



De heer P. Schuitemaker
Keizersmantel 6
3863 GA NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
29 april 2020

Ons kenmerk
2019W2687

Nummer omgevingsloket
4790307

Behandeld door
K. Vereijken
088 - 116 98 63
k.vereyken@oddevallei.nl

Afschrift aan
Brink Bouwkunde
De heer T. van den Brink
tonniebrink@gmail.com

Bijlage
- diverse

Geachte heer Schuitemaker,

Op 21 november 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Laakweg 0 t.o. huisnummer 32 in Nijkerkerveen, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G, nummer 6758.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk
- 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 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
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:



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Wijzigingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48' de bestemming 'Wonen'.

Op grond van artikel 5.2.1 onder d van de regels van dit bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte toegestaan van 9 meter. Het bouwplan overschrijdt deze hoogte met 0,9 meter.

Op grond van artikel 5.2.1 onder f van de regels van dit bestemmingsplan is een maximale inhoudsmaat toegestaan van 600 m³. Het bouwplan overschrijdt deze inhoudsmaat met circa 118 m³. Ten behoeve van preventieve mantelzorg is de wens om de woning te vergroten. In dit bestemmingsplan is hiervoor niet de mogelijkheid geboden.

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

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

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

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd om af te wijken van het bestemmingsplan. Het college kan instemmen met de ruimtelijke onderbouwing en de aangegeven motivering om af te wijken van het bestemmingsplan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de afwijkingen ten aanzien van de hoogte- en inhoudsmaat ruimtelijk aanvaardbaar.

Gezien het huidige landelijke karakter van de plek wordt de voorwaarde gesteld om groene erfscheidingen aan te brengen (in de vorm van hagen, klimop, struiken o.i.d. in plaats van schuttingen).

Dit ook omdat in de toekomst een nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd rondom de betreffende locatie. Door het aanbrengen van groene erfafscheidingen rondom het betreffende perceel ontstaat een natuurlijke overgang tot de nieuwe woonwijk.

Welstand

Op 18 februari 2020 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.

Bodem

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

Op deze locatie zijn bij ons de volgende bodemgegevens bekend:

- rapport verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Laakweg 32 te Nijkerkerveen, PJ Milieu, kenmerk 1608103A.

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 licht verontreinigd met barium, koper, molybdeen en nikkel. Uit de resultaten van het uitgevoerd asbest in grondonderzoek is gebleken dat er zintuiglijk géén plaatmateriaal is waargenomen. Analytisch is asbest aangetoond in de grond. De aangetoonde asbestconcentraties blijven echter ruimschoots beneden de maximaal toegestane asbestconcentratie van 100 mg/kg d.s.

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

Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie. Ten hoogte van de oostelijke grens van kadastraal perceel 6758 stond destijds een schuur met asbesthoudende dakbeplating. Langs de westgevel van deze schuur bevonden zich geen dakgoten. Als gevolg van afspoeling vanaf het asbesthoudend dak op de onderliggende onverharde bodem aldaar is er mogelijk een bodemverontreiniging met asbest ontstaan (zogenaamde druppelzones). Dit deel (langs de oostelijke grens van het perceel) is niet voldoende onderzocht en is een potentieel risico.

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.

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 12 maart 2020 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.

Tegen het plan om de omgevingsvergunning te verlenen heeft niemand een zienswijze ingediend.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn 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 een woning	€	6.944,91
Beoordeling onderzoek - bodem	€	238,50
Planologisch strijdig gebruik - projectafwijking	€	1.140,00
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>8.323,41</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 € 216.864,00 exclusief BTW.

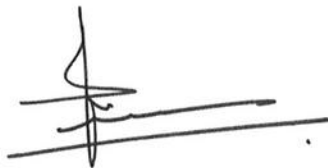
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen in het (online) rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met mevrouw K. Vereijken via k.vereyken@oddevallei.nl of 088 - 116 98 63. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W2687) 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. 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.
 - 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 het besluit is gepubliceerd, kunnen belanghebbenden beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden 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.

