

Omgevingsdienst De Vallei

Retouradres: Postbus 9024, 6710 HM Ede

Van de Pol Zandbergen Vastgoed B.V.
De heer A. van de Pol
Postbus 92
3770 AB BARNEVELD

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
06-02-2015

Pagina
1 van 5

Ons kenmerk
2014W2306

Nummer omgevingsloket
1542573

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

Afschrift aan
Van Bokhorst Architecten
B.V.
De heer W. van Bokhorst
Info@vanbokhorstarchitecte
n.nl

Bijlage
- diverse

Geachte heer Van de Pol,

Op 19 december 2014 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van hotel De Roode Schuur op het perceel Oude Barneveldseweg 98 in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie M nummer 216.

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

De gewaarmerkte stukken en bijlagen zullen deel uitmaken van de vergunning. Daarnaast zullen wij voorschriften verbinden aan de vergunning, waaraan u zich moet houden. U vindt deze in bijlage 1. U zult bij de uitvoering van uw plan rekening moeten houden met de aandachtspunten uit bijlage 2.

Procedure

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

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Beoordeling

Bouwen

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 Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

De Roode Schuur is gelegen op het perceel Oude Barneveldseweg 98 te Nijkerk. Dit perceel maakt onderdeel uit van bestemmingsplan Nijkerk 1, waarbij het hotel (met restaurant) is gelegen binnen de bestemming 'Horeca'. De beschreven uitbreiding van het hotel is echter buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd en strijdig met artikel 17.2.1 onder a van de regels van dit bestemmingsplan, waardoor uitbreiding op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch niet op voorhand mogelijk is.

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel waarop het nieuwe parkeerterrein zal worden gerealiseerd is bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. Het desbetreffende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden'. Realisatie van een parkeerterrein is binnen deze bestemming niet toegestaan. Ook de aanleg van de parkeergelegenheid past hiermee dus niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

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.

Welstand

Op 30 december 2014 is beoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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 deel uit van de gewaarmerkte stukken behorende bij dit voorgenomen besluit.

Een uitweg maken, hebben of veranderen

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wabo en artikel 2.2.5.3 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Nijkerk 2003, wijziging mei 2014 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een uitweg te maken, hebben of te veranderen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.1.5.3 lid 3 van de APV Nijkerk 2003, wijziging mei 2014. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. De afdeling Infra van de gemeente Nijkerk heeft op 9 februari 2015 positief geadviseerd. Om deze reden verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Reactie

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken met ingang van 18 februari 2015 ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huis-blad De Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren te brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer D.W. Post van team Vergunningverlening. De contactgegevens vindt u in deze brief. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk te noemen?

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



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Pagina
4 van 5

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

–

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
5 van 5

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Nadat de vergunning in werking is getreden, kunt u beginnen met de uitvoer van uw plan. Maar voordat u dat doet, 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

Rechten van derden

Door het verlenen van deze vergunning wijzigen de rechten van en verplichtingen tegenover derden niet. Hieronder kunnen bijvoorbeeld ook de rechten van uw gemeente of uw burens vallen. Denk bijvoorbeeld aan eigendomsrechten.

Wijzigen van uw plan

Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. In dat geval raden wij u aan om tijdig contact op te nemen met het team Vergunningverlening, telefoonnummer 088 - 116 98 84.

2. Andere toestemmingen

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

Gebruik openbaar grond

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 bij de graafwerkzaamheden grond vrij komt, mag deze grond binnen de onderzoekslocatie worden verwerkt. Als toch grond buiten deze locatie moet worden afgevoerd, dan moet de samenstelling van de grond worden vastgesteld. Afhankelijk daarvan mag de grond, met of zonder beperkingen, elders worden toegepast. Op het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Afvoer van grond mag ook plaatsvinden naar een daarvoor bestemde inrichting.

