



De heer J. Vreugdenhil
Flier 2
3863 DA NIJKERK

Onderwerp
Voornemen verlenen omgevingsvergunning

Datum
19 dec 2018

Ons kenmerk
2017W1001

Nummer omgevingsloket
2947095

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

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

Bijlage
- diverse

Geachte heer Vreugdenhil,

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

Voornemen

Wij zijn van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

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

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

Procedure

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

Beoordeling

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

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

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente **Wageningen**

provincie
Gelderland

Omgevingsdienst De Vallei
Postbus 9024
6710 HM Ede

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

KvK 56714297

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag ziet, heeft op basis van het bestemmingsplan 'Nijkerk- binnenstad 1999' de bestemming 'centrumvoorzieningen'.

Op grond van artikel 3 lid B van de regels van dit bestemmingsplan moet het gebouw binnen het bouwvlak worden gesitueerd en mag de afwijking van de goothoogte ten opzichte van de bestaande toestand niet meer dan 10% afwijken.

Het gebouw is gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. Door de transparante opbouw is de afwijking ten opzichte van de bestaande goothoogte op verschillende plaatsen meer dan 10%

Op basis van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt uw aanvraag daarom ook aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Door het vergunnen van deze activiteit, wordt voldaan aan de toetsingscriteria van artikel 2.10 van de Wabo.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.12 van de Wabo staat dat wij een omgevingsvergunning kunnen verlenen als:

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

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

Welstand

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

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

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

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:

- Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Kloosterstraat 3-5-7 Nijkerk, PJ Milieu, 1536704A, 4-10-2017

Het bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen van het NEN protocol. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodemonderzoek.

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

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

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan echter nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Reacties

Wij zullen de aanvraag met dit voornemen en bijbehorende stukken binnenkort ter inzage leggen. Dit wordt gepubliceerd op http://www.nijkerk.eu/bestuur/bekendmakingen_42326/. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stad Nijkerk. Eenieder kan gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen tegen dit voornemen. U kunt ons ook binnen die termijn een reactie geven. Eventuele reacties wegen wij mee in het definitieve besluit.

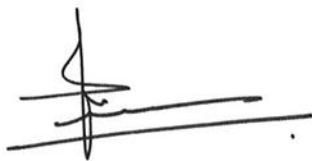
Leges

Voor het behandelen van uw aanvraag bent u geen leges verschuldigd.

Vragen?

Als u vragen of opmerkingen heeft, neemt u dan contact op met de heer D.W. Post via d.post@oddevallei.nl of 088 - 116 98 84. Wilt u dan zo vriendelijk zijn om ons kenmerk (2017W1001) te noemen?

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



R.P. Guldemon
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

Bijlage 1: Voorschriften

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze vergunning:

Bouwen van een bouwwerk

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

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

Bijlage 2: Algemene informatie en aandachtspunten bij de omgevingsvergunning

U heeft een omgevingsvergunning gekregen. Voordat u begint met het uitvoeren van uw plan, is het belangrijk de onderstaande informatie te lezen. Deze kan namelijk nog van invloed zijn op uw werkzaamheden.

De informatie uit punt 1 is voor elk plan van belang. Informatie onder punt 2 zijn specifieke aanwijzingen, die eventueel ook voor u van belang zijn.

1. Algemeen

Beroepstermijn

De vergunning is niet meteen onherroepelijk. Tot 6 weken nadat de omgevingsvergunning aan u is verstuurd, kunnen belanghebbenden beroep instellen en de rechter verzoeken om de werking van het besluit te schorsen. Als de rechter het verzoek honoreert, kan het in het uiterste geval ertoe leiden dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij wijzen u er op dat als u binnen de beroepstermijn van 6 weken met de activiteiten start, dat dit op uw eigen risico is.

