



Omgevingsdienst
De Vallei

De heer A. Bakker
Kajuit 77
3863 VW NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
27 september 2018

Ons kenmerk
2018W1451

Nummer omgevingsloket
3726057

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

Afschrift aan
FIER architecten B.V.
De heer W.A.E. Jansen
willem-alex@FIERarchitecten.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Bakker,

Op 13 juni 2018 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het adres Perzik 2 (kavel 10 Doornsteeg) in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie A nummer 2389.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen 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 zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

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

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

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

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Omgevingsdienst De Vallei

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.

Pagina
2 van 7

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Doornsteeg. 3^e uitwerking, De Wijngaarde' de bestemming 'wonen' en 'tuin'.

Op grond van artikel 6.2.1 onder a moet het hoofdgebouw binnen het bouwvlak worden opgericht. Het hoofdgebouw staat aan de voorzijde ongeveer 2,5 meter buiten het bouwvlak.

Op grond van artikel 6.2.2 onder a moet een bijbehorend bouwwerk tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw staan. Het bijbehorende bouwwerk (garage met overkapping) staat in de lijn van de voorgevel.

Op grond van artikel 4.2 mogen er binnen de bestemming 'tuin' uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. De woning is gedeeltelijk binnen de bestemming 'tuin' gesitueerd en is niet ten dienste van deze bestemming.

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 deze vergunning.

Welstand

Op 5 juli 2018 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.

Omgevingsdienst De Vallei

Bouwverordening

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

Pagina
3 van 7

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:- rapport actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbest in grondonderzoek, PJ Milieu, kenmerk 1446107A, d.d. 8 maart 2017.

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 de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn. Het grondwater is niet onderzocht. Ter plaatse van onderhavige (bouw)locatie is analytisch geen asbest aangetoond.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is geen sprake van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

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.

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 redenen 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_42326/.

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 een woning	€	6.597,52
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijk	€	2.325,20
Een uitweg maken, hebben of veranderen	€	<u>69,25</u>

Omgevingsdienst De Vallei

Totaal bedrag leges € 8.991,97 Pagina 4 van 7

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

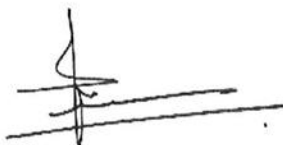
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 207.771,90, exclusief BTW.

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

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan 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 (2018W1451) te noemen?

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



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
3. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
4. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
5. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
6. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
7. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (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 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.

Omgevingsdienst De Vallei

Pagina
7 van 7

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.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Doornsteeg kavel 10, Nijkerk

September, 2018

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 2 Situatie	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.2.1 Voorgestelde woning	6
2.2.2 Parkeren	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Omgevingsvisie	9
3.2.2 Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie	10
3.2.3 Kwalitatief woonprogramma 2010-2019	11
3.2.4 Omgevingsverordening Gelderland	11
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030	11
3.3.2 Welstandsnota 2014	12
Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden	15
4.1 Water	15
4.2 Bodem	15
4.3 Milieuzonering	15
4.4 Geluid	15
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Archeologie/cultuurhistorie	16
4.7 Geurhinder	16
4.8 Luchtkwaliteit	16
4.9 Flora en fauna	16
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 juni 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van een woning op Doornsteeg kavel 10, kadastraal bekend als: gemeente Nijkerk, sectie A nummer 2389 (hierna: planlocatie). De aanvraag hiervoor is ingediend door FIER architecten namens de eigenaar van het perceel. Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is het realiseren van een woning met daarnaast een overkapping behorende bij een garage, beiden op 5.5 meter van de rooilijn. De overkapping horende bij de garage wordt bouwkundig als onderdeel van de garage gezien. Het verzoek is op twee punten strijdig met het bestemmingsplan: zie paragraaf 1.3.

Op grond van artikel 3.10 Wabo is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure hier vereist, om af te wijken van het bestemmingsplan, mits wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. 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 het bouwplan te realiseren.

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en de 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. In hoofdstuk 6 worden alle onderwerpen nog eens aangehaald om tot een eindconclusie te komen.