Waterschap

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

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Oude Barneveldseweg 98, Nijkerk

februari 2015

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	10
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	12
Bijlage 1	Impressies uitbreiding	13
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	14

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 december 2014 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de uitbreiding van Hotel & Gastrij De Roode Schuur (hierna: De Roode Schuur) gelegen op adres Oude Barneveldseweg 98 te Nijkerk. Het voornemen is om het hotel uit te breiden met twintig hotelkamers en tegelijkertijd met de uitbreiding ook direct de parkeersituatie rondom De Roode Schuur te verbeteren door te voorzien in een (nieuwe) hoogwaardige parkeeroplossing en een uitbreiding van het bestaande aantal parkeerplaatsen. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo);
- handelen in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo), en;
- het aanleggen/veranderen van een uitrit (artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo).

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit meerdere hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden bij het plan. Hoofdstuk 5 behandelt tenslotte de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Bestaande en gewenste situatie

In de huidige situatie beschikt De Roode Schuur over 38 hotelkamers en is een restaurant aanwezig. De afgelopen maanden heeft Van Bokhorst Architecten in opdracht van Van de Pol Zandbergen Vastgoed B.V. samen met de gemeente uitbreidingsplannen van De Roode Schuur nader vorm gegeven. Vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering van De Roode Schuur is uitbreiding van het hotel wenselijk, aangezien het hotel door de uitbreiding beter geëquipeerd zal zijn om grote(re) groepen gasten (van met name bedrijven) te ontvangen en te laten overnachten. Het voornemen is om het hotel uit te breiden met een twintigtal hotelkamers. Om in de bijkomende toename aan parkeerbehoeftes te kunnen voorzien zullen ook extra parkeergelegenheden worden aangelegd op een aangrenzend perceel.

Uitbreiding hotelkamers

De uitbreiding met 20 hotelkamers zal plaatsvinden door een aanbouw te realiseren bij het reeds bestaande hotel. Deze aanbouw zal worden toegevoegd aan de zuidwestelijke kant van het hotel, in het verlengde van het reeds bestaande pand (zie bijlage 1 voor een aantal impressies).

Uitbreiding parkeerplaatsen

In de huidige situatie zijn er op en nabij het terrein van De Roode Schuur circa 126 parkeerplaatsen aanwezig. Middels de uitbreiding van de parkeervoorziening worden hier 25 parkeerplaatsen aan toegevoegd, waarmee het totaal aantal parkeervoorzieningen op 151 komt. De extra parkeervoorzieningen zullen worden gecreëerd door een parkeerterrein te realiseren op het (agrarische) perceel ten noordoosten van De Roode Schuur. Hierbij is een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld en is deze ontwikkeling aan de Nota parkeernormen 2014 getoetst. Deze beide aspecten zullen nader aan de orde komen in paragraaf 2.2.

Bestemmingsplan

De Roode Schuur is gelegen op het perceel Oude Barneveldseweg 98 te Nijkerk. Dit perceel maakt onderdeel uit van bestemmingsplan Nijkerk 1, waarbij het hotel (met restaurant) is gelegen binnen de bestemming 'Horeca'. De beschreven uitbreiding van het hotel is echter buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd, waardoor uitbreiding op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch niet op voorhand mogelijk is.

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel waarop het nieuwe parkeerterrein zal worden gerealiseerd is bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. Het desbetreffende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke Waarden'. Realisatie van een parkeerterrein is binnen deze bestemming niet toegestaan. Ook de aanleg van de parkeergelegenheid past hiermee dus niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

2.2 Afweging

Ruimtelijke afweging

Hoewel de geldende bestemmingsplannen Nijkerk 1 en Buitengebied Nijkerk 2009 de uitbreiding van het hotel en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen aan de noordoostzijde van De Roode Schuur niet toestaan, betreft het een ruimtelijk passende ontwikkeling. De uitbreiding wordt dermate vorm gegeven dat deze een logisch vervolg vormt op het reeds bestaande gebouw. Daarbij krijgt de uitbreiding een representatieve en alzijdige uitstraling, iets dat op deze plek nabij de entree van de bebouwde kom van Nijkerk gewenst is. De uitbreiding komt op de plaats waar nu nog een (met grind) verhard parkeerterrein is gelegen. In het kader van de uitbreiding van het hotel zal dit terrein worden heringericht met water en groen. De ruimtelijke kwaliteit van het terrein zal hiermee per saldo toenemen.

