



Heijmans Huizen B.V.
De heer J. van Dijken
Postbus 259
1270 AG HUIZEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
27 maart 2018

Ons kenmerk
2017W2632

Nummer omgevingsloket
3317895

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

Afschrift aan
Architectenbureau Visser en
Bouwman bv
De heer B. Spierings
b.spierings@visserenbouwm
an.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Van Dijken,

Op 16 november 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 13 appartementen op het adres Perzik nummer 1 t/m 25 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A nummer 2439.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- 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. Houd 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

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 werkt in opdracht van:



gemeente
Barneveld



gemeente
Ede



gemeente
Nijkerk



gemeente
Scherpenzeel



gemeente
Wageningen



Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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, fase 1a' de bestemming 'woongebied'. Op grond van artikel 5.2 onder f.3 van de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan mag het aantal woningen in een woongebouw niet meer dan 12 bedragen. De aanvraag voorziet in een woongebouw voor 13 gestapelde woningen.

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

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 7 december 2017 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

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

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

Gegevens

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- Historisch Onderzoek, Plangebied Doornsteeg, kenmerk 076504460:C, 2 aug 2012;
- Verkennend Onderzoek asbest in bodem/puin in bodem/fundatie verharding, Plangebied Doornsteeg, PJ Milieu, kenmerk 1446101J.

Omgevingsdienst De Vallei

Pagina
3 van 9

De bodemonderzoeken voldoen aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt in het onverdachte deel uit het historisch onderzoek.

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 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.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met P.J.A. Berentsen (088-1169890).

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.

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 13 appartementen	€	40.723,00
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijk	€	2.268,50
Welstand	€	2.174,00
Een uitweg maken, hebben of veranderen	€	<u>67,60</u>
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>45.233,10</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op

Omgevingsdienst De Vallei

basis van de vastgestelde bouwkosten van € 1.780.000,00, exclusief BTW.

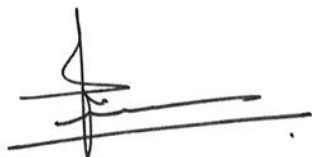
Pagina
4 van 9

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 (2017W2632) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke on the left, a horizontal stroke across the middle, and a long horizontal stroke extending to the right.

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.

Omgevingsdienst De Vallei

Bijlage 3: Overwegingen omgevingsvergunning milieuactiviteit

Pagina
8 van 9

<overwegingen invoegen>

Bijlage 4: 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.

Gemeente Nijkerk

**Ruimtelijke onderbouwing
Appartementsgebouw Doornsteeg, fase 1A**

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2017W2632
Datum: 27-03-2018



Project: Ruimtelijke onderbouwing Appartementgebouw
Doornsteeg, fase 1A
Status: Definitief
Opdrachtgever: Heijmans Huizen B.V.
Opgesteld door: VANDERMARKADVIES
Versie: 10 november 2017

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2017W2632
Datum: 27-03-2018



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Afwijkingsprocedure	3
2	Ligging plangebied en ruimtelijk kader	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Ligging van het plangebied	5
2.3	Het ruimtelijk kader	5
3	Beschrijving van het project	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Het bouwplan	9
3.3	Onderbouwing 13 woningen in het appartementsgebouw	13
4	Uitvoerbaarheid	14
4.1	Economische uitvoerbaarheid	14
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Nijkerk heeft voor de eerste fase van het woongebied Doornsteeg een globaal bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 december 2015. In dit bestemmingsplan zijn uitwerkingsregels opgenomen, die in acht genomen moeten worden bij de uitwerking van de verschillende deelplannen.

In de uitwerkingsregels is onder andere bepaald, dat *"het aantal woningen in een woongebouw voor gestapelde woningen niet meer dan 12 mag bedragen"*.

Daarnaast is voor het gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin aangegeven is aan welke eisen ten aanzien van de ruimtelijke verschijningsvorm voldaan moet worden.

Er is een bouwplan opgesteld voor een appartementsgebouw, waarin 13 woningen zijn opgenomen. Deze ruimtelijke onderbouw heeft ten doel de beperkte overschrijding van het maximum aantal woningen (12) in een appartementsgebouw nader te onderbouwen.

Voor het beleidskader en de resultaten van de diverse haalbaarheidsonderzoeken wordt kortheidshalve verwezen naar het "moederplan": bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a. Daarin zijn de resultaten opgenomen van de onderzoeken, die verricht zijn naar de volgende haalbaarheidsaspecten:

- Waterhuishouding;
- Milieuaspecten (bedrijven en milieuzonering; geluid; bodem; externe veiligheid, luchtkwaliteit en geurhinder)
- Ecologie;
- Verkeer en parkeren;
- Cultuurhistorie;
- Niet gesprongen explosieven.

