



De heer M. Wery
Zijdevlinder 71
3863 HP NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
26 maart 2018

Ons kenmerk
2017W2079

Nummer omgevingsloket
3184311

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

Geachte heer Wery,

Op 07 september 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 2 woningen op het perceel Bellefleur 18 en 20 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A nummer 2394 en 2397.

Afschrift aan
3 ontwerp- en tekenbureau
De heer R. van Drie
info@3ot.nl

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- een uitweg maken, hebben of veranderen

De heer R.E.R. Groen
Martinus Zwetslootstraat
53861HH Nijkerk
rtlgroen@familiegroen.info

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.

Bijlage
- diverse

Procedure

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

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

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

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

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



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

KvK 56714297

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Doornsteeg. 2^e uitwerking, De Bloesemgaarde' de bestemming 'Wonen'.

Op grond van artikel 6.2.1 onder a van de regels van dit bestemmingsplan moet het hoofdgebouw binnen het bouwvlak worden opgericht. De woningen overschrijden de grens van het bouwvlak aan de voorzijde met 1 meter.

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

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

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

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

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 dit besluit.

Welstand

Op 12 oktober 2017 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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 positief geadviseerd. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 24 januari 2018 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk.

Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

Op 24 januari 2018 is door de eigenaar van Bellefleur 16 en reactie gegeven op ons voornemen u een vergunning te verlenen. In de zienswijze zijn volgende punten aangegeven:

1. Er wordt gebouwd binnen 3 meter van onze erfgrens. Volgens het kavelpaspoort moet de bebouwing op 3 meter of meer van de erfgrens plaatsvinden;
2. De eerste verdieping op de garage heeft een verblijfsruimte;
3. Door de bouwhoogte van de garage wordt ons uitzicht en licht weggenomen.

Reactie op zienswijzen

Uw zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het voornemen om af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van de woning. De zienswijze gaat uitsluitend over de bouw van de garage. Hieronder gaan we specifiek in op de ontvangen zienswijze.

1. In het kavelpaspoort (document bij aankoop) staat dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 meter bedraagt. De garage met opbouw is een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Voor bijbehorende bouwwerken gelden andere bouwregels dan voor het hoofdgebouw. Voor de bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt in de regels van het bestemmingsplan het volgende aangegeven (artikel 6.2.2 onder b en e);
 - *de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;*
 - *de bouwhoogte van een niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 m;*

De garage heeft een bouwhoogte van 5,2 m en staat op een afstand van 1 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens. De bouw van de garage voldoet daarom aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

2. De ruimte boven de garage is in de aanvraag aangemerkt als functiegebied 'zolder' en is als zodanig getoetst aan het Bouwbesluit. Wij vinden het aannemelijk dat het aangevraagde bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Ook moet volgens artikel 1.10 van de regels van het geldende bestemmingsplan een bijbehorend bouwwerk functioneel zijn verbonden met het hoofdgebouw. Dit betekent dat de ruimte mag worden gebruikt ter vergroting van het woongenot. De ruimte mag dus bijvoorbeeld als hobbyruimte worden gebruikt. Van strijdigheid met de gebruiksregels van het bestemmingsplan is dan ook geen sprake.
3. Zoals hierboven is toegelicht, is de bouw van de garage met verdieping (bijbehorend bouwwerk) niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan. De zienswijze over het verlies van uitzicht en licht op het naburige bouwperceel (nummer 16) mogen daarom geen rol spelen bij de beoordeling van het bouwplan voor de garage. Deze belangenafweging mogen wij uitsluitend maken bij de afwijking van de regels van het bestemmingsplan voor het hoofdgebouw. Dat de woningen de grens van het bouwvlak aan de voorzijde met 1 meter overschrijden, heeft geen nadelige gevolgen voor het uitzicht dan wel

het toetreden van zonlicht op het naburige bouwperceel, Bellefleur 16.
Van een onevenredige belangenafweging is gelet op de geringe aard en omvang van de afwijking dan ook geen sprake.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage 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 2 woningen	€	10.543,00
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijking	€	2.268,50
Welstand	€	855,00
Een uitweg maken, hebben of veranderen	€	67,60
Vooroverleg/conceptaanvraag	€	-151,50
Welstand vooroverleg	€	<u>-855,00</u>
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>12.727,60</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

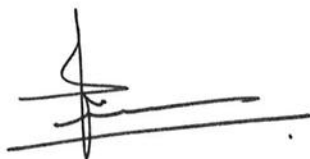
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 390.000,00, exclusief BTW.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer D.W. Post via d.post@oddevallei.nl of 088 - 116 98 84. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2017W2079) 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 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 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.

