



Omgevingsdienst De Vallei

s.v. Veensche Boys
De heer J.J. Schouten
Westerveenstraat 42
3864 EN NIJCKERKERVEEN

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
12 april 2016

Ons kenmerk
2016W0084

Nummer omgevingsloket
2145043

Behandeld door
H.J. Nicolai
088 - 116 98 83
h.nicolai@oddevallei.nl

Afschrift aan
Maas Architecten B.V.
De heer G. Plug
g.plug@maasarchitecten.nl

Brandweer Gelderland-
Midden
risicobeheersing.brandweer@ggmm.nl

Bijlage
– diverse

Geachte heer Schouten,

Op 15 januari 2016 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de kantine en kleedkamers op het perceel Westerveenstraat 42 in Nijkerkerveen, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie G nummer 5982.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- (ver)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. Houdt 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

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

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297



Bestemmingsplan

Pagina
2 van 10

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan "*Nijkerkerveen*" de bestemming "*Actieve recreatie*".

Het ingediende bouwplan wijkt op onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft een afwijking van artikel 19. De goothoogte wordt met 2,5 m overschreden en de nokhoogte met 2,8 m. Daarnaast wordt het maximale bebouwingspercentage met ruim 2% overschreden.

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 21 januari 2016 is het bouwplan beoordeeld en vastgesteld dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het gebouw wordt gewijzigd en is met deze aanpassing opnieuw een evenwichtig en hoogwaardig gebouw dat past in de omgeving. De commissie is van mening dat het ontwerp voldoet aan de in de welstandsnota genoemde criteria.

Bouwverordening

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van dit indieningsvereiste, omdat de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van bodemkwaliteitskaart en bodembeheersplan 2012.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek met kenmerk N001-4795558LNH-rlk-V05-NL 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.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit is in de voorschriften een voorwaarde opgenomen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012, zoals vastgesteld in het bouwbeleidsplan van de gemeente Nijkerk.

Ten aanzien van de technische eisen voortkomend uit het Bouwbesluit is in de voorschriften een voorwaarde opgenomen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

Omdat uw aanvraag voldoet aan deze toetsingscriteria, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

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 afwijkmogelijkheid 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.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In de bijlage is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen en deze maakt integraal onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

De bereikbaarheid voor hulpdiensten en de verkeersveiligheid zijn voldoende gewaarborgd. Van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld is evenmin sprake. Gelet op het voorgaande is de ruimtelijke impact van de nieuwbouw gering en achten wij het bouwplan stedenbouwkundig gezien daarom aanvaardbaar. Dit is onder meer gemotiveerd in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Het aangepaste plan voor de kantine van de voetbalclub Westerveenstraat in Nijkerkerveen is door de stedenbouwkundige van de gemeente Nijkerk op 11 februari 2016 akkoord bevonden.

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.

Oprichten, veranderen of in werking hebben van een inrichting

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een inrichting op te richten, te veranderen of in werking te hebben.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.14 van de Wabo. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria. In het kader van Activiteitenbesluit is op 27 oktober 2014 aanvraag melding gedaan en is akkoord bevonden.

Reacties

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 25 februari 2016 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op www.nijkerk.eu en in het huis-aan-huisblad 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. 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

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u, binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, schriftelijk een beroepschrift indienen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Conform de afspraken met de Gemeente Nijkerk wordt voor deze aanvraag geen leges in rekening gebracht. Het betreft het opnieuw verlenen van een vergunning waarvoor reeds eerder leges in rekening zijn gebracht (dossier 2014W1402).

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u géén leges verschuldigd. Een wijziging van een bouwplan die inhoudt een verkleining van de oppervlaktemaat die in verhouding tot de omvang van het bouwwerk gering is, betekent een wijziging van ondergeschikte aard en derhalve wordt voor dit bouwplan géén leges geheven.

