bestemmingsplan

bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018, veegplan 1

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0267.BP0167-0002*
Datum:	*2021-03-02*
Kenmerk Buro SRO:	*SR200264*
Opdrachtgever:	*Gemeente Nijkerk*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Bijlage(n)
Toelichting

Inhoudsopgave

Bijlage 1: Omgevingsvergunning Watergoorweg 2 Nijkerk, 16 september 2019
Bijlage 2: Omgevingsvergunning Torenstraat 9 Nijkerk, 13 januari 2020
Bijlage 3: Omgevingsvergunning Kloosterstraat 3-5 Nijkerk, 19 december 2018
Bijlage 4: Notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing veegplan

Bijlage 1: Omgevingsvergunning Watergoorweg 2 Nijkerk, 16 september 2019

Omgevingsdienst
De Vallei

Mevrouw C.W. Polhoud
Hogenhof 6
3861 CH NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
16 september 2019

Ons kenmerk
2019W1141

Nummer omgevingsloket
4400037

Behandeld door
J. Gringhuis
088 - 116 98 77
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan
Van Bokhorst Architecten B.V.
De heer W.S. van de Pol
svandepol@vanbokhorstarchitecten.nl

Bijlage
- diverse

Geachte mevrouw Polhoud,

Op 9 mei 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Watergoorweg 2 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie H , nummer 2970.

Besluit
Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De reeds eerder voor deze locatie afgegeven vergunning voor een woning, dossier 2017W1361 wordt hierbij ingetrokken.

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

Bestemmingsplan
Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan "Nijkerk Binnenstad 2018" de bestemming 'Wonen'. Het vervangen van de bestaande schuur door een woning, op het perceel aan de Watergoorweg 2 is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk omdat de bestaande schuur buiten het bouwvlak ligt.

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 kunnen verlenen als:
- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;

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. Wij vinden het wenselijk om deze afwijking toe te passen. Voor de motivitatie hiervan wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze beschikking.

Commissie Ruimtelijke kwaliteit
In de Commissie Ruimtelijke kwaliteit van 28 mei 2019 is het bouwplan besproken. Vastgesteld is dat het bouwplan 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. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat:
- de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012;
- er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die bruikbaar zijn voor uw plan.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging.

Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is. Wij achten dit risico aanvaardbaar. Er kan echter geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

Geluid
Vanwege het aanwezige 30-km regime is geen hogere grenswaarde-procedure noodzakelijk bij deze aanvraag.
Ten behoeve van de toetsing van de geluidsbelasting binnen de woning (bij gesloten ramen) moet worden uitgegaan van de maximale berekende waarde op de gevel. Deze bedraagt 55 dB (zonder correctie). Dit betekent dat de minimale isolatiewaarde voor gevels zoals die in het Bouwbesluit is opgenomen (20 dB) niet voldoende is om aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te voldoen. Dit leidt tot de voorwaarde bij deze ontwerp-vergunning dat, overeenkomstig het uitgevoerde akoestisch onderzoek, geluidsisolerende maatregelen dienen te worden getroffen zodat voldaan wordt aan de wettelijk vastgestelde binnenwaarde.

Archeologie
Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de geplande nieuwbouw in het plangebied.
In de voorschriften bij deze vergunning is opgenomen hoe te handelen bij het aantreffen van eventuele bodemvondsten.

Zienswijzen
De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 18 juli 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/ en www.ruimtelijkeplannen.nl.
Daarnaast is dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Een ieder 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 4 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:

bouwen van een woning	€	7.837,01
Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	€	2.325,20
Totaal bedrag leges	€	*10.162,21*

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

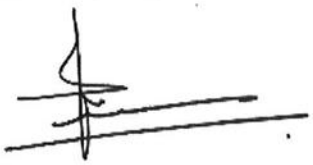
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 252.691,00, exclusief BTW.

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 de heer J. Gringhuis via j.gringhuis@oddevallei.nl of 088 - 116 98 77. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1141) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemond
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
   - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
   - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
   - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
   - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
   - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
   - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. Voor de gevels dienen, overeenkomstig het uitgevoerde akoestisch onderzoek, geluidsisolerende maatregelen te worden getroffen zodat voldaan wordt aan de wettelijk vastgestelde binnenwaarde van 33 dB.

Archeologie

Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenten, opvallende verkleuringen in het gele zand etc.) waarvan het vermoeden bestaat dat zij van archeologische betekenis zijn, dient hier onmiddellijk melding van te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet (art. 5.10)). U dient dan ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk (gemeente@nijkerk.eu).

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 buren 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 77.

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 m^3 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 4: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?
Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?
In uw beroepschrift moet het volgende staan:

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

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

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

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

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

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

Watergoorweg 2 te Nijkerk.

Ruimtelijke Onderbouwing
Juni 2019

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
\Datum: 16-09-2019

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel Watergoorweg 2 te Nijkerk. De aanvraag is ingediend door Van Bokhorst architecten BNA (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om een woning te realiseren op de plek van de inmiddels gesloopte karakteristieke schuur. Op 11 januari 2011 heeft het College van burgemeester en wethouders van Nijkerk reeds besloten op bepaalde voorwaarden voornemens te zijn medewerking te verlenen aan de herontwikkeling op het perceel naast Watergoorweg 4 te Nijkerk.

Op 18 februari 2018 is voor dezelfde locatie, ook met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, een vergunning verleend voor een woning (Watergoorweg 2) in een andere vorm, opbouw en indeling. In het vervolg op deze verleende vergunning is de bestaande schuur, voorheen gebruikt als opslag, inmiddels gesloopt. De nu aangevraagde woning komt op dezelfde positie te staan als de eerder vergunde woning.

Het realiseren van een woning op de plek van de huidige schuur is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 aangezien de huidige schuur op het perceel buiten het bouwvlak ligt. De in 2018 verleende omgevingsvergunning is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het opnieuw doorlopen van een planologische procedure teneinde een bouwtitel te verkrijgen is om die reden noodzakelijk. In overleg met de Gemeente Nijkerk heeft initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure. In een later stadium zal dit plan in een veegplan worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
Datum: 16-09-2019

1.2 Ligging plangebied

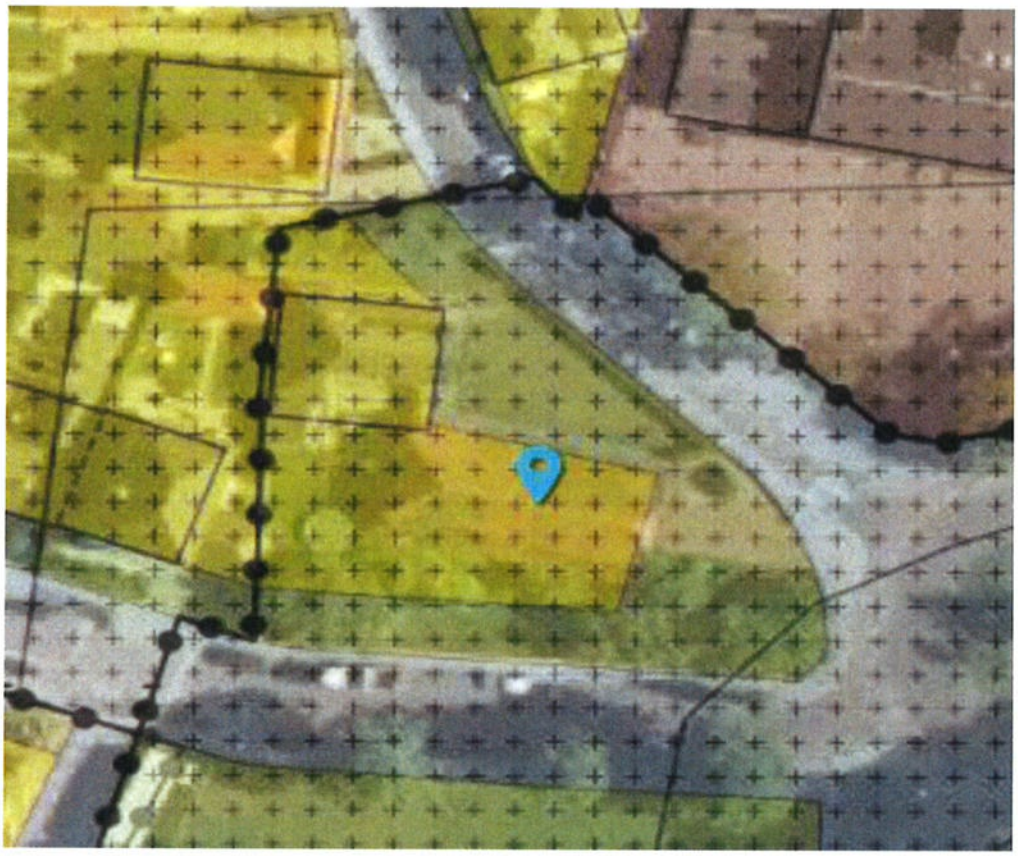
Het perceel waar de herontwikkeling is beoogd, ligt aan de Watergoorweg te Nijkerk. Rond de gebouwen op het perceel ligt een informele tuin met een boomgaard, waardoor de locatie een groene uitstraling heeft. Aan de overzijde van de Brink ligt verder Huize de Brink, met een lommerrijke parkachtige tuin. De woning, de schuur en de boomgaard vormen samen met Huize de Brink een historisch ensemble rond de Brink. Op onderstaande afbeelding wordt dit weergegeven.



Locatie Watergoorweg 4 te Nijkerk.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel aan de Watergoorweg in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 een woonbestemming. Het bouwen van een woning in plaats en op de plek van de schuur, op het perceel aan de Watergoorweg is op basis van het nu geldende bestemmingsplan planologisch niet mogelijk omdat de bestaande schuur buiten het bouwvlak ligt.



Fragment plankaart bestemmingsplan Nijkerk 2015,1.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
\Datum: 16-09-2019

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Op de locatie Watergoorweg 2 te Nijkerk heeft de inmiddels gesloopte schuur de bestemming "opslag". En werd tot voor kort gebruikt als opslagruimte voor appels. Het betreft een gepotdekselde schuur uit 1885 met een lage gootlijn en een groot dakvlak. Rond de gebouwen ligt een informele tuin met een boomgaard, waardoor de locatie een groene uitstraling heeft. De schuur was in slechte bouwkundige staat. Door de huidige bestemming kan er alleen een nieuwe schuur worden gebouwd.



Huidige situatie van het perceel aan de Watergoorweg 4 te Nijkerk.

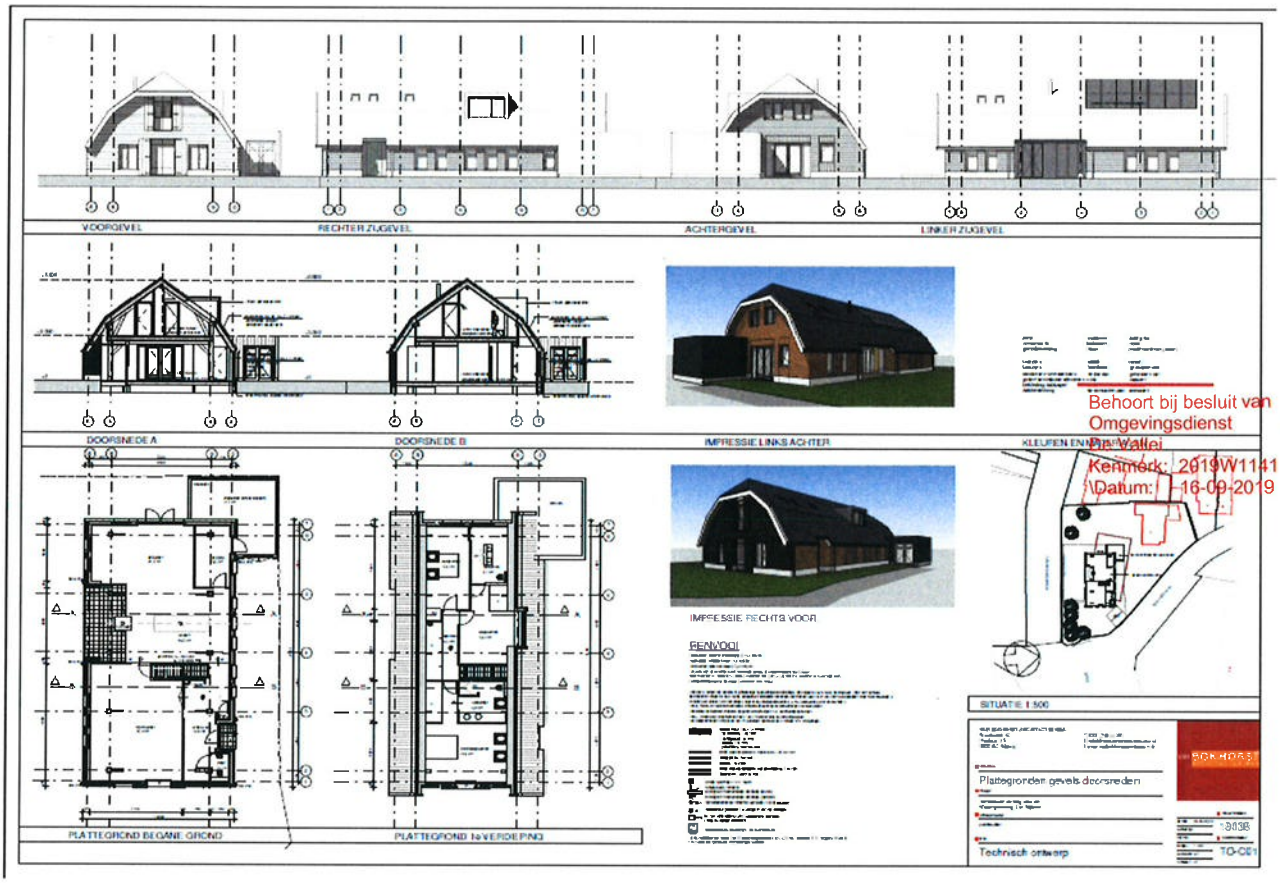
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 vervangen van de inmiddels gesloopte schuur in een woning in dezelfde stijl

Op 18 februari 2018 is voor dezelfde locatie, ook met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, een vergunning verleend voor een woning in een iets andere vorm, opbouw en indeling. In het vervolg op deze verleende vergunning is de bestaande schuur, voorheen gebruikt als opslag, inmiddels gesloopt. De nu aangevraagde woning komt op dezelfde positie terug als de eerder vergunde woning.

