Verzoek planologische wijziging
Domstraat 59 en 60
Mostert & Van de Weg BV / fam. Mostert

Verzoek planologische wijziging
Inclusief toelichting
Domstraat 60 en 59
Mostert & Van de Weg BV / fam. Mostert

Project : Toelichting i.r.t. verzoek tot planologische wijzigingen op de locaties Domstraat 60 (loonbedrijf/transportbedrijf/handelsonderneming/machinehandel Mostert & Van de Weg BV) en Domstraat 59 (agrarisch bedrijf/paardenfokkerij) van de familie Mostert te Nijkerkerveen.

LET OP:
Oorspronkelijke bedrijfsplan dateert van oktober 2012. N.a.v. divers overleg/afstemming met gemeente zijn de uitgangspunten van het plan gewijzigd (zie verzoek Mostert d.d. 13 januari 2013), is een collegebesluit (d.d. 7 maart 2013, kenmerk 209473) genomen. Een en ander is nader uitgewerkt in het Bestemmingsplan Domstraat 59 / 60 (mei 2013).

De relevante wijzigingen in het oorspronkelijke bedrijfsplan zijn cursief plus lettertype Calibri opgenomen.

Projectcode : JOI8548
Datum : oktober 2012 *(gewijzigd mei 2013)*
Opdrachtgever : Mostert & Van de Weg BV / dhr. K. Mostert
Contactpersoon: dhr. K. Mostert

Gemeente : Nijkerk
Contactpersoon: weth. R. Windhouwer, mevr. I. Boogaard

Uitvoering : dhr. J. van Dijk, CUMELA Advies, Nijkerk
Dhr. J. Grieving, Agrarisch bedrijfsadviseur

Status : DEFINITIEF *(gewijzigd mei 2013)*

1 INLEIDING

Op de locaties Domstraat 59 en 60 wordt al vele decennia uitvoering gegeven aan agrarische- én agrarisch dienstverlenende activiteiten. Genoemde activiteiten zijn uitgegroeid tot een agrarisch bedrijf in de vorm van rundvee en paardenfokkerij alsmede – gecombineerd in het bedrijf Mostert & Van de Weg BV – een loonbedrijf, transportbedrijf, handelsonderneming en machinehandel (beiden hierna genoemd Mostert of MW). De op- en overslag van (agrarische) producten/stoffen behorende bij genoemde bedrijfsactiviteiten maakt hier onderdeel van uit.

Al vele jaren is er behoefte aan een uitbreiding van stallings-/opslagmogelijkheden (overdekt) en manoeuvreerruimte voor het bedrijf MW alsmede aan professionalisering van het volwaardige agrarische bedrijf / paardenfokkerij.

De afgelopen jaren heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Nijkerk en Mostert om – rekening houdend met de bedrijfsbelangen, het ruimtelijk beleid, de bedrijfstechnisch/-economische mogelijkheden (huisvestingskosten), de vergunde veebezetting, alsmede de omgevingsfactoren – tot een gedegen planologische invulling te komen voor zowel de locatie Domstraat 60 als 59.

In deze toelichting op de plannen wordt in kort bestek de achtergrond en motivering van de noodzakelijke 'planologische' ontwikkelingen/uitbreidingen weergegeven.

De ontwikkelingen voorzien in de volgende wijzigingen ten opzichte van de planologische situatie.

Domstraat 60:
- 'Verschuiven van deel' van het bestemmingsvlak ter grootte inclusief algehele vormwijziging ;
- Uitbreiding t.o.v. de – totale – bebouwing ten behoeve van Mostert & vd Weg, welke nu in gebruik is op Domstraat 59 / 60, ofwel een uitbreiding aan bedrijfsbebouwing op Domstraat 60 van circa 500 m^2;

Domstraat 59:
- Wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming Agrarisch t.b.v. paardenfokkerij (bestemmings-/bouwvlak ca. 7.000 m^2);
- Toename van bebouwing t.b.v. paardenfokkerij (ca. *800* m^2);
- Voorzien van landschappelijke inpassing.