Criteria ondergeschikte wijziging

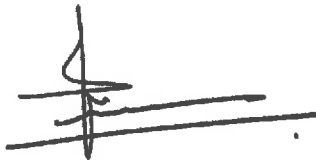
Bij de beoordeling of sprake is van een wijziging van ondergeschikte aard moet de ruimtelijke impact van de wijzigingen worden afgezet tegen het totale bouwplan. In de belanghebbende afweging worden belanghebbenden door de wijzigingen niet in hun belangen geschaad.

Vragen?

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

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,
namens deze,



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Activiteit 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 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 in gebruik wordt genomen.
9. Als er 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 niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen). Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald. Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

10. De uitvoering van de werkzaamheden dient met inachtneming van de op de tekening OV-102 in rood aangegeven opmerking te geschieden. Het gebouw is niet gebouwd dekkend voorzien van brandslanghaspels. Op de begane grond dient een brandslanghaspel bij geplaatst te worden op grond van artikel 6.28 van het Bouwbesluit.

Het brandveilig gebruiken van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1. lid 1 sub d van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk gebruiken of in gebruik te nemen met het oog op de brandveiligheid.

In artikel 2.13 van de Wabo staat dat wij deze toestemming in het kader van brandveiligheid kunnen weigeren als de brandveiligheid met het oog op het geplande gebruik niet voldoende verzekerd is.

Een melding Brandveilig gebruik in combinatie van de bouwkundige samenstelling, de indeling van het pand en de ingediende plattegrondtekeningen dient nog op de brandveiligheid beoordeeld te worden. Uiterlijk vier weken voor ingebruikname van het bouwwerk dient deze melding bij de adviseur van de brandweer ingediend en goedgekeurd te zijn.

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

Pagina
7 van 10

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 83.

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 niet verontreinigd is, zonder aanvullende keuring worden toegepast in de Regio de Vallei (gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel of Wageningen).

Bij toepassing in een grondwaterbeschermingsgebied, een natuurgebied en/of in een werk, moet de grond aanvullend worden onderzocht volgens het Besluit bodemkwaliteit. Hiermee kan het mogelijk hergebruik van de grond in deze gevallen worden bepaald.

Hergebruik van vrijkomende grond op het perceel is zonder belemmeringen mogelijk.

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.

Ecologie

De werkzaamheden mogen geen verstoring met zich meebrengen van beschermde flora en fauna. Hiertoe mogen de werkzaamheden alleen plaatsvinden in overeenstemming met een eventuele flora- en faunavergunning, indien deze nodig is of overeenkomstig een gedragscode en buiten het broedseizoen van vogels. Ook buiten deze periode mogen aanwezige dieren niet verstoord en verjaagd worden tenzij anders bepaald in de ontheffing/vergunning flora- en faunawet.

Toelichting Zorgplicht Flora- en faunawet (artikel 2, lid 1 en 2)

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorg houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zo veel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toelichting Broedseizoen

Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode. Het verschilt namelijk per soort. Sommige vogelsoorten, zoals de blauwe reiger en de bosuil, beginnen al in februari te broeden en bepaalde (zang) vogels broeden nog in augustus. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli. Moerasvogels en andere watervogels broeden meestal tussen 1 april en 15 augustus. In de Flora- en Faunawet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat vogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. U heeft dus altijd zelf een controleplicht en moet wachten tot het broedproces is afgerond.

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 bezwaarschrift moet het volgende staan:

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

Stuur als dit mogelijk is ook een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Als iemand anders het bezwaarschrift voor u indient, 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.

Vragen?

Als u vragen heeft over de beroepsprocedure, kijkt u dan op www.rechtspraak.nl voor meer informatie. Daar vindt u ook de contactgegevens voor het kunnen stellen van aanvullende vragen.