2.3 Inpassing woning aan de reeds gesloopte schuur

Hoewel het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 een woning op die plek op het perceel aan de Watergoorweg in Nijkerk niet toestaat, leent de locatie zich er wel voor. Het perceel is zeer ruim en gezien de grootte van de schuur is het niet aannemelijk dat nu na sloop een dergelijke schuur wordt teruggebouwd en zeker niet in deze bijzondere architectuur. Voorwaarden voor de herontwikkeling is behoud van de landschappelijke uitstraling van de locatie en de bestaande oppervlakte/massa mag niet worden overschreden.
Hieronder staat een afbeelding van de nieuw te bouwen woning in schuurvorm die aan de vermelde voorwaarden voldoet.



Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
Datum: 16-09-2019

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 geldende beleidsnota's 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 rijksverantwoordelijkheid 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 landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
Datum: 16-09-2019

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

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 hoofdoelen 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.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei B
Kenmerk: 2019W1141
Datum: 16-09-2019

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling doet geen afbreuk aan het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland, mits wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, detailhandel, waardevol open gebied en het nationaal landschap.

Planspecifiek

Doordat het karakteristieke beeld voor deze locatie in stand wordt gehouden is voorliggende ontwikkeling niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

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'.

Planspecifiek

Uit de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 blijkt dat de gemeente graag haar karakteristieke en historische ensemble wil behouden. Doordat bij voorliggende ontwikkeling het karakteristieke beeld in stand wordt gehouden sluit de ontwikkeling aan op de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
\Datum: 16-09-2019

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Bodem

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als **onverdacht** ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van de bestemmingsplanwijziging en een omgevingsvergunning **niet noodzakelijk** geacht.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
\Datum: 16-09-2019

4.2 Geluid

3. Resultaten

In tabel 2 zijn de resultaten van de berekeningen inclusief correctie verkort weergegeven. Hierbij is alleen de hoogste waarde per ontvangerpunt opgenomen. In bijlage 3 is een uitgebreid overzicht opgenomen van de resultaten per ontvangerpunt op een hoogte van 1,5 en 4,5 meter.

Tabel 2: *Resultaten wegverkeerslawaai in L_{den} inclusief correctie*

Toetspunt	Colenbranderstraat	Watergoorweg	Van der Steen van Ommerenstraat
001 voorgevel toetspunt 1	41,99	44,06	35,52
002 voorgevel toetspunt 2	44,54	41,76	34,87
003 rechter zijgevel toetspunt 1	28,74	45,15	34,73
004 rechter zijgevel toetspunt 2	28,00	43,27	33,10
005 achtergevel toetspunt 1	44,30	32,53	9,11
006 achtergevel toetspunt 2	46,15	30,65	10,88
007 linker zijgevel toetspunt 1	48,82	21,55	11,79
008 linker zijgevel toetspunt 2	49,44	19,85	13,82

Toetspunt	Brink-west	Brink-zuid	rotonde
001 voorgevel toetspunt 1	34,38	38,98	45,88
002 voorgevel toetspunt 2	34,86	39,98	45,92
003 rechter zijgevel toetspunt 1	24,94	30,79	40,98
004 rechter zijgevel toetspunt 2	24,87	29,14	39,22
005 achtergevel toetspunt 1	6,54	27,11	14,50
006 achtergevel toetspunt 2	10,36	27,00	18,92
007 linker zijgevel toetspunt 1	32,24	37,92	38,36
008 linker zijgevel toetspunt 2	33,52	39,34	40,89

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
Datum: 16-09-2019

Uit tabel 2 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de linker zijgevel ten gevolge van het verkeer op de Colenbranderstraat wordt overschreden. De hoogst berekende waarde betreft circa 50 dB. Op de overige gevels wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De hoogst berekende waarde op de nieuwe woning ten gevolge van het verkeer op de rotonde ligt op de rechter zijgevel en bedraagt circa 46 dB. Dit is dus geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie is dat er geen hogere grenswaarde procedure nodig is vanwege 30 km regiem op de wegen. Bij de bouwplanfase is een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevens vereist. Dit zal in de omgevingsvergunning worden verwerkt.

4.3 archeologie

Op grond van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Laat Paleolithicum t/m Vroege Middeleeuwen en een hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat deze verwachtingen bijgesteld dienen te worden. Gezien de landschappelijke setting geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor alle perioden.
Gebleken is dat het plangebied in een zone met verspoeld dekzand ligt. In het laagst gelegen deel van het plangebied is bovendien klei afgezet door de voormalige Zuiderzee. Om het terrein geschikt te maken voor bebouwing is een dik ophogingspakket opgebracht. In de ophogingslaag zijn fragmenten baksteenpuin, mortel en houtskoolspikkels geconstateerd. Het aantreffen van dergelijk materiaal in opgebrachte grond geeft geen aanleiding om in het plangebied archeologische resten te vermoeden.

Aanbevelingen
Gezien het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten, wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de geplande nieuwbouw in het plangebied.
Op grond van de resultaten van dit onderzoek neemt de gemeente een selectiebesluit . Het selectiebesluit is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.4 flora en fauna

De bestaande schuur is inmiddels gesloopt. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
\Datum: 16-09-2019

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Doordat er leges worden geheven, is de economische uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning is met voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn gedurende de ter inzage legging geen zienswijzen ingediend. De vergunning is vervolgens definitief verleend en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1141
\Datum: 16-09-2019

Bijlage 2: Omgevingsvergunning Torenstraat 9 Nijkerk, 13 januari 2020

Omgevingsdienst
De Vallei

Mevrouw M. van Beek-Loos
Hulsthof 5
3862 WN NIJKERK

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
13 januari 2020

Ons kenmerk
2019W1543

Nummer omgevingsloket
4253233

Behandeld door
J. Gringhuis
088 - 116 98 77
j.gringhuis@oddevallei.nl

Afschrift aan
Van Bokhorst Architecten B.V.
De heer W.S. van de Pol
svandepol@vanbokhorstarchitecten.nl

Bijlage
– diverse

Geachte mevrouw Van Beek-Loos,

Op 26 juni 2019 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van kantoorgebouw tot 4 woningen op het perceel Torenstraat 9 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie B, nummer 9004.

Besluit
Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- verbouwen 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
<u>Bouwen van een bouwwerk</u>
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

Bestemmingsplan
Het perceel behorende bij Torenstraat 9 te Nijkerk ligt in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2018' en heeft de bestemming 'Centrum' met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan'.
De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een verscheidenheid aan functies waaronder detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemming 'Centrum' is zowel wonen als een kantoorfunctie toegestaan. Echter, wonen is enkel toegestaan op de verdieping in het bestaande aantal woningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan' is maximaal één zelfstandige woonruimte op de begane grond toegestaan. Omdat op de huidige verdieping wonen niet mogelijk is betekent dit dat op dit moment slechts één zelfstandige woonruimte in het perceel is toegestaan in het hele pand.

Tevens is op de planlocatie het 'Voorbereidingsbesluit Woningsplitsing' van kracht. Op basis van dit besluit is het verboden om het gebruik van gronden of bouwwerken, of een deel daarvan, te wijzigen met het doel woningen te splitsen of deze om te zetten in (on)zelfstandige woonruimtes, voor zover dit gebruik nog niet legaal bestaat op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit – sinds 19 april 2019.
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het voornoemde verbod, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met op dit voorbereidingsbesluit volgend Ontwerpbestemmingsplan.

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.
<u>Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan</u>
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.

Wij hebben naar aanleiding van het principeverzoek op 26 maart 2019 besloten medewerking te verlenen aan het verzoek, mits het initiatief voldoet aan de volgende voorwaarden:
1. tenminste twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd conform de Nota Parkeernormen (2014);
2. een akoestisch onderzoek en een bodemonderzoek worden aangeleverd waaruit uit blijkt dat er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling bestaan.

De planlocatie ligt in de binnenstad van de kern Nijkerk, een gebied dat in de conceptversies van het op het voorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan als meest geschikt voor woningsplitsing is aangeduid. Bovendien is, gelet op ons besluit op het principeverzoek, de ontwikkeling niet in strijd met het voorbereidingsbesluit.

Beide gevraagde onderzoeken zijn door initiatiefnemer bij de gemeente ingediend. In de bij deze beschikking behorende Ruimtelijke onderbouwing wordt op de gevraagde onderzoeken nader ingegaan en aangetoond dat het verzoek voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening. Voor een verder onderbouwing wordt verwezen naar deze Ruimtelijke onderbouwing.

Welstand
Op 5 maart 2019 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. Verwezen kan worden naar de onderbouwingen zoals weergegeven in de Ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzen
De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 7 november 2019 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op
http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/ en
www.ruimtelijkeplannen.nl.
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:

Verbouwen van een bouwwerk	€	5.885,63
Planologische strijdig gebruik, projectbesluit	€	1.680,00
Totaal bedrag leges	€	*7.565,63*

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Met de verlening van deze vergunning kan tevens het vooroverleg 2019VP115 als afgehandeld worden beschouwd. Hierdoor hoeft er geen legesverrekening plaats te vinden.

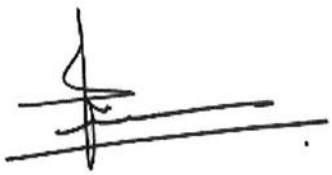
Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 183.926,00, exclusief BTW.

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 de heer J. Gringhuis via j.gringhuis@oddevallei.nl of 088 - 116 98 77. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2019W1543) te noemen?

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemond
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U 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 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 buren 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 77.

2. Andere toestemmingen

Deze omgevingsvergunning geldt alleen voor de vergunde werkzaamheden. Afhankelijk van uw situatie heeft u mogelijk andere vergunningen nodig of moet u bepaalde meldingen doen.

Gebruik openbaar gebied

Is het voor de uitvoering van uw plan nodig dat u gebruik maakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines? In dat geval heeft u mogelijk een aparte toestemming nodig. Wij adviseren u tijdig contact op te nemen met uw gemeente.

Rioolaansluiting

Neemt u voor het aanvragen van of informatie over een rioolaansluiting tijdig contact op met uw gemeente.

Afvoer vrijgekomen grond

Als meer dan 50 m³ grond vrijkomt bij de bouwwerkzaamheden en van het perceel wordt afgevoerd, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke afvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Over het algemeen kan deze grond, als deze ook zintuiglijk waarneembaar niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Indien uit onderzoek (zintuiglijk en/of analytisch) blijkt dat de partij grond niet schoon is, dan zal aanvullend onderzoek (partijkeuring volgens het Besluit bodemkwaliteit) moeten uitwijzen wat de toepassingsmogelijkheden zijn van deze grond.

Ook als meer dan 50 m³ grond wordt aangevoerd bij de bouwwerkzaamheden, moet dit minimaal 5 werkdagen voor daadwerkelijke aanvoer worden gemeld in het kader van het Besluit bodemkwaliteit via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

Sloopmelding en asbestinventarisatie

Gaat u – voordat u gaat bouwen – ook (een gedeelte van) een bouwwerk slopen? Als de hoeveelheid sloopafval geschat wordt op meer dan 10 m³ moet u hiervan een melding doen, ongeacht eventueel hergebruik. Als u asbest wilt laten verwijderen, is een sloopmelding altijd verplicht.

U kunt de sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl. U moet de sloopmelding minimaal vier weken voor de start van de sloopwerkzaamheden doen.

Als u sloopwerkzaamheden in gebouwen van vóór 1994 gaat uitvoeren, moet u bij de sloopmelding altijd een volledig asbestinventarisatierapport indienen. Dit rapport moet aan specifieke eisen voldoen en opgesteld zijn door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf. Meer informatie over dit onderwerp vindt u www.infomil.nl/asbest.

Waterschap

Vinden uw werkzaamheden in de buurt van een watergang plaats? Dan moet u daarover overleggen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming van het waterschap binnen een bepaalde afstand van een watergang bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Bijlage 3: Informatie over beroep instellen

Hoe dient u beroep in?
Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u hiertegen beroep instellen. Dit doet u door een brief te schrijven aan de rechtbank in Arnhem. Het postadres van de rechtbank is:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. U moet daarvoor een webformulier invullen. Dit formulier vindt u op www.rechtspraak.nl.