Ook de nieuwe parkeervoorziening aan de noordoostelijke zijde van De Roode Schuur wordt zorgvuldig ingepast in het landschap. Deze landschappelijke inpassing is uitgewerkt door een bureau voor tuin- en landschapsontworp, op basis van randvoorwaarden zoals deze na overleg tussen Van Bokhorst Architecten, de gemeente Nijkerk en de Welstandscommissie zijn opgesteld. Door het parkeerterrein landschappelijk in te passen middels realisatie van een hoogwaardige houtwal is er sprake van een passende aanpak van de parkeeropgave. Bovendien is bij deze plannen tevens

rekening gehouden de activiteiten van de (nabij De Roode Schuur actieve) bijenvereniging, en de daarbij benodigde afstand ten opzichte van het parkeerterrein.

Uitrit woning Oude Barneveldseweg 96

Met de realisatie van het parkeerterrein komt de uitrit van en naar de woning op adres Oude Barneveldseweg 96 te vervallen. Om deze reden zal deze uitrit worden verlegd. De situering van deze uitrit is bepaald op basis van een goede landschappelijke inpassing en de ligging van de uitrit is terug te vinden in het landschappelijke inpassingsplan (zie bijlage 2).

Nota parkeernormen 2014

Middels de beschreven ontwikkeling zal worden voorzien in 151 parkeerplaatsen op deze locatie. Dit is getoetst aan de benodigde aantal parkeerplaatsen bij voorgenomen uitbreiding van het hotel, op basis van de Nota parkeernormen 2014.

Na de voorgestelde uitbreiding bestaat het ruimtegebruik in De Roode Schuur uit 380 m² restaurant (droge horeca), 915 m² aan café, feestzaal en bijeenkomstruimte (natte horeca), 195 m² kantoorfunctie en 58 hotelkamers. Dit ruimtegebruik leidt op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen tot een parkeerbehoefte van 184 parkeerplaatsen. Het is echter niet realistisch dat alle functies in De Roode Schuur gelijktijdig en als gevolg van een volledige benutting verkeer aantrekken. Daarnaast is sprake van dubbelgebruik, immers zullen gasten die in De Roode Schuur overnachten ook gebruik maken van de horecafuncties in het gebouw. Op zaterdagavond zal de (aan de bedrijfsvoering ondergeschikte) kantoorfunctie in De Roode Schuur naar verwachting niet leiden tot een parkeerbehoefte. De met de kantoorfunctie gepaard gaande parkeerbehoefte kan derhalve van de totale parkeerbehoefte van 184 plaatsen worden afgetrokken. Zo ontstaat een parkeerbehoefte op het drukste moment van de week van 180 parkeerplaatsen.

Bij de uitwerking van het dubbelgebruik bij De Roode Schuur is met name de geldende norm van 1,5 parkeerplaats per hotelkamer van belang. Normaal gesproken wordt de parkeerbehoefte bij een hotel gebaseerd op het aantal kamers. Zoals hierboven beschreven worden we bij De Roode Schuur ook de natte en droge horeca meegeteld, alsmede de kantoorfunctie. In de praktijk zal de parkeerbehoefte per hotelkamer in De Roode Schuur vrijwel nooit meer dan één parkeerplaats per kamer zijn. Derhalve is het aannemelijk om, naast de parkeerbehoefte die de horecafuncties en de kantoorfunctie al met zich meebrengen te rekenen met een parkeerbehoefte van één parkeerplaats per hotelkamer. Deze redenering leidt, ten opzichte van de norm, tot een afname van de parkeerbehoefte met 29 parkeerplaatsen. Uitgaande van een parkeerbehoefte van 180 parkeerplaatsen op het drukste moment van de week (de zaterdagavond) is een aantal van 151 parkeerplaatsen voldoende om op het drukste moment van de week in de parkeerbehoefte te voorzien.