1.2 Ligging plangebied

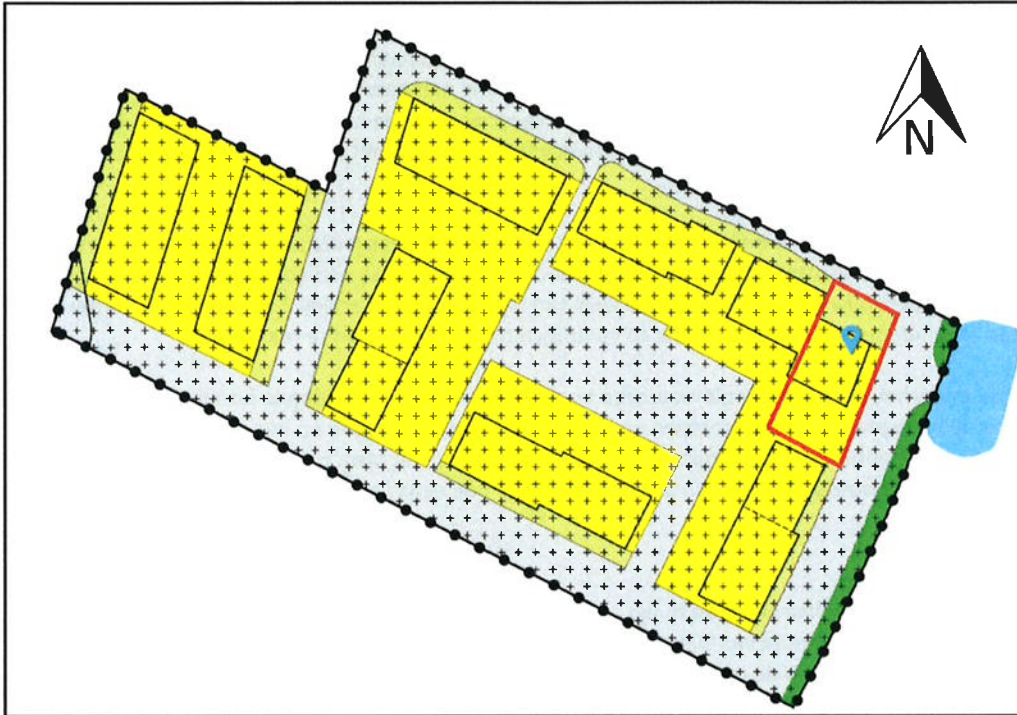
De kavel waarop de ontwikkeling voorzien is, ligt aan de straat Perzik en ligt midden in de nieuwbouwwijk Doornsteeg, aan de westelijke rand van Nijkerk. In dit gebied zullen in totaal zo'n 1200 woningen gerealiseerd worden. In hoofdstuk 2 wordt op de context van het woningbouwproject Doornsteeg nader ingegaan. De planlocatie is momenteel onbebouwd, maar maakt onderdeel uit van de voorziene woningbouw in het zogeheten uitwerkingsplan 'Doornsteeg 3e uitwerking, de Wijngaarde'. Op onderstaande foto is de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven door middel van een luchtfoto waarop de planlocatie is aangeduid.



Afbeelding 1. Planlocatie (het kavel is rood omlind) en omgeving

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Doornsteeg, 3^e uitwerking, De Wijngaarde', vastgesteld op 22 december 2016 door de raad van gemeente Nijkerk. Dit bestemmingsplan is in afbeelding 2 weergegeven. Hierin kent het perceel aan de noordzijde een bestemming 'Tuin' en aan de zuidzijde een bestemming 'Wonen'.



Afbeelding 2. Planlocatie in het bestemmingsplan 'Doornsteeg, 3^e uitwerking, De Wijngaarde'

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn 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.' De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor 'tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen; bodemenergievoorzieningen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde; voorzieningen.'