Ruimtelijke Onderbouwing

Nieuwbouw clubgebouw Veensche Boys te Nijkerkerveen

Inhoud

Ruimtelijke Onderbouwing.....	1
Nieuwbouw clubgebouw Veensche Boys te Nijkerkerveen	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	4
Hoofdstuk 2 Situatie	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Afwijken bouwhoogte en bebouwingspercentage.....	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijks- en provinciaal beleid (voor zover relevant)	8
3.2 Gemeentelijk beleid.....	9
Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden	11
4.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid.....	11
4.2 Bodem.....	11
4.3 Milieuzonering.....	11
4.4 Geluid.....	11
4.5 Externe Veiligheid	11
4.6 Archeologie/cultuurhistorie	11
4.6.1 Archeologie	11
4.6.2 Cultuurhistorie	12
4.7 Agrarische geurhinder	12
4.8 Luchtkwaliteit	12
4.9 Flora en Fauna	12
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....	13
5.1 Economische uitvoerbaarheid	13

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een (hernieuwde) aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren een clubgebouw, bestaande uit kleedruimten en kantine op het perceel Westerveenstraat 42 te Nijkerk. Het betreft het terrein van voetbalvereniging Veensche Boys.

Eerder is ook al een omgevingsvergunning aangevraagd voor nieuwbouw van kleedruimten en een kantine op het perceel van Veensche Boys. Deze vergunning is op basis van de uitgebreide procedure van de Wabo verleend en op 26 februari 2015 onherroepelijk geworden. De bouw is echter sindsdien (nog) niet gestart en is er besloten enkele kleine wijzigingen in het voorgenomen bouwplan aan te brengen. Deze wijzigingen passen niet binnen bovengenoemde vergunning, waardoor op basis van de hernieuwde aanvraag opnieuw een uitgebreide procedure van de Wabo doorlopen moet worden. Het geldende bestemmingsplan Nijkerkerveen stond en staat namelijk het oorspronkelijke en nieuwe bouwplan niet toe.

1.2 Ligging plangebied

De accommodatie van voetbalvereniging Veensche Boys te Nijkerkerveen waar het clubgebouw voorgesteld wordt te realiseren, ligt aan de Westerveenstraat 42. Op het terrein staat het oude clubgebouw dat op dit moment nog in gebruik is. Op de onderstaande foto wordt de locatie van het clubgebouw weergegeven.



Voetbalvereniging Veensche Boys, Westerveenstraat 42.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het huidige clubgebouw aan de Westerveenstraat 42 in Nijkerkerveen heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerkerveen (vastgesteld november 1979) de bestemming Actieve recreatie, sportterrein (RA). In de bouwregels bij deze bestemming staat opgenomen dat de goothoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen dan vier meter, terwijl de hoogte niet hoger mag zijn dan zes meter. Er geldt een specifieke vrijstellingsmogelijkheid voor het college om deze hoogten te verhogen met twee meter. Aangezien het voorziene bouwplan hoger is dan tot waar deze vrijstellingsmogelijkheid de ruimte biedt, past het voorgestelde bouwplan niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan werkt tevens met een maximaal bebouwingspercentage binnen de bestemming Actieve recreatie, sportterrein. Dit bedraagt twee procent. Uitgaande van het blijven bestaan van de huidige tribune, de realisatie van voorziene bouwplan en het slopen van diverse bestaande opstallen is dit bebouwingspercentage niet toereikend. Derhalve is er sprake van nog een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

Ondanks dat het geldende bestemmingsplan het voorziene bouwplan niet mogelijk maakt, betreft het een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve is er de bereidheid van het College van burgemeester en wethouders om mee te werken. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt daar verder op ingegaan.

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

Momenteel is op de locatie het huidige clubgebouw van Veensche Boys aanwezig. Dit gebouw wordt gebruikt als kleedruimte en kantine. Het clubgebouw is verouderd. Daarnaast is het ledenaantal de laatste jaren gegroeid. De capaciteit van het clubgebouw is hierdoor niet meer voldoende.