In de bij deze Toelichting behorende tekeningen (Van Middendorp BV, oktober 2012) wordt de bestaande- en beoogde situatie nader weergegeven.
(Tekening is nadien herzien. Definitieve tekening betreft versie d.d. 22 maart 2013).

2 AANLEIDING EN UITGANGSPUNTEN

In deze paragraaf wordt beknopt ingegaan op de aanleiding, het planologisch regime voor de locaties Domstraat 59 en 60, de omgeving, de zoektocht naar alternatieve locaties, bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, etc.

- Aanleiding

In relatie tot het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk (september 2007) zijn door MW concrete ontwikkelingsplannen voor zowel de agrarische- als niet-agrarische bedrijfsonderdelen, welke feitelijk aanwezig zijn/uitgevoerd worden binnen de locaties Domstraat 60 / 59, kenbaar gemaakt bij de gemeente, in de vorm van een verzoek tot uitbreiding van het bestemmingsvlak van Domstraat 60 alsmede een uitbreiding van de bouwmogelijkheden (realisatie bedrijfsgebouw van 2.000 m^2).
Een en ander is ondersteund in casu geconcretiseerd middels een volledige aanvraag bouwvergunning, een melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer alsmede een zienswijze – en beroepsprocedure in relatie tot het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk.

Voornoemde heeft er onder andere toe geleid dat er door de gemeenteraad unaniem een motie is aangenomen tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied (maart 2009) waarin – kortweg – is opgenomen dat er '**maatwerk**' wordt geleverd voor Mostert in casu niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Het betreffende maatwerk is eveneens gebaseerd op artikel 5.4 van de regionale beleidsinvulling 'functieverandering en nevenactiviteiten', Regio De Vallei, d.d. 4 april 2008. In artikel 5.4 wordt ingegaan op de 'bijzondere gevallen' waarbij meer uitbreiding voor niet-agrarische bedrijven van de bebouwing kan worden toegestaan. Het college heeft opdracht gekregen om dit maatwerk te "leveren".
De afgelopen jaren is de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten binnen Regio De Vallei herzien (d.d. 20 juni 2012). De Regio en provincie hebben dit beleid vastgesteld. De gemeenteraad van Nijkerk heeft dit beleid nog niet vastgesteld.

Nadien heeft – tot op heden - een uitvoerig en intensief overleg met de gemeente Nijkerk plaatsgevonden.

Al vele decennia worden de diverse activiteiten (houden van vee / loonbedrijf-handel-transport, etc.) op de beiden locaties Domstraat 59 en 60 uitgevoerd. De totale oppervlakte van de percelen betreft circa 3,1 hectare, waarvan circa 1,45 hectare ten behoeve van het bedrijf MW in gebruik is én de overige gronden ten behoeve van het agrarische bedrijf (en groen) in gebruik is.

De totale agrarische bedrijfsgrootte/veebezetting betreft – in navolging van de vergunde rechten - circa 43,2 NGE. Op grond van de Landbouwtellingen vanaf 1975 is aantoonbaar dat er onafgebroken sprake is van een agrarische bedrijfsvoering. Genoemde gegevens zijn bij de gemeente bekend.

In paragraaf 3 en 4 wordt nader ingegaan op de motieven/achtergronden voor de beoogde wijzigingen op Domstraat 60 en 59.

- Domstraat 60 (planologisch)

Voor Domstraat 60 geldt de bestemming 'bedrijven', conform het Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009, waarbij planologisch is bevestigd (door Afdeling bestuursrecht en de gemeente), dat het bedrijf MW bestaat uit een loonbedrijf, handelsonderneming, transportbedrijf (t.b.v. agrarische bedrijvigheid), machinehandel en een paardenhouderij én derhalve aan het buitengebied gebonden is en als vestigingslocatie in dit buitengebied thuishoort.

De toegestane bebouwingsmogelijkheid voor het perceel is 1.431 m^2 (artikel 7). Daarnaast geldt een oppervlakte aan vergunningsvrij bouwwerken, behorende bij de bedrijfswoning van 70 m^2.
Op Domstraat 59 (zie hierna) is 500 m^2 aan bebouwing ten behoeve van de gezamenlijke activiteiten aanwezig.