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.

Wat zet u in uw beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

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

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u beroep instelt. Als iemand anders namens u beroep instelt, dan moet u een schriftelijke machtiging meesturen.

Welke termijn heeft u voor het indienen van beroep?

U heeft *zes weken* de tijd om beroep in te stellen. De termijn begint op de dag na de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd. De rechtbank moet uw beroep voor het einde van de termijn hebben ontvangen. Na ontvangst van uw beroepschrift stuurt de rechtbank u een ontvangstbevestiging en informeert u over de verdere procedure.

Voorlopige voorziening

Als u beroep instelt, heeft dat geen gevolgen voor de geldigheid van het besluit. Als u dit niet wenselijk vindt, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dat is een tijdelijke oplossing voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u aan:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Kosten?

U bent voor het instellen van beroep een vergoeding verschuldigd: griffierecht. Ook voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. De hoogte van de bedragen kunt u vinden op www.rechtspraak.nl.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Doornsteeg kavel 3 + 4, Nijkerk

Januari, 2017

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2017W2079
Datum: 26-03-2018



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	5
Hoofdstuk 3	Beleidskader	8
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	14
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 5 december 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van twee woningen op Doornsteeg kavels 3 en 4. De aanvraag hiervoor is ingediend door Rik van Drie van 3 ontwerp- en tekenbureau. Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is woningen te realiseren op 3 meter van de rooilijn. Dit is niet te realiseren binnen het geldende bestemmingsplan 'Doornsteeg fase 1a', aangezien dit bestemmingsplan op deze locatie 4 meter voorschrijft. Op grond van artikel 3.10 Wabo is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure hier vereist. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt hier onderdeel van uit op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo teneinde het planologisch kader te verkrijgen om de voorgestelde woningen te realiseren.

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden bij het plan. Hoofdstuk 5 behandelt tenslotte de uitvoerbaarheid.

1.2 Ligging plangebied

De kavels waarop de nieuwbouw van de woningen van initiatiefnemer voorzien zijn, liggen aan de westelijke rand van Nijkerk. Het perceel is momenteel onbebouwd, maar maakt onderdeel uit van de voorziene woningbouw in het zogeheten uitwerkingsplan 'Doornsteeg 2e uitwerking, de Bloesemgaarde'. In dit gebied zullen in totaal zo'n 1200 woningen gerealiseerd worden. In hoofdstuk 2 wordt op de context van Deelplan 2 nader ingegaan. Op onderstaande foto wordt de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.

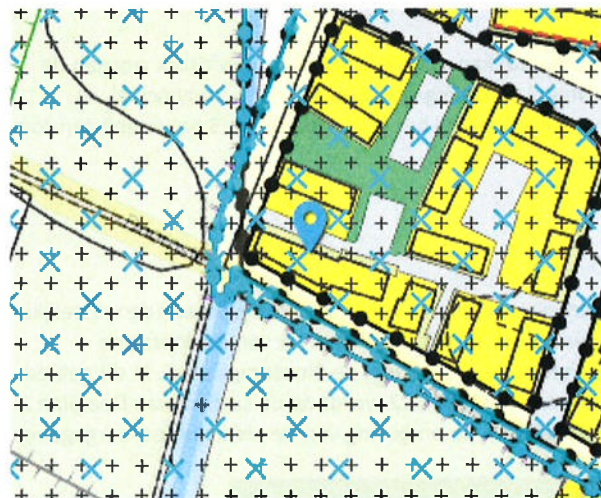


Figuur 1. Planlocatie aan de Doornsteeg

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie nabij de Doornsteeg in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan 'Doornsteeg fase 1a' de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. Deze gronden zijn met name bestemd voor wonen en niet-woonactiviteiten aan huis, maatschappelijke voorzieningen, verkeer, groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, bodemenergievoorzieningen, geluidwerende voorzieningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a is vastgesteld op 17 december 2015 door de raad van gemeente Nijkerk. De geldende bestemming staat de bouw van woningen vanaf 3 meter van de rooilijn niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen noodzakelijk is.