Huidige situatie aanzicht vanaf Westerveenstraat

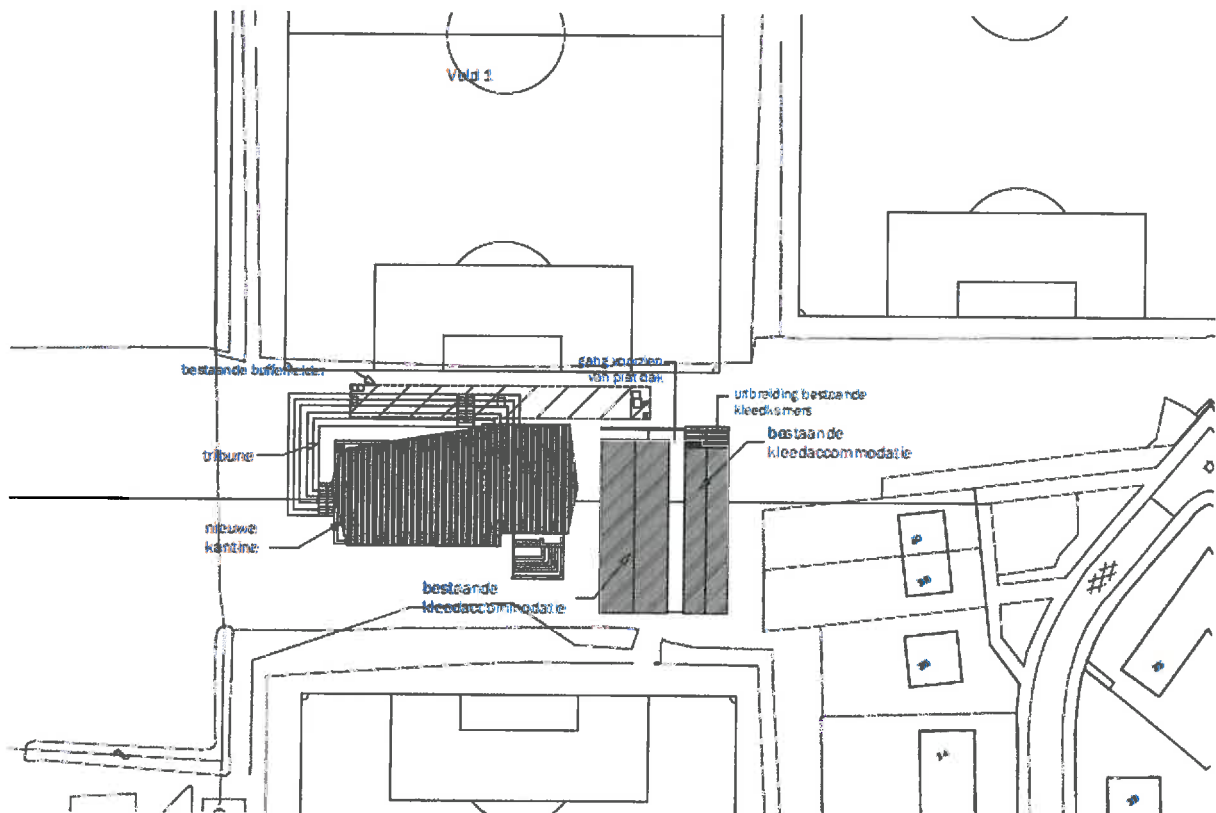


Huidige situatie vogelvlucht

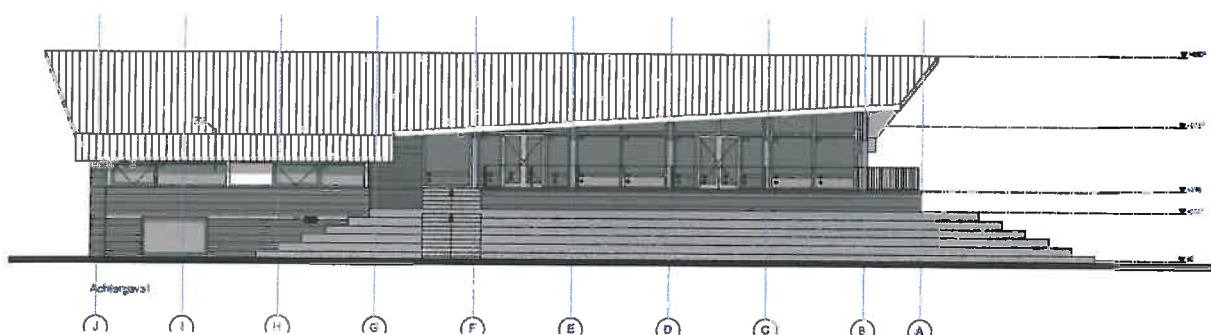
2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt het oude clubgebouw grotendeels gesloopt. Daarnaast worden er een nieuwe kantine en was- en kleedruimten gerealiseerd, met diverse gerelateerde ruimten zoals een bestuurskamer, materialenopslag en een jeugdhonk. Deze verschillende ruimten zullen dusdanig geclusterd en gestapeld worden dat er een functioneel en aantrekkelijk clubgebouw ontstaat. Het clubgebouw krijgt een royale kap, hierdoor zullen de verschillende elementen met elkaar in verbinding staan. Het nieuwe clubgebouw is minder kort op de Westerveenstraat gelegen dan in de oude situatie. Het clubgebouw zal namelijk gerealiseerd worden tussen het hoofdveld en het bijveld gelegen aan de Nieuwe Kerkstraat. Hierdoor is er vanuit de kantine goed zicht op het hoofdveld. Aan de kantine wordt een tribune gekoppeld.

Onderstaande situatietekening geeft de toekomstige situatie weer



Op onderstaande afbeelding is een aanzicht van de noordelijke gevel van de nieuwbouw opgenomen



2.3 Afwijken bouwhoogte en bebouwingspercentage

Op basis van het geldende bestemmingsplan Nijkerkerveen geldt een maximale hoogte van bouwwerken van 6 meter. Een binnenplanse vrijstelling maakt het mogelijk dat de maximale bouwhoogte 8 meter wordt. Dit is echter niet toereikend. In het plan bedraagt de hoogte van de kap 8,80 meter.

Met het voornemen een nieuw clubhuis te realiseren op het complex van voetbalvereniging Veensche Boys krijgt de vereniging een impuls. Het huidige clubgebouw is in een slechte staat en heeft niet voldoende capaciteit.