- Domstraat 59 (planologisch)

De locatie Domstraat 59 is van oudsher de 'basis' van de huidige activiteiten. Deze locatie wordt zowel gebruikt voor agrarische activiteiten alsmede voor en ten behoeve van het bedrijf MW.
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is voor het perceel Domstraat 59 de bestemming 'Wonen' opgenomen. Gezien het langdurige- en tot heden voortgezette gebruik van het perceel mag MW de bedrijfs-/ en agrarische activiteiten op basis van het overgangsrecht voortzetten.
Bij brief van 14 april 2009 is, namens Mostert, een verzoek ingediend voor de locatie Domstraat 59 om de bestemming weer te wijzigen in 'agrarisch dienstverlenend bedrijf'.

Middels onderhavig plan/procedure wordt voorzien, om mede in navolging van de Notitie van Uitgangspunten d.d. 16 februari 2012, de bestemming te wijzigen in Agrarisch (paardenfokkerij).

In het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 is reeds een ondergrens van 20 NGE (evenals in de Notitie van Uitgangspunten) vastgelegd voor agrarische bouwpercelen. Het agrarische bedrijf Mostert heeft een omvang van circa 43 NGE. Door onderhavige wijzigingen worden de agrarische activiteiten op één locatie gecentreerd.

- Alternatieve locaties

Ter invulling van alternatieve locaties is een analyse uitgevoerd van de verschillende bedrijfsterreinen in Nijkerk en omgeving alsmede een beoordeling van de mogelijkheden tot vestiging.

In overleg tussen MW en gemeente is meerdere keren besproken en beaamd dat de 'huisvestingskosten' relatief gelijk en bedrijfseconomisch verantwoord moeten zijn en blijven. Zowel op grond van het onderzoek 'motivering alternatieve locaties uit 2008' door Mostert, alsmede op grond van de uitgangspunten van de gemeente Nijkerk *("De niet-agrarische (economische) functies in het buitengebied worden gerespecteerd – Notitie van Uitgangspunten, febr. 2012)* alsmede uit een door de gemeente uitgevoerd – intern - onderzoek (o.g.v. toezegging tijdens onderhoud met Mostert, 22 december 2010) van het voorjaar 2011 is gebleken en aangetoond dat verplaatsing van MW naar een industrieterrein niet haalbaar is.

Het bedrijf MW zorgt voor een goede werkgelegenheid en heeft een nauwe binding – bedrijfstechnisch/-economisch en sociaal-maatschappelijk – met Nijkerk en directe omgeving.

De omgeving nabij en rondom de locatie Domstraat 59/60 is het afgelopen decennia en zal het komende decennia nog zeer ingrijpend veranderen. Ontwikkelingen in de nabijheid van de locatie zijn onder ander woongebieden Groot Corlaer, de Terrassen, Nijkerkerveen, e.d., industriegebieden De Flier en Arkerpoort (hemelsbreed ca. 500 meter), infrastructurele voorzieningen als spoorlijn Zwolle-Amersfoort en rijksweg A28, nieuwe ontsluiting Nijkerker Zuid.
Eveneens is voor een in directe nabijheid gelegen 'niet-agrarisch bedrijf' een bouwmogelijkheid van meer dan 3.000 m^2 toegestaan én andere loonbedrijven binnen de gemeente Nijkerk mogen tot 2.500 m^2 aan bebouwing realiseren (rechtsgelijkheid).

Nadrukkelijk aandachtspunt is het aspect Verkeer op en nabij de Domstraat i.c. de verkeersveiligheid en –doorstroming in verband met gemotoriseerde - en niet-gemotoriseerde weggebruikers.

Mostert is bereid om qua compensatie van de beoogde plannen een – nader uit te werken - bijdrage te leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving i.c. de verkeersaspecten in het bijzonder.

LET OP:
Na overleg tussen Mostert en de gemeente is het principeverzoek c.q. de uitgangspunten, per schrijven d.d. 13 januari 2013, gewijzigd. In het collegebesluit (zie schrijven d.d. 7 maart 2013) is/zijn de voorwaarden nader verwoord.