De tuin heeft een diepte van ongeveer 7 meter, daarachter begint de woonbestemming. Zodoende ligt de woonbestemming op 7 meter vanuit de rooilijn. Het betreft dus een diepere tuin dan elders in het plangebied. Tevens geldt op basis van artikel 6.2.2.a voor bijbehorende bouwwerken dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 3 meter mag bedragen. Er is sprake van strijdigheid met betrekking tot beide genoemde voorwaarden: enerzijds wordt de woning op minder dan 7 meter van de rooilijn verzocht en wordt de overkapping op minder dan 3 meter van de voorgevelrooilijn verzocht.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de voorgenomen nieuwbouw in Bestemmingsplan Doornsteeg fase 1a in Nijkerk en uitwerkingsplan 'Doornsteeg, 3^e uitwerking, De Wijngaarde'. De planlocatie is één van de vrije kavels binnen het project.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De planlocatie aan de Perzik te Nijkerk, betreft een voormalig agrarisch perceel dat is herbestemd tot woningbouwlocatie en momenteel onbebouwd is. Onderstaande foto's geven een aanzicht van de planlocatie vanuit het zuiden gezien.



Figuur 3. Planlocatie vanuit de lucht gezien (foto 23-04-2018).



Figuur 4. Planlocatie, vanuit het oosten gezien (foto 26-10-2017).

2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling bestaat uit twee aspecten: enerzijds het bouwen van de woning, buiten het bouwvlak, in de Tuinbestemming en anderzijds het bouwen van het bijbehorende bouwwerk binnen 3 meter van de voorgevelrooilijn. Deze twee aspecten zijn het onderwerp van deze ruimtelijke onderbouwing.

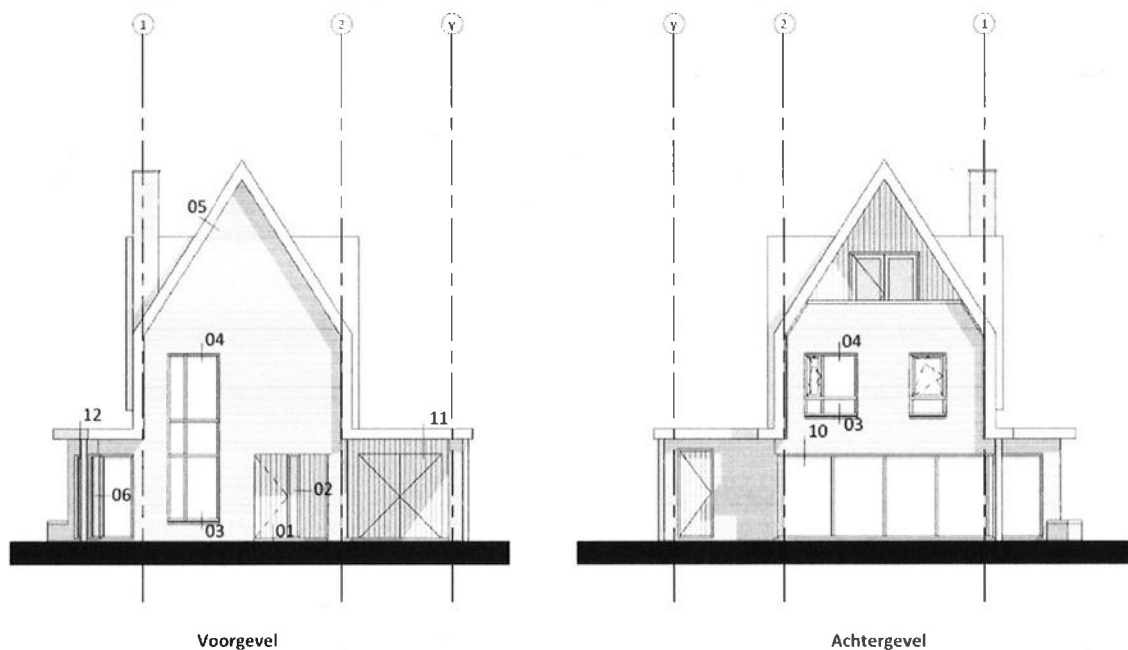
Aangaande het eerste aspect, de ontwikkeling past binnen het beeldkwaliteitsplan voor Doornsteeg. Bovendien betreft het hier een diepere tuin dan omliggende percelen. Na realisatie van het plan heeft de tuin een diepte van 5,5 meter tot het hoofdgebouw. Stedenbouwkundig bestaan er dan geen bezwaren met betrekking tot dit punt.

