



Omgevingsdienst De Vallei

Wijngaard Aan de Breede Beek
De heer H. Breugem
Sint Ansfridusstraat 49
3817 BE AMERSFOORT

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Datum
11 juli 2017

Ons kenmerk
2017W0029

Nummer omgevingsloket
2736793

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

Afschrift aan

Geachte heer Breugem,

Op 5 januari 2017 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een bijeenkomstgebouw op het perceel Slichtenhorsterweg 69-B-01, 3862 NP in Nijkerk, kadastraal bekend gemeente Nijkerk (Gld), sectie F nummer 711.

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

Bijlage
- diverse

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Daarnaast hebben wij voorschriften verbonden 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.

Beoordeling

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, de bouwverordening en het Bouwbesluit.

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Nijkerk 2009" de bestemming 'Agrarisch met Landschappelijke waarden' en is voorzien van een agrarisch bouwvlak. De diverse houtwallen en bosschages nabij het perceel zijn voorzien van de bestemming 'Bos'. Voor de gronden waarop de wijngaard is gelegen is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan dit plan, waardoor vigerend bestemmingsplan voor deze locatie het bestemmingsplan Buitengebied 1975 is. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde'. Ter hoogte van de veldschuur is geen bouwvlak opgenomen, waarmee bebouwing op deze locatie is uitgesloten in dit 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.

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;

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 motivatie hiervan wordt verwezen naar de Ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze beschikking.

Als voorwaarde bij de te verlenen omgevingsvergunning stellen wij dat dit bouwwerk enkel mag worden benut ten behoeve van activiteiten die in verband staan met de wijngaard of wijnmakerij. Het is niet toegestaan om het bijeenkomstgebouw te benutten in het kader van vergaderingen, feesten of trouwerijen.

Welstand

Op 16 februari 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. Wel nemen wij de voorwaarde op dat uiterlijk drie weken na ontvangst van de definitieve beschikking de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies worden ingediend.

Een en ander ter beoordeling of het gebouwde voldoet aan de daaraan te stellen eisen (Bouwbesluit).

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 geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat er op de locatie voldoende bodemgegevens bekend zijn die bruikbaar zijn voor uw plan. 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.

Flora- en fauna

Er is een Quickscan Flora en fauna uitgevoerd ten aanzien van de sloop van de huidige bouwwerken en het effect van de realisatie van het bijeenkomstgebouw op de nabijgelegen natuurwaarden. Uit deze quickscan is gebleken dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen volgen ten aanzien van de voorgenomen sloop en nieuwbouw van het bijeenkomstgebouw op het perceel nabij Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk. Hieruit volgen wel enkele aanbevelingen en maatregelen. Deze zijn meegenomen in de voorschriften bij deze vergunning

Zienswijzen

De aanvraag heeft, met het voornemen de vergunning te verlenen en bijbehorende stukken, met ingang van 4 mei 2017 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. Daarnaast is dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Eenieder kon gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen. U kon ook een reactie geven.

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

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken. Mocht er gedurende deze termijn ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Beroep

Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking, kan tegen dit besluit schriftelijk beroep ingesteld worden. Ook u kunt beroep instellen tegen dit besluit. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u leges verschuldigd. Het legesbedrag is berekend volgens de legesverordening van de gemeente Nijkerk en is als volgt opgebouwd:

het bouwen van een bijeenkomstgebouw	€	2.407,90
bouwen van een bijeenkomstgebouw	€	2.268,50
het bouwen van een bijeenkomstgebouw	€	139,65
<i>Totaal bedrag leges</i>	€	<i>4.816,05</i>

Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur van de gemeente Nijkerk.

Het legesbedrag voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' is berekend op basis van de door ons vastgestelde bouwkosten van € 73.500,00, exclusief BTW.