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 63.

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.

NIJCKERKEVEEN - LAAKWEG 32 - KAVEL 2 - G6758

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING EN TOELICHTING BIJ AANVRAAG UITGEBREIDE
OMGEVINGSVERGUNNING TEN BEHOEVE VAN MATELZORG**

LANDELIJKE VRIJSTAANDE WONING



Fam P. Schuitemaker

Keizersmantel 6

3863 GA Nijkerk

pepe2008@live.nl

0614101555

Dhr. T. van den Brink


wens & co. info@wensenco.nl
adviesbureaurochters www.wensenco.nl

0342441662



INHOUDSOPGAVE	pag 2
1. INLEIDING	pag 3
1.1 Context	pag 3
1.2 Ligging plangebied	pag 4
1.3 Geldend bestemmingsplan	pag 4
1.4 Knelpunt	pag 5
2. SITUATIE EN BELEID	pag 6
2.1 Huidige situatie	pag 6
2.2 Gewenste Situatie	pag 6
2.3 Gemeentelijk beleid vanuit structuurvisie	pag 7
3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	pag 9
3.1 Ruimtelijke onderbouwing en algemeen afwegingskader	pag 9
3.2 Afwegingskader en relatie met gewenste afwijking	pag 9
4. CONCLUSIE	pag 11

1. INLEIDING

1.1 Context

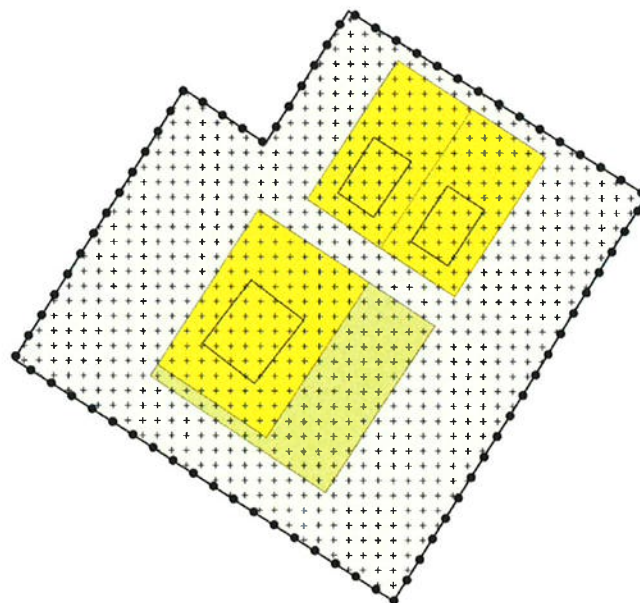
Vanuit de Gemeente Nijkerk is na diverse gesprekken en mailwisselingen met zowel medewerkers van het Loket Bouwen, Wonen en Vergunningen duidelijk geworden dat er met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de Laakweg 32, kavel 2 met nummer G6758 een uitgebreidere onderbouwing bij de aanvraag noodzakelijk is.

Grondslag voor deze uitgebreide onderbouwing is om ruimte realiseren voor de mantelzorg die onze dochter nodig heeft vanwege een verstandelijke beperking.

1.1 Ligging plangebied

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Wijzigingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48	Datum afdruk:	2019-10-27
Naam overheid:	gemeente Nijkerk	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	wijzigingsplan	Plan datum:	2018-07-03
Planidn:	NL.IMRO.0267.BP0117-0002	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



50m



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoevel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het wijzigingsbesluit 'Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48' is hetgeen van toepassing is, hierin zijn voor de woningbouw de volgende zaken vastgelegd:

Hierin is voor een hoofdgebouw het volgende vastgesteld:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5m;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9m;
- e. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3m bedragen;
- f. de inhoud van een woning, inclusief aanbouwen, mag niet meer bedragen dan 600m³, of indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 600m³, niet meer dan de bestaande legaal tot stand gekomen inhoud.