Milieukundige aspecten

Een milieukundige scan naar de haalbaarheid van de uitbreiding van De Roode Schuur en de aanleg van een nieuwe parkeervoorziening leidt tot de conclusie dat er vanuit milieukundig oogpunt op voorhand geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er zal nader ingegaan worden op de diverse milieuaspecten in paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Landschappelijke inpassing

In het kader van de realisatie van de parkeergelegenheid is een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld (zie bijlage 2). Deze inpassing krijgt onder meer vorm door het versterken van bestaande ecologische verbindingen en verkavelingsstructuren, materiaalgebruik en toepassing van vleermuis-vriendelijke verlichting. Overigens zal er enkel groen worden toegevoegd, er zullen geen reeds aanwezige bomen worden gekapt.

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 algemene bepalingen 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 voor werkfuncties tot milieucategorie 1 en 2 (mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein) binnen bestaand en bebouwd gebied' (categorie A) en een 'project ten behoeve van infrastructuur (parkeervoorziening van lokale aard) in het buitengebied' (categorie B) en hoeft daarom niet aan de gemeenteraad ter besluitvorming te worden voorgelegd.

Overigens is de raad middels een raadsinformatiebrief wel geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen op deze locatie.

2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande afwegingen kan worden geconcludeerd dat het hier een passende ontwikkeling betreft, waartegen geen zwaarwegende bezwaren zijn vanuit de diverse onderzochte milieukundige en landschappelijke aspecten. Om deze reden kan planologische medewerking worden verleend aan de beschreven ontwikkelingen op deze locatie.

Realisatie uitbreiding

De realisatie van de uitbreiding van De Roode Schuur zal middels deze uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning worden vergund. Hiermee kan op basis van deze vergunning worden afgeweken van het ter plekke vigerende bestemmingsplan, en is de realisatie van de uitbreiding buiten het huidige bouwvlak toegestaan. Op een later moment zal deze aanpassing ook planologisch worden verankerd in een veegplan of regulier bestemmingsplan.

Realisatie parkeerterrein en inrit

De realisatie van het parkeerterrein en de inrit zullen middels onderhavige omgevingsvergunning worden vergund. Daarnaast zullen onderhavige ontwikkelingen ook worden meegenomen bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014. In dit bestemmingsplan zullen het parkeerterrein en de inrit worden bestemd conform de vergunde situatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ordening is verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zich richt op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. In de Structuurvisie is opgenomen dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van de provincies en de gemeenten gaat zitten. Onderhavige omgevingsvergunning is niet in strijd met het rijksbeleid.

Nationale landschappen

Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) is vermeld dat het Rijk het beleid ten aanzien van landschap op land over laat aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Natura 2000 gebied

In 1979 is de Vogelrichtlijn door de Europese Unie vastgesteld. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de daarvoor aangewezen gebieden te beschermen. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden.

Een belangrijk middel om deze doelen te bereiken is om gebieden als speciale beschermingszone aan te wijzen. Deze gebieden vormen samen met de Habitatrichtlijngebieden het netwerk Natura 2000. Dit is een stelsel van belangrijke beschermde natuurgebieden in Europa dat het voortbestaan van bepaalde diersoorten en habitattypen moet verzekeren. Juridisch kader voor Natura 2000 gebieden is de Natuurbeschermingswet. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arkemheen.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen ontwikkeld, waarbij per habitatype en per (vogel)soort is uitgegaan van landelijke doelen en de bijdrage die een gebied redelijkerwijs kan leveren voor het bereiken van een gunstige staat van instandhouding op landelijk niveau. Voor Arkemheen gaat dit om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

Perceel Oude Barneveldseweg 98 (en omgeving) zijn niet gelegen nabij het Natura 2000 gebied. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de uitbreiding van De Roode Schuur en het parkeerterrein geen invloed heeft op het natura 2000 gebied.