Wat zet u in uw beroepschrift?
In uw beroepschrift moet het volgende staan:

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

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

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

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

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

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

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Torenstraat 9, Nijkerk

Oktober 2019

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Leeswijzer 3
Hoofdstuk 2 Situatie 4
2.1 Beschrijving bestaande situatie 4
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 4
2.2.1 Voorgestelde aanpassing van de bedrijfsbestemmingsgrens 4
2.3 Het geldend bestemmingsplan 5
2.4 Conclusie 6
Hoofdstuk 3 Beleidskader 7
3.1 Rijksbeleid 7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 7
3.2 Provinciaal beleid 7
3.2.1 Omgevingsvisie 7
3.2.2. Ontwerp-actualisatieplan Omgevingsvisie 8
3.3 Gemeentelijk beleid 9
3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 9
Hoofdstuk 4 Milieukundige en omgevingsaspecten 13
4.1 Inleiding 13
4.2 Stedenbouwkundige afweging 13
4.3. Milieukundige randvoorwaarden 14
4.3.1 Water 14
4.3.2 Archeologie 14
4.3.3 Bodem 15
4.3.4 Ecologie 15
4.3.5 Geluid 18
4.3.6 Verkeer en parkeren 19
4.3.7 Geurhinder 19
4.3.8 Luchtkwaliteit 19
4.3.9 Externe veiligheid 20
4.3.10 Milieuzonering 20
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 22
5.1 Economische uitvoerbaarheid 22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 22
Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging 23

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 juni 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van vier grondgebonden starterswoningen met tuin op het perceel Torenstraat 9 te Nijkerk (hierna: planlocatie). Het betreft de transformatie van een bestaand, al geruime tijd leegstaand, kantoorpand door middel van bouwtechnische aanpassingen. Op deze wijze worden vier starterswoningen met bescheiden tuin en bergingen gerealiseerd.

In september 2018 is door de initiatiefnemer het vooroverleg aangevraagd omwille van de haalbaarheidstoets van het verzoek. Het is gebleken dat het verzoek in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Echter, uit de haalbaarheidstoets is geconcludeerd dat het verzoek niet op voorhand op ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen stuit.

In overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer er voor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure en heeft tot doel aan te tonen dat aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan en het initiatief niet op ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen stuit.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' wordt de bestaande situatie en de gewenste toekomstige ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 'Beleidskader' geeft een overzicht van het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. Dit hoofdstuk bevat tevens de toets aan de voorwaarden uit het Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018. Hoofdstuk 4 'Milieukundige en omgevingsaspecten' beschrijft de randvoorwaarden en beperkingen die op basis van stedenbouw, milieu, externe veiligheid en kabels en leidingen mogelijk gelden. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 5 'Uitvoerbaarheid' aan de orde. Hoofdstuk 6 'Integrale ruimtelijke afweging' bevat de conclusie in hoeverre het initiatief uitgevoerd kan worden, al dan niet onder bepaalde voorwaarden.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Hoofdstuk 2 Situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de bestaande en gewenste toekomstige situatie. Met deze beschrijving ontstaat er een helder beeld van hetgeen onderzocht moet worden en wat het plan- en studiegebied is. Het is daarmee een opmaat voor het onderzoek waarvan in de twee volgende hoofdstukken verslag wordt gedaan. Dit onderzoek bestaat uit de toetsing aan beleid in hoofdstuk 3 en de toetsing ruimtelijke en milieuhygiënische voorwaarden in hoofdstuk 4.

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Op onderstaande foto worden de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



Afbeelding 1. Planlocatie Torenstraat 9 in Nijkerk

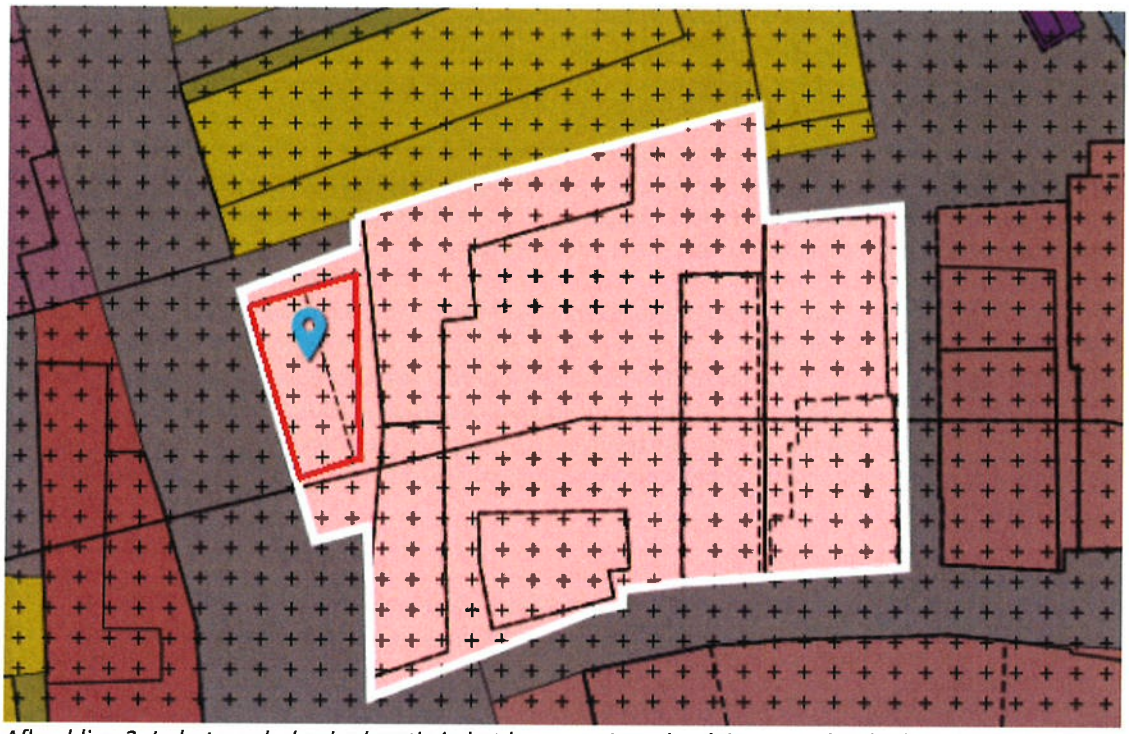
Het rode vlak geeft de beoogde locatie voor de ontwikkeling aan: het bestaande pand wordt getransformeerd tot vier zelfstandige, grondgebonden, woningen en de overige ruimte op het perceel wordt benut om kleine tuinen en bergingen voor ieder van de vier woningen te realiseren. Op deze wijze ontstaat een woonrij.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

2.2.1 Voorgestelde woningsplitsing

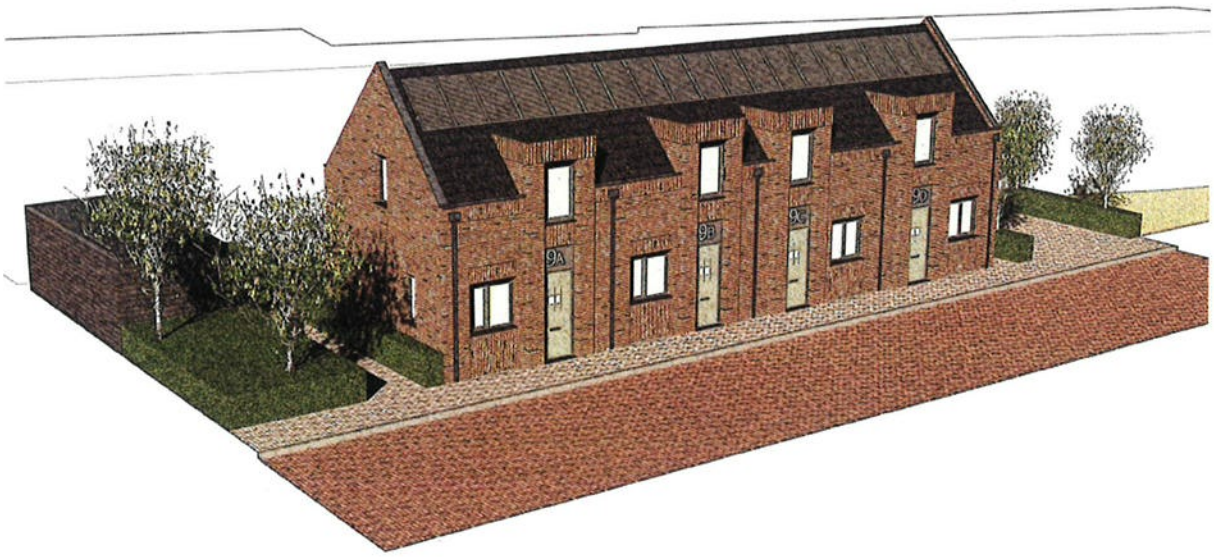
Het geldende juridisch-planologisch regime staat de beoogde ontwikkeling op de planlocatie in de weg. Onverminderd betreft het verzoek om woningsplitsing een ruimtelijk wenselijke ontwikkeling, hiertoe is aanpassing van het maximum aantal wooneenheden op het perceel nodig.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020



Afbeelding 2. In het rood: de planlocatie in het bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018'binnenst

Het bestaande pand wordt omgevormd tot vier grondgebonden starterswoningen. Het betreft een duurzame ontwikkeling in de zin dat een deel behouden van het kantoorpand wordt behouden. De nieuwe situatie is weergegeven in afbeelding 3.



Afbeelding 3. Tekening nieuwe situatie Torenstraat 9 te Nijkerk, met rechts twee parkeerplekken.

2.3 Het geldend bestemmingsplan

Op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor de aanvraag worden verleend 'indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening' en 'in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat'. In principe kan planologische medewerking worden verleend aan onderhavige aanvraag op basis van dit artikel, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Het perceel behorende bij Torenstraat 9 te Nijkerk heeft de bestemming 'Centrum' met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een verscheidenheid aan functie waaronder detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemming 'Centrum' is zowel wonen als een kantoorfunctie toegestaan. Echter, wonen is enkel toegestaan op de verdieping in het bestaande aantal woningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan' is maximaal één zelfstandige woonruimte op de begane grond toegestaan. Dit betekent dat op dit moment slechts één zelfstandige woonruimte in het perceel is toegestaan in het hele pand.

Tevens is op de planlocatie het 'Voorbereidingsbesluit Woningsplitsing' van kracht. Op basis van dit besluit is het verboden om het gebruik van gronden of bouwwerken, of een deel daarvan, te wijzigen met het doel woningen te splitsen of deze om te zetten in (on)zelfstandige woonruimtes, voor zover dit gebruik nog niet legaal bestaat op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit – sinds 19 april 2019. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het voornoemde verbod, indien de voorgenomen wijziging van het gebruik niet in strijd is met op dit voorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan

Collegebesluit 26 maart 2019
Het college van gemeente Nijkerk heeft reeds op 26 maart 2019 besloten bereid te zijn aan het verzoek medewerking te verlenen, mits het initiatief voldoet aan enkele voorwaarden. De voorwaarden waaraan voldaan dient te worden:

1. er tenminste twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd conform de Nota Parkeernormen (2014);
2. er een akoestisch onderzoek en een bodemonderzoek te worden aangeleverd waaruit uit dient te blijken dat er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling bestaan.

De planlocatie ligt in de binnenstad van de kern Nijkerk, een gebied dat in de conceptversies van het op het voorbereidingsbesluit volgend ontwerpbestemmingsplan als meest geschikt voor woningsplitsing is aangeduid. Bovendien is, gelet op voornoemd collegebesluit, de ontwikkeling niet in strijd met het voorbereidingsbesluit. Beide gevraagde onderzoeken zijn door initiatiefnemer bij de gemeente ingediend, met positieve conclusie. In navolgende hoofdstukken wordt op de gevraagde onderzoeken nader ingegaan en aangetoond dat het verzoek voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Conclusie

Het initiatief is strijdig met de geldende planologisch-juridische regeling. De gemeente is, bij collegebesluit van 26 maart 2019, bereid aan het plan medewerking te verlenen met behulp van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, mits het initiatief voldoet aan de voorwaarden uit het aangehaalde principebesluit. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert dat hier sprake van is.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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. Rijksverantwoordelijkheid 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 landsgrensoverschrijdend 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 verharden van het agrarisch perceel, noch het veranderen van de vorm van de bedrijfsbestemming aan de Torenstraat 9 te Nijkerk zijn geen onderwerpen uit het Barro.

Planspecifiek

Het verlenen van medewerking aan het verzoek voor het transformeren van een bestaand leegstaand kantoorpand naar vier grondgebonden rijwoningen op de planlocatie, 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 door vertaald 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. Functieverandering van een kantoorpand naar woningen, in de kern Nijkerk, is evenmin onderwerp uit het Barro.

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

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

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 beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand kantoorpand op het perceel Torenstraat 9 te Nijkerk tot vier zelfstandige starterswoningen. Een voorziene ruimtelijke ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat daarvan sprake is vanaf ongeveer 10 woningen. Het aantal van vier starterswoningen die bij voorliggende onderbouwing horende vergunning mogelijk maakt ligt onder deze ondergrens. Derhalve is toetsing aan de ladder wettelijk niet noodzakelijk. Het toepassen van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde. Wordt toch getoetst, aan de ladder dan kan worden gesteld dat daaraan wordt voldaan. Het plan voorziet in actuele lokale en regionale behoefte – grondgebonden starterswoningen met kleine tuin – en bovendien wordt dit opgevangen in het stedelijk gebied door transformatie van een bestaand, en al geruime tijd leegstaand, kantoorpand.

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.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Planspecifiek
Het actualisatieplan heeft geen betrekking op de ontwikkeling die in deze onderbouwing centraal staat.

3.2.3 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 gronden, waarop de ontwikkeling plaatsvindt, liggen 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 Torenstraat 9 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'. De planlocatie valt in het (ver)stedelijk(t) gebied van gemeente Nijkerk, en specifiek de kern van stad Nijkerk.