Wat betreft het tweede aspect, de garage is inderdaad 3 meter naar achteren verschoven maar het dak van de garage wordt doorgezet als overkapping naar de voorgevelrooilijn, als architectonisch geheel. Vanuit het bestemmingsplan gezien ligt de gevelrooilijn van dit bijbehorend bouwwerk dus nog steeds gelijk aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Echter, vanaf de straat is duidelijk te zien dat garage terug geplaatst is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het doorlopen van de overkapping tot aan de voorgevelrooilijn dan ook akkoord.

Op basis van voornoemde argumenten wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.2 wat betreft het gemeentelijk beleid.

2.2.1 Voorgestelde woning

Onderstaand zijn enkele beelden opgenomen van de voorgenomen woningbouw.



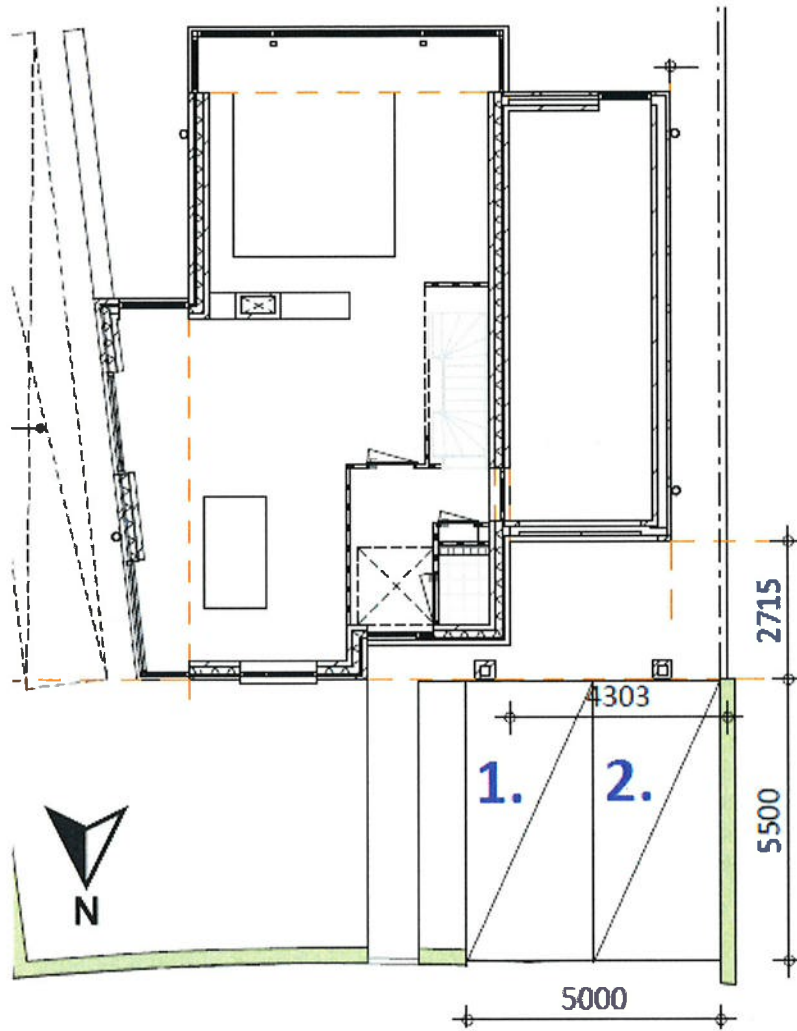
Figuur 6. Voor- en achteraanzicht van de voorgenomen woningbouw



Figuur 7. Voorstelling van de voorgenomen woningbouw

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 woningen gerealiseerd moet worden waarvan 0,3 pp voor bezoekers. Beide parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.