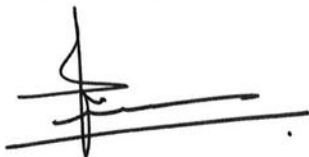
De vastgestelde bouwkosten wijken af van de bouwkosten die u heeft opgegeven. Bij de bepaling van de bouwkosten gaan wij uit van de prijzen die in het economische verkeer (eventueel aan een derde) zouden moeten worden betaald. Hierbij worden de grondkosten, de inrichtingskosten en de bijkomende kosten niet meegerekend.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan gerust contact op met de heer J. Gringhuis van het 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:

Gebruik

Het bouwwerk enkel mag worden benut ten behoeve van activiteiten die in verband staan met de wijngaard of wijnmakerij. Het is niet toegestaan om het bijeenkomstgebouw te benutten in het kader van vergaderingen, feesten of trouwerijen

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. 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 (Erfgoedwet (art. 5.10)). In aanvulling daarop verzoeken wij u ook melding te doen bij de gemeente Nijkerk (gemeente@nijkerk.eu).
10. 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 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 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 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: Overwegingen omgevingsvergunning milieuactiviteit

Pagina
9 van 10

<overwegingen invoegen>

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.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Slichtenhorsterweg 69, Nijkerk

april 2017

Behoort bij besluit van
Omgevingsdienst
De Vallei
Kenmerk: 2017W0029
Datum: 11-07-2017



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Situatie	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	11
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	13
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	13

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 20 januari 2015 is er door de heer Breugem een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een bijeenkomstgebouw bij wijngaard Aan de Breede Beek, welke is gelegen nabij perceel Slichtenhorsterweg 69.

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor strijdig gebruik met bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12 Wabo) en de activiteit Bouwen (artikel 2.1, lid 1 onder a).

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 situatie

Ten zuiden van het perceel Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk is de wijngaard 'aan de Breede Beek' gelegen. Deze wijngaard van twee hectare is gelegen op Landgoed Slichtenhorst en is gesitueerd op een beschutte plek, omringd door diverse houtwallen. Bij de wijngaard vinden wijn gerelateerde activiteiten plaats zoals rondleidingen en wijnproeverijen. Op dit moment is ook een veldschuur en overkapping aanwezig bij de wijngaard (zie afbeelding 1), die worden benut ten behoeve van de wijngaard. Voor zowel de veldschuur als overkapping is geen omgevingsvergunning verleend.



Afbeelding 1. Huidige locatie veldschuur en toekomstige locatie bijeenkomstgebouw

Collegebesluit

Op 29 oktober 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders op een principeverzoek van de heer Breugem besloten planologische medewerking te verlenen aan legalisatie van de reeds aanwezige opstallen bij wijngaard Aan de Breede Beek en de activiteiten die hier plaatsvinden, voor zover deze wijn-gerelateerd zijn (zoals rondleidingen en proeverijen). Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voorziet in vervanging van de bestaande opstallen door een nieuw bijeenkomstgebouw.

Bestemmingsplan

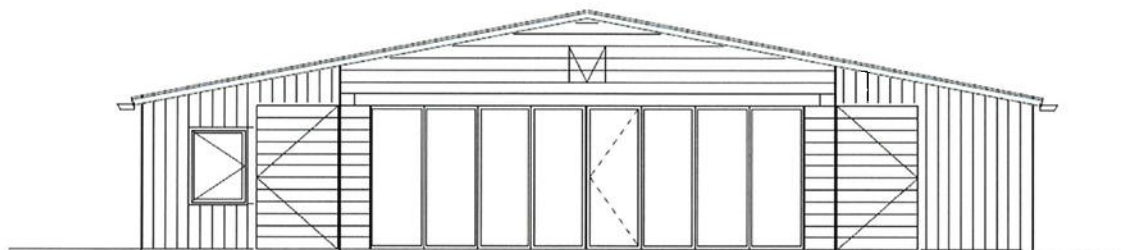
Vigerend bestemmingsplan voor het perceel Slichtenhorsterweg 69 (ten noorden van de wijngaard) is bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch met Landschappelijke waarden en is voorzien van een agrarisch bouwvlak. De diverse houtwallen en bosschages nabij het perceel zijn voorzien van de bestemming 'Bos'. Voor de gronden waarop de wijngaard is gelegen is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan dit plan, waardoor vigerend bestemmingsplan voor deze locatie het bestemmingsplan Buitengebied 1975 is. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde'. Ter hoogte van de veldschuur is geen bouwvlak opgenomen, waarmee bebouwing op deze locatie is uitgesloten in dit bestemmingsplan.