Daarnaast is de Binnenstadvisie 2011 kaart opgenomen in de Structuurvisie. De planlocatie is hierin benoemd tot 'Ontwikkelingslocatie' als 'Kernwinkelgebied'. Om die reden wordt voor de planlocatie ook verwezen naar het masterplan Torenstraat/Vrijheidslaan: 'Ontwikkelingsvisie Torenstraat Vrijheidslaan'. De planlocatie is hierin onbenoemd maar wel wordt de visie voor het omliggend gebied uitgesproken. Beoogd is onder andere de herinrichting van de openbare ruimte en aanpassing van het kruisingsvlak Brink-Nieuwstraat door middel van een profielaanpassing, plateau en voorrang Brink-Nieuwstraat over Torenstraat. Daarnaast ook een herinrichting van het Kerkplein als verblijfsruimte volgens principe van 'shared space'. Aan de Torenstraat en de Vrijheidslaan moeten achterkantsituaties worden voorkomen. Met die reden zijn ontwikkellocaties benoemd. Eis aan deze ontwikkellocaties is in ieder geval om een front te creëren aan de ontsluitingsroute.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het transformeren van een bestaand kantoorpand tot vier starterswoningen in de kern van Nijkerk. Dit is in lijn met de kaart voor de Binnenstadvisie 2011 waarin de planlocatie is benoemd tot ontwikkelingslocatie. Langs de Torenstraat heeft recentelijk al meer nieuwbouw van onder andere woningen plaatsgevonden. De beoogde ontwikkeling voorziet in vier kleine stadse woningen in één aansluitend blok of rij. In die zin is zeker sprake van een front aan de ontsluitingsroute, zeer nabij het Kerkplein zoals de visie Torenstraat/Vrijheidslaan beoogt.

3.3.2. Woonvisie 2015+
In de Woonvisie legt Nijkerk haar lange termijn ambitie op het gebied van woningbouw vast. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Woonvisie 2015+ vastgesteld.

Kern van de visie op het wonen in Nijkerk is het tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Dit betekent dat de volgende lange termijnambities worden nagestreefd:
- Voldoende woningen voor onze huidige en toekomstige inwoners;
- Nijkerk heeft voor de komende jaren nog een stevige nieuwbouwambitie: in de periode tot en met 2030 willen wij nog 3000 woningen realiseren. Door voldoende woningen toe te voegen

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

willen wij zorgdragen voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners. De woningmarkt beperkt zich niet tot de grenzen van de gemeente Nijkerk. Wij willen ook voor een deel in de regionale woningbehoefte voorzien;
- Voldoende kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving;
- Het tegemoetkomen aan de woonwensen betekent dat er aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving, Kwaliteit gaat over energiegebruik, duurzaam materiaal gebruik, vormgeving en gebruikskwaliteit. Kwaliteit van de woonomgeving gaat over veilig, schoon en toegankelijk. Kwaliteit wil zeggen dat de woning en de woonomgeving zo lang mogelijk kan voldoen in de behoefte.
- Voldoende keuzemogelijkheden voor onze huidige en toekomstige inwoners
- Keuzevrijheid is meer dan alleen zorgen voor voldoende kwalitatief aanbod. Keuzevrijheid betekent ook dat vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn en dat de inwoners in de positie zijn om zelf te kunnen bepalen hoe en waar ze willen wonen. Dit betekent dat het aanbod transparant moet zijn, maar ook dat de vraag en aanbod op het niveau van de drie kernen met elkaar in evenwicht moeten zijn.

De lange termijnambitie wordt ingevuld op basis van een strategie die bestaat uit een drietal uitgangspunten welke focus in de woonopgaven aangebracht moeten worden en welke rol of positie de gemeente wil innemen bij de uitwerking van de woonopgaven: (1-) focus op kwetsbare mensen, (2) doorstroming stimuleren en (3) samenwerken en anticiperen op ontwikkelingen. Deze strategie sluit aan bij de rolverdeling in de nieuwe Woningwet, die op 1. juli 2015 in werking is getreden.

De komende jaren wordt de focus gelegd op een viertal woonopgaven: (1) voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen, (2) meer woningen voor de middeninkomens, (3) voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen en (4) aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving. Deze opgaven vormen de sleutels tot de lange termijnambitie.

Die woonopgaven zijn in de Woonvisie 2015+ globaal geformuleerd. Dit doet recht aan de constatering dat de gemeente Nijkerk altijd afhankelijk is van de inzet en medewerking van anderen voor het realiseren van de woonopgaven. Door voor een hoog abstractieniveau te kiezen, geeft de gemeente haar externe partners de ruimte om vanuit de eigen professionaliteit hun bijdrage te bepalen. Door snel samen te schakelen kan de gemeente, voor zover dat mogelijk is op een beleidsterrein als wonen, snel reageren op gewijzigde omstandigheden. Uit de evaluatie van de Woonvisie 2012+ bleek de meerwaarde van goede onderlinge samenwerking in Nijkerk en dat is dan ook als uitgangspunt in de gemeentelijke strategie verankerd. De realisatie van de Woonopgaven wordt vastgelegd in (samenwerkings)afspraken. De corporaties wordt gevraagd om op basis van de Woonvisie een 'bod' uit te brengen, waarna in overleg met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken over de realisering van de woonopgaven moeten worden gemaakt. Hierbij streeft de gemeente naar een uitgebalanceerde set van afspraken wat betreft investeringen in nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. De Woonvisie wordt ook geborgd in de ontwikkelingsovereenkomsten met de projectontwikkelaars, inkoopafspraken in het kader van het Sociaal Domein en regionale afspraken over onder andere de woningbouwprogrammering en de woonruimteverdeling.

Planspecifiek
Het initiatief sluit aan bij de woonopgaven benoemd in de Woonvisie 2015+ van gemeente Nijkerk, waarvan één is: voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het transformeren van een bestaand kantoorpand tot vier grondgebonden starterswoningen in de kern van Nijkerk voor het lage huursegment. De keuze om kleine woningen voor 1- of 2-persoons huishoudens te realiseren is een bewuste afweging in dat kader. Bovendien is het voor dit segment een grote meerwaarde dat er een privé buitenruimte aanwezig is. Op deze manier voorziet het plan in actuele lokale behoefte.

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.

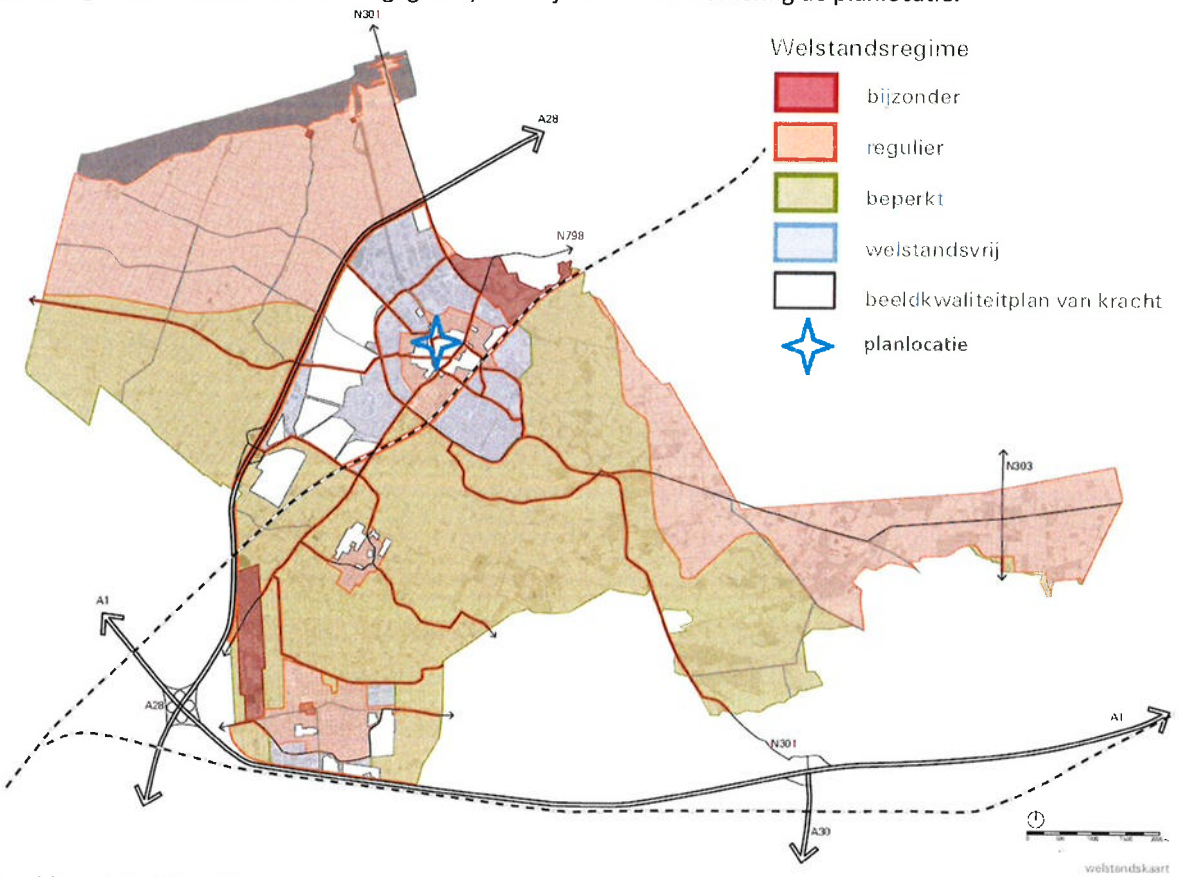
Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

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 de welstandskaart weergegeven, met bij de blauwe markering de planlocatie.



Afbeelding 4. Welstandskaart

Beeldkwaliteitplan Nijkerk Binnenstad 2016

Op de planlocatie is het beeldkwaliteitplan 'Nijkerk Binnenstad 2016' van kracht. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage toegevoegd aan het Bestemmingsplan 'Binnenstad Nijkerk 2018'. Op deze wijze wordt het onderdeel van het formele toetsingskader, waarmee gewaarborgd wordt dat nieuwbouw- en verbouwplannen de stedenbouwkundige kwaliteit en het historisch karakter i.c. de identiteit van de Binnenstad versterken.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Het beeldkwaliteitplan analyseert en benoemt de beeldkwaliteiten van de stad. Dat houdt in dat positieve en negatieve aspecten worden aangeduid. Daarbij is de onderlinge samenhang van de gebouwde en ongebouwde omgeving uitgangspunt. Met kennis van de bestaande structuur kunnen richtlijnen worden geformuleerd die het ruimtelijk consistente, waardevolle beeld kunnen waarborgen of versterken. Door middel van tekst en beeld worden aanbevelingen en richtlijnen opgesteld hoe/waar de kwaliteit te behouden dan wel te versterken is, indachtig voorgenomen beleidsuitgangspunten. Het is geen conserverend plan. Uitgangspunt is de historisch-ruimtelijke structuur.

Planspecifiek
In de vergadering van de welstandscommissie van 5 maart 2019 is het plan getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. In het verslag van deze vergadering is het volgende vermeld: 'Dit plan voor de verandering van dit voormalige kantoor tot vier grondgebonden starterswoningen sluit aan op de omgevingskenmerken. De commissie is van mening dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria. Daarmee is ook voldaan aan de eisen van het beeldkwaliteit plan Nijkerk Binnenstad 2016. Daarnaast is het plan ook stedenbouwkundig beoordeeld, zie hiervoor paragraaf 4.2.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Hoofdstuk 4 Milieukundige en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Uit beide voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden wat het voornemen is en in hoeverre dit voornemen past binnen het (gemeentelijk) beleid, mits daarbij sprake is van een goede landschappelijke inpassing. In dit hoofdstuk wordt nader uitwerking gegeven aan de (beleids)voorwaarden voor medewerking. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de inpassing van het voornemen in de omgeving. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Voor elk aspect wordt afzonderlijk beoordeeld in hoeverre er mogelijk sprake is van een belemmering of nader te stellen voorwaarden aan het bouwplan.

4.2 Stedenbouwkundige afweging



Afbeelding 5: Het project bezien vanaf de Torenstraat (boven) en richting de Torenstraat gezien, met links de parkeerplekken en rechts de bergingen (onder)

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een impuls op deze locatie zeker denkbaar. De planlocatie betreft een klein, wigvormig kavel met een kantoorpand dat al geruime tijd leeg staat. In het vooroverleg is de mogelijkheid onderzocht om in samenwerking met eigenaren van omliggende percelen een meer grootschalige ontwikkeling te realiseren. Dit bleek niet haalbaar. Gelet op voornoemde bestaat het woonprogramma dat nu voorligt uit vier grondgebonden starterswoningen in het lage huursegment. Dit programma is passend op deze locatie. Bovendien is het voor dit segment van grote meerwaarde dat er een privé buitenruimte bij ieder van de vier woningen kan worden gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt betreft het een gewenste ontwikkeling.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

4.3. Milieukundige randvoorwaarden

4.3.1 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsprocedure doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Transformatie Torenstraat 9, Nijkerk is op 8 augustus 2019 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei & Veluwe is via deze weg van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht. Voor het plan is geen sprake van een waterbelang ruimtelijke plannen met een klein waterbelang.