3 TOELICHTING ONTWIKKELING DOMSTRAAT 60

In deze paragraaf is een nadere toelichting gegeven op de noodzaak voor MW qua uitbreiding in de oppervlakte aan bebouwd oppervlak en de vorm wijziging van het bedrijfsterrein (bestemmingsvlak).

- Uitgangspunten

In relatie tot het verzoek om uitbreiding qua bebouwing (2007) zijn tenminste de volgende aspecten van belang:
> Behoefte aan adequate- en doelmatige bebouwing;
> De 'huisvestingskosten' dienen relatief gelijk en bedrijfseconomisch verantwoord te zijn en blijven.

-Noodzaak bebouwing

Het bedrijf MW is al 35 jaar gevestigd aan de Domstraat. Ongeacht de groei en ontwikkelingen in het bedrijf en aanverwante sectoren zijn de bedrijfsactiviteiten nog steeds primair en in hoofdzaak gericht op de agrarische sector.
Het vervoer en aanwending van vloeibare en stapelbare meststoffen van veehouder naar akkerbouwer is het kenmerkende karakter van het bedrijf. MW beschikt over een modern en goed geoutilleerd machinepark, welke conform de huidige mestwet- en regelgeving, beschikt over geautomatiseerde weegapparatuur, automatische gegevensregistratie (AGR), GPS ontvangst / verzending, datacommunicatieapparatuur en een volautomatisch mestbemonsteringsapparaat.

Door deze (wettelijke) investeringen in de benodigde apparatuur (ca. 30.000,- euro per mestvoertuig!) is eveneens de 'kwetsbaarheid' en 'fijngevoeligheid' van het materieel ernstig toegenomen. Mest is een 'agressief' product. Wanneer het materieel in gebruik is, op tijd wordt onderhouden en goed wordt verzorgd (wat past bij de uitstraling van MW) is het materieel en de apparatuur goed bruikbaar. Echter stilstand in open lucht (lees: weersinvloeden, wind en vorst) leidden direct tot storingen en niet werkende apparatuur.

Voornoemde is een belangrijke reden om meer bebouwingsmogelijkheden op het perceel Domstraat 60 te realiseren.

Overige redenen waarom uitbreiding van bebouwing op Domstraat 60 benodigd is:

- Om de toenemende kans op storingen / groei onderhouds- en reparatiekosten van een deel van het machinepark in relatie tot de hoge (wettelijke) investeringen te minimaliseren;
- Door het mestbeleid is/wordt het uitrij- en aanwendseizoen ieder jaar nog korter. Veehouders zijn verplicht om zelf of via derden (lees: mestdistributeur) over voldoende mestopslag te beschikken gedurende tenminste 6 maanden of meer of frequenter af te voeren. De noodzaak aangaande de afvoer of het verzorgen van de opslagen wordt veelal bij MW ondergebracht. Om dit logistiek goed te beheersen heeft MW ook meer behoefte aan opslagruimte van stapelbare mest, zowel losgestort als overslag van containers, noodzakelijk binnen de eigen locatie om zodoende zo efficiënt en milieubewust de afvoer/afzet te kunnen verzorgen;
- Het mestbeleid is ook voor de paardenhouderij van toepassing. Ook deze sector moet de mestafzet op ordentelijke en verantwoorde wijze regelen. Gezien de toename van de paardenhouderij/-fokkerij/-pension/maneges in en rond Nijkerk krijgt MW vaak (kleine partijen) mest aangeboden. Deze partijen kunnen worden opgebulkt tot een omvang van een grotere partij, zodat afzet naar elders gerealiseerd kan worden. Gezien het dienstenpakket is derhalve een adequate – inpandige - tussenopslag op eigen locatie noodzakelijk;
- Om geur- en stankemissie naar de omgeving te minimaliseren c.q. voor te zijn is een inpandige- en overdekte opslag van stapelbare mest in containers zeer wenselijk. Direct afdekken van een container is niet gewenst, aangezien dit tot 'verstikking' dan wel broei van de mest leidt en derhalve tot een forse toename van geuremissie (gewezen wordt op de Wet Geurhinder en veehouderij);
- MW is een belangrijk partner in de keten van biologische geteelde agrarische producten (SKAL-normering). Om de vitaliteit en kwaliteit van de producten te optimaliseren is het op duurzame wijze en milieuverantwoord/-neutraal behandelen van deze SKAL-geteelde producten van wezenlijk be-