Waarbij in artikel 9 van ditzelfde besluit de basis afwijkingsbevoegdheid wordt benoemd:

9.1.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

1.4 Knelpunt

Gebleken is dat het wijzigingsbesluit 'Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48' geen ruimte biedt om -t.b.v. mantelzorg- verder af te wijken dan de 10% afwijkingsbevoegdheid. Praktisch gezien zijn er wel mogelijkheden (bijv. bijgebouw in de tuin), echter die passen niet bij de situatie zoals die zich hier voordoet.

Plannen van toepassing voor de direct aangrenzende percelen bieden deze ruimte wel:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan I.
2. Het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015 1'.

De meest directe vergelijking kan worden gemaakt met het bestemmingsplan buitengebied, omdat daar de inhoudsmaat van 600m³ ook een basisuitgangspunt is. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ten behoeve van preventieve mantelzorg de woning te vergroten naar 750m³.

22.3.3 Vergroten inhoud woning ten behoeve van preventieve mantelzorg:

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van een woning inclusief aanbouwen, tot maximaal 750 m³, indien dat ten behoeve van preventieve mantelzorg noodzakelijk wordt geacht.

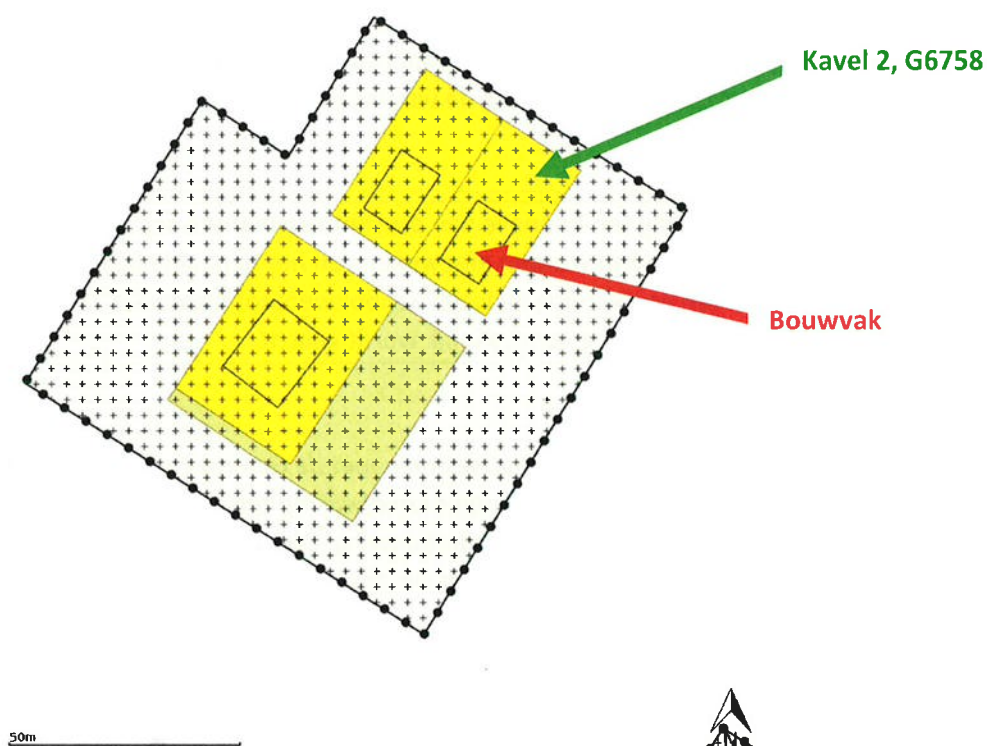
Inmiddels is na diverse gesprekken en mailwisselingen met de Gemeente Nijkerk duidelijk geworden dat er absoluut bereidheid is om mee te werken aan deze afwijking ten behoeve van mantelzorg, mits binnen de 750m³ en voorzien van een uitgebreide onderbouwing. Die wordt in dit document gegeven, indien hier vragen zijn over zijn kunt u contact opnemen via de op het voorblad genoemde contactpersonen.