Figuur 2. Fragment vigerend bestemmingsplan met in het geel weergegeven het gebied waarin woningbouw wordt gerealiseerd in het Bestemmingsplan 'Doornsteeg fase 1a'

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De planlocatie nabij Doornsteeg 25 betreft een agrarisch perceel dat momenteel in gebruik is als grasland. Op de planlocatie staat momenteel geen bebouwing. Onderstaande foto's geven een aanzicht van de planlocatie vanuit het zuiden gezien.



Figuur 3. Planlocatie vanuit de lucht gezien, met onderaan de Doornsteeg (foto uit 2013).



Figuur 4. Planlocatie vanaf de Doornsteeg gezien (foto uit 2017).

De planlocatie maakt onderdeel uit van de voorgenomen nieuwbouw in Bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a in Nijkerk en uitwerkingsplan 'Doornsteeg, 2^e uitwerking, De Bloesemgaarde'. De ambitie voor Doornsteeg is een kwalitatief hoogwaardige wijk. De kernwoorden voor deze duurzame wijk zijn daarbij: kind & gezinsvriendelijk, onderscheidend, co-creatie. De wijk krijgt een dorps uitstraling, door de architectuur van de woningen, de situering ervan, de inrichting van de openbare ruimte en het groen. De Bloesemgaarde krijgt een dorps karakter. Een lage dichtheid is op zich niet het meest kenmerkende van een dorp. Vaak zijn de kavels groter maar is de openbare ruimte kleiner. Naast grote kavels wordt de bebouwing gekenmerkt door onregelmatige rooilijnen en hebben de bouwvolumes een uiteenlopende omvang. In figuur 5 is de

voorgenomen woningbouw op kavel 3 en kavel 4 zichtbaar, onderin het plangebied: het zijn de twee meest rechts gelegen wit gekleurde woningen. De kavelpaspoorten zijn op dit ontwerp afgestemd.



Figuur 5. Vogelvluichtperspectief (indicatief)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Voorgestelde woning

Onderstaand zijn enkele beelden opgenomen van de voorgenomen woningbouw.

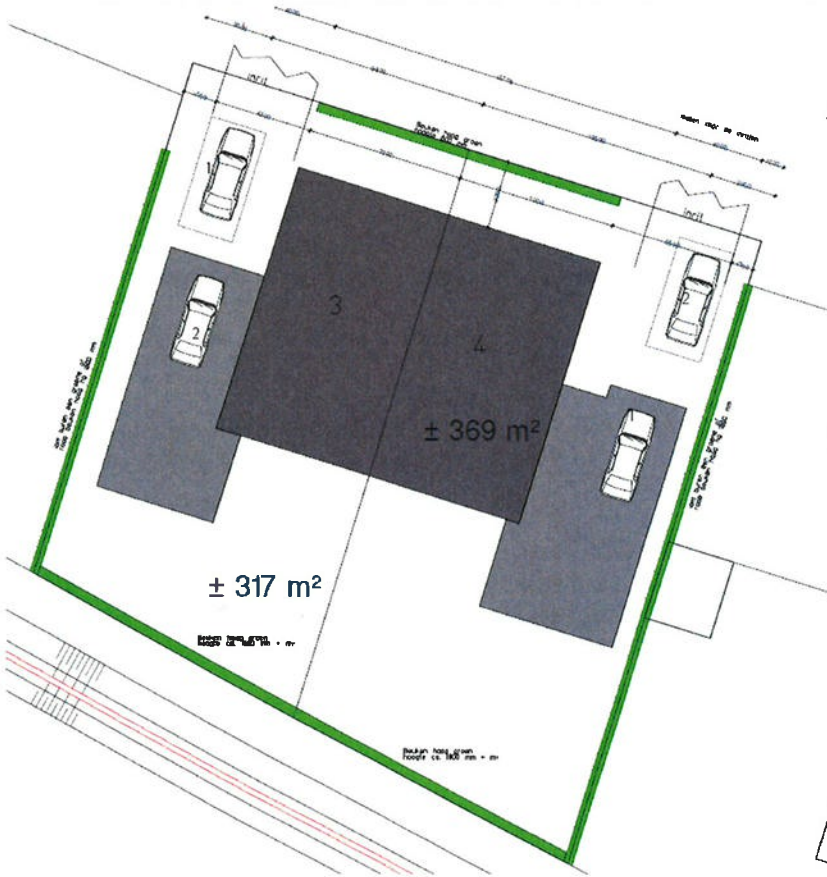


Figuur 6. Voor- en zijanzichten van de voorgenomen woningbouw

Het ontwerp is ingevuld op basis van het kavelpaspoort, welke de spelregels voor het ontwerp en de bouw van de nieuwe woningen bevat. Het kavelpaspoort vormt onderdeel van de contractuele afspraken die tussen de kavelkopers en de gemeente worden gemaakt en schriftelijk worden vastgelegd in de koopovereenkomst. In het paspoort voor zowel kavel 3 als 4 wordt een rooilijn van 3 meter gehanteerd. Hierin is ook het parkeren geregeld.