Figuur 8. 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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro wordt een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder Rijks belang beschreven. Het betreft grootschalige projecten met een nationaal belang, zoals mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de ontwikkeling en realisatie van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) en de veiligheid rond Rijks vaarwegen. Noch het verharderen van het agrarisch perceel, noch het veranderen van de vorm van de bedrijfsbestemming aan de Bulderweg 18 te Nijkerk zijn geen onderwerpen uit het Barro.

Planspecifiek

Het plan is getoetst aan het beleid uit de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets komt voort uit één van de nationale belangen uit de SVIR, namelijk het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Omdat de Ladder voor duurzame verstedelijking door de provincie Gelderland is doorvertaald in de Omgevingsvisie Gelderland (zie paragraaf 3.2.1), is in die paragraaf verantwoord dat de Ladder niet op het voorliggende verzoek van toepassing is. Het bouwen van de woning met bijbehorend bouwwerk binnen de tuinbestemming, aan de Perzik op kavel 10 van project Doornsteeg te Nijkerk, is evenmin onderwerp uit het Barro. Derhalve vormt het rijks beleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. De visie, in de zomer van 2014 vastgesteld door Provinciale Staten, kent twee hoofddoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofddoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
- *mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond;
- *divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

In de omgevingsvisie is eveneens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie, mobiliteit etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden. De ladder kent zes treden:

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

Planspecifiek

De woning waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft maakt onderdeel uit van de wijk Doornsteeg. 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 3.2.3). 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 3.3.1) is aangegeven is elders binnen het bestaand stedelijk gebied van Nijkerk geen ruimte om een woningbouwprogramma van 1.200 woningen te realiseren.

Voorliggend plan betekent geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Bovendien betreft het de ontwikkeling van één enkele woning. Er wordt geconcludeerd dat de Gelderseladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling vormt.

3.2.2. Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie

In de periode van 20 februari t/m 2 april 2017 heeft het ontwerp-actualisatieplan ter inzage gelegen. Dit actualisatieplan bevat wijzigingen op de laatste geconsolideerde versie van de omgevingsvisie. Het Actualisatieplan is door Provinciale Staten op 28 juni 2017 vastgesteld.

Het Actualisatieplan bevat voorstellen tot aanpassing voor twee onderwerpen, namelijk:

1. verduidelijking van de rol van de provincie bij de regionale afspraken bedrijventerreinen en werklocaties;

2. verbod op ontgassen binnenvaart.

Planspecifiek

Het actualisatieplan heeft geen betrekking op hetgeen in deze onderbouwing centraal staat en vormt geen belemmering voor het bouwplan.

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.

3.2.4 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De verordening is tussentijds enkele keren geactualiseerd. Voor het laatst in maart 2017. De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

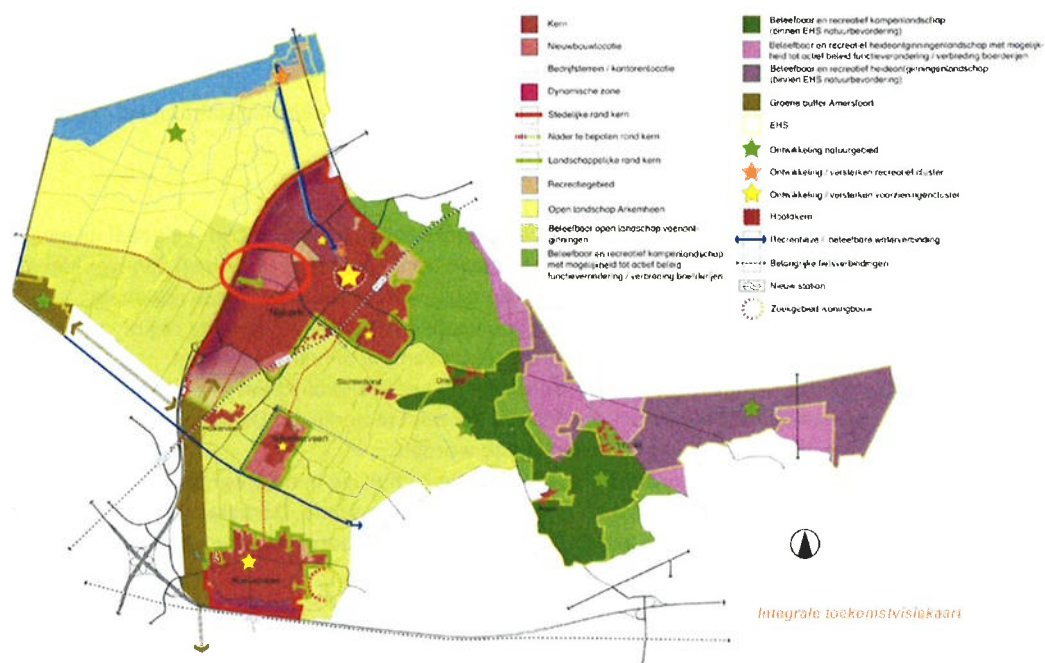
Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een gebied met een specifiek beschermingsregime van de provincie, bijvoorbeeld het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. De regels uit de verordening staan de ontwikkeling aan de Perzik te Nijkerk niet in de weg.