lang. MW kan hierin voorzien door het behandelen van deze producten middels toepassen van CO_2. Deze verwerkingsunit moet inpandig worden geplaatst.
- MW levert ook grondstoffen voor manegebodems en voedermiddelen (fourage) voor de paardenhouderij. Ten behoeve van logistiek (strategische voorraad) en behoud van kwaliteit van de producten is een opslagfaciliteit, waarbij de grondstoffen 'droog' kunnen worden opgeslagen, noodzakelijk;
- Zoals uit de activiteiten blijkt, richt MW zich ook op machinehandel. Voorraad van machines/materieel is daarbij opportuun.

Voornoemde zijn diverse redenen waarom meer bebouwing op Domstraat 60 meer dan gewenst is.
Rekening houdend met de bestaande bebouwing alsmede de uitbreidingsmogelijkheden op grond van het regio-beleid (april 2008) i.c. het te leveren maatwerk is een uitbreiding van tenminste 500 m^2 een minimale vereiste.
De oprichting van de bebouwing wordt voorzien, direct achter/aan de bestaande bebouwing. Hiermee wordt invulling gegeven aan het begrip 'compact bouwen / zuinig ruimtegebruik'.

Achter de bestaande loods/bebouwing is al een fundering aanwezig inclusief keerwanden van circa 20x20 meter. Door deze oppervlakte te voorzien van adequate wanden en een dak kan in de bebouwing worden voorzien (zie ook tekeningen). Daarnaast wordt nog voorzien in enkele kleine bouwwerken.

Genoemde oppervlakte van in totaal 500 m^2 is, rekeninghoudend met de bedrijfsbelangen, het zuinig ruimtegebruik, de omgeving, de bijdrage aan de 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit', e.d. benodigd voor MW voor een doelmatige bedrijfsvoering.

- Wijziging bestemmingsvlak

Op dit moment ligt aan de voorzijde van het bedrijfsperceel een deel van het bestemmingsvlak 'Bedrijven', welke niet bruikbaar is voor bedrijfsdoeleinden. Dit deel ligt vóór / naast de bedrijfswoning Domstraat 60. Alhoewel sprake is van een bedrijfsbestemming is het, in relatie tot de omgeving, alsmede in verband met het eigen woon- en leefgenot niet doelmatig om dit als bedrijfsperceel ook zodanig te gebruiken.

De grootte van dit perceel (grasland + eventueel deel van tuin) betreft – op voorhand – circa 1.400 m^2 (vastgesteld op grond van luchtfoto).
Door dit deel van het (planologisch) bedrijfsoppervlak 'te verplaatsen' naar de achterzijde van het terrein kan aldaar een functionele- en doelmatige stallings– en manoeuvreerruimte gerealiseerd worden.
Op deze wijze is/kan voorzien worden in een 'verschuiving' van het bedrijfsoppervlak van in totaal circa 1.400 m^2 (let op: bij exacte op-/inmeting kan c.q. dient de oppervlakte exact bepaald te worden).

Het niet bedrijfsmatig bruikbare bestemmingsvlak aan de 'voorzijde' van het perceel Domstraat 60 wordt 'verplaatst' naar de 'achterzijde' van het perceel ter grootte van de huidige paardenbak op het perceel. In de diverse overleggen met gemeente is altijd gesproken over de oppervlakte ter grootte van de bestaande paardenbak (Domstraat 60).
De oppervlakte van de bestaande paardenbak is circa 60x35 m, is in totaal circa 2.100 m^2.

Verzocht wordt om deze oppervlakte als 'bedrijfsbestemming' op te nemen. Hierbij wordt naast de 'verschuiving' van de 1.400 m^2 (van voor- naar achterzijde), de toepassing van de mogelijkheid voor het wijzigen van de vorm van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009, ex. artikel 29.5, of een totale vormwijziging over de lengte van het gehele perceel (bijv. door over de gehele lengte, van 240 meter, het bestemmingsvlak iets te versmallen. De oppervlakte blijft daarbij gelijk).