2.2.2 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor in hoeveel parkeerplaatsen moet worden voorzien. Het plangebied Doornsteeg valt in de categorie 'rest bebouwde kom' en is matig stedelijk. Voor twee-onder-een-kapwoningen geldt dat 1,7 pp per woning gerealiseerd moet worden waarvan 0,3 pp voor bezoekers. Minimaal 1 plaats moet gerealiseerd worden op eigen terrein. Aan deze verplichting zal worden voldaan. Dit is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur 7. Parkeersituatie bij de voorgenomen woningbouw

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 Rijks verantwoordelijkheid 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 land overschrijdend 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.

3.1.2 Natura 2000 gebied

In 1979 is de Vogelrichtlijn door de Europese Unie vastgesteld. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden.

Een belangrijk middel om deze doelen te bereiken is om gebieden als speciale beschermingszone aan te wijzen. Deze gebieden vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het netwerk Natura 2000. Dit is een stelsel van belangrijke beschermde natuurgebieden in Europa dat het voortbestaan van bepaalde diersoorten en habitattypen moet verzekeren. Juridisch kader voor Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arkemheen.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen ontwikkeld, waarbij per habitatype en per (vogel)soort is uitgegaan van landelijke doelen en de bijdrage die een gebied redelijkerwijs kan leveren voor het bereiken van een gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau. Voor Arkemheen gaat dit om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

In de voortoets voor het bestemmingsplan voor Doornsteeg zijn Natura 2000-gebieden in de ruime omgeving van Doornsteeg beschouwd. Het invloed gebied van de meeste storingsfactoren is beperkt tot de directe omgeving van het plangebied. Dat betekent dat er alleen effect kan optreden op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Arkemheen (grens ligt op circa 870 m van het plangebied).

Uit de voortoets blijkt dat de ontwikkeling van Doornsteeg (fase 1a) niet leidt tot een negatief effect op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Arkemheen en ook niet leiden tot een wezenlijke toename van stikstofemissie in andere nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op grond van het uitblijven van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een passende beoordeling dan ook niet aan de orde is.

Planspecifiek

In paragraaf 3.2 over de omgevingsvisie Gelderland wordt verantwoord dat de ontwikkeling van Doornsteeg past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de hele woonwijk is in Bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a reeds geconcludeerd dat woningbouwrealisatie op deze locatie geen nadelige neveneffecten heeft voor het nabije Natura2000-gebied. Aanpassing van de rooilijn voor genoemde

kavels verandert niets aan de parameters op basis waarvan deze conclusie is gemaakt. Derhalve vormt dit onderdeel van het rijks beleid geen belemmering op de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In die Omgevingsvisie zijn het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen herzien en samengebracht. De Gelderse omgevingsvisie is daarmee 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 provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofdoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- 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.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geïntroduceerd - dit is een vertaling van het Rijksbeleid van ladder voor duurzame verstedelijking. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat deze Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient volgens de ladder aan de hand van drie stappen te worden gemotiveerd (zie Figuur 8).



Figuur 8. Ladder voor duurzame verstedelijking

Vooralsnog is de woningbehoefte bepaald in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Uit het KWP3 blijkt dat het woningbouwprogramma voor Doornsteeg past binnen de behoefte zoals die in het KWP3 is geformuleerd (zie paragraaf 2.2.3). De ontwikkeling past derhalve in trede 1 van de ladder.



Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Door de ligging tussen de bebouwde kom en de Arkemheenweg ligt Doornsteeg binnen die infrastructuur. Zoals in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 (zie paragraaf 2.3.1) is aangegeven is elders binnen het bestaand stedelijk gebied van Nijkerk geen ruimte om een woningbouwprogramma van 1.200 woningen te realiseren.