De voorgestelde nieuwbouw van de kantine past goed in de omgeving. Het ontwerp is geïnspireerd op de landelijke omgeving van Nijkerkerveen. Er is rekening gehouden met kleur en afwerking, deze zijn vergelijkbaar met de woningen in de directe omgeving. Het grote gebouw past in de weidse omgeving.

De lengte van het gebouw staat haaks op de omliggende woningbouw, hierdoor is de invloed van het gebouw op de omgeving beperkt. De relatief flauwe hellingen en afschuiningen van de kap zorgen ervoor dat de massaliteit van het gebouw verkleind wordt. Op de afbeeldingen is weergegeven hoe de kap schuin afloopt vanaf de kantine naar de kleedruimtes. Op basis van deze bevindingen is er dan ook geen bezwaar tegen de hogere bouwhoogte (nokhoogte) van 8,8 meter.

Hoewel het geldende bebouwingspercentage (2%) van het bestemmingsplan Nijkerkerveen wordt overschreden, is er geen sprake van een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het nieuwe clubgebouw leidt tot een hoger bebouwingspercentage. De structuur van het sportcomplex komt door de nieuwbouw echter niet onder druk te staan en de bestaande (woon)omgeving ondervindt geen hinder van de overschrijding van het geldende percentage.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijks- en provinciaal beleid (voor zover relevant)

Omgevingsvisie Gelderland 2014

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. 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 provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Vanuit de invalshoeken Dynamisch, Divers en Mooi Gelderland zijn ambities opgenomen om de doelen in de praktijk waar te maken. De strategie van de provincie om deze doelen te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat daarom voor:

- 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.