Rechten van derden

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

<overwegingen invoegen>

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kloosterstraat 3-5, Nijkerk

December 2018

Inhoudsopgave

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

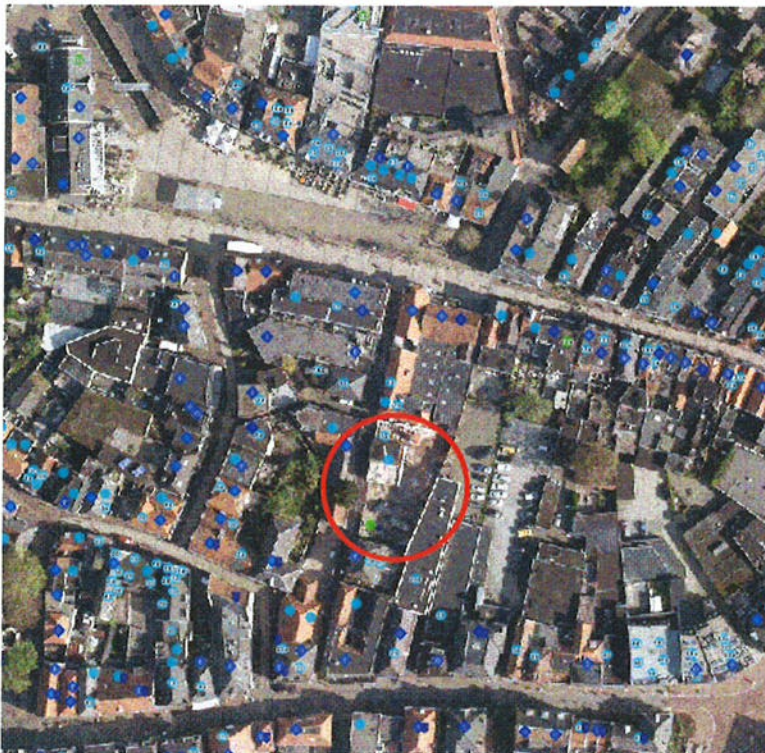
1.1 Aanleiding

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

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

1.2 Ligging plangebied

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



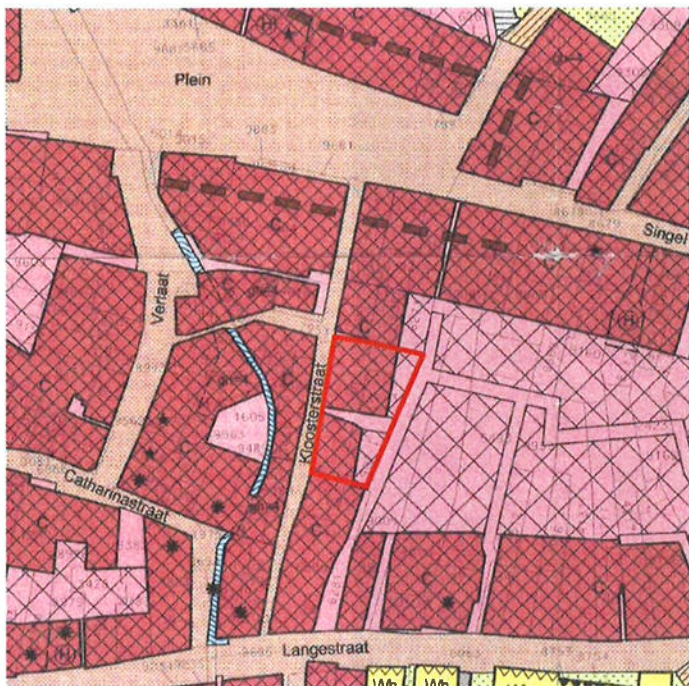
Planlocatie Kloosterstraat 3-5 Nijkerk

1.3 Geldend bestemmingsplan

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

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

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



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

Hoofdstuk 2 Situatie

2.1 Huidige situatie

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

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



Planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Voorgestelde nieuwbouw

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

Goot- en nokhoogte

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

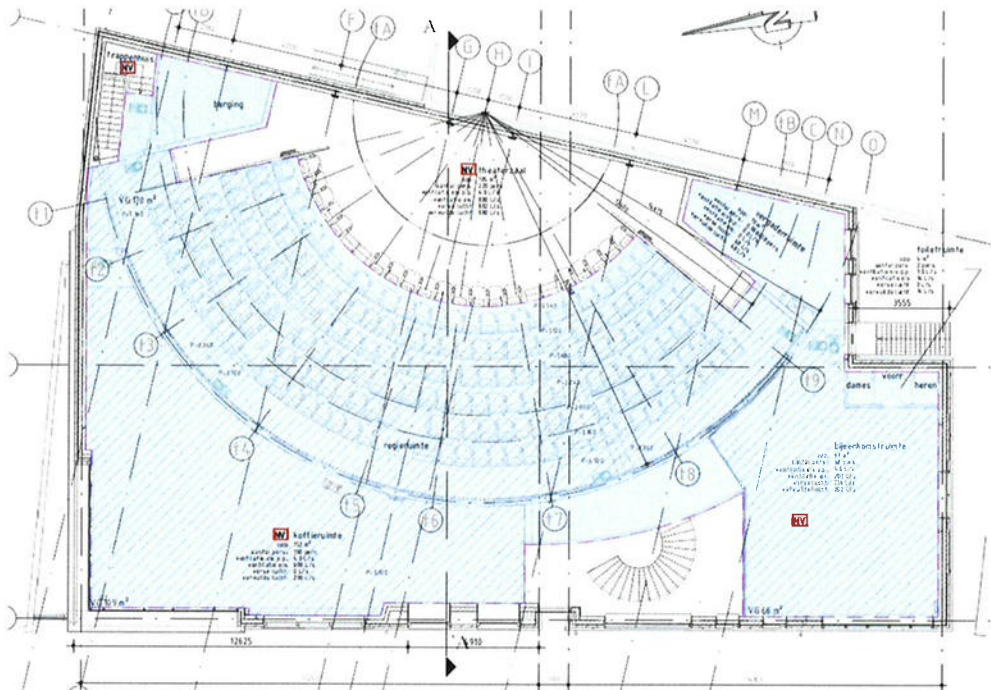
Bebouwd oppervlak

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

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

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





2.2.2 Voorgesteld gebruik

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

2.2.3 Parkeren

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

Ten aanzien van het fietsparkeren wordt ter plekke voorzien in extra mogelijkheden voor het stallen van 38 fietsen.

2.2.4 Verklaring van geen bedenkingen

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

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

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in het voorjaar van 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij..' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien: een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt; over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan; een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen. De visie, in de zomer van 2014 vastgesteld door Provinciale Staten, kent twee hoofdoelen waar de Provincie Gelderland naar streeft:

- Sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- Een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Deze hoofddoelen zijn gesplitst in drie provinciale ambities:

- *Dynamisch* duidt op de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit
- *Mooi* verwijst onder meer naar Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.
- *Divers* duidt op de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

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

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

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

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. De omgevingsverordening is een uitwerking van de omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele

provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Nijkerk de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambities voor de toekomst weer. Deze visie gaat uit van de bestaande kracht van de kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onder de noemer 'Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen'. Een belangrijke pijler binnen het aspect wonen is 'inbreiding voor uitbreiding'. De voorgestelde ontwikkeling voorziet in het versterken van het woon- en leefklimaat in Nijkerkerveen en past gezien de ligging aan de rand van het binnenstedelijk gebied, alsmede de ligging binnen het zogeheten Deelplan 2 in Nijkerkerveen, binnen het principe van 'inbreiding voor uitbreiding'. Daarmee sluit het initiatief aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030.

3.3.2 Visie Aantrekkelijk Nijkerk

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 4 Milieukundige randvoorwaarden

4.1 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water op peil gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

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

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

4.2 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Op de planlocatie is een verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Vanuit het aspect Bodem volgen dan ook geen belemmeringen tegen de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Kloosterstraat 3 en 5 te Nijkerk.

4.3 Milieuzonering

Voor wat betreft de industriële milieuzonering sluit de toekomstige functie op de planlocatie aan bij de categorie 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen', milieucategorie 2. De minimale afstand tot geluidsgevoelige objecten is volgens de VNG-publicatie *Handreiking Industriële Milieuzonering* voor het thema geluid 30 meter. Op de planlocatie was voorheen een dansschool aanwezig, welke een gelijke milieucategorie met gelijke richtlijnafstanden kent.

Op basis van akoestisch onderzoek is aangetoond dat geluidsgevoelige objecten voldoende beschermd blijven. In het akoestische onderzoek zijn een aantal aanvullende maatregelen benoemd, waarmee vanuit het aspect Geluid geen belemmeringen volgen bij de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Kloosterstraat 3 en 5 te Nijkerk.

4.4 Flora en fauna

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

4.5 Geluid

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

4.6 Externe veiligheid

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

4.7 Archeologie/cultuurhistorie

Beide panden zijn vanwege de slechte bouwkundige staat gesloopt. Het pand Kloosterstraat 3 had historische waarde door de functie als Joodse school en het gebruik als synagoge in de Tweede Wereldoorlog. Architectonisch en bouwhistorisch was de waarde echter niet erg groot. Het pand Kloosterstraat 5 had cultuurhistorische waarde vanwege de vroegere functie als bewaarschool en dansschool. Verder vormde het pand een markant object in de Kloosterstraat, ondanks de latere wijzigingen in de gevel.

Vanwege de voorgenomen nieuwbouw vervalt de historische waarde van beide panden. In het kader van de sloop en nieuwbouw zal voordat werkzaamheden worden uitgevoerd archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Dit zal als voorwaarde bij de te verlenen omgevingsvergunning worden opgenomen.

4.8 Luchtkwaliteit

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

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, ligt zes weken ter inzage. Dit is conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van de ter inzage legging wordt beoordeeld of er aanleiding is het plan te herzien, danwel definitief tot vergunningverlening over te gaan. De definitief verleende vergunning wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.