Planspecifiek

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Er is dit geval sprake van een functiewijziging. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft. De beoordeling is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

4.3.2 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

<u>Archeologie</u>

De gemeenteraad heeft op 17 februari 2011 de Archeologische beleidskaart vastgesteld. Hierin wordt het perceel aan Torenstraat 9 aangewezen als 'overige historische kernen', een gebied met een hoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd. Bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 50 m^2 dient archeologisch onderzoek te worden verricht. Onderhavige omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van vier grondgebonden starterwoningen in een bestaand, leegstaand, kantoorpand waarbij de fundering wordt behouden. Dit betekent dat geen bodemingrepen, met een gezamenlijk oppervlakte, groter dan 50 m^2 worden uitgevoerd. Vanuit archeologisch oogpunt bestaat er geen belemmering de aangevraagde werkzaamheden uit te voeren. Archeologisch onderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

<u>Cultuurhistorie</u>

Er bestaat een wettelijk belang voorafgaand aan het maken van ruimtelijke plannen de aanwezige cultuurhistorische waarden te specificeren. Het plangebied bevindt zich in de kern van Nijkerk. Het bestaande bouwwerk, zijnde het kantoorpand, is opgericht in 1982 en is geen pand dat is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Het aspect cultuurhistorie levert om die redengeen belemmering op voor onderhavig plan.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

4.3.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiertoe is informatie over de bodemkwaliteit wettelijk vereist. De locatie is tot nu toe in gebruik geweest als grasland. T.b.v. het toekomstig gebruik zal het worden opgehoogd om verharding te kunnen aanbrengen. Er gaat niet gebouwd worden. De bodemkwaliteit levert geen belemmering op de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

De Wet Bodembescherming (Wbb) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

Planspecifiek

De planlocatie is gelegen in het centrum van Nijkerk. Het toekomstige gebruik is niet gevoeliger dan het huidige gebruik. De locatie is niet geregistreerd als een verdachte locatie met het voorkomen van een ernstige bodemverontreiniging. Een historisch bodemonderzoek is uitgevoerd om daarmee de onverdachtheid van de planlocatie te kunnen vaststellen.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen. Op basis van de huidige gegevens worden ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht die een belemmeringen zullen vormen voor de bestemmingsplanwijziging alsmede de aanpassingen inpandig in de bestaande bebouwing. Daarmee wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik.

4.3.4 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wnb. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in soortbescherming en gebiedsbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Uitspraak PAS Raad van State

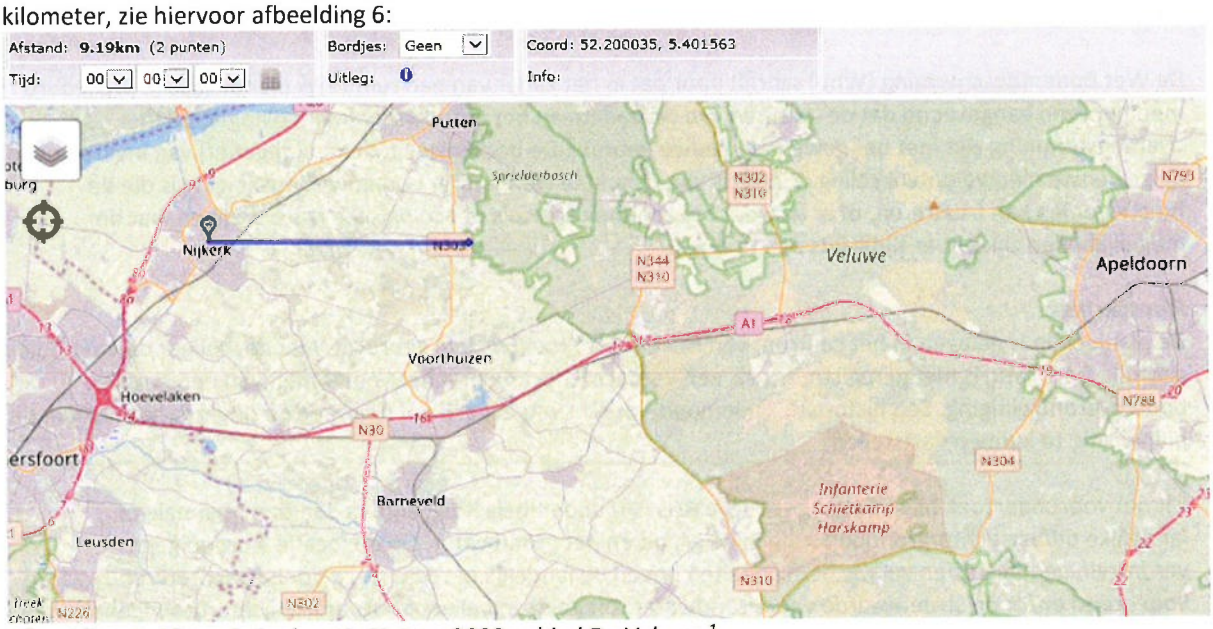
Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Uit de uitspraak volgt dat het PAS niet ten grondslag mag worden gelegd aan het mogelijk maken van projecten of besluiten die mogelijk tot significant negatieve effecten kunnen leiden op omliggende Natura-2000 gebieden. Het gaat hierbij om effecten van gebruik maar ook om effecten door bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft op 2 juli een factsheet gepubliceerd hoe hiermee vooralsnog mee moet worden omgegaan.

Nu het ecologisch onderzoek ("de passende beoordeling") van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen, ook op grote afstand van Natura 2000-gebieden, nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat hun project of plan (zoals een bestemmingsplan) op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. Pas daarna kan toestemming worden verleend. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds de uitspraak van 29 mei 2019 niet meer worden gebruikt.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Voor projecten betekent dit dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist. Gedeputeerde staten (en in een aantal gevallen het ministerie van LNV) zijn het bevoegde gezag voor deze vergunning. Zij dienen te beoordelen of voor een project een natuurvergunning is vereist.

Er moet dus worden nagegaan of dit bouwplan de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura 2000-gebied kan verslechteren en of het project een significant effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000 gebied met stikstofgevoelige habitattypen is de Veluwe. De afstand van het plangebied tot de Veluwe bedraagt 9,19 kilometer, zie hiervoor afbeelding 6:



Afbeelding 6. Afstand planlocatie Natura 2000 gebied De Veluwe [1]

Inmiddels is voor een aantal grote projecten van gemeente Nijkerk zoals Doornsteeg, Spaanse Leger en Woonpark Hoevelaken al aangetoond dat op deze afstand van de Veluwe geen stikstofdepositie boven 0,0 mol/ha/jaar plaats vindt. Daarnaast betreft dit woningbouw projecten die vele malen groter zijn, zoals namelijk 300 woningen in Doornsteeg en 160 in Woonpark Hoevelaken, dan onderhavige ontwikkeling op de planlocatie, transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar vier starterwoningen.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat op voorhand kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling op de planlocatie significant negatieve gevolgen heeft op de stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000 gebied De Veluwe. Volledigheidshalve zijn de eigenschappen van het project ook gebruikt om voornoemde conclusie op basis van een berekening met de AERIUS Calculator 2019 aan te tonen.

4.3.4.1 AERIUS Calculator 2019

Op 16 september 2019 is de AERIUS Calculator 2019 gepresenteerd. Met deze calculator kan de uitstoot van stikstof en ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De in de AERIUS Calculator 2019 ingevulde gegevens zijn onderverdeeld in meerdere bronnen, voor dit project zijn de bronnen: de boiler van de woningen en de extra verkeersbewegingen door het project waarbij de verkeersbewegingen zijn onder te verdelen in, ten eerste, de bouw- en aanloopfase en, ten tweede, het regulier gebruik door bewoners. Een onderbouwing van de ingevulde gegevens is hierna per bron vermeld.

- Uitstoot woningen

Voor het project gaat het om vier woningen van gelijk formaat met 4 gelijke cv-ketels, waarvan één per woning: de Nefit Proline NxT HRC24/CW4. De ketel heeft een uitstoot van 44 mg NO_x /kWh [2] (stikstof per kilowattuur).

---

[1] Bron: Provincie Gelderland (2010) Beheerplan Natura 2000 Veluwe rapport 057

[2] Bron: Gebruikersinstructie rapport ProLine NxT • 6720876178 (2018/07), hoofdstuk 9: Productkenmerken voor energieverbruik, Nefit (2019)

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

In ditzelfde document is de uitstoot van ammoniak ongenoemd. Navraag bij de fabrikant leert dat de uitstoot voor ammoniak van verwaarloosbare omvang is. Omdat in dit geval de emissie niet bekend is, is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de factsheet 'Ruimtelijke plannen – emissiefactoren' op de AERIUS Website[3]. Daarbij geldt voor nieuwbouw een uitstoot van nul NH_3 (ammoniak) in kg/jaar en voor oudere woningen een uitstoot van 0,47 NH_3 in kg/jaar. Uitgegaan is van het kengetal voor oudere woningen omdat geen nieuwbouw wordt gerealiseerd. Dit komt neer op een ammoniak uitstoot van 0,5 NH_3 kg/jaar per woning, na afronding van de AERIUS Calculator 2019.

Het betreft kleine woningen, geschikt voor twee-persoons-huishoudens. Het gasverbruik is in sterke mate afhankelijk van het type woning waarin wordt gewoond waarbij het aantal personen er minder toe doet[4]. Het gemiddeld gasverbruik per jaar voor dit type woningen[5] is, respectievelijk, 1.580m^3/j en 1.350m^3/j waarbij de hoekwoningen dus iets meer zullen verbruiken. Voor de omrekening van kubieke meter gas naar kWh is uitgegaan van 1m^3 gas = 9,769 kWh. De uitstoot van stikstof (NO_x) is berekend in kg/j gelet op de door de fabrikant gegeven uitstoot: 44mg per kWh. Tot slot, is de uitstoot na afronding door de AERIUS Calculator 2019 weergegeven.

Type woning	Gasverbruik (in m^3/j)	Gasverbruik (in kWh/j)	Uitstoot NO_x (in kg/j)	Uitstoot NO_x na afronding (in kg/j)
Hoekwoning 1	1580	15 435,02	0,67914088	0,7
Hoekwoning 2	1580	15 435,02	0,67914088	0,7
Tussenwoning 1	1350	13 188,15	0,5802786	0,6
Tussenwoning 2	1350	13 188,15	0,5802786	0,6
Totaal	-	-	**2,51883896**	**2,6**

- Uitstoot extra verkeersbewegingen

Bouw- en aanloopfase
Het project bestaat uit diverse werkzaamheden, die leiden tot een zeker aantal verkeersbewegingen. Dit is op basis van de volgende gegevens van de aannemer berekend:

- 120 werkdagen verspreidt over 24 werkweken uitgaande van 5 werkdagen per week;
- Gemiddeld 1,5 bedrijfsvoertuig (bestelbus) rijdt per dag naar de planlocatie, en weer terug (= 120 x 1,5) = 180 verkeersbewegingen;
- Aan- en afvoer van materialen wekelijks door 1 vrachtwagen (= 1 x 24) = 24 verkeersbewegingen;
- Onderaannemers gedurende 6 (werk)weken 1 bedrijfsvoertuig (bestelbus) per dag (= 5 x 6) = 30 verkeersbewegingen
- Totaal gaat het om (180 + 24 + 30 =) 234 verkeersbewegingen in de bouw- en aanloopfase van de ontwikkeling.

In de AERIUS berekening is dit verkeer geclassificeerd als wegverkeer, 'Middelzwaar vrachtverkeer', binnen de bebouwde kom en is ervoor gekozen om uit te gaan van 234 voertuigen per jaar omdat de AERIUS Calculator 2019 niet de mogelijkheid biedt om verkeersbewegingen te onderscheiden op tijdelijkheid. Dit is in overeenstemming met de werkwijze van de AERIUS Calculator 2019 waarbij de stikstofdepositie ten gevolge van een ruimtelijke ontwikkeling ook in eenheid per jaar wordt berekend.

Nieuwe functie
De parkeereis behorende bij de bestaande functie, zijnde een kantoor van 175 m^2, is 3,2 parkeerplaatsen. De parkeereis voor vier kleine woningen is 5,2 parkeerplaatsen. Op basis van deze cijfers heeft de nieuwe functie een verkeer aantrekkende werking van twee. Bij het bepalen van het aantal verkeersbewegingen voor de extra parkeerplaats bij de nieuwe woning wordt uitgegaan van regulier woon-werkverkeer en wordt een parkeerplaats bij een kantoor gelijkgesteld aan die bij de nieuwe woonruimten. Dit komt er op neer dat, per

[3] Kengetallen emissiewaarden ammoniak, versie 5 juli 2018 via https://www.aerius.nl/nl/factsheets/ruimtelijke-plannen-emissiefactoren/05-07-2018
[4] Bron: Nibud (2009) Energielastenbeschouwing: Verschillen in energielasten tussen huishoudens nader onderzocht
[5] Bron: Milieu centraal en RVO via nibud: https://www.nibud.nl/consumenten/energie-en-water/

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

extra parkeerplaats, twee verkeersbewegingen per dag zullen plaatsvinden: één het terrein af en één het terrein op.

Dat wil zeggen dat de verkeer aantrekkende werking van twee leidt tot vier keer per etmaal een extra verkeersbeweging ten gevolge van het project. Deze verkeerbeweging vindt vanaf het eigen terrein plaats, tot aan het hart van de Torenstraat, waar de verkeersbeweging opgaat in de reguliere verkeersstroom.

- Conclusie

Zowel op basis van een kwalitatieve motivering, als een kwantitatieve motivering blijkt dat de aangevraagde ontwikkeling met zekerheid geen toename betekend van de stikstof-depositie op stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000 gebieden. Uit de berekening met de AERIUS Calculator 2019 blijkt geen depositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar ten gevolge van de ontwikkeling. Voor een overschrijding van de depositiegrens van 0,00 mol/ha/jaar is de afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied te groot en doen andere effecten er niet toe. Voor het project is het aanvragen van een Wnb-vergunning niet nodig.