In de omgevingsvisie wordt 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 een binnenstedelijk project dat het voorzieningenniveau in de kern Nijkerkerveen op peil houdt. Daarmee wordt aangesloten bij het gestelde in de omgevingsvisie. De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking kan als volgt worden beantwoord:

- De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van een clubgebouw. Deze ontwikkeling is noodzakelijk omdat de huidige bebouwing verouderd is en toe is aan vervanging.
- De aangetoonde behoefte wordt binnenstedelijk (op dezelfde locatie) opgevangen. Hergebruik van andere bebouwing is niet doelmatig en voldoet niet aan het programma van eisen zoals dit geldt voor Veensche Boys. Gelet hierop is het wenselijk de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw clubgebouw te realiseren.
- Het is mogelijk de behoefte op te vangen op het bestaande sportcomplex waar reeds bouwmogelijkheden voorzien zijn.

Gezien voorgaande beantwoording van de Gelderse ladder vormt de omgevingsvisie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

De gemeenteraad van de gemeente Nijkerk heeft op 30 juni 2011 de structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambitie voor de toekomst weer. de gemeente bestempeld zichzelf als een ontwikkelgemeente op de rand van de rustige Veluwe en de dynamische Randstad. Nijkerk pleit voor het behoud van de eigenheid van de drie kernen Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen. Dit wordt gedaan door de stadse, dorpse en landelijke kwaliteiten te versterken en door het landschap en de landbouw tussen te koesteren en in ere te herstellen.

In de structuurvisie onderscheidt de gemeente drie hoofdthema's:

- Ontwikkelen: ruimte voor woningbouw in en bij kernen en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie en natuur in het landschap tussen de kernen
- Koesteren: zuinig op de eigen sfeer, uitstraling en karakter van elke kern
- Verwelkomen: ruimte creëren voor nieuwe bedrijvigheid en het ontwikkelen van poorten om de toegang tot de kernen binnen de gemeente Nijkerk te verbeteren.

Onderstaande afbeelding is afkomstig uit de structuurvisie. In de figuur zijn de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van Nijkerkerveen opgenomen. Voor Veensche Boys is beschreven dat een (gedeeltelijke) verplaatsing aan de orde is. Deze beweging lijkt niet meer aan de orde. Los van de eventuele (gedeeltelijke) verplaatsing is de nieuwbouw van het clubgebouw gewenst. Deze staat voor zowel de huidige als de mogelijke toekomstige inrichting van het sportcomplex op de goede plaats. Het voorgenomen bouwplan is daarmee niet strijdig met de gemeentelijke structuurvisie.



Beeldmateriaal Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Algemene beschouwing milieukundige haalbaarheid

Een milieukundige scan naar het perceel waarop de herontwikkeling voorzien is leidt tot de conclusie dat er vanuit milieukundig oogpunt op voorhand geen bezwaren zijn tegen de voorgestelde omgevingsvergunning.

4.2 Bodem

Er is in 2011 een historisch (bodem)onderzoek uitgevoerd voor de hele accommodatie van Veensche Boys. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek is geconcludeerd dat de accommodatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Deze conclusie is nog altijd leidend.

4.3 Milieuzonering

Het bestaande clubgebouw van Veensche Boys wordt gesloopt. Het nieuwe clubgebouw zal centraler op het terrein gerealiseerd worden. Hierdoor komt het clubgebouw op een grotere afstand van omliggende woningen te liggen. Er zijn daarom op het gebied van milieuzonering geen belemmeringen aan de orde.

4.4 Geluid

Het nieuwe clubgebouw betreft geen geluidgevoelige bestemming. Er is derhalve geen nader akoestisch onderzoek nodig.

4.5 Externe Veiligheid

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid rondom en binnen de locatie.

4.6 Archeologie/cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

De Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) kenmerkt het gebied als een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Het betreft een dekzandvlakte- of laagte.