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 co-creatie tot stand gekomen. De visie is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en in oktober 2014 in werking getreden. De visie 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 hoofdoelen 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.

Hierbij is de Ecologische hoofdstructuur Natuur vervangen door Gelders Natuur Netwerk en de Ecologische hoofdstructuur Verweven is vervangen door Groene Ontwikkelingszone.

Realisatie van de uitbreiding van De Roode Schuur en het parkeerterrein volgens onderhavige aanvraag doet geen afbreuk aan het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland, mits wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Met deze verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De voorschriften zijn gebaseerd op de op 9 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Gelderland. De verordening is de juridische vertaling van deze visie.

Van belang is dat bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, dit provinciaal belang niet in strijd is met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling.

Het perceel Oude Barneveldseweg 98 en omgeving is niet gesitueerd in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Hierdoor is er vanuit de Omgevingsverordening Gelderland geen sprake van specifieke kernkwaliteiten die op deze locatie beschermd dienen te worden. De realisatie van de uitbreiding en het parkeerterrein bij De Roode Schuur zijn om deze reden niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

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 belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. In het cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte wordt gemaakt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten.

De locatie van De Roode Schuur betreft een belangrijk entree naar Nijkerk, waarbij deze locatie in de structuurvisie is aangemerkt als een landschappelijke entree. Bovendien is het aangrenzende gebied (waarin het parkeerterrein is gesitueerd) in de structuurvisie aangemerkt als een 'aandachtsgebied', waar versterking van het landschap van belang is. Aan voorgenomen particuliere ontwikkelingen in dit gebied stelt de gemeente eisen die het landschap versterken en verrommeling tegengaan.

De uitbreiding van De Roode Schuur betreft een uitbreiding met een representatieve en alzijdige uitstraling. Dit is op deze plek, als belangrijke entree tot de bebouwde kom van Nijkerk, gewenst. De uitbreiding komt op de plaats waar nu nog een (met grind) verhard parkeerterrein is gelegen. Daarbij wordt het terrein heringericht met water en groen. De ruimtelijke kwaliteit van het terrein zal hiermee per saldo toenemen. Ook de realisatie van de parkeervoorzieningen gaat gepaard met landschappelijke inpassing, conform de doelen zoals beschreven in de structuurvisie.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavige omgevingsvergunning niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie.

Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005)

Het door de gemeenteraad vastgestelde Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Nijkerk heeft een visie op hoofdlijnen opgenomen, genaamd "De rode draad".

Hierin zijn een viertal aanknopingspunten opgenomen die van belang zijn voor de gemeente, namelijk:

1. Versterken van de drie aanwezige landschapstypen in Nijkerk.
2. Versterken en beleefbaar maken van het cultuurhistorische erfgoed.
3. Behoud en versterken van de natuurparels van Nijkerk.
4. Uitbreiden recreatief netwerk en benutten kansen op recreatief vlak.

De realisatie van de uitbreiding en het parkeerterrein bij De Roode Schuur gaat gepaard met landschappelijke inpassing. Hiermee heeft deze ontwikkeling geen negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Dit betekent dat vanuit het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk (2005) geen belemmeringen volgen ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

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.

Watertoets

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.