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4)
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de Wet (Wnb art. 3.10-3.11)

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening. Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De provincie Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur. Hiertoe zet de provincie in op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit wil de provincie bereiken door de bestaande natuur in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingszones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. De GNN en GO kent formeel geen externe werking.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling betreft in overwegende mate de aanpassing van een bestaand bouwwerk met omliggende groenvoorzieningen. De groenvoorzieningen worden regelmatig gemaaid en gesnoeid; een Quickscan flora en fauna is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie aan Torenstraat 9 uitvoerbaar is conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

4.3.5 Geluid

Het pand is op korte afstand van de Torenstraat gelegen en dit is een klinkerweg waar een snelheidsregime van 30km/uur geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, is een onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai van deze weg waarbij getoetst is of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en dus of een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd op de planlocatie.

Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte. De geluidbelasting op de gevels waarmee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Aangezien er in onderhavige situatie geen sprake is van geluidgezoneerde wegen, kan ook geen hogere waarde worden vastgesteld voor de woningen. Daaruit volgt dat de woningen volgens het Bouwbesluit, voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie, alleen hoeven te voldoen aan een minimaal vereiste geluidwering van 20 dB.

Bij een gecumuleerde geluidbelasting tot en met 53 dB wordt zondermeer voldaan aan een goed woon- en leefklimaat in de woningen (20 dB minimale geluidwering + 33 dB wenselijke binnenwaarde). De geluidbelasting in voorliggende situatie bedraagt echter ten hoogste 66 dB. Daarom wordt in onderhavige situatie geadviseerd om voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructies, uit te gaan van de maximale geluidbelasting op de gevels na cumulatie van geluid, zodat in de woningen zeker een goed akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Dit betekent dat bij de nieuwe woningen in het pand aan de Torenstraat 9 bij de voorgevel een geluidwering van tenminste 33 dB (66 dB – 33 dB) dient te worden behaald, bij de zijgevels van de hoekwoningen kan volstaan worden met een geluidwering van 28 dB aan de noordzijde en 30 dB aan de zuidzijde.

Aan de achterzijde zal alleen bij de zuidelijke woning niet zondermeer een goed akoestisch klimaat aanwezig zijn. Bij deze woning dient aan de achterzijde een geluidwering van 22 dB te worden behaald om ook aldaar een goed akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen.

Planspecifiek
Omdat er voor de woningen géén hogere grenswaarde is vastgesteld, is op grond van het Bouwbesluit ook geen nadere onderbouwing van de gevelisolatie geëist. Wij hebben initiatiefnemer verzocht hiervan zich bewust te zijn. Er worden diverse maatregelen getroffen om het geluidniveau binnen te reduceren tot het acceptabel niveau.

Onder voornoemde eigenschappen en voorwaarden kan medewerking aan het verzoek worden verleend. Er wordt geconcludeerd dat het verzoek voldoet aan de wettelijke eisen met betrekking tot het onderwerp geluid.

4.3.6 Verkeer en parkeren
In 2018 is voor het gebied rondom de Torenstraat een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Hieruit blijkt dat sprake is van een lage parkeerdruk. De parkeereis behorende bij de bestaande functie zijnde een kantoor van 175 m2, is 3,2 parkeerplaatsen. Voor de kantoorfunctie zijn op dit moment drie parkeerplaatsen in het openbaar gebied voorzien. Dit is een verworven recht dat bij herontwikkeling niet komt te vervallen. Dit is twee parkeerplekken minder dan de parkeereis voor vier kleine woningen, welke 5,2 parkeerplekken betreft. Op het eigen terrein, het perceel Torenstraat 9 te Nijkerk, kunnen twee parkeerplekken worden gerealiseerd. Er wordt geconcludeerd dat het toevoegen van vier starterswoningen waarbij twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd voldoet aan de Nota Parkeernormen van gemeente Nijkerk.

4.3.7 Geurhinder
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Voor het beoordelen van het aspect geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen, is de Wgv het toetsingskader. Deze wet geeft waarden voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

De planlocatie bevindt zich in de kern van gemeente Nijkerk. In de directe omgeving (een straal van 300 meter) van de planlocatie liggen geen (niet-grondgebonden) veehouderijbedrijven, met dierverblijven waar een geuremissiefactor voor van toepassing is. Het aspect geurhinder levert om deze reden geen belemmering op voor onderhavig plan. Overige milieuzonering wordt besproken

4.3.8 Luchtkwaliteit
Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Door vertaald betekent het dat meer dan 1,2 microgram per m^3 wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

door vertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van vijf verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).
Zoals reeds is vastgesteld zal het aantal voertuigbewegingen als gevolg van voorliggend plan met maximaal 2 motorvoertuigen per etmaal zal toenemen. Uit de invoer van de maximaal te verwachten verkeersgeneratie in de NIBM-tool blijkt dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

4.3.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan worden voldaan aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico.

Risicobedrijven
Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat het onderhavige voornemen geen belemmering vormt.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van de planlocatie geen buisleidingen liggen, en derhalve kan verder onderzoek uitblijven.

Er is vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de externe veiligheid in het plangebied of de directe omgeving daarvan. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

4.3.10 Milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.
De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.
Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Planspecifiek
Op grond van Industriële milieuzonering bestaan er voor deze ontwikkeling geen bezwaren. Wonen is een functie die (al dan niet op de eerste verdieping) is toegestaan op deze locatie. Het toevoegen van meerdere wooneenheden binnen hetzelfde oppervlakte zorgt daarom niet voor een verandering in de zonering.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden uit de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering editie 2009. Er kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorts is het plangebied binnen het vigerend bestemmingsplan reeds bestemd ten behoeve van wonen.

De extra wooneenheden zelf leiden eveneens niet tot overlast naar de omgeving. De omliggende inrichtingen worden nu en in de toekomst niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De voorwaarden uit het collegebesluit van 26 maart 2019 zijn vastgelegd met de ondernemer middels een overeenkomst. Zo is geborgd dat de uitvoering van de ontwikkeling op de wijze gebeurt zoals die is gepresenteerd in voorliggende Ruimte Onderbouwing.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan voor de Torenstraat 9 wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van deze onderbouwing met de onderzoeken en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een overeenkomst aangegaan waarin deze economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. In deze overeenkomst ligt bovendien vast dat degene die meent schade te lijden door het vaststellen van het wijzigingsplan, een verzoek kan indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). In de overeenkomst is ook een regeling opgenomen dat de eventuele kosten die voortkomen uit de planschade voor rekening van initiatiefnemer zijn. Met het sluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd.

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.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Hoofdstuk 6 Integrale ruimtelijke afweging

Het plan behelst de herontwikkeling van een bestaand kantoorpand op het perceel Torenstraat 9 te Nijkerk. Daartoe beschrijft het plan kleinschalige bouwkundige aanpassingen van dit kantoorpand met hergebruik van de bestaande fundering. In deze ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling. Allereerst heeft daartoe een toetsing plaatsgevonden aan het van belangzijnde beleid. 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.

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

BIJLAGEN

1. **Toetsresultaat Watertoets**

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2019W1543
Datum: 13-01-2020

Omgevingsdienst
De Vallei

De heer J. Vreugdenhil
Flier 2
3863 DA NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
19 dec 2018

Ons kenmerk
2017W1001

Nummer omgevingsloket
2947095

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

Afschrift aan
Schootsarchitecten BNA b.v.
De heer M.H. Vrijhoef
michel@schootsarchitecten.nl

Bijlage
– diverse

Geachte heer Vreugdenhil,

Op 28 april 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van de panden op het perceel Kloosterstraat 3 -5/5A in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk, sectie B nummer 1743 en 907.

Voornemen
Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen 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 u bij de uitvoering van uw plan ook rekening met de aandachtspunten uit bijlage 2.

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

Beoordeling
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

Bestemmingsplan
Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Nijkerk- binnenstad 1999' de bestemming 'centrumvoorzieningen'.
Op grond van artikel 3 lid B van de regels van dit bestemmingsplan moet het gebouw binnen het bouwvlak worden gesitueerd en mag de afwijking van de goothoogte ten opzichte van de bestaande toestand niet meer dan 10% afwijken.
Het gebouw is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. Door de transparante opbouw is de afwijking ten opzichte van de bestaande goothoogte op verschillende plaatsen meer dan 10%

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 kunnen verlenen als:
- het bestemmingsplan daarvoor een afwijkingsmogelijkheid kent;
- het Besluit omgevingsrecht daarvoor een mogelijkheid biedt;
- plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing heeft;
- de activiteit tijdelijk is en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Omdat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het plan een goede ruimtelijke onderbouwing heeft, kunnen wij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo van het bestemmingsplan afwijken. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit besluit.

Welstand
Op 24 mei 2017 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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

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

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen.U heeft het volgende rappport ingediend:
- Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Kloosterstraat 3-5-7 Nijkerk, PJ Milieu, 1536704A, 4-10-2017

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 licht verhoogde gehalten koper, kwik, lood en PAK bevat. Asbest is zowel zintuiglijk als analytisch niet aangetroffen in de bodem ter plaatse van de onderzochte locatie. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten barium, xylenen en naftaleen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van licht verhoogde gehalten op de bouwlocatie.

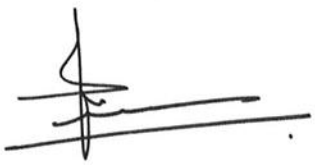
Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging 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.

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 geen leges verschuldigd.

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 (2017W1001) te noemen?

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



R.P. Guldemond
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving (info@oddevallei.nl) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
4. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
5. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
6. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
7. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
8. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving (info@oddevallei.nl):
   - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden).
   - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen.
   - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden.
   - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton.
   - Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius.
   - Onmiddellijk na de voltooiing van grondleidingen en afvoerputten.
   - Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdat het in gebruik wordt genomen.
9. De verdere uitwerking, materialisering en detaillering, van de plannen dient met inachtneming van het akoestich onderzoek rapport 21720213.R01 d.d. 24 juli 2017 behorende bij dit besluit te geschieden. Indien er gekozen wordt om andere constructies c.q. materialen toe te passen dan dient er aangetoond te worden dat de akoestische eigenschappen van deze materialen minimaal gelijkwaardig zijn.
10. Voor aanvang van de werkzaamheden moet er ter goedkeuring een bouwveiligheidsplan worden ingediend.

11. U laat een definitief archeologisch onderzoek (opgraving) uitvoeren volgens een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen. Bij de beslissingen in het veld rondom de uitvoering van de werkzaamheden betrekt u de archeologisch deskundige van de gemeente Nijkerk, de heer M. Verhamme (m.verhamme@amersfoort.nl / 06-219 50 997) of zijn plaatsvervanger.
Bodemverstorende werkzaamheden anders dan ten behoeve van het archeologisch onderzoek voert u niet uit totdat de opgraving is afgerond en het terrein wat betreft Archeologie is vrijgegeven door het bevoegd gezag.

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 buren 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 m^3 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 m^3 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 m^3 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: Overwegingen omgevingsvergunning milieuactiviteit

<overwegingen invoegen>

Bijlage 3: Omgevingsvergunning Kloosterstraat 3-5 Nijkerk, 19 december 2018

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kloosterstraat 3-5, Nijkerk

December 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	5
Hoofdstuk 3	Beleidskader	9
Hoofdstuk 4	Milieukundige randvoorwaarden	12
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	14

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 28 april 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het geheel opnieuw bouwen van de panden Kloosterstraat 3 en 5 te Nijkerk. De aanvraag is ingediend door de heer Vreugdenhil (hierna; initiatiefnemer). Aanleiding voor het aanvragen van deze vergunning is de wens om een sociaal-cultureel centrum/theater met horeca-functie te realiseren op deze locatie (hierna; planlocatie).

De realisatie van het sociaal-cultureel centrum past voor wat betreft het gebruik (sociaal/cultureel) binnen het vigerende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 1999. De goot- en nokhoogten en het bebouwd oppervlak wijken af van het bestemmingsplan. Het plan is echter wel beoordeeld als een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. In overleg met de gemeente Nijkerk heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te volgen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel waarop deze sociaal-culturele functie voorzien is, ligt aan de Kloosterstraat te Nijkerk, in de binnenstad van Nijkerk. Tot voor kort waren reeds twee panden aanwezig op de planlocatie, deze zijn echter gesloopt. Op onderstaande foto wordt de planlocatie en de omgeving van de planlocatie weergegeven.



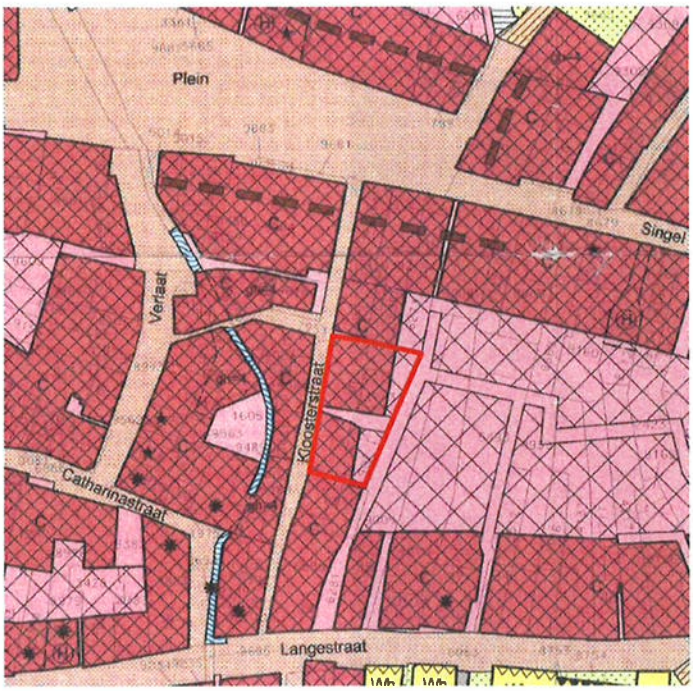
Planlocatie Kloosterstraat 3-5 Nijkerk

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie Kloosterstraat 3-5 in Nijkerk heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 1999 de bestemming Centrumvoorzieningen. Het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 1999 is vastgesteld op 30 september 1999 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 maart 2000. Op 18 oktober 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming Centrum. Dit bestemmingsplan is nog niet in werking.