In het bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a wordt ten aanzien van al deze bovengenoemde aspecten geconcludeerd, dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woningontwikkeling. Deze conclusie geldt onverkort voor het onderhavige project.

1.2 Afwijkingsprocedure

1.2.1 Strijdigheid

De situering van het appartementsgebouw zelf staat niet ter discussie. Zoals hierboven is aangegeven gaat het in dit geval uitsluitend om het aantal woningen, dat in het appartementsgebouw wordt opgenomen (13 in plaats van het maximum aantal van 12). Daarom is de beoogde bouw van het appartementsgebouw strijdig met het vigerende bestemmingsplan.



1.2.2 Afwijkingsmogelijkheid

Omdat het bouwplan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan wil Heijmans Hui-zen B.V. graag gebruik maken van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), om het project alsnog uit te mogen voeren.



2 Ligging plangebied en ruimtelijk kader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst aangegeven waar het plangebied gelegen is en hoe het voorgestelde bouwplan van het appartementsgebouw past in het ruimtelijk kader, dat voor deze locatie is opgesteld.

2.2 Ligging van het plangebied

Op onderstaande luchtfoto is (met een rode ster) aangegeven waar het plangebied zich bevindt.



Globale situering plangebied. (Bron: Google Earth)

Op de luchtfoto is te zien, dat het plangebied zich bevindt tussen de bestaande bebouwing van Nijkerk en de A28. Dit gebied staat bekend als het gebied Doornsteeg. De eerste fase van het nieuwe woongebied Doornsteeg is op dit moment in ontwikkeling. Het betreft dus geen onbebouwd gebied (meer) maar een woonwijk, die volop in ontwikkeling is.

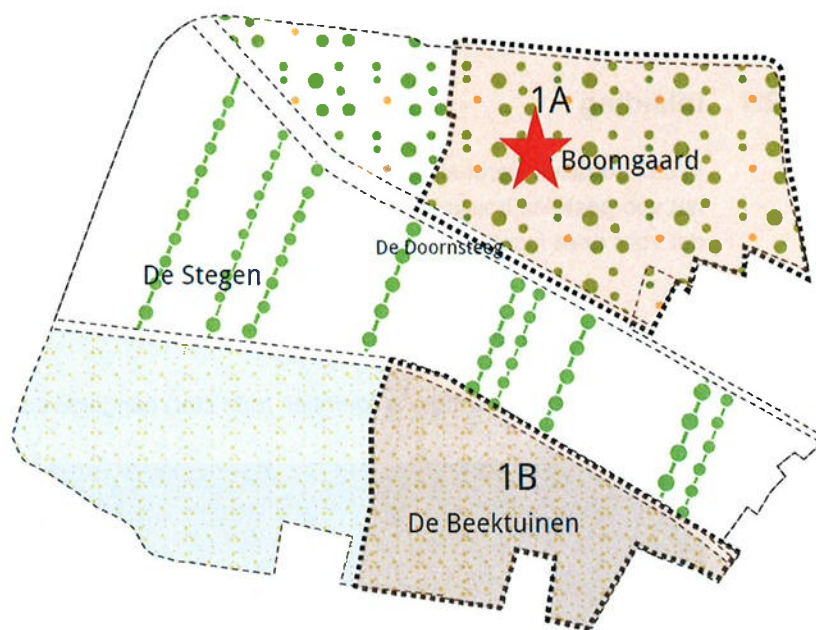
2.3 Het ruimtelijk kader

Voor geheel Doornsteeg is een Masterplan opgesteld als ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van dit woongebied. In dit Masterplan wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen een drietal gebieden.

Van noord naar zuid:

- De Boomgaard aan de noordzijde van de Doornsteeg;
- De Stegen ten zuiden van de Doornsteeg en
- De Beektuinen als centraal groengebied met daarin een aantal woonclusters aan de zuidzijde.

Deze driedeling is op de volgende afbeelding aangegeven.



De drie deelgebieden van Doornsteeg (bron: Masterplan). Het beoogde bouwplan bevindt zich ongeveer ter plaatse van de rode ster.