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 beleids-ambities 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

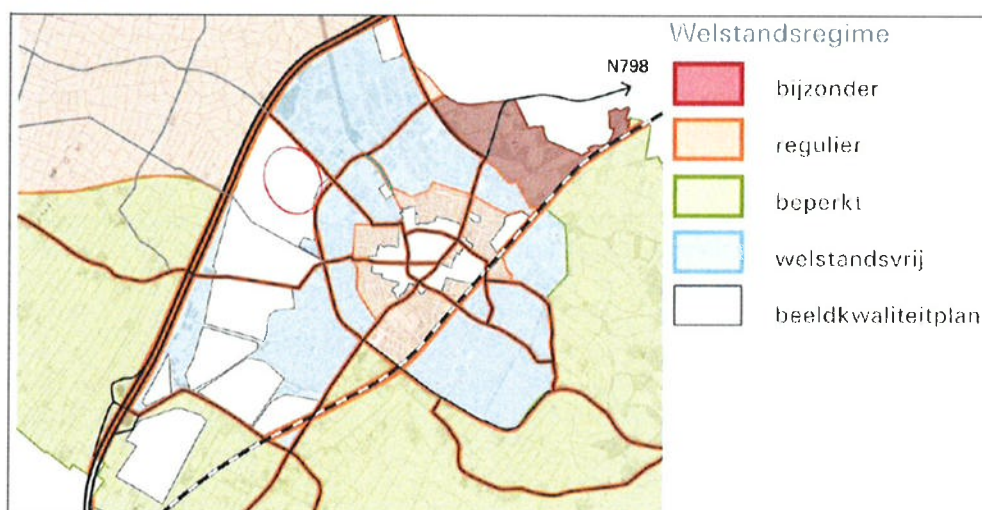
effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

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 met rood omlijnd project Doornsteeg – links van de kern

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.

Planspecifiek

De ontwikkeling bestaat uit twee aspecten: enerzijds het bouwen van de woning, buiten het bouwvlak, in de Tuinbestemming en anderzijds het bouwen van het bijbehorende bouwwerk binnen 3 meter van de voorgevelrooilijn.

Aangaande het eerstgenoemde: in het beeldkwaliteitsplan voor Doornsteeg wordt een aantal uitspraken gedaan over o.a. oriëntatie van de woningen; de kap; de gevel; duurzaamheid; materialisering en kleur;

maatwerk; een dorpse straat; erfafscheidingen. De opmerkingen bij 'een dorpse straat' is voor de beoordeling van dit plan expliciet van belang en wordt er daarom even uit gelicht:

- een dorpse straat

- een ontspannen en informele stedenbouw ontstaat doordat de voorgevels van de woningen niet allemaal in dezelfde rooilijn staan.
- variatie in nok- en goothoogte, kaprichtingen, beukmaten en onderlinge afstand tussen de woningen
- woningen zijn niet altijd parallel aan de straat georiënteerd.
- rooilijnen liggen niet op één lijn, ze verspringen
- de afstand tussen woningen varieert
- na 4 rijwoningen is er een sprong in goot, nokhoogte en / of verspringing in de rooilijn