Artikel 29.5 luidt als volgt:
"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen, voorzover daaraan behoefte blijkt te bestaan: het wijzigen van grenzen van bestemmingsvlakken op de plankaart zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven.
Bij het wijzigen mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen en waarden van de betrokken en aangrenzende bestemmingen".

Verzocht wordt om het verzochte ‘maatwerk’ met toepassing van genoemde mogelijkheden toe te kennen.

Gezien het bestaande gebruik is het op voorhand aannemelijk dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en waarden van de betrokken en aangrenzende bestemmingen.

Een nadere uitwerking qua bebouwing en terreinindeling voor beiden percelen is weergegeven op de bijgevoegde situatietekening (Van Middendorp BV, *def. 22 maart 2013*).

4 TOELICHTING ONTWIKKELING DOMSTRAAT 59

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de achtergronden en inrichting van het perceel Domstraat 59. In paragraaf 2 is het planologisch kader benoemd.

-Doelstelling

De staat van dienst van Klaas Mostert als regionaal en nationaal springruiter in de afgelopen 30 jaar, die hem zelfs in 2002 de nationale titel in de zwaarste klasse ZZ opleverde, ligt ten grondslag aan de inrichting van het agrarische bedrijf/paardenfokkerij i.c. onderhavig bedrijfs- en bouwplan.

Zijn nationaal bekende- en erkende kwaliteiten als springruiter en het diploma instructeur van de Nederlandse Hippische Sportbond, leidden ertoe dat de heer K. Mostert een veel gevraagd adviseur en instructeur voor getalenteerde- en talentvolle paarden in/voor de springsport is.

Om de wedstrijdpaardensport op een hoger plan brengen zal zowel de accommodatie als de gehele aanpak moeten worden geprofessionaliseerd. Tot op heden is binnen de bestaande faciliteiten op Domstraat 59 / 60 invulling gegeven aan diverse taken.

De hoofdtaken welke thans al vele decennia uitgevoerd worden en op de bedrijfslocatie Domstraat 59 nader geprofessionaliseerd en geconcretiseerd zullen worden, zijn gericht op het (op)fokken, opleiden en africhten van (jonge) sportpaarden.
Het doel is om de paarden op te leiden tot een hoger (hoogste) niveau in/voor de wedstrijdsport;
Afgeleide – ondergeschikte - activiteiten van genoemde hoofdtaak en doel zijn uiteraard onderdeel van genoemde.

In relatie tot genoemde wedstrijdsport voor springpaarden wordt gedoeld op de nationale top en subtop van de Nederlandse paardensport. Van vrijblijvendheid is in deze tak van sport geen sprake gezien het gegeven dat sprake is van hooggekwalificeerde paarden met een zeer hoge geldwaarde (prestaties worden uitgedrukt in prijzengeld).

De oprichting en instandhouding van een dergelijk fok- en opleidingscentrum, is geen vrijblijvende zaak en is financieel goed onderbouwd.
Het bedrijf van de heer K. Mostert zal door het realiseren van een adequate accommodatie op de locatie Domstraat 59, naast de kennis en knowhow, ook op grond van de fok-/opleidingsfaciliteiten de professionele status krijgen welke noodzakelijk is op het niveau van de wedstrijdsport.

Kortom een bedrijf dat iets toevoegt aan de Nederlandse paardenspringsport in het algemeen en de regio Nijkerk in het bijzonder. Het zal zeker bijdragen aan een aansprekende naamsbekendheid van Nijkerk.

- Personele bezetting

De dagelijkse leiding is in handen van instructeur en directeur de heer K. Mostert. Voor de dagelijkse werkzaamheden wordt hij geassisteerd door zijn dochter (en 1-2 stagiaires), met indien nodig daarnaast specifieke specialisten op afroep.