In het kader van het Masterplan is ook een voorbeeld-verkaveling opgesteld. Voor fase 1a is een deel van deze voorbeeld-verkaveling opgenomen. Binnen de cirkels zijn een drietal appartementsgebouwen geprojecteerd. Het bouwplan, dat nu opgesteld is, heeft betrekking op het gebied gelegen binnen de rode cirkel:



Uitsnede voorbeeld-verkaveling, zoals opgenomen in het Masterplan Doornsteeg. De voorgenomen bouw van het appartementsgebouw vindt plaats binnen de rode cirkel

Inmiddels is de voorbeeld-verkaveling van het Masterplan nader uitgewerkt tot een stedenbouwkundig verkavelingsplan. Hieronder een uitsnede van deze nadere uitwerking. Het beoogde appartementsgebouw bevindt zich binnen de rode cirkel.



Situering van het beoogde appartementsgebouw in het uitgewerkte verkavelingsplan

Goed te zien is, dat het appartementsgebouw zich bevindt aan de zogenaamde "groene slinger". In de "Stedenbouwkundige opzet voor deelplan 1" is het volgende opgenomen ten aanzien van de appartementsgebouwen aan deze groene slinger:

De appartementen zijn bij voorkeur gesitueerd aan de Slinger. De kavels van de appartementen staan in directe verbinding met de Slinger en de groene ruimte rondom de appartementengebouwen dient daarom aan te sluiten bij de inrichting van de Slinger. Het is alsof de bebouwing onderdeel is van de Slinger.

Op deze manier kan de bebouwing profiteren van de ruimte en het zicht van de Slinger en profiteert de Slinger op zijn beurt van de ruimte rondom de bebouwing.

De appartementen zijn kleinschalig opgezet. Het bouwvolume sluit qua schaal aan bij de omliggende bebouwing. Dit betekent dat er niet meer dan 12 appartementen per gebouw zijn toegestaan.

Hoogteaccenten zijn toegestaan om meer variatie in de wijk te creëren. Galerij-ontsluitingen zijn niet toegestaan, dit heeft een te stedelijke uitstraling. (einde citaat Stedenbouwkundige opzet deelplan 1).

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Doornsteeg, fase 1a is verder nog bepaald, dat de bouwhoogte van gestapelde woningen niet meer dan 4 bouwlagen mag bedragen. Verder is opgenomen, dat er per woning in het appartement voorzien dient te worden in 1,5 parkeerplaatsen.

In de stedenbouwkundige opzet voor deelplan 1 zijn referentiebeelden opgenomen, die als inspiratiebron fungeren voor de architectonische uitwerking. Deze referentiebeelden zijn hieronder opgenomen:



Referentiebeelden voor de appartementsgebouwen (bron: Stedenbouwkundige opzet deelplan 1)

3 Beschrijving van het project

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt allereerst aangegeven hoe het beoogde bouwplan voor het appartementsgebouw er uit ziet. Daarna wordt aangegeven waarom de geringe overschrijding van het maximale aantal woningen in dit appartementsgebouw uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar wordt geacht.

3.2 Het bouwplan

Door architectenbureau Visser en Bouwman is een ontwerp gemaakt voor het appartementsgebouw. Dit bouwplan zal in deze paragraaf nader toegelicht worden.

Allereerst is hieronder de situering van het appartementsgebouw aan de groene slinger in beeld gebracht:

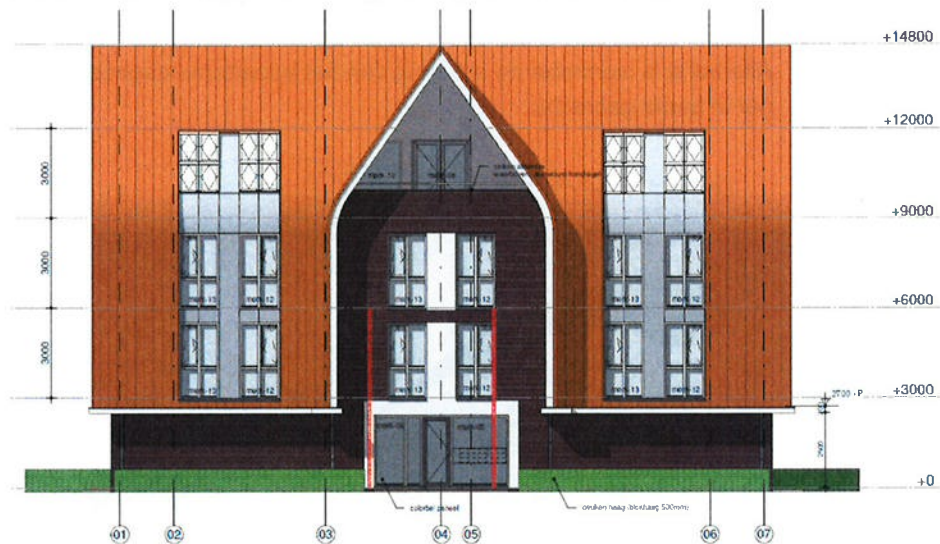


Te zien is, dat het appartementsgebouw als het ware deel uitmaakt van de groene slinger. Zij is hierop georiënteerd en de inrichting van de buitenruimte van het appartementsgebouw sluit aan de zijde van de groene slinger naadloos aan op de inrichting van de groene slinger zelf. Voorts is te zien, dat er voorzien is in een 20-tal parkeerplaatsen. Op deze wijze kan bij 13 woningen in het appartementsgebouw voldaan worden aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

Het appartementsgebouw zelf heeft een krachtige architectonische uitstraling. Dit komt goed tot uitdrukking op de navolgende beelden van het gebouw als totaal en de verschillende gevels:



Impressie van het appartementsgebouw (Bron: Visser en Bouwman)



Impressie voorgevel (boven) en achtergevel (onder) (Bron: Visser en Bouwman)



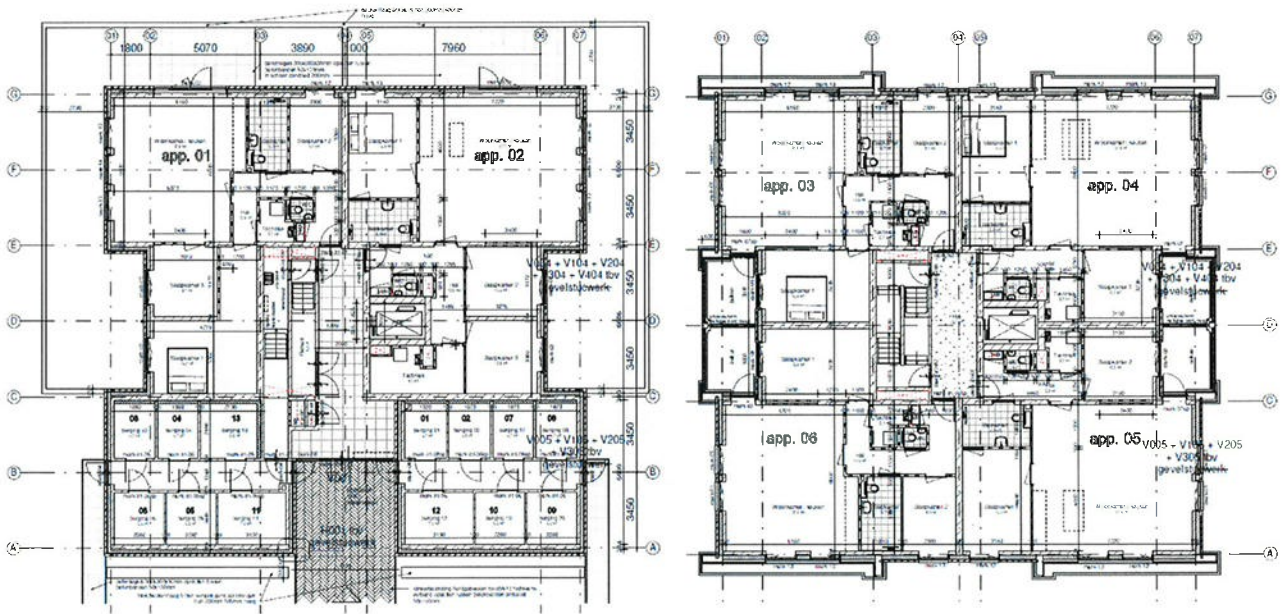


Impressie linkergevel (boven) en rechterevel (onder) (Bron: Visser en Bouwman)