De voorgenomen plannen voor perceel Oude Barneveldseweg 98 te Nijkerk zijn besproken met Waterschap Vallei & Veluwe. Uitkomst van de watertoets is dat het waterschap positief staat ten opzichte van de voorgenomen ontwikkelingen. De uitbreiding van het hotel is relatief klein, waardoor er slechts een klein deel verhard oppervlak wordt toegevoegd. Daarnaast wordt de parkeerplaats voorzien van grasbetonstenen, waardoor infiltratie van hemelwater in de grond mogelijk blijft. Bovendien is er in de plannen voorzien in een extra uitbreiding van het reeds bestaande oppervlaktewater ten zuidwesten van het hotel en wordt het hemelwater hierop afgekoppeld. Op deze wijze wordt de toename van verharding als gevolg van de uitbreiding ruimschoots gecompenseerd.

4.2 Milieuaspecten

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.

In 1998 en 2008 zijn reeds verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd op deze locatie. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor het beoogde doel. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan koper aangetoond. Bij afvoer van grond zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder worden (de uitbreiding van) het hotel en het parkeerterrein niet aangemerkt als 'geluidgevoelige objecten'. Er is in het kader van de Wet geluidhinder dus geen aanleiding een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Geur

Het hotel betreft een geurgevoelig object. Aan de oostelijke kant van het hotel zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Gezien de uitbreidingsrichting van het hotel (zuidwestelijke richting) zal dit geen belemmeringen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven omdat er reeds dichterbij geurgevoelige objecten liggen (ook behorend bij De Roode Schuur). Op het gebied van industriële geur zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Flora en Fauna

De verlichting ten behoeve van het parkeerterrein zal bestaan uit vleermuisvriendelijke verlichting. Dit in verband met de lichtuitstraling naar de omgeving, de achtergelegen woningen en eventuele vleermuizen die gebruik maken van de bomenrijen om te foerageren. Verder zal er ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe parkeerplaats een extra uitrit worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze uitrit worden er echter geen bomen gekapt, waardoor er geen aanleiding is om een flora en fauna onderzoek uit te voeren.

Cultuurhistorie en archeologie

Voor zover bekend bevinden zich op het terrein van De Roode Schuur zelf geen cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden. Het tracé van de Oude Barneveldseweg ten noorden van De Roode Schuur is vanuit het cultuurhistorisch oogpunt wel van belang. Dit is de oude loop van de weg van Nijkerk naar Barneveld die na de aanleg van de Barneveldseweg en de kruising met de Oude Barneveldseweg de doorgaande functie heeft verloren. Ten behoeve van de aanleg van het parkeerterrein zal geen laanbeplanting worden verwijderd, waarmee het historische wegkarakter zo veel mogelijk wordt behouden. Verder volgt de parkeerplaats voor wat betreft de vorm de richting van de bestaande perceelgrenzen. Om deze reden is er ook voor gekozen om de parkeerplaats niet loodrecht op de as van de Oude Barneveldseweg te projecteren, maar volgt de westelijke rand van de parkeerplaats de schuin verlopende perceelgrens ten westen.

De locatie van de parkeerplaats ligt volgens de archeologische beleidskaart binnen een gebied met een middelmatige verwachtingswaarde. Voor een bodemverstoring groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm is een archeologisch onderzoek vereist. In dit geval is hiervan geen sprake.

Bovenstaande laat onverlet dat er onverwachts toch archeologische vondsten kunnen worden gedaan. 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. In aanvulling daarop wordt verzocht ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk, afdeling Publiekswinkel, team Bouwen, Wonen en Vergunningen.

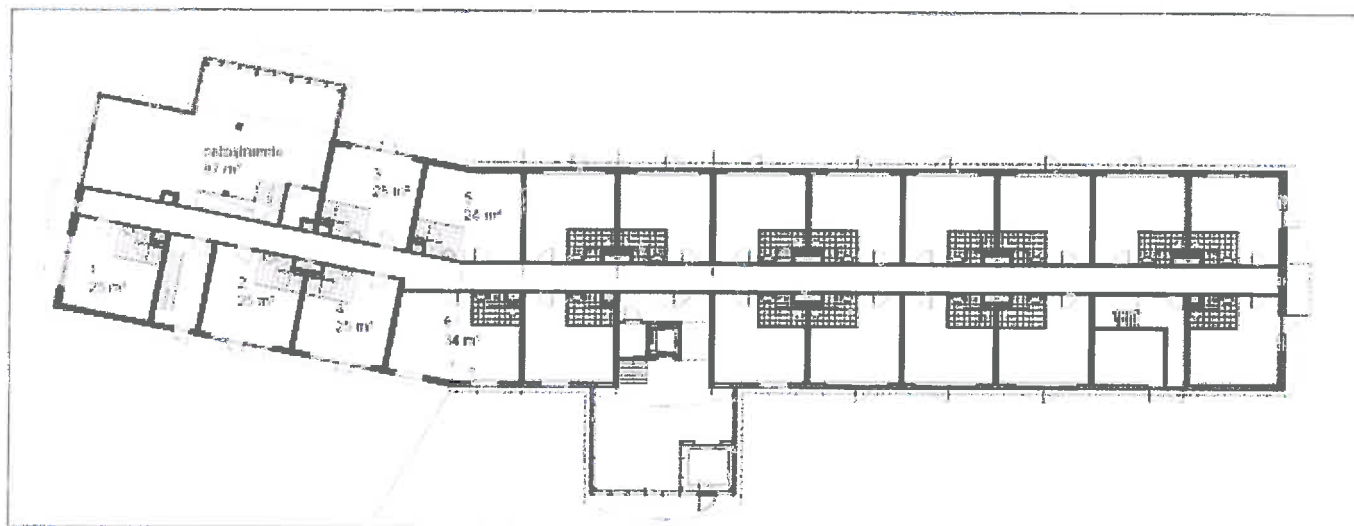
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvrager. Hieraan zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Aangezien 1.024m² aan bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd met dit plan bestaat de verplichting van toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Om deze reden is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten bij het voorgenomen plan. Op basis van de gesloten overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd en is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen.

Hoofdstuk 6 Overleg en Inspraak

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit. Tevens zal ex. Art. 6.24, 3e lid van de Wet ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd.