De gronden met de bestemming Centrumvoorzieningen zijn bedoeld voor (onder andere) sociale, maatschappelijke en/of culturele doeleinden. Verder zijn ook horecabedrijven als genoemd in categorie 1 tot en met 3 van de lijst met horecabedrijven toegestaan.
De gronden met de bestemming Centrum zijn bedoeld voor (onder andere) detailhandel, wonen (op de verdieping), dienstverlenende bedrijven (categorie 1), horecabedrijven (categorie 1 en 2) ateliers, musea, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Het beoogde gebruik past hiermee binnen de genoemde bestemming. Het geldende en het nog niet in werking zijnde bestemmingsplan staande realisatie van een bouwvolume met de voorgestelde goot- en nokhoogte en het gewenste bebouwingsoppervlakte echter niet toe, waardoor het doorlopen van een planologische procedure, teneinde een bouwtitel te verkrijgen, noodzakelijk is. In dit geval is gekozen om de procedure art. 2.1 lid 1, onder c, in samenhang met art. 2.12 lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo te doorlopen



Fragment vigerend bestemmingsplan met plangebied Kloosterstraat 3-5 te Nijkerk.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

De planlocatie Kloosterstraat 3-5 in Nijkerk is gelegen in de binnenstad van Nijkerk. Op de locatie Kloosterstraat 5 was voorheen dansschool Vliek gevestigd. Het pand Kloosterstraat 3 is inmiddels langere tijd gesloopt. In eerste instantie was het voornemen van de initiatiefnemer om het pand Kloosterstraat 3 volledig opnieuw op te bouwen en het pand Kloosterstraat 5 enkel te verbouwen. Tijdens de verbouwing van het pand op nummer 5 bleek echter dat het pand bouwkundig in een dusdanige slechte staat verkeerde, dat besloten is om het pand in zijn geheel te slopen en daarna op beide kavels nieuwbouw te plegen.

Onderstaande foto's geven een aanzicht van de planlocatie zoals deze in de oude situatie was bebouwd.





Planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Voorgestelde nieuwbouw

Het voornemen van de initiatiefnemer is om het pand op de locatie Kloosterstraat 3-5 zodanig vorm te geven dat deze qua bouwstijl en massa aansluit bij de rest van de bebouwing aan de Kloosterstraat. Voorzien is een pand dat bestaat uit twee lagen. Op een deel van het pand is tevens een kap voorzien. Een groot deel van het pand wordt ingericht als theaterzaal. Daarnaast is sprake van een gastenruimte, koffieruimte, café, toiletruimte, bijeenkomstruimte, regieruimte en een aantal bergingen.

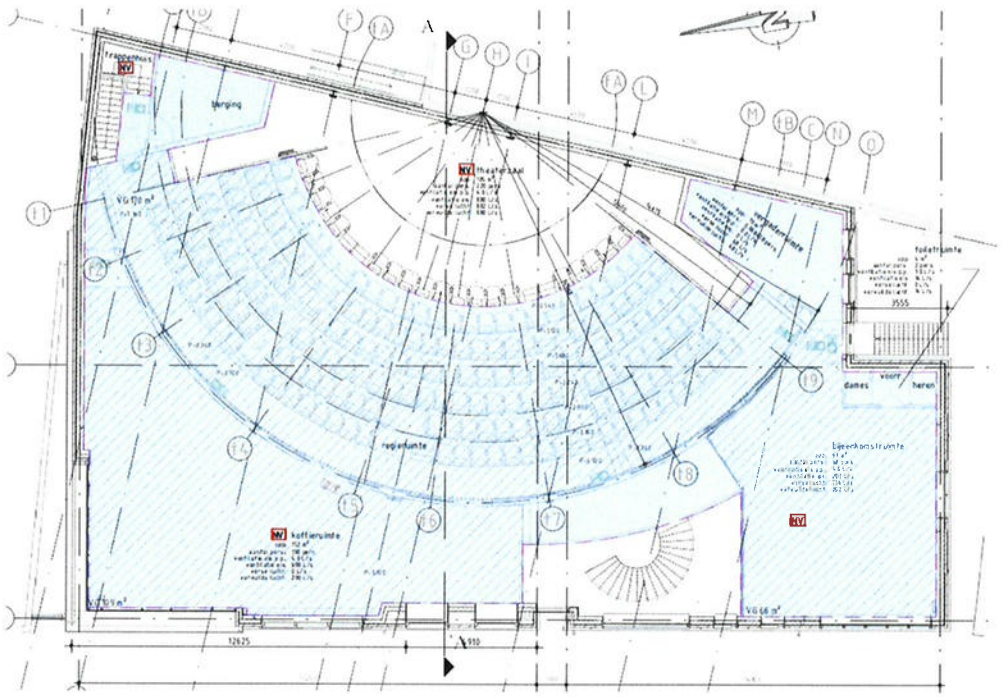
Goot- en nokhoogte
In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 8,8 meter en 12,1 meter. Het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 1999 staat binnen de geldende bestemming 'Centrumvoorzieningen' enkel een afwijking toe van maximaal 10% ten opzichte van de goot- en nokhoogte zoals deze reeds bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan. Eenzelfde afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018. De voorgenomen afwijking is echter groter dan de toegestane 10%. Vanuit Stedenbouwkundig oogpunt is het toestaan van de gewenste goot- en nokhoogte echter als passend beoordeeld.

Bebouwd oppervlak
In het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 1999 is voor de locatie Kloosterstraat 3-5 binnen de geldende bestemming 'Centrumvoorzieningen' onderscheid gemaakt tussen hoofdbebouwing en bijgebouwen. Met de realisatie van het voorgenomen plan zal het hoofdgebouw uitgebreid worden buiten de daarvoor bestemde contouren. Een deel van de hoofdbebouwing zal gerealiseerd worden binnen het deel van het bestemmingsvlak dat bestemd is voor bijgebouwen. Stedenbouwkundig is deze afwijking akkoord bevonden.

Het voorliggend ontwerp is op basis van een constructieve samenwerking tot stand gekomen tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Hierna zijn enkele beelden opgenomen van de voorgenomen nieuwbouw. Uitgangspunt hierbij is dat het gevelbeeld in de Kloosterstraat niet ingrijpend wordt gewijzigd. Daarbij zal wel een deel van het dak opgehoogd worden, voor een betere bruikbaarheid van de achtergelegen ruimten. Dit gebeurt door toepassing van een glazen opbouw.





2.2.2 Voorgesteld gebruik

De nieuw te realiseren bebouwing zal gebruikt worden ten behoeve van een maatschappelijke, culturele en culinaire functie. De nadruk ligt hierbij op het maatschappelijke deel. Naast dat sprake is van een theaterfunctie en horecafunctie, zijn er diverse ruimtes die worden benut voor onderwijs, inspiratie en workshops. Nadruk ligt hierbij op sociale en culturele activiteiten.

2.2.3 Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen schrijft voor dat op basis van het voorgestelde bouwplan voorzien moet worden in 3,8 parkeerplaatsen per 100m² (extra) BVO. In het kader van onderhavige omgevingsvergunning neemt het BVO toe met 87m². Dit betekent dat (3,8 x 0,87) 4 parkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden. Ter plekke zijn deze parkeerplaatsen niet te realiseren. Om deze reden zal een bijdrage worden gevraagd aan het parkeerfonds. Deze bijdrage wordt benut om parkeren te faciliteren in een voorziene uitbreiding van De Bonte Koe (parkeervoorziening). De bijdrage die wordt gevraagd in het kader van het parkeerfonds wordt in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd.
Ten aanzien van het fietsparkeren wordt ter plekke voorzien in extra mogelijkheden voor het stallen van 38 fietsen.

2.2.4 Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven voor het kunnen verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. De wetgever heeft daarbij bepaald dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarbij een vvgb niet noodzakelijk is. De gemeenteraad van Nijkerk heeft op 29 november 2012 op basis van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze lijst bestaat uit drie hoofdcategorieën. Categorie A gaat over de bebouwde kom, categorie B over het buitengebied. Daarnaast is een categorie C vastgesteld voor gevallen die niet passen in de hiervoor genoemde categorieën. In het laatstgenoemde geval moet de raad op de hoogte gebracht worden van de aanvraag voor omgevingsvergunning.

De raad heeft dan twee weken de tijd om te bepalen of ze deze aanvraag in de commissie grondgebied willen bespreken. Wanneer geen reactie wordt verkregen mag dit gezien worden als door de raad aangewezen categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag is aan te merken als een 'project ten behoeve van een maatschappelijke functie binnen bestaand en bebouwd gebied' (categorie A) en hoeft dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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 rijksverantwoordelijkheid 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 landsoverschrijdend 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. Hierbij ligt de ondergrens voor de noodzaak van toepassing van de Ladder bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling in beginsel bij ontwikkelingen met een ruimtebeslag van 500m² BVO. In onderhavige ontwikkeling is sprake van een functie die past binnen de geldende bestemming (Centrumvoorzieningen). Het bebouwd oppervlak neemt echter toe, waarmee buiten het bouwvlak binnen deze bestemming wordt gebouwd. Deze toename is echter beperkt en bedraagt minder dan 500m². Hiermee is toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft deze toetsing echter wel plaatsgevonden. Omdat de Ladder voor duurzame verstedelijking door de provincie Gelderland is doorvertaald in de Omgevingsvisie Gelderland (zie volgende paragraaf), is in die paragraaf de herontwikkeling van de locatie Kloosterstraat 3-5 te Nijkerk getoetst aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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 hoofdoelen 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.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. Eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. Vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. Mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied, waarin een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Zoals eerder benoemd ligt de ondergrens voor de noodzaak van toepassing van de Ladder bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling in beginsel bij ontwikkelingen met een ruimtebeslag van 500m² BVO. In onderhavige ontwikkeling is sprake van een functie die past binnen de geldende bestemming (Centrumvoorzieningen). Het bebouwd oppervlak neemt echter toe, waarmee buiten het bouwvlak binnen deze bestemming wordt gebouwd. Deze toename is echter beperkt en bedraagt minder dan 500m². Hiermee is toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft deze toetsing echter wel plaatsgevonden. Hieronder een toetsing op de eerdergenoemde aspecten uit de Ladder:

1. De visie Aantrekkelijk Nijkerk zet (onder andere) in op versterking van het aanbod van culturele activiteiten, bezienswaardigheden en evenementen in de binnenstad van Nijkerk. Op dit moment is er geen maatschappelijk-cultureel centrum met theaterfunctie aanwezig in Nijkerk. In de visie Aantrekkelijk Nijkerk is geconcludeerd dat er wel sprake is aan behoefte aan deze (typen) functies.
2. Het plangebied is gelegen in binnenstedelijk gebied. De bestaande bebouwing was in de huidige staat niet geschikt voor hergebruikt. Middels onderhavig plan wordt de (voorheen) aanwezige bebouwing opnieuw opgebouwd. In die zin is er dan ook sprake van hergebruik van deze locatie.
3. Met het ruimtelijk plan wordt aansluiting gezocht op het bestaande straatbeeld. De karakteristieke panden uit de omliggende straten zijn hier leidend voor. Daarnaast is een bijdrage gedaan aan het parkeerfonds en worden fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. In paragraaf 2.2.3 is dit nader onderbouwd.

Gezien het bovenstaande past de beoogde ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve vormt dit onderdeel van het rijks- en provinciaal beleid geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling. Ook overig rijksbeleid is niet in het geding.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. 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.

In paragraaf 3.2.1 is reeds getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd kan worden dat vanuit de Omgevingsverordening Gelderland geen belemmeringen volgen tegen de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Kloosterstraat 3 en 5 te Nijkerk.

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'. Een belangrijke pijler binnen het aspect wonen is 'inbreiding voor uitbreiding'. De voorgestelde ontwikkeling voorziet in het versterken van het woon- en leefklimaat in Nijkerkerveen en past gezien de ligging aan de rand van het binnenstedelijk gebied, alsmede de ligging binnen het zogeheten Deelplan 2 in Nijkerkerveen, binnen het principe van 'inbreiding voor uitbreiding'. Daarmee sluit het initiatief aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.

3.3.2 Visie Aantrekkelijk Nijkerk

De werkgroepen binnenstad hebben op woensdag 4 november 2015 het visiedocument "Aantrekkelijk Nijkerk" gepresenteerd. Bij de voorbereiding van het visiedocument is een groot aantal inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en belangenorganisaties betrokken geweest en heeft input geleverd. Bij besluit van 16 februari 2016 heeft de gemeenteraad aangegeven de (uitwerking van de) visie binnen haar kaders te zullen ondersteunen.

De visie Aantrekkelijk Nijkerk zet in op het versterken van het monumentale, historische karakter en herstel van het oude stratenpatroon in de binnenstad, in combinatie met het ontstaan van een goede balans tussen bedrijvigheid en belevingswaarde. Op deze wijze is het de bedoeling om de binnenstad van Nijkerk uit laten groeien tot een aantrekkelijke plek om te winkelen, te werken, te ontspannen en te wonen.