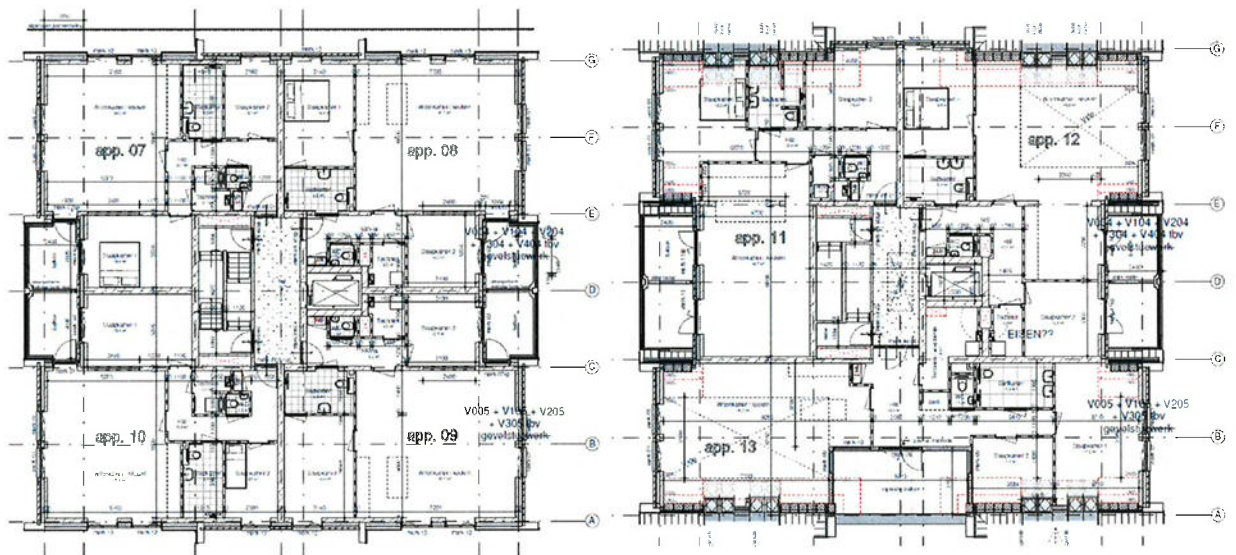


Op basis van de gevelimpressies kan geconcludeerd worden, dat het appartementsgebouw alzijdig georiënteerd is op de buitenruimte. Door de expressieve gevels vormt het gebouw een markante verschijning aan de Groene Slinger en begeleidt zij tevens de hoek van de rondgaande verkeerslus (de Allee).

De verschillende plattegronden zijn hieronder opgenomen. Goed te zien is, dat er op de begane grond aan de zijde van de groene slinger al "gewoond" wordt, zodat hier het contact met het maaiveld verzekerd is.



Plattegrond begane grond (linksboven), 1^e verdieping (rechtsboven), 2^e verdieping (linksonder) en 3^e verdieping (rechtsonder) (Bron: Visser en Bouwman)



Op de plattegronden is te zien, dat er op de begane grond 2 woningen geprojecteerd zijn. Op de 1^e en de 2^e verdieping zijn telkens 4 appartementen geprojecteerd en op de 3^e verdieping 3. In totaal voorziet het plan dus in 13 woningen binnen de contouren van het appartementsgebouw.

3.3 Onderbouwing 13 woningen in het appartementsgebouw

Op basis van de beschrijving van het bouwplan kan geconcludeerd worden, dat architectenbureau Visser en Bouwman er in geslaagd is een appartementsgebouw te ontwerpen met een krachtige architectonische uitstraling. Het gebouw manifesteert zich duidelijk op de hoek van De Allee en vormt bovendien een belangrijke schakel tussen woonbebouwing en de Groene Slinger.

Hoewel het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen, oogt het gebouw niet hoog. Dit komt vooral door het dakvlak, dat ver naar beneden doorgetrokken wordt en resulteert in een (plaatselijk) lage goot. Hierdoor omsluiten de dakvlakken als het ware de verschillende appartementen en zorgen als zodanig voor geborgenheid.

Juist door de plastische vormgeving van de verschillende gevels en het gevarieerde dakvlak vallen de bouwkosten van dit appartementsgebouw hoog uit. Heijmans Huisen B.V. wil op deze locatie graag een gebouw realiseren met een hoge beeldkwaliteit. Ten behoeve van de financiële haalbaarheid is het gewenst binnen de contouren van het gebouw 1 extra woning te realiseren. De gekozen bouwvorm biedt deze mogelijkheid. Hierdoor kan ook voorkomen worden, dat er op de 3^e verdieping 2 grote woningen gerealiseerd moeten worden, waarvan de koopsom per stuk ver buiten de range van de andere woningen in het appartementengebouw komt te liggen.

Het bovenstaande komt er op neer, dat er alleen dan voldaan kan worden aan de strenge eisen van beeldkwaliteit indien er 1 woning extra gerealiseerd mag worden in het appartementsgebouw. Volgens ons dient een appartementsgebouw met een hoge architectonische uitstraling hier zwaarder te wegen dan het vasthouden aan het maximaal aantal van 12 woningen.



4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De leges die hiervoor in rekening worden gebracht is de economische uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling geborgd.

Doordat een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling geborgd.

4.2 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.