2 SITUATIE EN BELEID

2.1 Huidige Situatie

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Wijzigingsplan Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48	Datum afdruk:	2019-10-27
Naam overheid:	gemeente Nijkerk	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	wijzigingsplan	Plan datum:	2018-07-03
Planidn:	NL.IMRO.0267.BP0117-0002	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Zoals de figuur laat zien, gaat het binnen het plangebied om de rechter kavel, zijnde: kavel 2, met nummer G6758 en het bijbehorende bouwvak.

2.2 Gewenste situatie

De gewenste situatie is er primair op gericht om het aantal kubieke meters te vergroten zodat er op de 1^e verdieping van de woning een kamer kan worden ingericht voor onze dochter die dan naast een slaapkamer ook een kleine zit-/ontspanningsruimte biedt. Concreet betekent dit dat de woning (beneden en boven) met ongeveer 1,5 meter is verlengd ten opzichte van het basisuitgangspunt van 600m³.

Situatie van dochter:

Onze dochter heeft een verstandelijke beperking als gevolg van een zeer zeldzame genafwijking en daardoor ook een forse ontwikkelingsachterstand, daarnaast heeft ze ADD. Ze zit op de Beekdal school in Amersfoort, dit is een school voor Zeer Moeilijk Lerende Kinderen. Dochter is bekend binnen de Gemeente o.a. vanwege de verlening van zorg en uiteraard ook vanwege leerlingenvervoer. Zij kan niet zelfstandig wonen, waardoor een extra bijgebouw op de kavel geen optie is. Ook een simpele uitbouw beneden aan de achterkant biedt geen oplossing omdat onze dochter ook regelmatig 's nachts zorg nodig heeft, hierdoor is het wenselijk dat de slaapkamers in de buurt van elkaar zitten. Indien er behoefte is aan meer uitleg op dit punt, kunnen wij die als ouders uiteraard mondeling geven.

Om de mantelzorgbehoefte te accommoderen willen wij het aantal kubieke meters vergroten van 600m³ naar ongeveer 711m³, de bouw van de landelijke woning zoals die nu is ontworpen zal verder plaatsvinden:

- binnen het bouwvak
- binnen de maximale goothoogte van 5 meter
- binnen de maximale nokhoogte van 9 meter, gebruikmakend van een deel van de toegestane marge van 10%.
- met de vergroting van de woning in de lengte, waardoor het ontwerp nog steeds langgerekt is.
- in een bouwstijl die past in het landschap en bij de huidige boerderij, o.a. door gebruik te maken van oranje dakpannen van het type: Pottenberg, oude holle 451, cottage-red vielli.

Conclusie: los van overschrijding van het aantal kubieke meters ten behoeve van mantelzorg, wordt er voldaan aan de regelgeving zoals die van kracht is vanuit het wijzigingsbesluit Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48. Impact van deze vergroting op overige ruimtelijke en omgevingsaspecten wordt in hoofdstuk 3 beschreven.

2.3 Gemeentelijk beleid vanuit structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken

In de structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken heeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weergegeven. Deze visie gaat uit van de kracht van de drie bestaande kernen met elk hun karakter, maar verbonden door gekoesterde landschappen. Hierbinnen komen drie ambities terug:

1. Ontwikkelen in sleutelgebieden.
2. Koesteren in aandachtsgebieden.
3. Verwelkomen aan de poort.

Voor de uitbreiding van Nijkerkerveen is dit als volgt omschreven:

- Een model afgerond dorp als leidraad voor ontwikkeling.
- Realisatie van 600 woningen: dorps en landschappelijk wonen.
- Zelfvoorzienend in sport, onderwijs en dagelijkse boodschappen.

