

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Nieuwbouw woning

Vrouwenweg 27c te Nijkerkerveen

kadastraal bekend Nijkerk, sectie G nr. 6995 en 7038

Datum: 16 september 2022

Versie: 1.3

Algemene gegevens

| Omschrijving

Ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een vrijstaande woning op de locatie Vrouwenweg 27c (kadastraal bekend Nijkerk, sectie G nr. 6995 en 7038) te Nijkerkerveen

| Opdrachtgever

De Bunte Vastgoed Oost BV
De heer R. Keizer
Amsterdamseweg 34a
Postbus 8029
6710 AA Ede



| Opgesteld

Landborg
De heer G.J. van Ingen
Holevoetplein 301
Postbus 2
3925 ZG Scherpenzeel
033 – 30 31 060

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Doel

Voor het realiseren van een nieuw te bouwen woning is door De Bunte Vastgoed Oost op 2 juni 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (kenmerk 2022W0849).

Het realiseren van de beoogde woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk. Het betreft hier echter wel een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wabo (Wet algemene bepaling Omgevingsrecht) te doorlopen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze procedure.

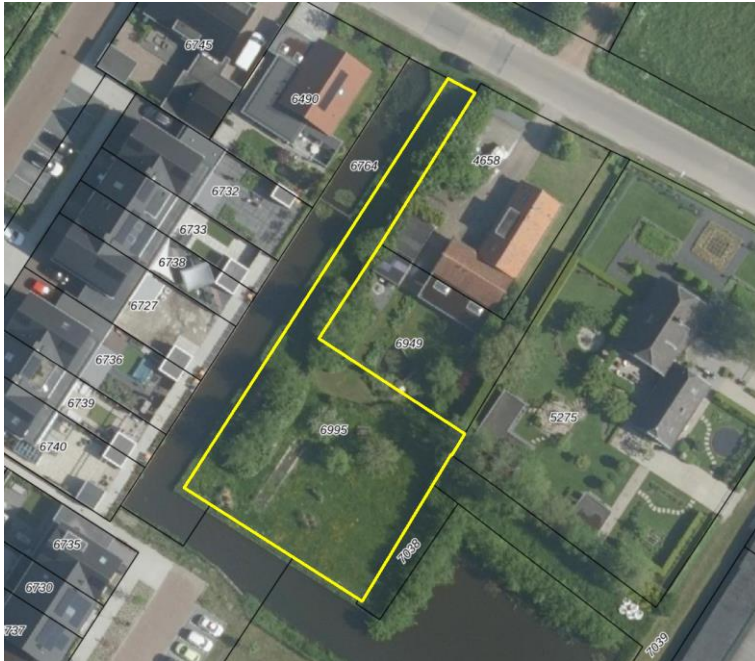
1.2 Situering plangebied

Onderhavig perceel waarop de nieuwbouw van de woning van initiatiefnemer ligt, ligt aan het bebouwingslint van de Vrouwenweg te Nijkerkerveen, aan de rand van de kern van Nijkerkerveen. Onderhavig perceel is thans onbebouwd, maar maakt deel uit van de voorziene woningbouw in het zogeheten 'Deelplan 2 Nijkerkerveen'. In dit gebied zullen zo'n 150 woningen gerealiseerd worden. In hoofdstuk 2 wordt op de context van Deelplan 2 nader ingegaan.



Afbeelding: omgeving plangebied

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het onderhavige perceel ten opzichte van omliggende bebouwing weergegeven.