In de Omgevingsvisie is de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd en gaat het in Gelderland verder onder een andere naam. Voor de EHS komen twee nieuwe na-tuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). Het onderhavige plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en de GO. De Polder Arkemheen aan de overzijde van de A28 vormt wel een onderdeel van het GNN en de GO. De A28 vormt tevens de grens van het Nationale Landschap Arkemheen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland die op 24 september 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking is getreden, is bepaald dat in een bestemmingsplan 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. Zolang er in een regio geen afspraken over de 'kwantitatieve opgave t/m 2024' zijn, blijft het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3) van kracht.

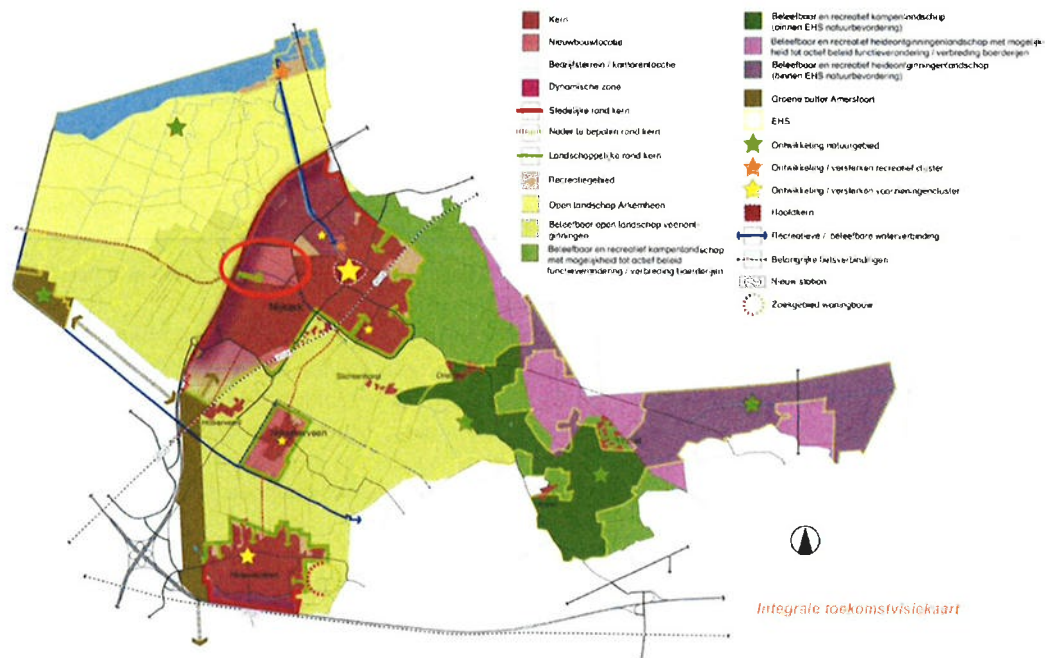
3.2.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP3 beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Voor het KWP3 staat als doelstelling om in 2020 een woningtekort van 0% te hebben. Uit het woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd als voorbereiding op het KWP3 blijkt dat in de periode 2010 – 2020 circa 69.000 woningen gerealiseerd moeten worden om dat doel te bereiken. Daarvan dienen er 12.000 in de regio Gelderse Vallei, waartoe Nijkerk behoort, gebouwd te worden. Voor de regio de Gelderse Vallei wordt geconstateerd dat er een verschuiving in de programmering zal moeten plaatsvinden naar een groter aandeel huurwoningen in de nieuwbouwproductie. Derhalve zal bij nieuwbouwprogramma's een minimum gelden van 35% betaalbare woningbouw. Daarnaast wordt gestreefd naar een groter aantal zogenaamde nulredenwoningen.

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'. Op de integrale toekomstvisiekaart is Doornsteeg aangegeven als 'nieuwbouwlocatie'. Het bestemmingsplan 'Doornsteeg fase 1a' vult de ontwikkeling van die nieuwbouwlocatie verder in.



Figuur 9. Integrale toekomstvisiekaart structuurvisie

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten.

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. De voorgenomen nieuwbouw is op voorstel van de nieuwe inwoners en zo wordt ingespeeld op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en vestigers. Inbreiding gaat daarnaast voor uitbreiding waarbij transformatie kansen biedt voor wonen in combinatie met andere functies als voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie. Daarbij wordt gestreefd naar het afronden van de kernen met onderscheidende woonmilieus. Eén daarvan is Doornsteeg waar ruimte is voor inbreiding. Op het gebied van verkeer en vervoer wordt het behoud van de bereikbaarheid van de drie kernen nagestreefd. Zowel voor het doorgaande als het bestemmingsverkeer moeten meer logische routes gemaakt worden.