Verder wordt er in deze structuurvisie ingezet op het individu dat zo lang mogelijk zelfstandig kan functioneren door een optimale combinatie van wonen, welzijn en zorg. Dit is gericht op alle individuen, maar zeker ook de kwetsbare burgers.

3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

3.1 Afwegingskader bij het wijzigingsbesluit

Voor het goedkeuren van het wijzigingsbesluit 'Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48' is de impact op de omgeving in brede zin uitgebreid onderzocht, dit is terug te vinden in de volgende documenten:

- Ruimtelijke randvoorwaarden
- Bodemonderzoek Laakweg 32
- Actualisering bodemonderzoek Laakweg 32
- Watertoets Laakweg 32
- Quicksan natuurtoets Laakweg 32-40
- Erfadvies Laakweg 32-40

3.2 Afwegingskader en relatie met gewenste afwijking

Aanliggende gronden:

Verwachting is dat de impact door het verlengen van de woning en daarmee het vergroten van het aantal kubieke meters van 600m³ naar 711m³ geen negatieve impact heeft op de aanliggende gronden, gezien het feit dat er volledig binnen het toegewezen bouwvak wordt gebouwd.

Waterhuishouding:

Met de bouw van de woning zal rekening worden gehouden met de adviezen vanuit de watertoets Laakweg 32. De verwachting is dat het vergroten van het aantal kubieke meters van 600m³ naar 711m³ geen negatieve impact zal hebben op de waterhuishouding binnen de kavel en daarbuiten.

Straat- en bebouwingsbeeld:

De vergroting van de woning wordt gerealiseerd door verlenging van de woning aan de achterzijde, dit heeft naar verwachting geen negatieve impact op het straat- en bebouwingsbeeld: er wordt een langgerekte woning gerealiseerd met de kap volledig evenwijdig aan het toegangspad.

Natuurtoets:

Ten behoeve van het wijzigingsbesluit is een natuurtoets gedaan, hierin is geconcludeerd dat:

- het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet aan de orde is.

Met het vergroten van de woning van 600m³ naar 711m³ zal er naar verwachting geen negatieve impact ontstaan hierop, omdat al eerder is geconcludeerd dat er geen ontheffing noodzakelijk is.

Wegverkeerslawaaï:

In de gezinssamenstelling wijzigt er niets, de vergroting van de woning staat helemaal los van verkeers- en omgevingslawaaï, conclusie is dat er op dit punt geen negatieve impact wordt verwacht.

Luchtkwaliteit:

Het vergroten van het aantal kubieke meters leidt 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, het vergroten van de woning van 600m³ naar 711m³ blijft onder de grens.

Verder is de Laakweg 32 geen gevoelige bestemming en wordt voldaan aan de voorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening.

4. CONCLUSIE

De enige reden voor het verzoek tot vergroten van het aantal kubieke meters, is gelegen in het feit dat onze dochter nu en in de toekomst afhankelijk is van mantelzorg. Dit feit (de verstandelijke beperking) zal niet wijzigen in de komende jaren, dat is juist ook de reden om nu voor meer ruimte te kiezen.

Het is duidelijk dat we met dit verzoek niet volledig voldoen aan het wijzigingsbesluit 'Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48', en daarom een uitgebreider verzoek moeten doen teneinde de extra ruimte te realiseren.

Conclusie is echter ook dat het wijzigingsbesluit 'Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48' veel minder ruimte biedt om invulling tegen aan mantelzorg dan andere -binnen de gemeente bekende- regels en besluiten.

Het wijzigingsbesluit 'Nijkerkerveen en Holkerveen, Laakweg 32-40-48', is in beginsel getoetst voor wat betreft de impact danwel potentiële impact op diverse ruimtelijke aspecten. De conclusie is dat met het vergroten van het aantal kubieke meters van 600m³ naar 711m³ ten behoeve van (preventieve) mantelzorg er geen extra nadelige impact is op deze aspecten.