- Beoogde bouwwerk

Ter realisatie van onderhavig fok- en opleidingscentrum is een adequate accommodatie (bouwwerken) vereist, *waarbij tenminste sprake is van een overdekte trainingsruimte.*
Middels de realisatie van een bouwwerk van *20 bij 40* meter kan tenminste in voornoemde voorzien worden. Een stapmolen en reeds aanwezige buitenbak zijn eveneens een vereiste.

Mede door de jarenlange ervaring van de heer K. Mostert en de nu voorgenomen professionalisering zoals beoogd, zal het bedrijf zich verder kunnen ontwikkelen tot een bedrijf met volop toekomstmogelijkheden (incl. bedrijfsopvolging).

- Verkeerssituatie Domstraat 59

Om gerelateerd aan de planologische wijziging van het perceel Domstraat 59 een indicatie te geven voor de gevolgen van de verkeersintensiteit is onderstaand overzicht relevant.

HUIDIGE / BEESTAANDE SITUATIE:
Op dit moment wordt, gerelateerd aan overgangsrecht, ten behoeve van Mostert & van de Weg BV (loonbedrijf, machinehandel, opslag, houden van vee, etc.) het perceel Domstraat 59 gebruikt voor de volgende activiteiten:

** Stalling van vrachtwagens;*
** Stalling van landbouwtractoren (incl. machines)*
** Stalling en laden/ lossen etc. m.b.v. shovel*
** Houden van vee (+ daaraan gerelateerd verkeersbewegingen c.q. laden/lossen van vee, fourage, voedermiddelen, etc.);*
** Stalling van (mest-)containers.*

Dit resulteert in : ***gemiddeld 15-20 eenheden / per WEEK***

Let op:
> dit betreft met name 'over en weer' bewegingen tussen Domstraat 60 en 59;
> personenauto's zijn niet meegenomen (ca. 2 – 3 bewegingen per dag). Het betreft enkel 'zware motorvoertuigen'.

Zoals aangegeven is Mostert bereid het overgangsrechtelijke gebruik op te geven. Hierdoor blijft feitelijk alleen het houden van vee (grote aantal), in de vorm van paarden, over.

BEOOGDE SITUATIE:
** Houden van paarden (+ daaraan gerelateerd verkeersbewegingen c.q. laden/lossen van vee, fourage, voedermiddelen, etc.).*

Dit resulteert in : ***gemiddeld 2 – 6 eenheden / per WEEK***

Het overige zoals stalling materieel, zie hiervoor, 'valt weg'.
Personenauto's zijn niet meegenomen. Dit blijft i.p. gelijk aan huidige situatie.

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd dat de intensiteit qua bewegingen en daaraan gerelateerde geluidsemissie afneemt. De noodzaak voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet aanwezig.

5 AFWEGING / CONCLUSIE

Deze toelichting bevat een beknopte weergave van de feiten en gegevens omtrent dit dossier i.c. de planologische wijzigingen welke beoogd zijn voor de locaties Domstraat 60 en 59.

In paragraaf 3 en 4 is de een toelichting gegeven van de ontwikkelingen op Domstraat 60 en 59, waarmee invulling wordt gegeven aan de 'maatwerk' – toepassing. Het bieden van maatwerk voor bestaande bedrijven is mogelijk op grond van de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten, 4 april 2008, Regio De Vallei. In paragraaf 5.4.1 is expliciet aangegeven in relatie tot bestaande niet-agrarische bedrijven benoemd dat "*in bijzondere gevallen meer uitbreiding van de bebouwing worden toegestaan*". Dit voorjaar is een herziening van het regiobeleid door De Regio vastgesteld. Dit beleid is door de gemeente Nijkerk nog niet vastgesteld.
In april 2012 is door de Raad de Notitie van Uitgangspunten voor de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk vastgesteld. Onderhavige wijzigingen passen binnen genoemde beleidsonderdelen.

Ter onderbouwing van dit maatwerk is, op grond van het regiobeleid alsmede op grond van de Notitie van Uitgangspunten een gekwalificeerd 'bedrijfsplan' benodigd. Een dergelijk plan wordt in een latere fase opgesteld.