Nijkerk wil daarbij een duurzame gemeente zijn. Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Daarnaast richt het concept zich op het klimaatbestendig maken van de hele gemeente. Beoogd wordt energiebesparingen te stimuleren en het aandeel duurzame energie tot 2020 tot 20% te vergroten. Voor Doornsteeg worden die ambities onder meer vertaald in de begrippen dat de wijk CO₂-neutraal wordt en dat woningen energieneutraal worden.

Op basis van het bovenstaande is te concluderen dat onderhavig plan aansluit bij de beleidsambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Welstandsnota 2014

Met ingang van 1 januari 2014 is de nieuwe welstandsnota in werking getreden. In de welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Nijkerk is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een

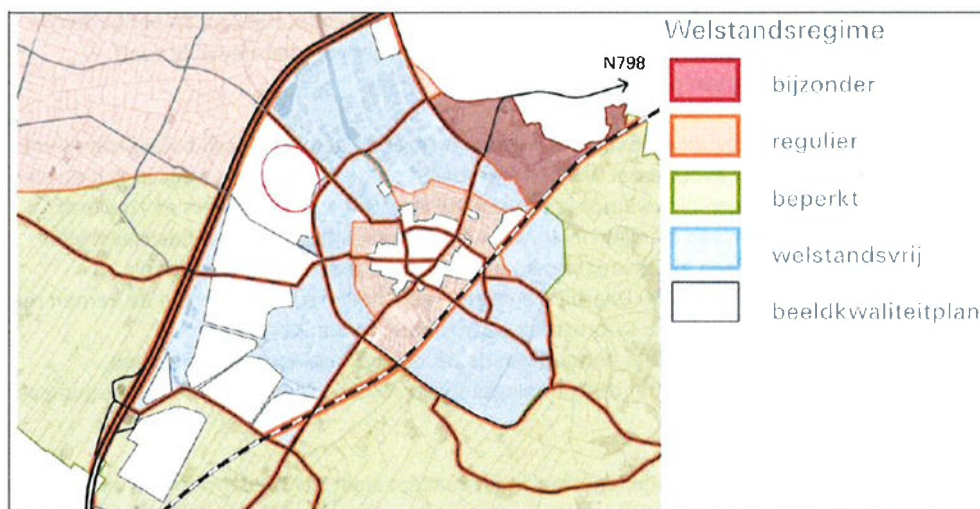
effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de commissie Ruimtelijke kwaliteit;
- beperkt welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving (de stedenbouwkundige benadering);
- regulier welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, maar ook als zelfstandig object (de architectonische benadering);
- bijzonder welstandsregime: het gebouw of het object wordt beoordeeld in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en voor wat betreft de details van het gebouw (de esthetische benadering);
- beeldkwaliteitsplan: voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan.

De welstandskaart geeft een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. Op de volgende afbeelding is een fragment van de welstandskaart weergegeven.

Het Masterplan Doornsteeg voor de eerste fase van de wijk is uitgewerkt in het document Stedenbouwkundige opzet Deelplan 1. Dit document dient als algemeen stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan voor de eerste fase van Doornsteeg en bevat uitgangspunten voor de publieke en private ruimte zoals deze wordt ontwikkeld.



Figuur 10. Fragment welstandskaart

Planspecifiek

Voor Doornsteeg is sprake van een Beeldkwaliteitsplan. Het Masterplan Doornsteeg voor de eerste fase van de wijk is uitgewerkt in het document Stedenbouwkundige opzet Deelplan 1. Dit document is vastgesteld als welstandsnota en dient als algemeen stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan voor de eerste fase van Doornsteeg en bevat uitgangspunten voor de publieke en private ruimte zoals deze gaat ontstaan in Doornsteeg. Prioriteit hierbij is een groen karakter voor de wijk.

Voor kavels 3 en 4 geldt: de ligging aan een parkeerhof tegenover de woningen, waardoor een grote open ruimte ontstaat, maakt dat een relatief beperkte voortuin op deze plek acceptabel is en passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt. Realisatie van woningen op 3 meter van de rooilijn voldoet op kavels 3 en 4 van Doornsteeg te Nijkerk aan het beeldkwaliteitsplan voor de eerste fase van Doornsteeg. Dit betekent dat vanuit de Welstandsnota 2014 geen belemmeringen volgen ten aanzien van het verlenen van deze omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Water

In het kader van de Watertoets is het Waterschap Vallei en Veluwe op diverse momenten actief betrokken geweest bij en geïnformeerd over de nieuwbouwwontwikkelingen in Doornsteeg. In het Bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a zijn de effecten van de nieuwbouwwijk verantwoord voor grondwater, riolering en afvalwaterketen, waterkwaliteit, en beheer en onderhoud. Er is geconcludeerd dat de voorgenomen woningbouw met betrekking tot deze factoren verantwoord is. In het onderhavige plangebied en nabij de planlocatie ligt geen water. In het westelijk deel, en zodoende de planlocatie, wordt verwacht dat in het westelijk deel de ontwatering voldoende is voor het beoogde gebruik.

4.2 Bodem

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor woningbouw in de eerste fase van Doornsteeg heeft uitvoerig bodemonderzoek naar de bodemsituatie in het totale plangebied Doornsteeg plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a dat te raadplegen is via https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0267.BP0094-0001/t_NL.IMRO.0267.BP0094-0001.pdf.

Voor het thema bodem gelden geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van woonfuncties op de planlocatie. Dit geldt ook voor woningen op 3 meter van de rooilijn.

4.3 Milieuzonering

De milieukundige situatie voor het plangebied is verantwoord in het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a. In dit bestemmingsplan is geconcludeerd dat vanuit milieuzonering er geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen woningbouw op deze locatie. Vanuit milieuzonering zijn er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor woningbouw in de eerste fase van Doornsteeg heeft, net als naar de bodemsituatie, ook onderzoek naar geluid als gevolg van wegverkeer plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a dat te raadplegen is via https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0267.BP0094-0001/t_NL.IMRO.0267.BP0094-0001.pdf.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek volgen geen belemmeringen voor realisatie van 2 woningen op de planlocatie.

4.5 Externe veiligheid

Bij de planologische voorbereiding van woningbouw in Doornsteeg fase 1a heeft reeds onderzoek plaatsgevonden naar externe veiligheid. De resultaten van dit onderzoek worden beschreven in het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a dat te raadplegen is via https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0267.BP0094-0001/t_NL.IMRO.0267.BP0094-0001.pdf.

De externe veiligheid is geanalyseerd en beoordeeld ten aanzien van de gehele wijk Doornsteeg. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het gehele plan Doornsteeg. De voorgenomen woningbouw op de planlocatie betekent geen verkorting van de afstand tot de risicobronnen en zodoende vormt externe veiligheid hier geen belemmering.

4.6 Archeologie/cultuurhistorie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Doornsteeg fase 1a is onderzoek verricht naar en aandacht besteed aan de onderwerpen archeologie en cultuurhistorie. De uitkomsten zijn beschreven in het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a, te raadplegen via https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0267.BP0094-0001/t_NL.IMRO.0267.BP0094-0001.pdf

De uitkomsten zoals beschreven in bovengenoemd bestemmingsplan zijn ook van toepassing op onderhavige planlocatie en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwwontwikkeling.

4.7 Geurhinder

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied Doornsteeg fase 1a. Bij vaststelling van het bestemmingsplan voor dit plangebied met daarbinnen Doornsteeg kavels 3 en 4, is geconcludeerd dat zowel wat betreft industriële geurhinder als agrarische geurhinder er geen knelpunten zijn die de uitvoering van de voorgenomen woningbouw in de weg staan.

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 planontwikkeling van geheel Doornsteeg is getoetst aan de Flora- en Faunawet. Er zijn enkele aandachtspunten benoemd: vleermuizen en natuurontwikkeling. De ligging van de rooilijn is daarin geen beperkende factor; zodoende vormt flora en fauna geen beperkende factor voor de voorgenomen woningbouw.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a, heeft de gemeente Nijkerk een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren (naast de gemeente) gesloten over het kostenverhaal dat samenhangt met de ontwikkeling van woningbouw in fase 1a. Deze overeenkomsten zijn, evenals de door de gemeenteraad van Nijkerk vastgestelde grondexploitatie voor Doornsteeg, van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. Onderdeel hiervan zijn de kavelpaspoorten: hierin wordt reeds een rooilijn van 3 meter genoemd.

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, dan wel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.