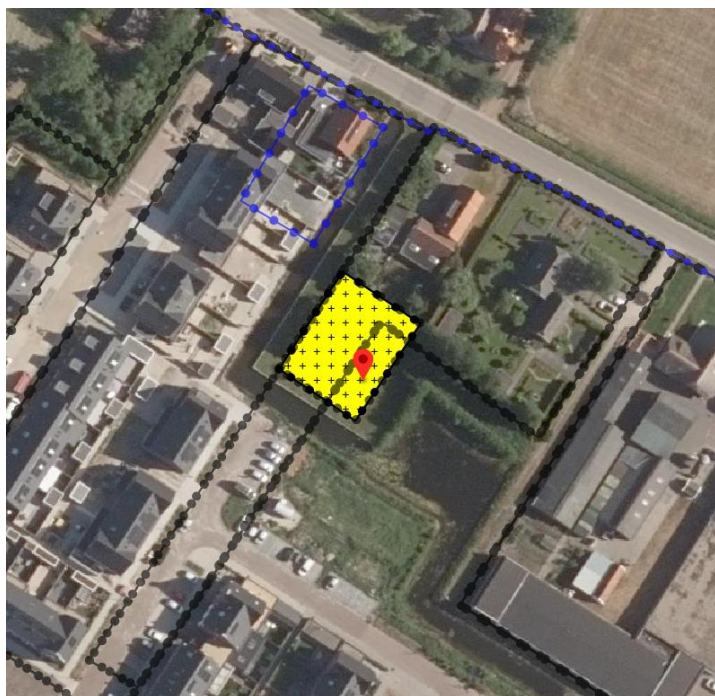
1.3 Geldend bestemmingsplan

Onderhavige locatie heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 2' de enkelbestemming *Wonen* met dubbelbestemming *Waarde – Archeologie*.

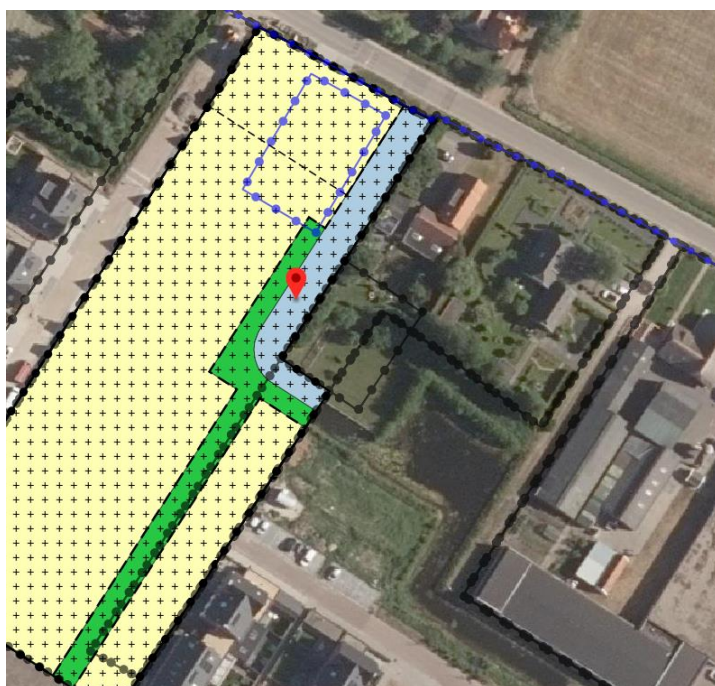
Voorts geldt de functieaanduiding '*specifieke vorm van waarde – 8*' en bouwaanduiding '*bijgebouwen*' met maatvoering '*maximum oppervlakte 200 m²*'. De strook grond waarover o.a. de ontsluiting van het perceel loopt valt onder het vigerende bestemmingsplan Deelplan 2, 3^e fase Nijkerkerveen en heeft de bestemming 'Water'

Het bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 2' betreft een zogenaamd 'veegplan' waarmee verschillende ruimtelijke mutaties op verschillende locaties binnen de gemeente, planologisch worden 'verankerd'. In het genoemde 'veegplan' is onderhavige locatie als nieuwe ontwikkeling meegenomen. Aanleiding hiertoe was dat de gemeente Nijkerk grond wilde verwerven van de eigenaar van het perceel Vrouwenweg 27c te Nijkerkerveen. Als onderdeel van de afspraak mag de eigenaar van het perceel een nieuw bijgebouw (met een maximale oppervlakte van 200 m²) realiseren.

Op onderstaande afbeelding is het bestemmingsvlak van onderhavige locatie weergegeven.



Verbeelding: bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 2'



Verbeelding: bestemmingsplan Deelplan 2, 3^e fase Nijkerkerveen

1.4 Nieuwe situatie

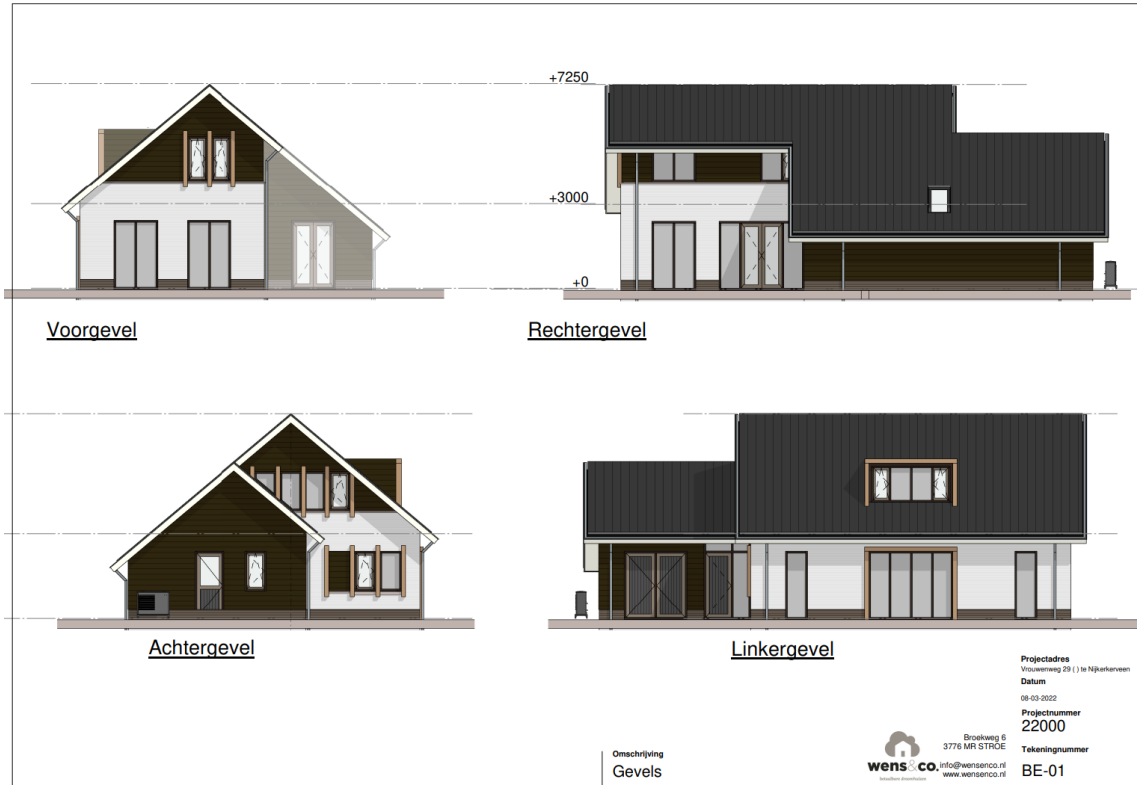
Het voornemen is om een nieuwe woning te realiseren achter de bestaande woning Vrouwenweg 27c. Het toevoegen van een extra woning is conform het vigerend bestemmingsplan 'Gemeente Nijkerk 2015, 2' niet toegestaan.

Daarnaast ligt een gedeelte van het plan (perceel) in de bestemming 'Water', conform het vigerende bestemmingsplan Deelplan 2, 3^e fase Nijkerkerveen). De voor 'Water' bestemde gronden mogen niet gebruikt worden voor woondoeleinden. Desondanks betreft het initiatief wel een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling.

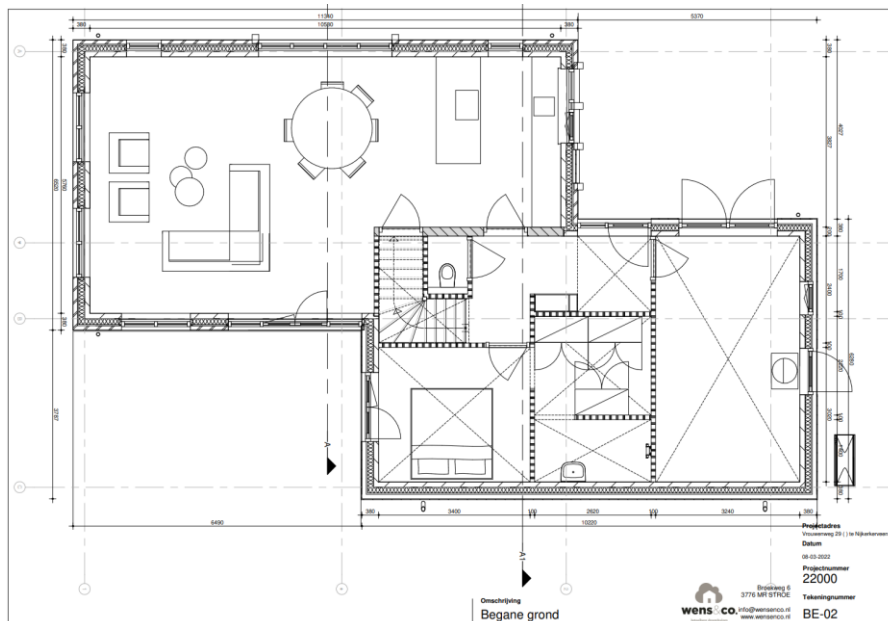
De nieuwe woning wordt ontsloten aan de noordwestzijde van het perceel langs genoemde bestaande woning over de voor 'water' bestemde gronden, hetgeen thans de functie van een zogenaamde 'onderhoudsstrook' heeft. Met het waterschap is afgesproken dat deze onderhoudsstrook gebruikt dient te worden om onderhoud te plegen aan de watergang en derhalve bereikbaar blijft in de beoogde situatie. (zie hiervoor ook par. 3.5). In de nieuwe situatie is met deze gemaakte afspraken rekening gehouden.

De nieuwe woning wordt ontsloten over het perceel met de bestemming 'water' (onderhoudsstrook). Zie voor de nieuwe situatie ook bijlage 2. De verharding die voor de ontsluiting nodig is, is niet in strijd met de eerder gemaakte afspraken maar draagt hier juist aan bij.

De nieuwe woning betreft een volwaardige woning maar wordt tevens levensloop bestendig gebouwd. Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met badkamer en er wordt inpandig een berging gerealiseerd. De nieuw te bouwen woning betreft een koopwoning in het vrije sector segment.



Afbeelding: gevelaanzichten nieuw te realiseren woning



Afbeelding: plattegrond nieuw te realiseren woning

De nieuw te realiseren woning heeft een traditioneel, rechthoekig grondvlak en is voorzien van een zadeldak. De nok-oriëntatie is haaks op de weg en in lijn met de woning ten noorden van de nieuw te bouwen woning (Vrouwenweg 27c). De combinatie van stucwerk en zwart potdekselwerk (topgevels en 'bijgebouw') maakt dat de woning een representatieve uitstraling heeft en past binnen de context.

Hoofdstuk 2 – Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijks-betrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze "Ladderplichtig" is.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van één extra woning. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Conclusie: de Ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationaal ruimtelijk beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig:
 - Een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna.
 - Voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen.
 - Aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- Schoon en welvend:
 - Een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen.
 - Het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen.
 - Het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland beschrijft de strategische hoofdoopgaven voor de lange termijn. Deze zijn onderverdeeld in zeven thema's, te weten energietransitie, klimaatadaptie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige stedelijke ontwikkeling. De ligging van de planlocatie op de grens van het stedelijk gebied is niet in strijd met het gestelde in de omgevingsvisie.

Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van de omgeving qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en dient de behoefte voor de ontwikkeling aangetoond te worden.

Conclusie

In onderhavige planvoornemen is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling (zie ook Paragraaf 2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking).

Omgevingsverordening Gelderland (geconsolideerd – februari 2022)

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een gaaf Gelderland te bereiken, wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland.

In de verordening wordt richting gegeven aan de zeven samenhangende thema's/ambities uit de Omgevingsvisie.

Het plangebied valt volgens de Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- Afdeling 2.3 Glastuinbouw
Eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf (art. 2.17)
- Afd. 2.5 Instructieregels bescherming grond- en drinkwater
Instructieregel bestemmingsplan intrekgebied (art. 2.38)
- Afd. 3.2 Grondwaterbescherming met het oog op waterwinning
Verbod op winning fossiele energie in intrekgebieden (art. 3.33)

Glastuinbouw:

De Omgevingsverordening bevat een drietal tijdelijke verboden op grond van artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening. In het plangebied geldt een verbod voor de uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven. Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking op een glastuinbouwbedrijf.

Intrekgebied:

De provincie streeft er naar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening.

De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Onderhavig plan voorziet niet in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt.

Wonen:

In de Omgevingsverordening Gelderland is geregeld dat de gemeentebesturen per regio een regionale woonagenda opstellen. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als is gebleken dat de woonagenda in overeenstemming is met het meest recente provinciale beleid.

In de verordening is vastgelegd dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

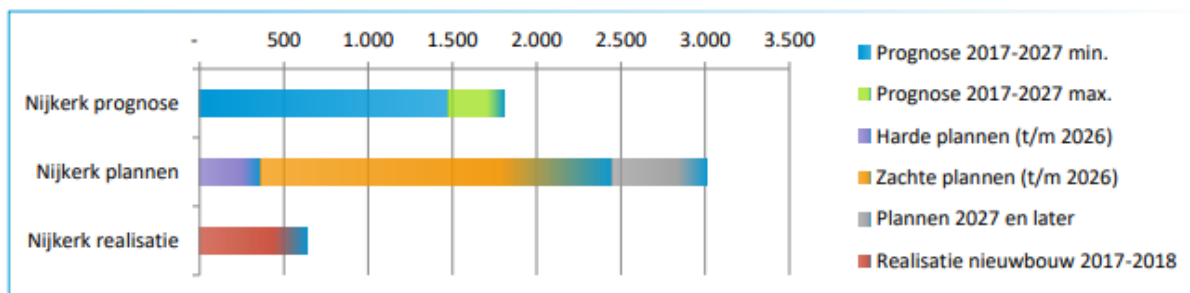
De gemeente Nijkerk maakt deel uit van de regio Food Valley. In de regio werden in de periode 2017-2019 ca. 2.500 woningen per jaar opgeleverd. Dubbel zoveel als het langjarig gemiddelde van 1.250 woningen in de regio. De rapportage *'Inventarisatie toekomstige bouwcapaciteit Foodvalley'* (2021) betreft een verkenning van de extra mogelijkheden om regionaal extra woningen toe te voegen, teneinde te komen tot het verminderen van de ongewenste neveneffecten die de extra marktdruk met zich meebrengt.

Tabel 7: toelichting op plannen Nijkerk

	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27 en later	Totaal
0. Realisatie *	156	209	149	326	312										1.152
1A Onherroepelijk					117	108	55	80	-	-	-	-	-	-	360
3 In voorbereiding					235	156	187	165	160	140	140	140	140	207	1.670
4A Visie					-	-	86	110	-	30	30	-	-	360	616
4B Optie					-	17	100	100	50	50	50	-	-	-	367
Totaal plannen					352	281	428	455	210	220	220	40	140	567	3.013

Bron: Planmonitor FoodValley (2019), CBS cijfers nieuwbouw (2019). * Cijfers op basis van CBS Statline. Mogelijk zijn deze niet overeenkomstig met de gemeentelijke administratie. Momenteel wordt onderzocht welke cijfers het juiste uitgangspunt vormen. Mogelijk worden de gehanteerde cijfers in deze rapportage later aangepast.

Figuur 7: confrontatie plannen versus prognose (en bouwproductie 2017-2018)



Bron: Planmonitor FoodValley (2019), Prognose uit Regionale Woonagenda (2018), CBS cijfers nieuwbouw (2019). *Definitie harde plannen: onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen: overig.

Uit de resultaten van de verkenning in de Gemeente Nijkerk is de volgende conclusie te trekken:

- Gemeente beschikt over plancapaciteit voor in totaal ca. 3.000 woningen (hard, zacht) tot 2028.
- Huidige harde plancapaciteit is onvoldoende om de huidige bouwproductie te kunnen opvangen.
- Gemeente beschikt over voldoende zachte plancapaciteit en overweegt daarnaast nieuwe zachte plannen uit te werken voor lange termijn.
- Gemeente verwacht binnen de eigen gemeente voldoende nieuwe zachte plancapaciteit te kunnen aanmaken om te voorzien in de vraag in Nijkerk, als onderdeel van de regio Amersfoort
- De totale capaciteit van harde en zachte plannen is 3.000 woningen tot en met 2028, waarvan 25% binnenstedelijk (o.a. Euretco terrein, Havenkom, stationsgebied en rondom het kerkplein).
- De uitbreidingslocaties zijn gericht op uitbreiding van de kern Nijkerk:
 - *Doornsteeg (nog 700 van in totaal de 1.200 woningen, oostkant van Nijkerk)*
 - *Spaanse Leger (150 woningen, aan de zuidkant van Nijkerk)*
 - *Middelaar (circa 400) woningen, richting Hoevelaken*
- De kernen Hoevelaken en Nijkerkerveen zijn specifieke woonmilieus, er zijn nog de volgende uitbreidingsmogelijkheden:
 - *Deelplannen 1,2,3 (Nijkerkerveen)*
 - *Plan "dorp" (Nijkerkerveen)*
 - *Middelaar oost Hoevelaken.*

De ambitie gaat uit van jaarlijks tussen de 250 en 275 op te leveren woningen en tot en met 2028 van een plancapaciteit van 3.000 woningen (harde en zachte plannen).

Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de bouw van één woning. De realisatie van slechts één woning heeft geen invloed op de regionale woonagenda.

Conclusie:

Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Het provinciaal ruimtelijk beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 3 – Omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

Onderhavige locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan Gemeente Nijkerk 2015, 2 (veegplan) reeds de bestemming Wonen. In genoemd veegplan is de bestemming 'Tuin' reeds omgezet naar 'Wonen'.

De nabije omgeving van onderhavige locatie betreft reeds een woonomgeving en maakt deel uit van *Bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen*. Vanwege de ligging van de planlocatie in een woonomgeving en het feit dat de bestemming reeds een woonbestemming is, wordt er al voldaan aan milieukundige randvoorwaarden.

3.2 Archeologie

Ten aanzien van archeologie is in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming '*waarde-archeologie*' opgenomen en een specifieke functieaanduiding '*specifieke vorm van waarde - 8*'.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van:

- behoudenswaardige archeologische waarden in historische kernen
- behoudenswaardige archeologische waarden in historische boerderijterpen (pollen)

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn slechts toelaatbaar, indien het:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en of;
- een bouwwerk betreft waarvan de binnen de bestemming en ter plaatse van onderstaande aanduidingen gelegen oppervlakte niet meer bedraagt dan de daarbij aangegeven oppervlakte en de benodigde bodemingreep niet dieper gaat dan de daarbij aangegeven diepte:

-

'specifieke vorm van waarde - 8': 10.000 m² en 0,3 m;

Omdat met het voorgenomen plan beide waardes niet worden overschreden is nader onderzoek niet noodzakelijk

3.3 Flora en Fauna

De voorgenomen realisatie van de woning vindt plaats op een perceel wat als tuin in gebruik is en reeds een woonbestemming heeft. Daarnaast ligt de planlocatie reeds in een woonomgeving (zie par. 3.1).

Soortenbescherming

Ten aanzien van beschermde soorten worden geen belangrijke, negatieve effecten verwacht bij de uitvoer van het plan. Wel dient altijd rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.

3.4 Milieuaspecten

3.4.1 Bodem

Uitgangspunten van het landelijk beleid zijn dat er niet gebouwd wordt op een bodem die dusdanig is verontreinigd dat risico's voor de gezondheid kunnen ontstaan. Voor onderhavige locatie is door PJ Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd welke als bijlage is bijgevoegd bij de aanvraag. Conclusie is dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding vormen voor een aanvullend of nader bodemonderzoek, waardoor er voor het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor dit plan.

3.4.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Het toevoegen van een nieuwe woning kan belemmerend werken voor bestaande (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Op korte afstand van de planlocatie is nog een agrarische bestemming aanwezig. Het betreft hier Vrouwenweg 39. Vanwege dit bedrijf is een geurcirkel opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan Deelplan 2, eerste fase, Nijkerkerveen. De beoogde nieuw te bouwen woning wordt echter buiten de geurcirkel geplaatst waardoor voor wat betreft het aspect geur wordt voldaan.

Overige agrarische- en niet-agrarische bedrijfsbestemmingen liggen op meer dan 200 m afstand waardoor de beoogde ontwikkeling voor deze bedrijven geen belemmering is.

Eveneens kan – gezien de grote afstand van deze bedrijven – gesteld worden dat de aanwezigheid van bedrijven niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai.

De planlocatie is gelegen midden in een rustige woonomgeving. Ten aanzien van wegverkeerslawaai kan gesteld worden dat de planlocatie als 'tweedelijns' bebouwing achter de bestaande woning ligt. De Vrouwenweg is een weg waar 50 km/ uur gereden mag worden. In de omgeving zijn verder geen hogere grenswaarden vastgesteld.

Vanwege de ligging van het plangebied zijn de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai niet relevant.

Derhalve zijn geen akoestische berekeningen noodzakelijk.

3.4.3 Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Voor het planvoornemen omtrent het realiseren van één woning is een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS calculator 2020.

Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie van de gebruiksfase.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat er in de gebruiksfase geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jaar op Natura2000 gebieden worden geconstateerd.

Het bouwen en gebruiken van de nieuw te bouwen woning met bijgebouw zal niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

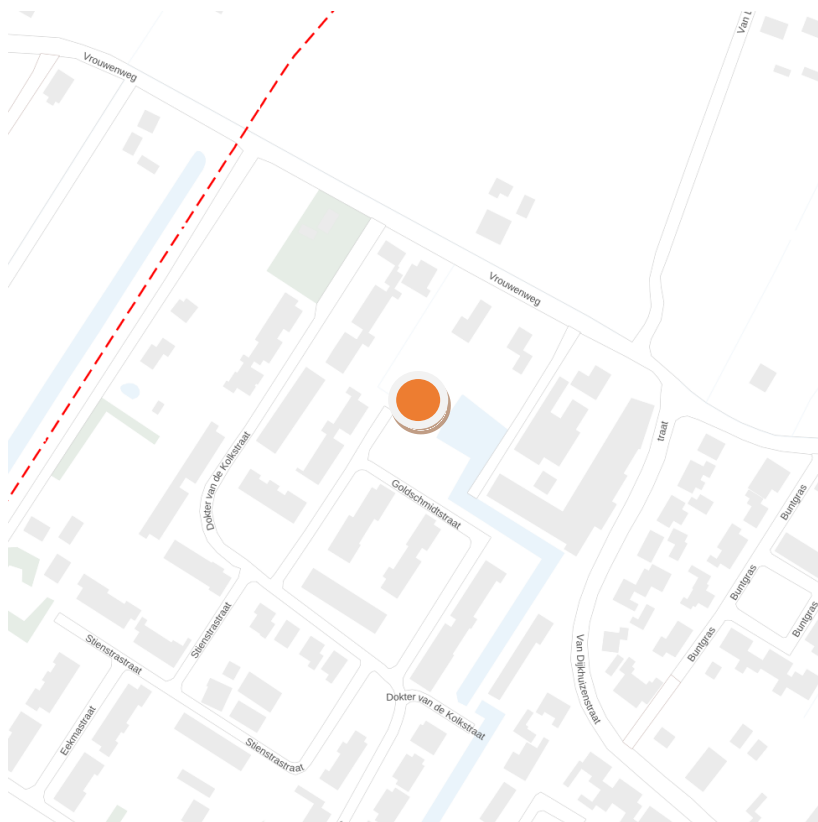
3.4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door

voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen of bedrijven zijn die van belang zijn uit het oogpunt van externe veiligheid.

Ten noordwesten loopt wel een hoge druk aardgasleiding. In verband met de aanwezigheid van die leiding is t.b.v. het bestemmingsplan Deelplan 2 een onderzoek uitgevoerd door Tauw waarin een uitvoerige risicoanalyse is gemaakt. Conclusie is dat qua grootte van het uiteindelijke groepsrisico na het realiseren van deelplan 1 en 2 van minder dan 0,1 (bij een maximum norm van 1,0) deze ruimtelijke ontwikkeling op zich is te verantwoorden qua externe veiligheid. Om onnodige slachtoffers te voorkomen, is het wel raadzaam de genoemde maatregelen die met name genoemd zijn bij de onderdelen 5. bestrijdbaarheid en 6. zelfredzaamheid van het rapport (*Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding Nijkerkerveen, 9 november 2011*) uit te voeren.



Afbeelding: traject hoge druk aardgasleiding t.o.v. planlocatie (ca. 150m)

3.4.5 Luchtkwaliteit

Voorliggend planvoornemen betreft het realiseren van één extra woning. De realisatie van één extra woning draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.

3.4.6 Milieueffectrapportage

Dit plan bevat geen activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage in het Besluit milieueffectrapportage. Verder zijn milieueffecten in deze paragraaf onderzocht. Hieruit volgt geen aanleiding om tot een milieueffectrapportage over te gaan.

3.5 Waterparagraaf

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Voor onderhavig plan is via www.dewatertoets.nl een digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is opgenomen als bijlage. Hieruit is gebleken dat onderhavig plan geen groot effect heeft op water (geen groot waterbelang). Met het initiatief neemt de bebouwing op het perceel toe. De toename is echter niet zodanig dat daar een vergunning van het waterschap voor nodig is. Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

Met het Waterschap zijn afspraken gemaakt dat de onderhoudsstrook (waarover ook de ontsluiting van het perceel loopt) door het Waterschap gebruikt dient te worden om onderhoud te kunnen plegen aan de watergang. In de nieuwe situatie is hier rekening mee gehouden doordat er geen bouwwerken of andere obstakels zijn of worden geplaatst waardoor het plan op dit aspect niet strijdig is met deze gemaakte afspraken.