Aantoonbaar is een agrarische- (vergunde / feitelijke) bedrijfsomvang van 43 NGE. In navolging van het vastgestelde beleid in het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 en de Notitie van Uitgangspunten voor de beoogde herziening van het bestemmingsplan is het wijzigen van de bestemming Wonen naar Agrarisch (paardenfokkerij), voor in dit geval, Domstraat 59 redelijk en billijk c.q. planologisch uitvoerbaar.

Voor MW (Domstraat 60, bestemd als Bedrijven met onder andere aanduiding Loonbedrijf) is een bebouwd oppervlakte van 1.431 m^2 opgenomen. Middels genoemde wijziging wordt voorzien in een uitbreiding van circa 500 m^2. Ook de vormverandering van het bestemmingsvlak voor Domstraat 60 ("verschuiving" en vormverandering/-vergroting) is op grond van het bestemmingsplan en de omgeving aanvaardbaar.

Voor overige bestaande loonbedrijven binnen de gemeente Nijkerk is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 alreeds voorzien in een bebouwd oppervlak van 2.500 m^2 of meer.

Aangetoond en bevestigd is dat alternatieve locaties op bedrijventerreinen niet beschikbaar zijn.

Beleidsmatig past onderhavige ontwikkeling binnen de daartoe gestelde kaders. Gezien de ligging ten opzichte van de omgeving is bijzondere aandacht vereist in relatie tot landschappelijke inpassing alsmede – vanuit het perspectief van mobiliteit – voor de (ruimtelijke) kwaliteit van de verkeersveiligheid en - doorstroming op en nabij de Domstraat.

Mostert heeft de bereidheid om op reële gronden invulling te geven aan compenserende maatregelen in relatie tot de uitbreiding van bebouwing en gebruiksoppervlakte voor het niet-agrarische bedrijfsdeel (bijv. financiële storting in groenfonds c.q. bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (voor zover mogelijk op de percelen Domstraat 59 en 60) alsmede in relatie tot de verkeersveiligheid en – doorstroming op de Domstraat / Fliersteeg). Op laatstgenoemde wegen is sprake van een aanzienlijke 'spanningsveld' tussen gemotoriseerd en niet-gemotoriseerde weggebruikers, sluipverkeer, e.d.

Bedrijfstechnisch voorzien de beschreven wijzigingen niet in wezenlijke veranderingen. Zo zal de omvang van de bedrijfsactiviteiten van MW niet wezenlijk veranderen. Voor het agrarische bedrijfsdeel vindt een concentratie plaats op één locatie. De huidige, vergunde, situatie betreft reeds al 43 NGE (zie paragraaf 2), zodat alreeds sprake is van een volwaardig agrarische bedrijfsvoering.

Uit oogpunt van milieu-hygiënische aspecten is er, gezien de reeds bestaande activiteiten, op voorhand geen onevenredige aantasting ten opzichte van de omgeving of omliggende bedrijven te verwachten, welke het plan in de weg staan. In relatie tot de woningen Domstraat 61 en 63 is in relatie tot de op te richten bebouwing rekening gehouden met het aspect milieuzonering.

Over het verzoek van Mostert omtrent uitbreiding van zijn bedrijfsbebouwing en wijziging/vergroting van het gebruiksoppervlak (= vorm van bestemmingsvlak) op Domstraat 60 i.c. de ontwikkeling van de diverse be-

drijfsactiviteiten, waaronder de verdere ontwikkeling van het professionele fok-/ opleidingscentrum voor springpaarden (op Domstraat 59) is al vele jaren intensief overleg met de gemeente gaande.

Middels de aanpak, zoals – beknopt – verwoord in onderhavige Toelichting kan het verzoek, conform planologische beleid danwel op grond van “maatwerk”, uitgevoerd / geleverd worden.

Nogmaals wordt verwezen naar het gewijzigde principeverzoek (januari 2013) en het collegebesluit (7 maart 2013).

BIJLAGEN

De volgende bijlage(n) maakt onderdeel uit van deze rapportage:

1) Situatietekening beoogde inrichting locaties Domstraat 59 / 60 te Nijkerkerveen (van Middendorp architecten), SO-02, schetsontwerp *d.d. 22 maart 2013* (incl. bestaande-/nieuwe bebouwing / eigendommen en bestemmingsvlakken).