Bijlage 1 – Impressies uitbreiding

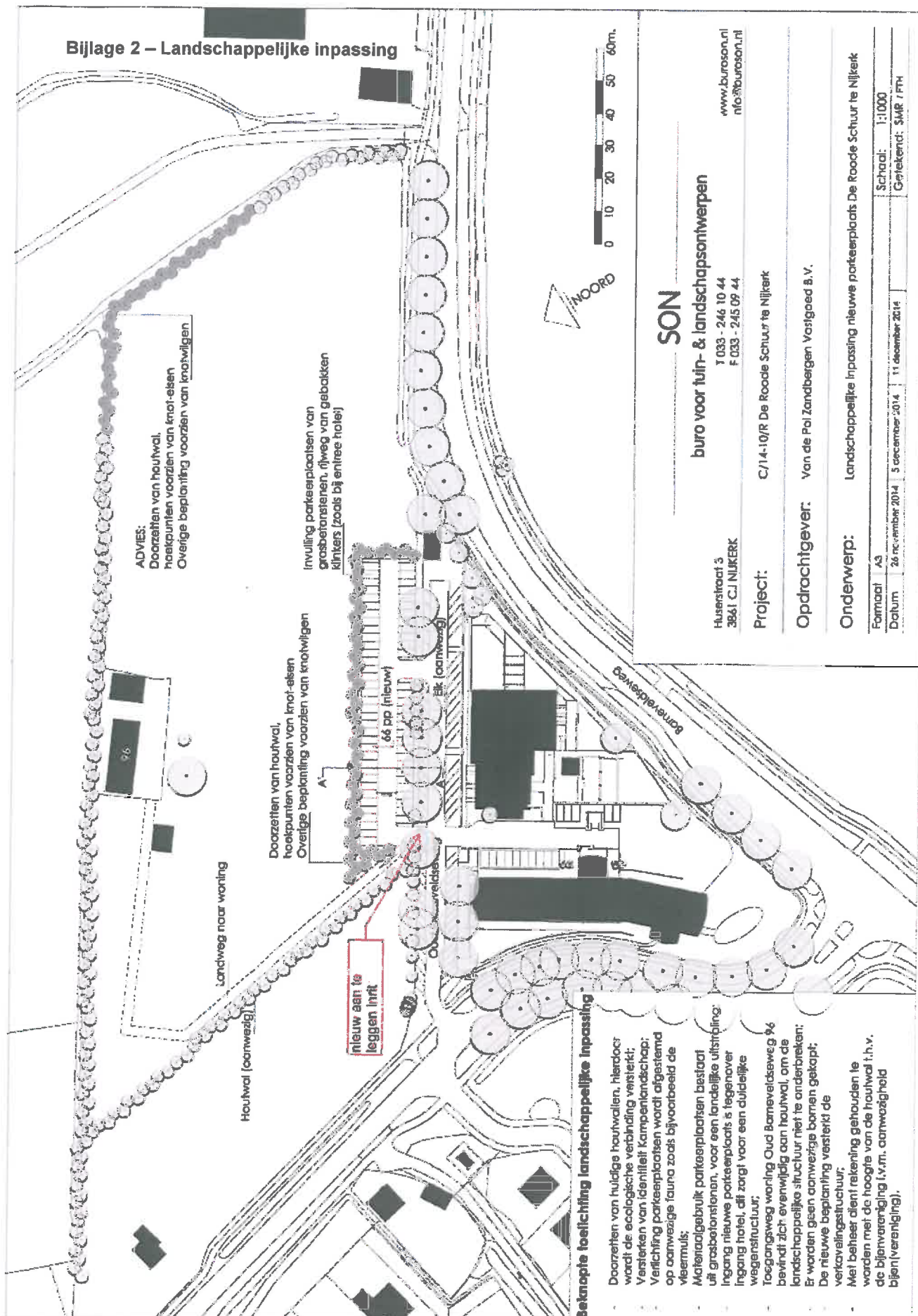


uitbreiding

bestaand hotel



Bijlage 2 – Landschappelijke inpassing



SON

buro voor tuin- & landschapsonwerpen

www.buron.nl
info@buron.nl

T 033 - 246 10 44
F 033 - 245 09 44

Huisstraat 3
3841 CJ NIJKERK

Project: C/14-10/R De Rode Schuur te Nijkerk

Opdrachtgever: Van de Pol Zandbergen Vastgoed B.V.

Onderwerp: Landschappelijke inpassing nieuwe parkeerplaats De Rode Schuur te Nijkerk

Formaat	A3	Schaal:	1:1000
Datum	26 november 2014	5 december 2014	11 december 2014
			Getekend: SMR / FTH

Beknopte toelichting landschappelijke inpassing

Doorzetten van huidige houtwallen, hierdoor wordt de ecologische verbinding versterkt;
Versterken van identiteit kampanielandschap;
Verlichting parkeerplaatsen wordt afgestemd op aanwezige fauna zoals bijvoorbeeld de vleermuis;

Materialgebruik parkeerplaatsen bestaat uit grasbetonstenen, voor een landelijke uitstraling;
Ingang nieuwe parkeerplaats is tegenover ingang hotel, dit zorgt voor een duidelijke wegstructuur;

Toegangsweg woning Oud Borneveldseweg 96 bevindt zich evenwijdig aan houtwal, om de landschappelijke structuur niet te onderbreken;
Er worden geen aanwezige bomen gekapt;
De nieuwe beplanting versterkt de verkavelingsstructuur;

Met beheer dient rekening gehouden te worden met de hoogte van de houtwal t.h.v. de bijkomende (v.m. aanwezigheid bij (verlichting)).