3.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt – langs de bestaande woning Vrouwenweg 27c – ontsloten op de Vrouwenweg welke uitkomt op de Amersfoortseweg.

Ter waarborging van een voldoende aanwezigheid van parkeervoorzieningen bij nieuwbouw projecten is door de gemeente de Nota Parkeernormen Nijkerk 2021 opgesteld. In de betreffende nota is per gebied aangegeven wat de parkeernormen zijn. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom.

Het autogebruik is erg hoog en het OV aanbod is laag tot zeer laag. Voor het bouwen van één vrijstaande woning wordt uitgegaan van de hoofdfunctie wonen en de functie 'koophuis vrijstaand'. Vanwege de ligging in de 'stedelijke zone' dorpen valt onderhavige locatie onder 'overige dorpskernen'.

Hoofdfunctie Wonen		Stedelijke zone						
Parkeernormen Nijkerk	Stedelijke zone	Nijkerk		Dorpen		Buitengebied	Aandeel bezoekers per woning	Aandeel oplaadpunten
Functie	Eenheid	Centrum Nijkerk	Overige gebieden Nijkerk	Hoewelaken	Overige dorpskernen	Buitengebied		
Koop, huis, vrijstaand	woning	1,9	2,0	2,0	2,3	2,5	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	1,8	1,9	1,9	2,2	2,3	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, huis, tussen/hoek	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, > 120 m2	woning	1,7	1,8	1,8	2,1	2,2	0,3	0,8 - 1,7%
Koop, appartement, 80-120 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,3 - 0,5%
Koop, appartement, < 80 m2	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, huis, vrije sector	woning	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, huis, sociale huur	woning	1,4	1,5	1,5	1,7	1,7	0,3	0,07 - 0,2%
Huur, appartement, > 100 m2	woning	1,5	1,7	1,7	1,9	2,0	0,3	0,8 - 1,7%
Huur, appartement, 50-100 m2	woning	1,1	1,3	1,3	1,5	1,5	0,3	0,3 - 0,5%
Huur, (studio)appartement, < 50 m2	woning	0,9	1,1	1,1	1,3	1,3	0,3	0,3 - 0,5%
Kamerverhuur, zelfstandig (niet student)	kamer	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,2	0,07 - 0,2%
Kamerverhuur, studenten (niet zelfstandig)	kamer	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,07 - 0,2%
Serviceflat/aanleunwoning	woning	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	0,3	0,07 - 0,2%
Kleine eenpersoonswoning (tiny house)	woning	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,3	0,07 - 0,2%

Voor deze categorie wordt een gemiddelde parkeernorm gesteld van 2,3 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein afgewikkeld. Op het perceel bij de nieuw te bouwen woning is voldoende ruimte voor het parkeren van 3 auto's waarmee voldaan wordt aan de parkeernota.

Hoofdstuk 4 – Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavige plan voorziet in een bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is benoemd. Toch is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. De kosten worden door de Gemeente Nijkerk naar initiatiefnemer doorberekend en voldaan op basis van de legesverordening.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn in het verleden al diverse gesprekken geweest met de directe burens aan de Vrouwenweg. Daarbij zijn zij geïnformeerd over de plannen.

Deze ruimtelijke onderbouw, behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning, ligt zes weken ter inzage. Een en ander conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de ter inzagelegging 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 5 – Conclusie

Initiatiefnemer is voornemens een nieuwe vrijstaande, woning te realiseren. Deze woning dient weliswaar in een 'woonbestemming' gerealiseerd maar ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig waardoor in beginsel geen woning gerealiseerd kan worden.

Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo (kruimelgevallenregeling) kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan mits een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het toevoegen van een nieuwe woning op deze positie midden in een woongebied sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De milieu- en omgevingsaspecten worden immers niet geschaad.

Bijlagen:

1. Terreintekening bestaande situatie
2. Terreintekening nieuwe situatie
3. Verkennend bodemonderzoek PJ Advies BV – d.d. 3 november 2020
4. Quicksan Ecologie
5. Watertoets – Pdf vergunningchecker