Momenteel is voor het buitengebied van de gemeente Nijkerk een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2016. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel waarop de wijngaard is gelegen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden'. Daarnaast is voor het gehele perceel de aanduiding 'Groene Ontwikkelingszone' opgenomen. Op de locatie van de veldschuur (en toekomstig bijeenkomstgebouw) is een bouwvlak opgenomen. In het bestemmingsplan Buitengebied 2016 is binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden voor perceel Slichtenhorsterweg 69 tevens de nevenactiviteit 'Wijnmakerij' opgenomen.



2.2 Beoogde situatie

Het nieuw te realiseren bijeenkomstgebouw heeft een totale oppervlakte van 105m². Het gebouw is grotendeels uit hout opgetrokken en de voorzijde is voorzien van een glaspartij, om uitzicht op de wijngaard te bieden (zie afbeelding 2). Het gebouw is voorzien van een laag puntdak, met een maximale nokhoogte van 3,97m. Het grootste deel van het gebouw bestaat uit de ontvangstruimte. Daarnaast zijn ruimtes ingetekend voor een kantoorfunctie, keukenruimte, garderobe en een aantal toiletten.



Afbeelding 2. Impressie bijeenkomstgebouw bij de wijngaard

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 29 oktober 2013 reeds aangegeven in principe planologische medewerking te willen verlenen voor realisatie (legalisatie) van het bijgebouw bij de wijngaard. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven om vooruitlopend op de vaststelling en inwerkingtreding van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 reeds te willen handelen 'in de geest van' het bestemmingsplan Buitengebied 2016. Binnen dit plan wordt de realisatie van het nieuwe bijeenkomstgebouw mogelijk gemaakt. Uit de regels bij het ontwerpbestemmingsplan volgt hierbij dat de maximale goothoogte en bouwhoogte van het bijeenkomstgebouw respectievelijk maximaal 4,5m en 10m mag bedragen. Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied 2016 echter nog geen rechtskracht heeft kan de vergunning niet op basis van dit bestemmingsplan worden verleend. Om deze reden dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de omgevingsvergunning gevolgd te worden.

2.3 Afweging

Planologische en landschappelijke beoordeling

Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen de activiteiten die gerelateerd zijn aan de wijngaard. Activiteiten die plaats vinden in het kader van de wijngaard en het verwerken van de producten in de wijnmakerij mogen als passend worden gezien op deze locatie. Dit geldt ook activiteiten als rondleidingen en proeverijen, mits de grootte van de groepen die ontvangen worden beperkt blijft. Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016 kenmerkt het gebied rondom Slichtenhorsterweg 69 als een gebied met landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Deze waarden dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden en om deze reden dient het aantal en de omvang van de activiteiten bij de wijngaard zo veel mogelijk beperkt te worden.

Gebruik bijeenkomstgebouw

Zoals al eerder beschreven volgt uit het collegebesluit van 29 oktober 2013 dat het gebruik van het bijeenkomstgebouw beperkt dient te blijven tot activiteiten die zijn gerelateerd aan de wijngaard. Dit zijn bijvoorbeeld rondleidingen en proeverijen. Het is niet toegestaan om het bijeenkomstgebouw te benutten in het kader van vergaderingen, feesten of trouwerijen.

Locatie bijeenkomstgebouw

Het bijeenkomstgebouw is gelegen aan de rand van de wijngaard. Op deze locatie is reeds een aantal bouwwerken aanwezig, bovendien is voor deze locatie ook een bouwvlak opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2016. De landschappelijke en milieukundige beoordeling wijst bovendien uit dat ook vanuit deze aspecten geen zwaarwegende belemmeringen zijn tegen de realisatie van het bijeenkomstgebouw op deze locatie. Vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is daarnaast ook een positief advies uitgebracht ten aanzien van het nieuw te realiseren bouwwerk.

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 ten behoeve van agrarische bedrijfsgebouwen buiten het geldend agrarisch bouwperceel in het buitengebied' (categorie B) en hoeft dan ook niet aan de raad te worden voorgelegd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bijeenkomstgebouw zowel planologische als landschappelijk goed inpasbaar is op deze locatie. Verder heeft het college van burgemeester en wethouder bij besluit van 29 oktober 2013 planologische medewerking wil verlenen aan realisatie/legalisatie van het bijeenkomstgebouw op deze locatie. Daarnaast wordt voldaan aan de eisen (omvang, hoogte) zoals gesteld in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2016. Als voorwaarde bij de te verlenen omgevingsvergunning dient wel te worden opgenomen dat dit bouwwerk enkel mag worden benut ten behoeve van activiteiten die in verband staan met de wijngaard of wijnmakerij.

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 Arnhemheer.

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 Arnhemheer gaat dit bijvoorbeeld om het behoud van de omvang en de kwaliteit van het leefgebied voor de kleine zwaan en de smient.

Het Natura 2000-gebied Arnhemheer is gelegen op ruim 5 km van het perceel Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt ook op circa 8 kilometer afstand. De realisatie van het bijeenkomstgebouw bij de wijngaard heeft dan ook geen invloed op beide Natura 2000 gebieden.

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 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.

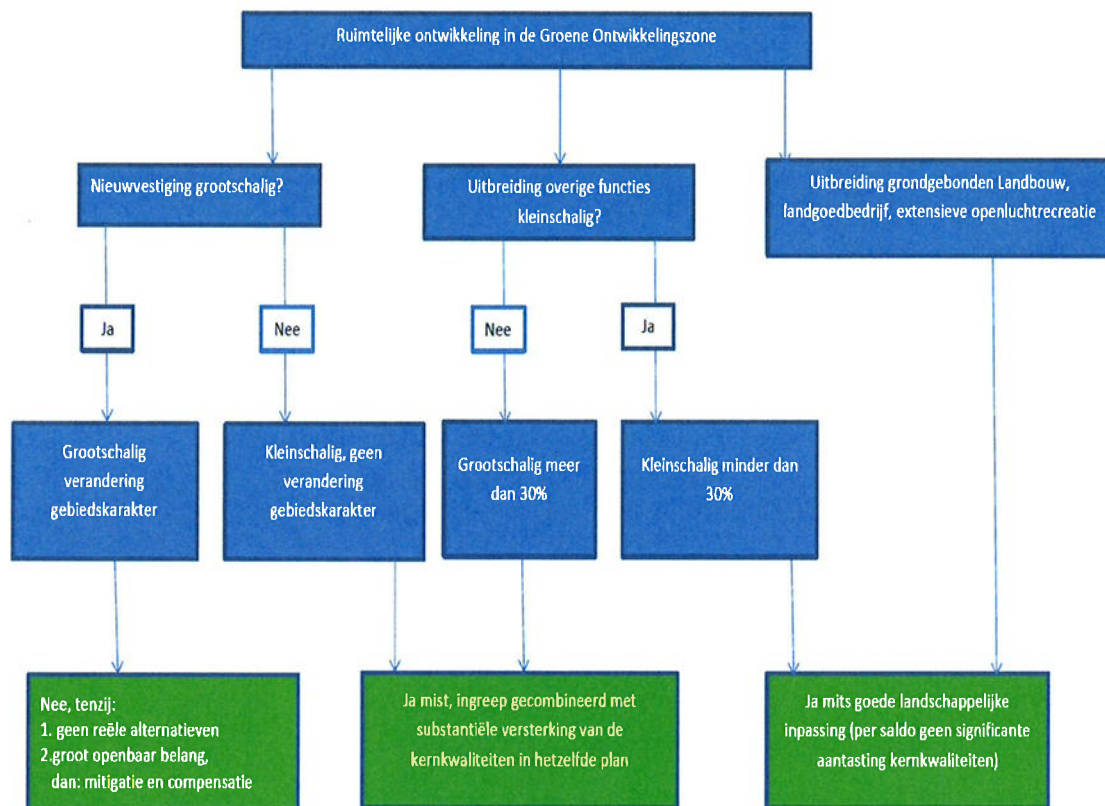
Hierbij is de Ecologische hoofdstructuur Natuur vervangen door Gelders Natuur Netwerk en de Ecologische hoofdstructuur Verweven is vervangen door Groene Ontwikkelingszone. De locatie van het bijeenkomstgebouw is gesitueerd in de Groene Ontwikkelingszone. Verder is het bijeenkomstgebouw gesitueerd op korte afstand van het Gelders Natuurnetwerk.

Realisatie van het bijeenkomstgebouw volgens onderhavige aanvraag op perceel Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk 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. Voor ruimtelijke ontwikkeling in de Groene Ontwikkelingszone heeft de provincie een afwegingskader opgesteld en opgenomen in de toelichting van de Omgevingsverordening, zoals weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Groene Ontwikkelingszone

Op basis van dit afwegingskader is de realisatie van het bijeenkomstgebouw toegestaan, mits er per saldo geen significante aantasting is van de aanwezige kernkwaliteiten.

De wijngaard Aan de Breede Beek is gesitueerd in gebied 126 (Veldbeek - Oldenaller) van de kernkwaliteiten. Eén van de kernkwaliteiten is de samenhang tussen bos, heide, schraalland, beken en landschapselementen in de gordel tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug. Als kernkwaliteit wordt ook de aanwezigheid van das, steenuil en kamsalamander benoemd.

De realisatie van het bijeenkomstgebouw nabij de wijngaard betreft grotendeels vervangende nieuwbouw. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van dit gebied, ten opzichte van de huidige situatie. Om de invloed van het bijeenkomstgebouw zo beperkt mogelijk te houden is bovendien als voorwaarde bij deze ontwikkeling opgenomen dat enkel wijn-gerelateerde activiteiten mogen plaatsvinden op deze locatie. Andere activiteiten zoals bruiloften en feesten zijn niet toegestaan, vanwege de impact en uitstraling op de omgeving en haar kernkwaliteiten. Verder is er in het kader van het uitgevoerde flora en faunaonderzoek geconcludeerd dat de vervangende nieuwbouw en het gebruik van het bijeenkomstgebouw geen significante afbreuk doet aan de aanwezige flora en fauna. De realisatie en het gebruik van het bijeenkomstgebouw bij de wijngaard is, gelet op de situering en beperkte ruimtelijke invloed hiervan, 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.

Op basis van de Structuurvisie is in het kader van de beoordeling van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is met name het behoud van ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke en natuurlijke waarden in de omgeving van perceel Slichtenhorsterweg 69 van belang.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van het bijeenkomstgebouw nabij de wijngaard op perceel Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk niet in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, aangezien dit geen (verdere) aantasting van landschappelijke en natuurlijke waarden tot gevolg heeft.

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.

Eén van de aanbevelingen in het landschapsontwikkelingsplan is het versterken, behouden en uitbreiden van de landschappelijke kwaliteiten. De realisatie van het bijeenkomstgebouw op perceel Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk heeft 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 voor dit bouwwerk.