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk in plangebieden groter dan 10.000 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm.

Het plangebied is kleiner dan 10.000 m², archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Dit wordt ondersteund door de resultaten uit het archeologisch vooronderzoek dat is voorafgegaan aan de aanleg van het ten zuiden van het plangebied gelegen voetbalveld (RAAP, 2009, CIS-code 35229). Daarom is er geen archeologisch vooronderzoek nodig is. Dit laat onverlet dat er onverwachts toch archeologische vondsten kunnen worden gedaan. Daarom in de te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opnemen:

Indien bij de (graaf)werkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, fundamenteën, 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 (Monumentenwet 1988 artikel 53 en 54).

In aanvulling daarop verzoeken wij u ook melding te doen bij de Gemeente Nijkerk, afdeling Publiekswinkel, team Bouwen, Wonen en Vergunningen.

4.6.2 Cultuurhistorie

Er zijn voor zover bekend geen elementen met een cultuurhistorische waarde aanwezig waarmee rekening zou moeten worden gehouden. De (onderbroken) houtsingel in noord-zuidrichting langs de westzijde van de sportvelden wordt in de plannen niet door de nieuwbouw doorsneden, wat ook uit oogpunt van landschappelijk-historische structuur een goede keuze is. De typische structuur van smalle lange percelen van Nijkerkerveen wordt zo in stand gehouden.

4.7 Agrarische geurhinder

Om te bepalen of er sprake is van geurhinder van rondom het sportcomplex gelegen bedrijven is, in een eerder planstadium, reeds een vooronderzoek naar geur uitgevoerd door De Roever omgevingsadvies (Memo, 31 augustus 2011).

Een geuronderzoek kan noodzakelijk zijn wanneer geurgevoelige objecten in het plangebied worden gerealiseerd. Een geurgevoelig object is in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gedefinieerd als: *“gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt”*. Alleen een gebouw kan een geurgevoelig object zijn. Het clubgebouw zou aan de definitie van een geurgevoelig object kunnen voldoen.

Het geplande clubgebouw ligt volledig in een gebied waarvoor de gemeente Nijkerk op 25 december 2008 een aangepaste geurnorm en aangepaste afstand heeft vastgesteld. De geurnorm voor geurgevoelige objecten bedraagt 6,5 ouE/m³ en de aan te houden afstand tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object bedraagt 50 meter. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving die nu of in de toekomst een geurbelasting van meer dan 6,5 ouE/m³ op het plangebied kunnen veroorzaken.

Conclusie

Wat betreft geur zijn er geen knelpunten die de ontwikkeling van het clubgebouw in de weg staan.

4.8 Luchtkwaliteit

Uit een gemeentelijke verkenning is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de luchtkwaliteit.

4.9 Flora en Fauna

Alvorens het oude clubgebouw gesloopt wordt moet er quickscan flora en fauna worden uitgevoerd. Aangezien de sloop pas aan de orde is op het moment dat de nieuwe kantine is gebouwd, is het onderzoek nu nog niet aan de orde. En maakt dit geen deel uit van onderhavige omgevingsvergunningprocedure.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeentelijke bijdrage voor de bouw van een nieuw clubgebouw was in eerste instantie 800.000,- euro. Op 30 januari 2014 werd er in de gemeenteraad van Nijkerk een motie ingediend door het CDA met als doel om 300.000,- euro meer dan de toegezegde 800.000,- euro beschikbaar te stellen. De motie werd in stemming gebracht en unaniem aangenomen. Het bedrag van 300.000,- euro dat volgt op het eerder beschikbaar gestelde bedrag van 800.000,- euro zal gedekt worden uit de Algemene Reserve.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, heeft zes weken ter inzage gelegen. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Een ieder had de mogelijkheid tegen het voorgenomen besluit een zienswijze in te dienen. Dit is niet gebeurd. Vervolgens is de definitieve vergunning worden verleend.