Hieruit wordt duidelijk dat het bouwen op een afwijkende afstand van de rooilijn past binnen het stedenbouwkundig plan van de wijk Doornsteeg. Na realisatie van het plan heeft de tuin een diepte van 5,5 meter tot het hoofdgebouw. Voor de naastliggende kavel is een diepte van ongeveer 3 meter geldend, krachtens het vigerende bestemmingsplan, en zal inderdaad sprake zijn van een verspringing in de rooilijn. Dit onderdeel van de ontwikkeling past binnen het beeldkwaliteitsplan en zodoende binnen het gemeentelijk beleid.

Aangaande het tweede genoemde is in het kavelpaspoort dat onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst met de koper van kavel 10 het volgende vermeld: 'gevels hebben zoveel mogelijk diepte en reliëf. Erkers, nissen en overstekken dragen bij aan dit beeld.' De garage is inderdaad 3 meter naar achteren verschoven. Maar het dak van de garage wordt doorgezet als overkapping naar de voorgevelrooilijn. Dat die lijn gelijk loopt wordt nog eens aangezet omdat de daklijst de vorm van zowel het hoofdgebouw, dat van de uitbouw als van de carport volgt en accentueert. Deze overkapping wordt, omdat het vast zit aan het gebouw als bijbehorend bouwwerk aangemerkt. Vanuit het bestemmingsplan gezien ligt de gevelrooilijn van dit bijbehorend bouwwerk dus nog steeds gelijk aan de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Echter, omdat het hoofdgebouw met bijbehorend bouwwerk een architectonisch geheel vormt is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord dat de overkapping doorloopt tot aan de voorgevelrooilijn. Bovendien is vanaf de straat duidelijk te zien dat de garage teruggeplaatst is. Dit onderdeel van de ontwikkeling past zo ook binnen het gemeentelijk beleid.

Op basis van voornoemde argumenten wordt geconcludeerd dat het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid en geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning vormt.

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.

Daarnaast zijn voor deze locatie bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- rapport actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbest in grondonderzoek, PJ Milieu, kenmerk 1446107A, d.d. 8 maart 2017. 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 de boven- en ondergrond niet verontreinigd zijn. Het grondwater is niet onderzocht. Ter plaatse van onderhavige (bouw)locatie is analytisch geen asbest aangetoond. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is geen sprake van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering voor onderhavig bouwplan vormt.

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.

De planlocatie bevindt zich aan een woenerf en in een 30 km/uur-gebied. Hier gelden geen geluidszones en is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Er volgen geen belemmeringen voor de ontwikkeling en het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning.

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 van de woonwijk als geheel 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 nieuwbouwoontwikkeling.

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 kavel 10, 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

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

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. Het bouwen in de Tuinbestemming is daarin geen beperkende factor, noch geldt dat voor de afstand van het bijbehorende bouwwerk tot de voorgevelrooilijn; 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. Op deze wijze is de economische uitvoerbaarheid van het project verzekert.

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.

Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging

Het plan behelst het bouwplan voor een woning met garage op het perceel bekend als kavel 10 van woningbouwprogramma Doornsteeg. De ontwikkeling bestaat uit twee aspecten: enerzijds het bouwen van de woning, buiten het bouwvlak, in de Tuinbestemming en anderzijds het bouwen van het bijbehorende bouwwerk binnen 3 meter van de voorgevelrooilijn. In deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Allereerst heeft daartoe een toetsing plaatsgevonden aan het van belangzijnde beleid. De ontwikkeling past binnen het beleid en voldoet aan het beeldkwaliteitsplan voor Doornsteeg. Daarnaast hebben diverse onderzoeken aangetoond dat het project niet tegen ruimtelijke en milieuhygiënische bezwaren stuit. Verder kan op voorhand niet worden gesteld dat het plan economisch en maatschappelijk niet uitvoerbaar is. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plan goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat vigerend beleid evenals wet- en regelgeving zich daartegen niet verzetten.