In de visie wordt ook een aantal acties en aanbevelingen gegeven om genoemd doel te bereiken. Deze acties en aanbevelingen hebben betrekking op een aantal onderwerpen:

1. Een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod;
2. Een positieve beleving van het openbaar gebied in de binnenstad;
3. Aanbod van culturele activiteiten, bezienswaardigheden en evenementen;
4. Het zichtbaar maken van historische identiteit en architectuur in de binnenstad
5. Een goed bereikbare en veilige binnenstad.

Met name het derde aspect is van belang in het kader van onderhavige aanvraag. Aangegeven is dat er behoefte is aan een sterk en gevarieerd aanbod van culturele activiteiten en bezienswaardigheden, om zodoende de stad 'levendiger' te maken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een versterking van het maatschappelijke en culturele aanbod van de binnenstad en is hiermee in lijn met de Visie Aantrekkelijk Nijkerk.

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water op peil gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een significante toename van het verharde oppervlakte, aangezien het hier vervangende nieuwbouw betreft. Hiermee kan dan ook geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.

4.2 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.
Op de planlocatie is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Vanuit het aspect Bodem volgen dan ook geen belemmeringen tegen de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Kloosterstraat 3 en 5 te Nijkerk.

4.3 Milieuzonering

Voor wat betreft de industriële milieuzonering sluit de toekomstige functie op de planlocatie aan bij de categorie 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen', milieucategorie 2. De minimale afstand tot geluidsgevoelige objecten is volgens de VNG-publicatie *Handreiking Industriële Milieuzonering* voor het thema geluid 30 meter. Op de planlocatie was voorheen een dansschool aanwezig, welke een gelijke milieucategorie met gelijke richtlijnafstanden kent.
Op basis van akoestisch onderzoek is aangetoond dat geluidsgevoelige objecten voldoende beschermd blijven. In het akoestische onderzoek zijn een aantal aanvullende maatregelen benoemd, waarmee vanuit het aspect Geluid geen belemmeringen volgen bij de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Kloosterstraat 3 en 5 te Nijkerk.

4.4 Flora en fauna

In het kader van de sloop van beide panden is een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw is geen (nader) onderzoek nodig.

4.5 Geluid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat voldaan wordt aan geluidsnormen. Vanuit het aspect Geluid volgen dan ook geen belemmeringen tegen de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Kloosterstraat 3 en 5 te Nijkerk.

4.6 Externe veiligheid

Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid rondom en binnen de planlocatie.

4.7 Archeologie/cultuurhistorie

Beide panden zijn vanwege de slechte bouwkundige staat gesloopt. Het pand Kloosterstraat 3 had historische waarde door de functie als Joodse school en het gebruik als synagoge in de Tweede Wereldoorlog. Architectonisch en bouwhistorisch was de waarde echter niet erg groot. Het pand Kloosterstraat 5 had cultuurhistorische waarde vanwege de vroegere functie als bewaarschool en dansschool. Verder vormde het pand een markant object in de Kloosterstraat, ondanks de latere wijzigingen in de gevel.
Vanwege de voorgenomen nieuwbouw vervalt de historische waarde van beide panden. In het kader van de sloop en nieuwbouw zal voordat werkzaamheden worden uitgevoerd archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Dit zal als voorwaarde bij de te verlenen omgevingsvergunning worden opgenomen.

4.8 Luchtkwaliteit

Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de luchtkwaliteit rondom en binnen de planlocatie.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Er zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Er bestaat geen verplichting voor toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan). In het kader van deze ontwikkeling is een planschade overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Daarbij zijn de afspraken omtrent de bijdrage aan het parkeerfonds vastgelegd in dezelfde overeenkomst.

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

Bijlage 4: Notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing veegplan

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZE EN AMBTSHALVE AANPASSING ONTWERPVEEGPLAN BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD NIJKERK 2018

10 FEBRUARI 2021

Naam rapport:	Notitie beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassing Ontwerpveegplan bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018
Datum rapport:	10 februari 2021
Status:	ontwerp
Steller:	drs. J.W. Bomhof

1. Inleiding

In deze notitie is de zienswijze tegen het ontwerpveegplan bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 (ontwerpveegplan) samengevat, beoordeeld en beantwoord. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. Deze notitie maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het eerste veegplan Bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Tevens was er aanleiding het veegplan ambtshalve op één punt aan te passen. Deze aanpassing is eveneens in deze notitie gemotiveerd en toegelicht.

2. Termijn

Het ontwerpveegplan heeft met ingang van 17 december 2020 tot en met 28 januari 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 16 december 2020 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpveegplan.

Nr.	Naam	Zaaknr. Brief	Datum ontvangst
1.	Reclamant	1064363	22 januari 2021

2. Ontvankelijkheid

Het ontwerpveegplan heeft met ingang van 17 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Voornoemde zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en in behandeling genomen.

3. Zienswijze, samenvatting, beoordeling en antwoord gemeente

Samenvatting zienswijze

Reclamant meldt dat hij er per toeval achter kwam dat medio december 2020 het eerste ontwerpveegplan voor de binnenstad ter inzage lag. Reclamant constateerde voorts dat dit plan voorzag in een wijziging van Holkerstraat 43-a. Dit adres is eigendom van familie van reclamant. Reclamant beschikt over een notariële volmacht om het familielid te vertegenwoordigen.

In de zienswijze merkt reclamant het volgende op:

1. Reclamant vraagt zich af of de gemeente heeft voldaan aan de publicatievereisten. Reclamant las namelijk bij toeval de publicatie. Reclamant is van mening dat het “publiek” niet is gekend in het plan ten aanzien van Holkerstraat 43-a.
2. Holkerstraat 43-a (sectie B nr. 2348) bestaat uit een winkelruimte op de begane grond (43-a genoemd) en een woning daarboven (43 genoemd). De winkel is in verhuurde staat. De huurder is WE-Link, gevestigd Holkerstraat 46, 3861 CE Nijkerk. De constatering van de gemeente dat het feitelijk gebruik “wonen” is, is onjuist. Reclamant verzoekt dan ook het veegplan aan te passen zodanig dat de bestemming in lijn blijft met het feitelijk gebruik.
   Voor het overige merkt reclamant op de achterliggende gedachte van het veegplan en het beleid van de gemeente daarin van harte te steunen. Niet uit te sluiten is dat reclamant (dan wel een nieuwe eigenaar van het perceel) op enig moment besluit de winkel om te vormen tot een woning.

Beoordeling gemeente

1. De gemeente heeft het bestemmingsplan bekend gemaakt volgens de daarvoor geldende wettelijke vereisten. Reclamant had op deze wijze kennis kunnen nemen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat reclamant terecht op kan merken dat ook hij persoonlijk geïnformeerd had moeten worden. Immers, alle belanghebbenden hebben in de voorbereiding meerdere keren een brief ontvangen over de aanstaande wijzigingen in het bestemmingsplan. Reclamant heeft deze informatie niet (tijdig) ontvangen. Na constatering van deze omissie heeft reclamant alsnog de gegevens ontvangen en is hem gewezen op de mogelijkheid gebruik te maken van het indienen van een zienswijze. Gelet hierop is reclamant in de procedure niet benadeeld en geeft de zienswijze geen aanleiding tot een aanpassing van de procedure van het veegplan.
2. Het perceel Holkerstraat 43-a heeft in het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 de bestemming ‘Detailhandel’. De gronden zijn er bestemd voor detailhandel, niet zijnde een supermarkt of volumineuze detailhandel, alsook ondergeschikte en daarbij behorende dienstverlening en horeca. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', is tevens een bedrijfswoning in het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. Op het perceel Holkerweg 43a ontbreekt deze aanduiding.
   Het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Nijkerk 1’, vastgesteld op 28 juni 2012, voor het perceel kende aan het perceel eveneens een bestemming ‘Detailhandel’ toe. In dit bestemmingsplan was echter aan het perceel wel een aanduiding ‘wonen’ toegekend.

   Reclamant heeft ook aangegeven aan dat er op de verdieping al jaren gewoond wordt. Er is geen twijfel dat de verdieping op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 permanent bewoond werd. Evenmin is er twijfel dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het eerste ontwerpveegplan voor het bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 op de verdieping permanent gewoond werd.
   In die zin bevat het geldende bestemmingsplan voor de binnenstad een fout en dient het perceel alsnog de functieaanduiding ‘wonen’ te krijgen. Daarmee wordt het wonen op de verdieping alsnog in dit plan geregeld.

Voor wat betreft de benedenverdieping stelt reclamant dat deze in gebruik is voor detailhandelsdoeleinden, waarbij de gebruiker WE-link is. WE-link is volgens hun eigen website een organisatie- en adviesbureau op het gebied van sportevenementen. Het bureau organiseert verschillende sportevenementen, ondersteunt bedrijven bij het implementeren en uitvoeren van sporttrajecten voor hun medewerkers en relaties, geeft advies over alle disciplines die komen kijken bij het organiseren van sportevenementen en ondersteunt diverse goede doelen in hun sportactiviteiten.

Geconstateerd is dat de benedenverdieping niet in gebruik is als detailhandel zoals gedefinieerd in het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt onder detailhandel het volgende verstaan: “het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel en volumineuze en perifere detailhandel”. Een organisatie- en adviesbureau is niet aan te merken als detailhandel.
Daar staat tegenover dat de begane grond evenmin in gebruik is voor woondoeleinden, zoals de regeling in het eerste veegplan voor de begane grond voorstelt. Het feitelijk gebruik is dat het organisatie- en adviesbureau het pand gebruikt voor haar werk.

Het is vaste jurisprudentie dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Bestaand legaal gebruik dient uit een oogpunt van rechtszekerheid in het algemeen dienovereenkomstig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet het met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Dit kan eventueel zonder medewerking van de huidige eigenaar (onteigening). Bij de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de kosten van het wegbestemmen (uitkoop of planschade) zijn gedekt.

Met de vaststelling van de detailhandelstructuurvisie hecht de raad waarde aan het concentreren van de detailhandel in het kernwinkelgebied van de binnenstad van Nijkerk. De uitkomst van dit beleid is dat detailhandelsbestemmingen buiten dit kerngebied geleidelijk aan moeten wijzigen naar andere wenselijke bestemmingen om daarmee de (her)vestiging van detailhandel buiten het kerngebied te voorkomen.
De uitvoering van dit beleid mag er echter niet toe leiden dat de raad gevestigde rechten en belangen van eigenaren schaadt. Bovendien is destijds in de besluitvorming geen krediet beschikbaar gesteld om de juridisch-planologisch uitvoerbaarheid bij dit soort bestemmingswijzigingen te verzekeren.

Derhalve wordt de bestemming op het perceel teruggezet naar ‘Detailhandel’, conform de zienswijze van reclamant. Tegelijkertijd treedt de gemeente in overleg met de eigenaar om tot een wenselijke regeling voor de begane grond te komen die of overeenkomstig de feitelijke situatie is of uitgaat van het feit dat er over enkele jaren op de begane grond toch gewoond gaat worden.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpveegplan bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018.

Verbeelding	De verbeelding bij het ontwerpveegplan is op de volgende punten voor dit perceel als volgt aangepast: 1. het bestemmings- en bouwvlak is gewijzigd van 'Wonen' naar 'Detailhandel', conform het geldende bestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018; 2. het bestemmings- en bouwvlak voor het pand is voorzien van de functieaanduiding wonen, zodat het wonen op de verdieping geregeld is.
Regels	Artikel 6.1.b 'Bestemmingsomschrijving' is aangepast door het begrip 'bedrijfswoning' te wijzigen in 'wonen', conform de functieaanduiding op de verbeelding.
Toelichting	De voorgestelde aanpassing voor Holkerstraat 43a wordt geschrapt.

4. Ambtshalve aanpassing

Ten tijde van de procedure is er in het bestemmingsplan Binnenstad één fout geconstateerd. Deze fout geeft aanleiding dit veegplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen. Het perceel Kleterstraat 14 heeft in het geldende bestemmingsplan ten onrechte geen aanduiding gekregen dat het wonen er op de begane grond ook is toegestaan. Al in het voorheen geldende bestemmingsplan uit 1999 beschikte het perceel over een woonbestemming. Het hele pand op het perceel is dus al vele jaren in gebruik als woning. De verbeelding is aangepast waardoor in voorliggend veegplan de bestemming weer in overeenstemming is gebracht met het feitelijk gebruik.
Met deze aanpassing biedt het veegplan op het perceel tevens de mogelijkheid de begane grond te splitsen in twee of meer (on)zelfstandige woonruimtes, zoals dit thans al geldt voor de verdiepingen van het pand. Voor de binnenstad zijn criteria opgenomen onder welke voorwaarden woningsplitsing kan worden toegestaan.

4.1 Verbeelding

Verbeelding	De verbeelding bij het ontwerpveegplan is voor dit perceel als volgt aangepast: Aan het perceel Kleterstraat 14 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op de begane grond toegestaan' toegevoegd.
Regels	Niet van toepassing
Toelichting	Op verschillende plekken in de toelichting is aangepast door toevoeging van het perceel Kleterstraat 14. Daarbij is gemotiveerd dat ten onrechte het perceel geen specifieke aanduiding 'wonen op de begane grond is toegestaan' heeft gekregen. Al in het voorheen geldende bestemmingsplan beschikte het perceel over een woonbestemming. Het hele pand op het perceel is dus al vele jaren in gebruik als woning.

Buro SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

`t Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030 2679198
www.buro-sro.nl

BTK nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rekeningnr.: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V.

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement