.2 onder g dient de beukmaat van de woning minimaal 5,40 meter te bedragen. De beukmaat in de tekening bedraagt 4,8 meter. Het bouwplan voldoet daarom niet aan de regels van dit bestemmingsplan.

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

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

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

- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- 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.

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

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

Welstand

Op 24 november 2016 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. De woningen maken deel uit van een groter en eerder goedgekeurd plan. De woningen zijn evenwichtig en zorgvuldig vormgegeven en passen in de omgeving en binnen het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie. De commissie is van mening dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012, zoals vastgesteld in het bouwbeleidsplan van de gemeente Nijkerk.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen.

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- rapport verkennend bodem- en funderingsonderzoek, Vrouwenweg 31, PJ milieu, 0643601A, 8 januari 2007.

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

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aanwezig zijn. Het grondwater is ter plaatse van de bouwlocatie niet onderzocht.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie.

Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. Het aanleggen van een uitweg wordt meegenomen in het woonrijp maken vanuit gemeentewege.

Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op <http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

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 8 grondgebonden woningen	€	13.873,50
het planologische afwijking van bestemmingsplan	€	2.246,00
het welstandsadvies	€	998,00
Een uitweg maken	€	66,90
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>17.184,40</i>

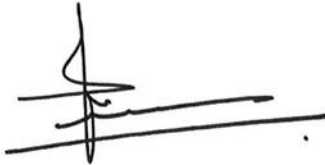
Na het definitieve besluit ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 540.000,00 exclusief BTW.

Vragen?

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

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



R.P. Guldemond
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. 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. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
 - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
 - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
 - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
 - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
 - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
 - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

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

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

Rechten van derden

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

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 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 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. Voor de aansluiting op het gemeentelijke riool kunt u contact opnemen met Arjan van Voskuilen van de gemeente Nijkerk.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ 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.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt **aangevoerd** bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

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

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

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 8 rijwoningen Deelplan 2, tweede fase,
Nijkerkerveen**

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 8 grondgebonden huurwoningen in de zogeheten tweede 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, tweede fase, Nijkerkerveen. Dit plan, in op 23 juni 2016 vastgesteld door de raad van de Gemeente Nijkerk, is een zogeheten flexibel bestemmingsplan met ruime bouwmogelijkheden. Echter, er wordt in het plan gewerkt met een minimale beukmaat van 5,40 meter voor op te richten woningen die, met inachtneming van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning, niet toereikend is. Aangezien het woningontwerp wel voldoet aan de redelijke eisen van welstand en de realisatie van de voorgestelde woningen een wenselijke ontwikkeling is gezien de vraag naar het voorgestelde type woningen, is er aanleiding om in afwijking van het geldende bestemmingsplan toch 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 oostelijke gedeelte van Deelplan 2, tweede 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, tweede fase, Nijkerkerveen de bestemming Woongebied. Het realiseren van de voorgenomen woningbouw is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk, aangezien

de woningen niet voldoen aan de in bestemmingsplan opgenomen minimale beukmaat voor woningen.



Fragment plankaart

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Het perceel waar de woningen worden voorgesteld wordt op dit moment niet gebruikt, het betreft een braakliggend terrein. De planning is echter om op deze locatie in het voorgenomen Deelplan 2 woningbouw te realiseren. De voorgenomen woningbouw maakt onderdeel uit van de nieuwe woonwijk.



Huidige situatie aanzicht vanaf de Dokter van de kolkstraat



Huidige situatie

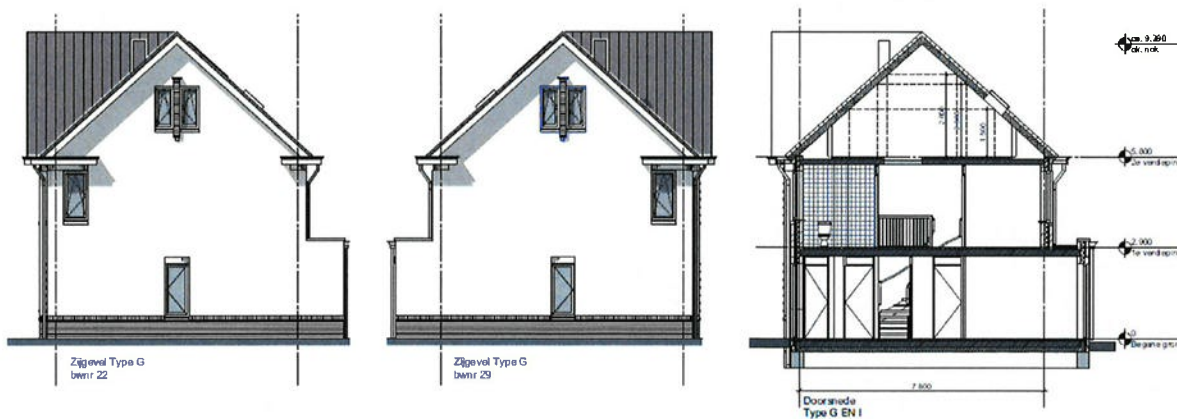
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Huurwoningen

In de nieuwe situatie worden op de locatie acht huurwoningen gerealiseerd in de vorm van rijwoningen. Met de realisatie van deze 8 woningen wordt aangesloten bij de behoeften aan goedkope woningbouw / huurwoningen in de Gemeente Nijkerk zoals deze onder andere is beschreven in de gemeentelijke Woonvisie 2015+. Dit programma is ook ruimtelijk goed inpasbaar op de voorgestelde locatie. De rijwoningen bevinden zich in één blok. Zes rijwoningen hebben een beukmaat van 4,8 meter en twee rijwoningen hebben een beukmaat van 5,05 meter. Alle 8 de rijwoningen hebben een diepte van 9,4 meter en zijn in dit kader te beschouwen als reguliere rij- en hoekwoningen. Hiernavolgend zijn impressies van de voorgestelde woningbouw opgenomen.



De te realiseren rijwoningen



De zijgevels van te realiseren rijwoningen bouwnummer 22 en 29

Zoals in de inleiding van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voldoen de acht rijwoningen niet aan de minimale beukmaat van woningen zoals deze is opgenomen in artikel 4.2.2 sub G van het geldende bestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen. Ondanks dat dit bestemmingsplan relatief recent is vastgesteld (juni 2016) is gebleken dat de opgenomen minimale beukmaten niet toereikend zijn. Een minimale beukmaat is in het vigerend bestemmingsplan opgenomen om te borgen dat de woningbouw in Deelplan 2 voorziet in het oprichten van kwalitatief goede woningbouw waarbij woningen dusdanig breed zijn dat de plattegrond een duurzame inrichting van de woning vergemakkelijken. Hierbij moet gedacht worden aan voldoende verkeersruimte in de woning en mogelijkheden om de woningen levensloopbestendig te maken. Een beukmaat van minder dan 5,40 meter maakt dit minder gemakkelijk. In onderhavige situatie wordt de voorgestelde beukmaat niet behaald en dat is vanuit het principe van het versterken van het duurzaam en levensloopbestendig karakter van de woning een gemis. Echter is het niet zo dat de woningen door deze strijdigheid met het geldende bestemmingsplan geen kwaliteit hebben. De woningen voorzien in een behoefte en door op de voorgestelde wijze te bouwen blijven de woningen financieel bereikbaar voor de beoogde doelgroep. Om deze reden is er geen aanleiding om onderhavige aanvraag omgevingsvergunning op dit onderdeel te weigeren.

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, tweede fase, Nijkerkerveen is in de regels opgenomen dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Het bestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen is te raadplegen via de volgende link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0103-0002>. Onderstaand is een impressie van de voorgenomen woningbouw inclusief de parkeerplaatsen opgenomen waaruit blijkt dat in onderhavige situatie wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.



Impressie ontwikkeling met parkeerplaatsen

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In het bestemmingsplan Deelplan 2, tweede 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 8 woningen is niet strijdig aan het in het bestemmingsplan opgenomen beleidskader. Derhalve wordt voor het beleidskader verwezen naar het bestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkveen dat digitaal te raadplegen is via de link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0103-0002>.

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 8 woningen past binnen de milieukundige randvoorwaarden zoals deze zijn beschreven in het bestemmingsplan Deelplan 2, tweede fase, Nijkerkerveen, dat te raadplegen is via de link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0103-0002>.

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. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 kon gedurende de ter inzage legging een zienswijze indienen bij het ontwerpbesluit.