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.

Het bijeenkomstgebouw wordt niet gesitueerd in de nabijheid van een watergang. Bovendien is er slechts een beperkte toename aan verhard oppervlak op deze locatie. Om deze reden is de invloed van deze ontwikkeling als het gaat om het aspect 'water' verwaarloosbaar.

4.2 Milieuaspecten

Milieuzonering

Vanuit milieuzoneringen gezien kan de oprichting van het bijeenkomstgebouw zonder problemen uitgevoerd worden op perceel Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk. Extra (milieu)onderzoeken zijn vanuit dit oogpunt niet noodzakelijk.

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. Middels een historisch bodemonderzoek is aangetoond dat vanuit het aspect 'bodem' geen belemmeringen volgen voor de voorgenomen ontwikkeling bij de wijngaard op perceel Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk.

Geluid

Het betreft hier geen geluidsgevoelige bestemming. Vanuit milieuzonering (voor het aspect geluid) gezien vormt het gebruik ook geen probleem. Om deze reden hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de realisatie van het bijeenkomstgebouw op perceel Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk.

Flora en Fauna

Er is een Quickscan Flora en fauna uitgevoerd ten aanzien van de sloop van de huidige bouwwerken en het effect van de realisatie van het bijeenkomstgebouw op de nabijgelegen natuurwaarden. Uit deze quickscan is gebleken dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen volgen ten aanzien van de voorgenomen sloop en nieuwbouw van het bijeenkomstgebouw op perceel Slichtenhorsterweg 69 te Nijkerk. Hieruit volgen wel enkele aanbevelingen en maatregelen. Deze dienen in acht genomen te worden bij uitvoering van sloop en nieuwbouw van het bijeenkomstgebouw.

Archeologie en cultuurhistorie

De historische landschappelijke structuur van het gebied rond het perceel Slichtenhorsterweg 69 is bijzonder goed bewaard gebleven. In de laatste decennia hebben diverse ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden op deze percelen, waarbij diverse bouwwerken zijn toegevoegd. Zo is onder meer een aantal bouwwerken nabij de wijngaard gerealiseerd. Toevoeging van nog meer bouwwerken dient zo veel mogelijk beperkt te worden, om negatieve effecten op de historische landschappelijke structuur te voorkomen.

Aangezien er met realisatie van het bijeenkomstgebouw geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, maar sprake is van vervangende nieuwbouw, volgt vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de voorgenomen plannen. Bovendien is het ruimtelijke effect van het bijeenkomstgebouw beperkt, aangezien dit bouwwerk vanaf de openbare weg niet zichtbaar zal zijn.

Het perceel bevindt zich volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijkerk (RAAP rapportnr. 1976 kaartbijlage 2, blad 1 zoals vastgesteld op 17 februari 2011) in een zone met hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een minimumgrens van 250 m² bij 30 cm diepte waarboven archeologisch onderzoek benodigd is. Vanuit archeologisch oogpunt kan gesteld worden dat er nabij het perceel Slichtenhorsterweg 69 geen of nauwelijks mogelijkheid is buiten de zone met hoge verwachtingswaarde te bouwen. Dit betekent dat het voornaamste criterium voor toetsing aan archeologische waarde het aantal m² is, dat verstoord wordt. Aangezien de omvang van het bijeenkomstgebouw 105m² bedraagt is geen archeologisch onderzoek nodig.

Dit laat onverlet dat er onverwachts toch archeologische vondsten kunnen worden gedaan. Daarom zal in de ontwerp-omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen te worden: 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.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning komen voor rekening van de aanvragen. Er zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Er bestaat geen verplichting voor toepassing van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (exploitatieplan). De verwachting is niet dat door de verlening van de omgevingsvergunning waardevermindering aan onroerend goed van omliggende panden zal optreden. Daarom is ervoor gekozen geen planschade overeenkomst af te sluiten.

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.